

VENEZIA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju,
Novigrad, Mandrač 26
OIB 10405288612

Stečajni upravitelj
Jasna Kučević
Pula, Kaštanjer 64

U Puli, 23.06.2020.

ODVJETNIK
DINO ČEKADA
Andrije Kačića Miošića 4/II
52100 Pula

PREDMET: Očitovanje na obavijest o izlučnom pravu i podnesak od dana 06.05.2020. godine stranke Anamarije Mulej

Poštovani kolega,

obraćam Vam se u ime stečajnog dužnika VENEZIA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Novigrad, Mandrač 26, OIB 10405288612 (dalje u tekstu: **stečajni dužnik**), kao punomoćniku stranke **Anamarije Mulej, Gradnikova 12, Bled, Republika Slovenija, OIB: 02316437427**, dalje u tekstu: **Vaša stranka**, a nastavno na obavijest o izlučnom pravu i podnesak Vaše stranke od dana 06.05.2020. godine (dalje u tekstu: **Podnesak**) te se ovim putem očitujem kako slijedi.

U predmetnom Podnesku Vaša stranka opisuje navodno postojanje svog izlučnog prava na dijelovima nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje u zk. ul. br. 2402, k.o. Novigrad kao k.č. br. 331 oznake zemljišta HOTEL CLUB I DVORIŠTE ukupne površine 2201 m2 (dalje u tekstu: **Nekretnina**) i to:

- na parkirnom mjestu broj 6, dalje u tekstu: **PM6** i spremištu koje je u planu posebnih dijelova označeno pod brojem 199, dalje u tekstu: **Spremište 199**, navodeći kako bi isto navodno bilo sastavni dio posebnog dijela Nekretnine – stana upisanog na Nekretnini kao 19. suvlasnički dio: 23/1000 Etažno vlasništvo (E-19), jedinica S20 – na međukatu 3/4 i četvrtom katu, u planu posebnih dijelova označeno tamnoplavom bojom površine 88,33 m2 (dalje u tekstu: **Jedinica S20**);
- na parkirnom mjestu br. 5., dalje u tekstu: **PM5**, navodeći kako bi isto navodno bilo sastavni dio posebnog dijela Nekretnine – stana, upisanog na Nekretnini kao 18. suvlasnički dio: 10/10000 Etažno vlasništvo (E-18), jedinica S19 – na četvrtom katu, u planu posebnih dijelova označeno smeđom bojom površine 37,85 m2 (dalje u tekstu: **Jedinica S19**).

Pregledom Podneska, uvidom u povijesni izvadak iz zemljišnih knjiga za predmetne dijelove Nekretnine, te uvidom u Potvrdu o samostalnoj uporabnoj cjelini posebnog dijela nekretnine – zgrade Klasa 361-01/13-02/18 Urbroj 2105/03-07/08-1-13-2 od 05.12.2013. (dalje u tekstu: **Potvrda**) kao i pripadajući Etažni elaborat od 13.11.2013. koji je izradio Slobodan Brajković i koji čini sastavni dio Potvrde (dalje u tekstu: **Etažni elaborat**), utvrđeno je da u pogledu postojanja opisanih izlučnih prava **navodi Vaše stranke u Podnesku nisu osnovani te da stoga nije moguće postupiti sukladno zahtjevima Vaše stranke istaknutima u Podnesku.**

Naime, iz ovdje navedenih isprava, a koje ujedno prilažem uz ovaj dopis, nedvojbeno proizlazi da je Vaša stranka, na temelju Ugovora o kupoprodaji od 26.04.2014. godine, svoje pravo vlasništva u zemljišnim knjigama na Jedinici S20 te na temelju Ugovora o kupoprodaji od

26.04.2014. na Jedinici S19, upisala **upravo onako kako su te etaže opisane u zemljišnim knjigama te u predmetnom Etažnom elaboratu.**

Vaša stranka je vlasništvo Jedinice S20 odnosno Jedinice S19 stekla tek upisom u zemljišne knjige, sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Stoga, a budući da predmetni dijelovi Nekretnine (PM5, PM6 i Spremište 199) ni na koji način nisu navedeni kao sastavni dio Jedinice S20 odnosno Jedinice S19, Vaša stranka nije mogla na istima steći vlasništvo kako to navodi u Podnesku.

Štoviše, Spremište 199 upisano je kao sastavni dio posebnog dijela Nekretnine upisanog u zemljišnim knjigama kao 2. suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: JEDINICA SO1 - na drugom katu, u planu označena sivo roza bojom površine 57,88 m2 sporedni dio na koji se proteže vlasništvo kao pripadak SO1 je spremište oznake 199 površine 2,24 m2 (dalje u tekstu: **Jedinica SO1**) kojeg je nedvojbeno vlasnik stečajni dužnik u cijelosti, pa isto svakako ulazi u stečajnu masu.

Isto tako, prema opisu Nekretnine na stranici 2. Etažnog elaborata te tlocrtima u Etažnom Elaboratu parkirna mjesta koja se nalaze u prizemlju Nekretnine (od P1 do P12) nalaze se u sklopu hotelskog dijela tj. 1. suvlasničkog dijela (etaže E-1) Nekretnine, pa ni na koji način ne mogu pripadati Jedinici S20 i Jedinici S19, kako to navodi Vaša stranka.

Povrh toga, za bilo kakve izmjene u opisima posebnih dijelova Nekretnine bilo bi potrebno pristupiti izradi novog etažnog elaborata, te se isto ne bi moglo riješiti izdavanjem tabularne isprave kako Vaša stranka predlaže podneskom, pa je zahtjev Vaše stranke bespredmetan.

Slijedom navedenog, iz dokumentacije koja se odnosi na Nekretninu, ne proizlazi da bi Vaša stranka imala bilo kakvo izlučno pravo na Spremištu 199, parkirnom mjestu PM6, kao niti na parkirnom mjestu PM5, sukladno odredbi članka 147. Stečajnog zakona.

Stoga, zahtjevima Vaše stranke nije moguće udovoljiti. Predlažem da se za bilo koja eventualna daljnja pitanja i molbe u vezi s Nekretninom obratite kupcu nakon prodaje Nekretnine u tijeku stečajnog postupka.

Konačno, a budući da je Vaša stranka u Podnesku navela kako se nalazi u posjedu Spremišta 199 te parkirnih mjesta PM5 i PM6, ovim putem Vas **pozivam da dogovorimo termin za vraćanje predmetnih dijelova Nekretnine u posjed stečajnog dužnika.**

Za sva Vaša daljnja pitanja i razjašnjenja, stojim na raspolaganju.

PRILOG:

A/ Povijesni izvadak iz zemljišnih knjiga za zkul. 2402 k.o. Novigrad, E-19 i E-18

B/ Potvrda o samostalnoj uporabnoj cjelini posebnog dijela nekretnine – zgrade Klasa 361-01/13-02/18 Urbroj 2105/03-07/08-1-13-2 od 05.12.2013.

C/ Etažni elaborat od 13.11.2013. koji je izradio Slobodan Brajković

Srdačan pozdrav,

Stečajni upravitelj
VENEZIA NEKRETNINE Jasna Kučević, dipl.iur.
d.o.o. u stečaju

