

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 Branke Bogataj

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 **Branke Bogataj, Žirovnica, Selo pri Žirovnici 20A, Jesenice, Republika Slovenija, OIB: 01326274577**, dalje u tekstu: **Vaša stranka**, a nastavno na obavijest o izlučnom pravu i podnesak Vaše stranke od dana 14.05.2020. godine (dalje u tekstu: **Podnesak**) te se ovim putem očitujem kako slijedi.

U predmetnom Podnesku Vaša stranka opisuje navodno postojanje svog izlučnog prava na dijelu 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 4., oznake P4, dalje u tekstu: **PM4**, navodeći kako bi isto navodno bilo sastavni dio posebnog dijela Nekretnine – stana, upisanog na Nekretnini kao 22. suvlasnički dio: 11/1000 Etažno vlasništvo (E-22), jedinica S15 – na četvrtom katu, u planu posebnih dijelova označena oker bojom površine 46,50 m2 (dalje u tekstu: **Jedinica S15**).

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 prednik Vaše stranke, Mohor Bogataj, na temelju Ugovora o kupoprodaji od 19.05.2014. godine, svoje pravo vlasništva u zemljišnim knjigama na Jedinici S15 upisao **upravo onako kako je ta etaža opisana u zemljišnim knjigama te u predmetnom Etažnom elaboratu.**

Prednik Vaše stranke je vlasništvo Jedinice S15 stekao tek upisom u zemljišne knjige, sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Stoga, a budući da predmetni dio Nekretnine (PM4) ni na koji način nije naveden kao sastavni dio Jedinice S15, prednik Vaše stranke, a potom niti Vaša stranka, nisu na istom mogli steći vlasništvo kako je to navedeno u Podnesku.

Štoviše, 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 S15, 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 parkirnom mjestu PM4, 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 parkirnog mjesta PM4, ovim putem Vas **pozivam da dogovorimo termin za vraćanje predmetnog dijela 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-22

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,

VENEZIA NEKRETNINE
d.o.o. u stečaju

Stečajni upravitelj
Jasna Kučević, dipl.iur.

