

**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 25.05.2020. godine stranke Marte Kersevan

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 **Marte Kersevan, Muzcev trg 1, Capodistria, Republika Slovenija, OIB: 48378131257**, dalje u tekstu: **Vaša stranka**, a nastavno na obavijest o izlučnom pravu i podnesak Vaše stranke od dana 25.05.2020. 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 8 u prizemlju zgrade, dalje u tekstu: **PM8** i spremištu na trećem katu koje je u planu posebnih dijelova označeno pod brojem 272, dalje u tekstu: **Spremište 272**, navodeći kako bi isti navodno bili sastavni dio posebnog dijela Nekretnine – stana upisanog na Nekretnini kao 8. suvlasnički dio: 18/1000 Etažno vlasništvo (E-8), jedinica S11 – na trećem katu, u planu posebnih dijelova označeno smeđom bojom površine 71,21 m2 (dalje u tekstu: **Jedinica S11**).

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, MANTO HISTRIA d.o.o., na temelju Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa u kupoprodaji nekretnina od 02.10.2014., upisao **upravo onako kako je ta etaža (Jedinica S11) opisana u zemljišnim knjigama te u predmetnom Etažnom elaboratu.**



Prednik Vaše stranke je vlasništvo Jedinice S11 stekao tek upisom u zemljišne knjige, sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, pri čemu u zemljišne knjige nisu upisana niti bilo kakva druga stvarna prava koja bi išla za tim da Spremište 272 i PM8 pripadnu na bilo koji način Jedinici S11.

Usto, valja naglasiti kako je navedenim Sporazumom od 02.10.2014. u članku 1. stavku 1. točkama 2. i 3. utvrđeno da je kupoprodajna cijena za Jedinicu S11 snižena jer Spremište 272 i parkirališno mjesto PM8 nisu bili preneseni u vlasništvo prednika Vaše stranke.

**Stoga, a budući da predmetni dijelovi Nekretnine (PM8 i Spremište 272) ni na koji način nisu navedeni kao sastavni dio Jedinice S11, prednik Vaše stranke kao niti Vaša stranka nisu na istima mogli steći vlasništvo, ali niti bilo koje drugo stvarno pravo, kako se to navodi u Podnesku.**

Štoviše, Spremište 272 na trećem katu upisano je u Etažnom elaboratu kao sastavni dio 1. suvlasničkog dijela Nekretnine (etaže E-1). 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.

Stoga, Spremište 272, kao niti parkirno mjesto PM8 ni na koji način ne mogu pripadati Jedinici S11, niti u odnosu na iste može postojati bilo kakvo drugo stvarno pravo Vaše stranke, a kako to navodi Vaša stranka u Podnesku.

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 272, kao niti na parkirnom mjestu PM8, 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 272 te parkirnog mjesta PM8, 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-8

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

ENEZIA NEKRETNINE  
d.o.o. u stečaju

Srdačan pozdrav,  
**Stečajni upravitelj**  
Jasna Kučević, dipl.iur.

