

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg J.F. Kennedyja 11

Posl. br.: St-1013/2024

Stečajni dužnik: **PC Vir d.o.o. u stečaju**
Božidarevićeva ulica 13, Zagreb
OIB: 03544799376
zastupan po stečajnoj upraviteljici Maši Šoštarko, Poljska 7, Vinkovci

PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE

- kojim izvješćuje o nekretnini zk. ul. 905, k.o. Mošćenice

I. Nekretnine stečajnog dužnika

Stečajni dužnik vlasnik je niže navedenih nekretnina:

- zk. ul. 15762, k.o. Vir, k.č.br. 626, broj D.L. 11, u naravi Torina, pašnjak, ukupne površine 10196 m² i to 9. suvlasnički dio 987/2549.
- zk. ul. 15906, k.o. Vir, k.č.br. 845, broj D.L. 11, u naravi Stara laterna, šuma, površine 2508 m²; k.č.br. 1110/1, broj D.L. 13, u naravi Svrđljača pašnjak, površine 1036 m²; k.č.br. 1112, broj D.L. 13, u naravi Svrđljača pašnjak, površine 533 m²; k.č.br. 1114, broj D.L. 13, u naravi Svrđljača pašnjak, površine 603 m², sveukupne površine 4680 m² i to 5. suvlasnički dio 3/6.
- zk. ul. 905, k.o. Mošćenice, k.č.br. 790/2, u naravi Maslinik, ukupne površine 61 m²;

Ovim putem dostavljam dodatno očitovanje glede nekretnine upisane u zemljišne – knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišno – knjižni odjel Opatija, zk. ul. 905, k.o. Mošćenice, k.č.br. 790/2, u naravi Maslinik, ukupne površine 61 m².

II. Parnični postupak radi utvrđenja prava vlasništva

Glede nekretnine upisane u zk. ul. 905, k.o. Mošćenice, k.č.br. 790/2, u naravi Maslinik, ukupne površine 61 m² vodio parnični postupak radi utvrđenja prava vlasništva od strane tužitelja GOLOVACHEV TRGOVINA D.O.O., OIB: 83242916974, Mošćenice (Općina Mošćenička Draga), Mlinari 1/f protiv stečajnog dužnika kao tuženika, tada PRODAJNI CENTAR MUČIĆI d. o. o. Rijeku.

Tužitelj je podnio tužbu dana 15. 2. 2017. godine radi utvrđenja prava vlasništva temeljem predugovora o kupoprodaji, građenjem i dosjelošću. U tužbi je isticao kako je dana 20. 4. 2009. godine s tužiteljem sklopio predugovor o kupoprodaji nekretnine uz cijenu od 30.000,00 EUR i ispunjenje drugih uvjeta određenih predugovorom, da je isplatio iznos od 10.000,00 EUR i ušao u posjed s danom sklapanja predugovora te da nije sklopljen kupoprodajni ugovor. Nadalje, isticao je kako je na toj čestici izgradio slobodno stojeću zgradu – teretanu te da je u mirnom i nesmetanom posjedu te nekretnine preko svojih prednika još od 1952. godine.

Tuženik je osporavao tužbu i tužbeni zahtjev, nije sporio sklapanje predugovora o kupoprodaji, uplate iznosa od 10.000,00 EUR na ime kapare i odustatnine te činjenicu da je pustio tužitelja u posjed.

Sud je ocijenio nespornim sklapanje predugovora o kupoprodaji, činjenicu plaćanja iznosa od 10.000,00 EUR, zemljišno – knjižno vlasništvo tuženika, neusklađenost zk i katastarskog stanja te činjenicu da je tužitelj ušao u posjed i sagradio jednostavnu zgradu – teretanu.

Presudom Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. P-115/17 od dana 29. 10. 2018. godine odbijen je tužbeni zahtjev, a Presudom Visokog Trgovačkog suda RH posl. br. Pž-7314/20 od 14. 5. 2020. godine odbijena je kao neosnovana žalba tužitelja i potvrđena prvostupanjska presuda. Sud je ocijenio sva tri razloga neosnovanim – vlasništvo temeljem predugovora, građenjem i dosjelošću te je stoga vlasništvo stečajnog dužnika nesporno. Ova nekretnina predmet je sporova još od 2009. godine.

Dokaz: Presuda P-115/17, Presuda Pž-7314/20

III. Zemljišno – knjižno i katastarsko stanje

Stanje u zemljišnim knjigama i u katastru nije usklađeno. Kao posjednik predmetne nekretnine u katastru upisan je RUBINIĆ ARNALDO, P. JOSIPA, MOŠĆENICE 90, M. DRAGA. Uvidom u povijesni izvadak iz zemljišnih knjiga stečajni dužnik stekao je vlasništvo ove nekretnine temeljem kupoprodajnog ugovora od 2. 3. 2009. godine od prodavatelja Rubinić Arnalda ali stanje u katastru nije promijenjeno.

Dokaz: posjedovni list, povijesni izvadak iz zk

Utvrdila sam kako se radi o parceli do koje nema javnog puta niti prilaza nego je jedini prilaz preko susjednih nekretnina u vlasništvu Golovachev trgovina d.o.o., a koje društvo je zemljišno - knjižni vlasnik i posjednik okolnih parcela koje okružuju predmetnu parcelu i to k.č.br. 784/1, 784/2, 788/2, 790/5, 790/3, 790/4 k.o. Mošćenice. Kako je razvidno iz katastarskog plana na predmetnoj parceli nije izgrađen bazen ali joj nije moguće pristupiti na drugi način nego preko susjednih nekretnina u vlasništvu Golovachev trgovina d.o.o., dok s druge strane graniči sa šumom i makadamom na neravnom kosom terenu do koje nije moguć pristup i nema puta. Iz navedenih razloga nije moguće preuzeti nekretninu u posjed.

Dokaz: izvod iz katastarskog plana, satelitski prikaz

Iz uvodno opisanih sudskih odluka i navoda ranije odgovornih osoba proizlazi da je parcela ograđena u sklopu nekretnina u vlasništvu u posjedu Golovachev trgovina d.o.o. koje društvo je (prema utvrđenju iz parničnog postupka) u posjedu od sklapanja predugovora 2009. godine, a pošto se radi o nepristupačnom terenu radi detaljne izmjere i lociranja same parcele potrebno je stručno mišljenje i angažman geodeta. Na navedenu okolnost zatražila sam ponude za izradu geodetskog elaborata, kao i ponude za izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Susjedna nekretnina 784/1 k.o. Mošćenice u vlasništvu Golovachev trgovina d.o.o. nekada je bila vlasništvo stečajnog dužnika i prodana je 2008. godine. Obzirom da do nekretnine nema javnog puta prvo je potrebno predložiti da se u sudskom postupku utvrdi pravo služnosti puta.

Izvršila sam izmjeru površine čestice na katastarskom planu na portalu Uređena zemlja te iz mjerenja proizlazi da bi površina predmetne čestice bila od oko 50 m2 stoga sam uputila pisani zahtjev za identifikaciju katastarske čestice Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Opatija. Navedeno je potrebno prije pokretanja bilo kakvih sudskih postupaka te ću po primitku identifikacije dostaviti očitovanje na tu okolnost.

Dokaz: preslika poslane pošte DGU, Katastar Opatija

Nadalje, uputila sam pisani zahtjev GOLOVACHEV TRGOVINA D.O.O. za predaju nekretnine u posjed te da mi se omogući pristup predmetnoj nekretnini te ću nakon što zaprimim očitovanje izvijestiti o daljnjim radnjama putem pisanog izvješća.

Dokaz: preslika poslane pošte

U protivnom, ukoliko nekretnina ne bude dobrovoljno predana u posjed, bit će potrebno podnijeti tužbu za predaju u posjed i predložiti da se u sudskom postupku utvrdi pravo služnosti puta. Prije pokretanja sudskih postupaka potrebno je pribaviti geodetski elaborat te osigurati novčana sredstva za vođenje parnica, dok će sami postupci vremenski potrajati.

Obzirom da je u konkretnom slučaju potrebno angažirati odvjetnika za vođenje parnice i osigurati novčana sredstva i za parnične troškove protivne strane, to ću prije podnošenja tužbe, odnosno poduzimanja drugih radnji koji će uzrokovati troškove predložiti zakazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o pokretanju postupaka i angažiranju odvjetnika (230. st. 2. toč 5. SZ-a).

Nadalje, obratila sam se i ranije odgovornim osobama stečajnog dužnika koji su iskazali kako nemaju dokumentaciju na okolnost toga da su pozivali na predaju u posjed ili poduzimali druge radnje, odnosno nisu tražili pristup čestici nakon okončanja sudskog postupka P-115/17 u 2020. godini.

IV. Zaključno

Na izvještajnom ročištu naložena mi je izrada stečajnog plana u ovom stečajnom postupku kojim bi društvo VALLIS GRUPA d.o.o. izvršilo dokapitalizaciju stečajnog dužnika s ciljem nastavka poslovanja. Društvo je istaknulo kako ostaje kod te namjere uzevši u obzir sadašnje stanje predmetne parcele.

U odnosu na ovu nekretninu izvršila sam uvid i pribavila odluke iz parničnog postupka P-115/17, izvršila provjere u zk, katastru i satelitski prikaz, izmjeru površine u katastarskom operatu, uputila pisani zahtjev DGU za identifikaciju čestice, uputila pisani zahtjev za predaju u nekretnine u posjed Golovachev trgovini d.o.o., zatražila ponude za izradu geodetskog elaborata i ponude sudskog vještaka za izradu procjene vrijednosti.

U narednom periodu, a nakon što zaprimim povratna očitovanja i odgovore od Golovachev trgovina d.o.o. i nadležnih tijela, dostavit ću dodatno očitovanje i prijedlog daljnjih radnji, podredno predložiti zakazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o pokretanju parničnog postupka radi predaje nekretnine u posjed.

Vinkovci, 19. 11. 2024. godine

Maša Šoštarko, stečajna upraviteljica