

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stalna služba u Karlovcu
47000 Karlovac

HITNO !! n/r sutkinje Jadranke Mađeruh

U Zagrebu, 31. listopada 2023. godine

Na broj: St-1867/2013

Zainteresirana

osoba:

GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o., Savska cesta 1,
Grad Zagreb, OIB: 03744272526, zastupano po Mariju Džoliću, odvjetniku u
Odvjetničkom društvu Hanžeković & Partneri d.o.o., Zagreb

Stečajni dužnik: ŠIMECKI d.o.o. u stečaju, Zagreb, Vlaška 126, OIB: 02142010717

P O D N E S A K

zainteresirane osobe

e-komunikacijom
punomoć

I. U predmetu pod gornjim brojem, zainteresirana osoba GRADSKO STAMBENO KOMUNALNO GOSPODARSTVO d.o.o. (dalje u tekstu: GSKG) obavještava naslovni sud da je u ovoj pravnoj stvari opunomoćio na zastupanje odvjetnike iz Odvjetničkog društva Hanžeković & Partneri d.o.o. temeljem punomoći koja se dostavlja u prilogu ovog podneska, te moli Naslovni sud da sva pismena dostavlja izravno punomoćniku zainteresirane osobe.

Zainteresirana osoba, kao zastupnik Suvlasnika stambene zgrade u Zagrebu, Bobovačka 1, 1a, 3, 5, Dužice 21 i 23, ističe da je naslovni sud dana 20.09.2023. donio rješenje o prodaji posl.br. St-1867/13 kojim je (između ostalog) u točki I.B odredio prodaju nekretnine zk.ul. 24287 k.o. Grad Zagreb, kat.čest. 4757/6 dio kuće broj 23 i dvorište površine 40 m².

Naslovni sud je svoju odluku donio na temelju prijedloga stečajnog upravitelja.

Zainteresirana osoba ističe da sud prilikom donošenja ove odluke nije utvrdio stvarno činjenično stanje, **zbog čega Suvlasnicima stambene zgrade u Zagrebu, Bobovačka 1, 1a, 3, 5, Dužice 21 i 23 može nastati šteta.**

Naime, predmetna nekretnina zk.ul. 24287 k.o. Grad Zagreb, kat.čest. 4757/6 dio kuće broj 23 i dvorište površine 40 m², **u naravi nije kuća niti dvorište**, nego je to pješačka zona, javno prometna površina, ispred Stambene zgrade u Zagrebu Bobovačka 1, 1a, 3, 5, Dužice 21 i 23, preko koje je između ostalog ostvaren pristup za pješake i vozila dvorištu zgrade u prizemlju, garažama i parkinzima u podrumu zgrade te pristup poslovnim prostorima koji su sastavni dio SPO Bobovačka 1, 1a, 3, 5, Dužice 21 i 23, izgrađenog na čestici 4488/1.

Čestita 4757/6 iz zk. uloška 24287 k.o. Grad Zagreb, odgovora u katastru čestici 4488/3, k.o. TREŠNJEVKA.

Dokaz: - izvod iz katastarskog plana

Takve nekretnine spadaju u **opća dobra u ne vlasničkom režimu, stoga stečajni dužnik niti ne može biti vlasnik istih, pa se iste niti ne mogu prodavati u stečajnom postupku.**

Dokaz: - Pravni status općih dobara, mr.sc. Jadranko Jug, točka 5.3.

Stoga je naslovni sud donio nezakonitu odluku donošenjem rješenja o prodaji predmetne nekretnine, bez da je utvrdio stvarno činjenično stanje. Intencija zakonodavca u dijelu zakona koji regulira prodaju imovine stečajnog dužnika, nije bila da se prodaju pješačke staze i ulazi u zgrade, koji su greškom upisani u vlasništvo stečajnog dužnika.

Prodajom navedene nekretnine u stečajnom postupku, Suvlasnicima zgrade mogla bi nastati šteta ukoliko bi istu netko kupio te zlonamjerno iskoristio.

Uz to nije jasno kako je procijenitelj Siniša Domić, kao stručna osoba, mogao procijeniti nekretninu na EUR 16.600,00, kao da se radi o nekretnini koja se može prodavati na tržištu te očito da ni procjena vještaka nije u skladu sa zakonom niti pravilima struke.

Dokaz: - uvid u spis, po potrebi očitovanje procijenitelja Siniše Domića

Također, za utvrđenje da li određena nekretnina ima status javnog dobra u općoj uporabi nije odlučan upis u zemljišnoj knjizi **već je odlučno da li se ta nekretnina doista koristi kao javno dobro u općoj uporabi**, pa se prije predlaganja prodaje takve nekretnine trebalo utvrditi na koji način se predmetna nekretnina koristi.

Dokaz: - sentenca, Županijski sud u Varaždinu, broj odluke: GŽ 174/2018-2, od 17.01.2019.

O navedenim nekretninama brigu vodi jedinica lokalne samouprave, stoga će zainteresirana osoba o istima obavijestiti Grad Zagreb, kako bi isti pokrenuo postupak uknjižbe vlasništva, nakon što gradska uprava donese odluku da se radi o općem dobru i nekretnini u nevlasničkom režimu.

Obzrom da nema nikakve sumnje da se radi o općem dobru, potrebno je hitno zaustaviti prodaju iste nekretnine.

Također, založna prava na navedenoj nekretnini su ništetna, obzirom da se na takvoj nekretnini ne može zasnovati založno pravo te je isto uknjiženo samo greškom, a bit će brisano odlukom jedinice lokalne samouprave.

Međutim, čak i da su valjana založna prava na toj čestici, HBP d.d. je obavijestio vjerovnika CASAZELA d.o.o. da nema potraživanja po Sporazumu br. 49/05, dok su ostala potraživanja na toj nekretnina prodana društvu CASAZELA d.o.o., koji je podnoscima u stečajnom postupku već obavijestio sud da navedena nekretnina ne treba biti predmet prodaje u stečajnom postupku.

Dokaz: - po potrebi očitovanje vjerovnika CASAZELA d.o.o.

Također, stečajna upraviteljica je prijedlogom od dana 23.10.2023. predložila naslovnom sudu zastoj prodaje predmetne nekretnine, stoga je razvidno da su svi sudionici stečajnog postupka suglasni sa zaustavljanjem prodaje predmetne nekretnine do odluke Grada Zagreba.

Dokaz: - uvid u spis

Dodatno, zainteresirana osoba ističe da je za navedeno rješenje saznala nakon što su prošli rokovi za izjavljivanje pravnog lijeka, međutim nema zapreka da se navedeno rješenje u dijelu u kojem se određuje prodaja općeg dobra, stavi izvan snage.

Zaključno, zainteresirana osoba ističe da je zaista cilj stečajnog postupka prodaja imovine stečajnog dužnika i namirenje vjerovnika, međutim zakonodavac je pod prodajom imovine mislio samo na onu imovinu koja može biti u vlasničkom režimu.

II. Slijedom svega navedenog, **zainteresirana osoba predlaže naslovnom sudu da ŽURNO stavi izvan snage rješenje o prodaji posl.br. St-1867/13 od dana 20.09.2023. u točki 1.B** kojom je određena prodaja nekretnine zk.ul. 24287 k.o. Grad Zagreb, kat.čest. 4757/6 dio kuće broj 23 i dvorište površine 40 m2, kako Suvlasnicima stambene zgrade ne bi nastala šteta **neovlaštenom prodajom u stečajnom postupku.**

GSKG d.o.o.,
zastupan po