



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U CRIKVENICI

Selce, 15. rujan 2020.g.

ZAPISNIK

Sastavljen povodom preoblikovanja zemljišne knjige na osnovu Zakona o zemljišnim knjigama (NN 96/91, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13) za katastarsku općinu Selce.

Početak u 09,00 sati.

Prisutni od strane suda:

Sudski savjetnik: Marta Butolo Košaroš
Zapisničar: Lea Petrinović

Utvrđuje se da su pristupili : Ivica Hanžek, Nova Cesta 20, Opatija čiji je identitet utvrđen uvidom u OI čiji preslik se prilaže u spis te punomoćnik, odv. Andrej Kuželički iz Zagreba, Nova Ves 3 , 10 000 Zagreb ; za Republiku Hrvatsku: zz Anita Hasanac zamjenik ODO Rijeka, za Stečajna masa iza Rabkomerc d.o.o stečajni upravitelj Marija Ružić po pun Vesni jurković, odv. iz Rijeke, Pomerio 18 prema punomoći koju prilaže u spis.

Utvrđuje se da je novom katastarskom izmjerom prema identifikaciji DGU PUK Rijeka nastala novoformirana kč.br. 3557 k.o. Selce upisana u PLP 3557 DGU PUK Rijeka koja je prema dostavljenoj identifikaciji prijavljena kao hala i dvorište u šepino površine 6203 m2 .

Kao nositelj prava na novoformiranoj nekretnini na popisnom listu DGU PUK Rijeka izrađenom za potrebe nove izmjere evidentiarna je Karlovačka pivovara d.d. Karlovac, Dubovac 22.

Prema identifikaciji Ureda za katastar Rijeka novoformirana k.č.br 3557 sastoji se ranijih

- K.č. 3245/1, 3246/1, 3246/2, 3271/2, dio 3357 sve iz zk ul 1771 k.o. Selce
- Dio k.č 3270/1 iz zk ul 3586
- K.č. 3271/1, 3271/3 iz zk ul 452
- Dio 3277 iz zk ul 1773
- Dio 3272/1 i 3245/2 iz zk ul 422
- K.č. 3247/1 iz zk ul 3426

- K.č. 3247/2 , 3247/4 iz zk ul 1162
- K.č. 3247/3 iz zk ul 3204 sve k.o. Selce

Uvidom u zk izvadak **1771** k.o. Selce proizlazi da je u istom kao vlasnik k.č. 3245/1, 3246/1, 3246/2, 3271/2, 3357 upisan HANŽEK IVICA, OIB: 67065376630, NOVA CESTA 20, 51410 OPATIJA u cijelosti.

U C listu pod posl brojem Z-21626/2017 vidljiva je uknjižba založnog prava za korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, TRGJOSIPA JURJA STROSSMAYERA 9, 10000 ZAGREB uz upis zabilježbe ovršivosti tražbine pod istim poslovnim brojem; pod posl brojem Z-34640/2017 vidljiva je uknjižba založnog prava za korist HANŽEK IVICA, OIB: 67065376630, NOVA CESTA 20, 51410 OPATIJA

Uvidom u zk ul **1773** k.o. Selce proizlazi da je suu istom kao suvlasnici upisani REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 u 1/8 dijela i HANŽEK IVICA, OIB: 67065376630, NOVA CESTA 20, 51410 OPATIJA u 7/8 dijela.

U C listu pod posl brojem Z-21626/2017 vidljiva je uknjižba založnog prava za korist HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, TRGJOSIPA JURJA STROSSMAYERA 9, 10000 ZAGREB uz upis zabilježbe ovršivosti tražbine pod istim poslovnim brojem; pod posl brojem Z-34640/2017 vidljiva je uknjižba založnog prava za korist HANŽEK IVICA, OIB: 67065376630, NOVA CESTA 20, 51410 OPATIJA

Uvidom u zk ul **3586** k.o. Selce proizlazi da je u istom na dijelu k.č. 3270/1 kao vlasnik upisan LONČARIĆ MILAN, OIB: 07813345063, ZAGREB, ZAKMARDIJEVE STUBE 4 u cijelosti. Pod posl brojem Z-14608/2019 vidljiva je zabilježba odbijenog prigovora

Uvidom u zk ul **452** k.o. Selce proizlazi da je u istom na k.č. 3271/1, 3271/3 kao vlasnik upisano POGREBNO PODUZEĆE ZAGREB D.O.O., OIB: 58389924351, ZAGREB, PAVLA RADICA 9. Pod posl brojem Z-14608/2019 vidljiva je zabilježba odbijenog prigovora

Uvidom u zk ul **422** k.o. Selce proizlazi da je u istom upisano 13 suvlasnika na k.č. 3272/1 (dio), 3245/2 . Pod posl brojem Z-14608/2019 vidljiva je zabilježba odbijenog prigovora.

Uvidom u zk ul **3426** k.o. Selce proizlazi da je u istom upisano 24 suvlasnika na k.č. 3247/1. Pod posl brojem Z-14608/2019 vidljiva je zabilježba odbijenog prigovora.

Uvidom u zk ul **1162** k.o. Selce proizlazi da su u istom na k.č. 3247/2 i 3247/4 upisani kao suvlasnici ŠNAJDAR IVANKA, OIB: 67834552761, SELCE, A. ANTIĆA 31 u 4/6 dijela, ŠNAJDAR DRAGUTIN, OIB: 76080530579, SELCE, A. ANTIĆA 31 u 1/6 dijela, ŠNAJDAR VLADIMIR, OIB: 39923378619, SELCE, A. ANTIĆA 31. Pod posl brojem Z-14608/2019 vidljiva je zabilježba odbijenog prigovora.

Uvidom u zk ul **3204** k.o. Selce proizlazi da je u istom upisano 26 suvlasnika na k.č. 3247/3. Pod posl brojem Z-14608/2019 vidljiva je zabilježba odbijenog prigovora.

Uvidom u ovosudni Z-14608/2019 vidljivo je da se radilo o zemljišnoknjižnom predmetu pojedinačnog ispravnog postupka vođenog po prijedlogu predlagatelja Rabkomerc d.o.o. u stečaju, Rab, Palit 133 zastupanog po stečajnoj upraviteljici Mariji Ružić, Čavle, Vrh Čavji 9, a ona po punomoćniku Damiru Jurković, odvjetniku iz Rijeke pred OS Crikvenica u odnosu na čestice koje su ušle u sastav novoformirane k.č. 3557 k.o. Selce. Predmetno rješenje prileži spisu te se sa nazočnim strankama vrši uvid u isto.

Rješenjem zemljišnoknjižnog suca odbijen je prijedlog predlagatelja za upis prava vlasništva na nekretninama iz zk.ul.br. 422, 452, 1162, 3064, 3426, 3586 i 6335, sve k.o. Selce

Iz obrazloženja je vidljivo da je isti podnesen jer predlagatelj tvrdi da stanje postojeće zemljišne knjige u smislu vlasništva na nekretninama ne odgovara stvarnom stanju jer su kao suvlasnici nekretnina trenutno upisane fizičke i pravne osobe u odgovarajućem suvlasničkom omjeru, a pravo na uknjižbu vlasništva na tim nekretninama stekao je podnositelj prijedloga stvarnim stanjem na terenu.

U naravi se radi o zemljištu i skladištu u ograđenom kompleksu na adresi Selce, Studenčić bb, a kao jedinstvena cjelina isto je izgrađeno temeljem urbanističkih Uvjeta građenja Općine Crikvenica od 28. lipnja 1978., a prema tim Uvjetima izdana je i građevinska dozvola broj UP-10-07-4859/1978 dana 20. studenog 1978. Godine. Dana 19. veljače 1979. godine izdana je za skladište Pivovare s upravnom zgradom i priključnom cestom dozvola za upotrebu.

Ove nekretnine po navodu predlagatelja su u njegovom posjedu, a iste je kupio od prednika predlagatelja Karlovačke pivovare d.o.o. Karlovac dana 7. svibnja 2010. godine i to kao izvanknjižno vlasništvo.

Pogrebno poduzeće Zagreb i Milan Lončarić podnijeli su prigovor - prijavu kojim osporavaju pravo upisa predlagatelja. Ističu da su predmetne nekretnine valjano stekli te da predlagatelj nije uposjedu istih. Stoga su se protivili prijedlogu za pokretanje ovog postupka.

U predmetu je prijavu podnijela i Republika Hrvatska, zastupana po ODO Rijeka u kojoj tvrdi da sve nekretnine koje su predmet ovog postupka predstavljaju vlasništvo Republike Hrvatske i to osnovom odredbe čl. 56 Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18). Tvrdi RH da pravni prednik predlagatelja nije stekao pravo vlasništva predmetnih nekretnina, niti da je bio izvanknjižni vlasnik budući ove nekretnine nije obuhvatio rješenjem o pretvorbi i privatizaciji, slijedom čega niti ni na predlagatelja kao kupca nije mogao prenijeti pravo vlasništva. Vlasnik nekretnina na kojima je pravna osoba imala pravo korištenja, a koje nije unijela u pretvorbu, vlasništvo je Republike Hrvatske temeljem odredbe čl. 47 Zakona o privatizaciji.

Stoga je predlagatelj upućen svoje pravo ostvarivati u parnici – tužbom za ispravak, te na pokretanje parničnog postupka pred sudom ili pred drugim nadležnim tijelom budući da postoji spor glede pravnog osnova stjecanja prava vlasništva i upisa u zemljišnu knjigu.

Utvrđuje se da spisu prileži podnesak Rh od dana 07. rujna 2020.g. sa preslikom rješenja HFP Klasa: UP/I-943-01/99-02/76 od 10.05.1999.g. te se vrši uvid u isti. Iz istog je vidljivo da je predmet procjene u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog

poduzeća „KARLOVAČKA PIVOVARA“ s p.o. Karlovac distributivni centar Selce, kancelarija i skladište u Crikvenici sagrađeni na k.č. 3246, 3277 (dio), 3357, 3271, 3245, 3272/2, 3272/3, 3272/6

Utvrđuje se da spisu prileži preži preslik rješenja SRH SO Crikvenica broj 04-1888/2-1976 od 16.11.1976 iz kojeg je vidljivo da je Zagrebačkoj pivovari OOUR Pivovara Karlovac dano na korištenje dio neizgrađenog građevinskog zemljišta koje se sastoji od 24/192 dijela k.č. 3277 uknjiženo kao društveno vlasništvo s nositeljem prava korištenja općina Crikvenica, radi formiranja gradilišta odnosno građevinske parcele.

Iz obrazloženja je vidljivo da k.č. 3277 zajedno sa k.č. 3357, 3277, 3245, 3244, 3247, 3246, 3271, 3270 kojih je „Pivovara Karlovac“ vlasnik čini jedinstvenu cjelinu prema urbanističkim uvjetima građenja utvrđenim po izvršnom vijeću SO Crikvenica broj 01-46/503-75 od 10.12.1975.g.

Uvidom u urbanističke uvjete građenja izdane po SRH Općina Crikvenica Sekretarijat za uptavno-pravne poslove i upravni nadzor broj 01-10/296-1978 od 28.06.1978 izdanog povodom zahtjeva Zagrebačke pivovare OOUR Pivovara Karlovac utvrđeno je da k.č. 3277, 3357, 3245, 3272 k.o. Selce zajedno čine gradilište na kojem se može izgraditi objekt sa upravom.

Uvidom u građevinsku dozvolu izdanu po SRH Općina Crikvenica broj : UP/I0-07-4859/1978 od dana 20.11.1978.g. izdanu poduzeću za proizvodnju i promet piva i bezalkoholnih pića - Karlovačka pivovara- Karlovac radi gradnje objekta skladišta pivovare sa upravnom zgradom i priključnom cestom koji se u izgradnji nalazi na gradilištu k.č. 3277, 3357/2, 3245/1, 3246, 3247/2 k.o. Selce. Iz točke 4 iste vidljivo je da je pri građenju objekta potrebno postupiti prema uvjetima određenim urbanističkim uvjetima građenja br 01-10/296/78 te se istom mijenja građevinska dozvola od 10.10.1977 broj UP/I0-07-463-1977 u dijelu koji se ne protivi dispozitivu ove građevinske dozvole.

Uvidom u ovosudni spis posl broj Z-1475/2010/1397 u kojem je utvrđivano vlasništvo na novoformiranoj 3555 k.o. Selce (prema identifikaciji DGU PUK Rijeka dio k.č. 3277 k.o. Selce) proizlazi da je u tom predmetu priložena dozvola za uporabu izdana po SRH Općina Crikvenica broj: 07-UP/I0-5652/1978 od 12.02.1979.g.kojm je odobrena upotreba skladišta-pivovare sa upravnom zgradom, priključnom cestom sa križanjem Jadranske magistrale – Selce. Iz obrazloženja je vidljivo da su se radovi izvodili po odobrenju za građenje br 07-UP-463/77 od 10.10.1977 i za promjenu br 07-UP-4859/78 od 20.11.1978.g. U prilogu je dostavljen zapisnik komisije o tehničkom pregledu objekta od 23.11.1978 i 13.02.1979 kao sastavni dio dozvole za upotrebu.

Također je vidljivo da je u tom predmetu pun. tvrtke Rabkomerc d.o.o. koja je u vrijeme izlaganja bila upisana u zemljišnoj knjizi u spis priložio ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen sa Karlovačkom pivovarom d.o.o. iz kojeg je razvidno da je dio nekretnina koje su predmet prodaje i izvanknjižno vlasništvo prodavatelja. Također da je jedini samostalni posjednik predmetne nekretnine Rabkomerc d.o.o. Ista da u naravi predstavlja skladište s upravnom zgradom i ograđena je ogradom. Na predmetnoj nekretnini nema niti stabala niti

pašnjaka na koje bi se mogla dovoditi stoka pa je nemoguće izvršavanje posjeda nakon čega su stranke upućene od sudskog dijela povjerenstva da će nakon što se dovrši postupak izlaganja za k.o. Selce biti objavljen oglas temeljem kojeg će nezadovoljne stranke moći uložiti prigovor i nakon toga će se provoditi zakonit postupak. Također je navedeno da stranka isto tako može pokrenuti redovan postupak radi utvrđivanja prava vlasništva.

Vrši se uvid u ugovor o kupoprodaji zaključen između Karlovačke pivovare d.o.o. Zagreb kao prodavatelja i Rabkomerc d.o.o., Rab, Palit 133 od dana 07.05.2010.g. predmet kojega je kupoprodaja nekretnina u viđenom stanju u naravi zemljište i skladište u ograđenom kompleksu na adresi Selce, Studenčić b.b. i to k.č. 3245/1, 3246/1, 3246/2, 3271/2, 3357, 3277, 3245/2, 3272/1, 3247/4, 3248/2, 3271/1, 3271/3, 3244/1, 3247/1, 3248/1, 3270/1 sve k.o. Selce s tim da je u članku 2 sadržano da dio navedenih nekretnina predstavlja izvanknjižno vlasništvo prodavatelja u nesmetanom posjedu koje je stekao kupoprodajom ali nije proveden postupak uknjižbe u zemljišne knjige. Stoga kupac preuzima trošak sređenja imovinskih odnosa radi upisa u zemljišnu knjigu a prodavatelj je dužan kupcu omogućiti pristup dokumentaciji koja je u posjedu prodavatelja a koja se odnosi na stjecanje nekretnina iz članka 1 ugovora. Ugovor je ovjeren pred javnim bilježnikom Blanka Žaja u Karlovcu, broj ovjere OV-2845/2010 dana 11.05.2010.g.; tabularna izjava izdana je dana 12.05.2010.g. i ovjerena pred istim javnim bilježnikom broj ovjere OV-2903/2010.

Vrši se uvid u raspravni zapisnik o primopredaji dijela imovine stečajnog dužnika RABKOMERC d.o.o. u stečaju, Rab od 05.06.2017.g. iz kojeg proizlazi da je kupcu EDK d.o.o. Rab dosuđen dio imovine stečajnog dužnika i to te je navedeno da je pregledan i geodetski elaborat – nalaz za utvrđenje činjeničnog stanja skladišta Selce broj 175/2014 te nacрта koje je prezentirao ovlašteni geometar te su pristne stranke bile na licu mjesta i izvršili očevid predmetne imovine. Točno su označene nekretnine koje su kupcu dosuđene i predane u posjed i vlasništvo te su točno označene i pokazane granice zemljišta koje je uglavnom označeno žičanom ogradom.

Nekretnine u predane kupcu u stanju viđeno-kupljeno te su predani i ključevi kupcu te su nekretnine predane u posjed i vlasništvo kupcu.

Utvrđuje se da spisu prileži osvosudni Z- 14608/2019 (Z-1809/19) te se vrši uvid u isti. Prednjem spisu prileži preslik ovjerenog kupoprodajnog ugovora zaključenog 1976.g sa pečatom javno pravobranilaštvo zajednice općina Rijeka potpisano po zamjeniku javnog pravobranioca kojim je potvrđena pravovaljanost ugovora a koji je zaključen između Pobor Ivana, Jakova, Lovre, Frana i Kršul Katarine kao prodavatelja i OOUR Pivovare Karlovac iz Karlovca, Dubovac 26 predmet kojega su k.č. 3272 i k.č. 3245/2 k.o. Selce. Iz postojeće zemljišne knjige vidljivo je da su na prednjim zkč upisani upravo naprijed navedeni prodavatelji te nasljednici iza preostalih prodavatelja koji su prodali prednje zkč. Protekom godina k.č. 3272 cijepana je na k.č. 3272/1 i k.č. 3272/2 k.o. Selce.

Vrši se uvid u povijesni e-izvadak za zk ul 1771, 1773 k.o. Selce iz kojeg proizlazi da je slijed stjecanja vlasništva na dijelu čestica koje su ušle u sastav novoformirane k.č. 3557 išao na način da je pod posl brojem Z-2256/10 na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina od 07. svibnja 2010. godine uknjiženo pravo vlasništva sa KARLOVAČKA PIVOVARA D.D.,

KARLOVAC, DUBOVAC 22 za korist RABKOMERC D.O.O., OIB: 35703840276, RAB, PALIT 133 nakon čega je pod posl brojem Z-21626/2017 temeljem rješenja posl. br. OVR-1987/2016 27.09.2016, rješenja posl. br. OVR-1987/2016 09.01.2017, rješenja posl.br. OVR-1987/2016 13.03.2017 uknjiženo pravo vlasništva sa RABKOMEK D.O.O.za korist E.D.K. D.O.O., OIB: 40153575693, PALIT 464G, PALIT 51280 RAB nakon čega je pod posl brojem Z-662/2019 temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnina 21.06.2017, uknjiženo pravo vlasništva na nekretninama E. D. K. d.o.o. za korist HANŽEK IVICA, OIB: 67065376630, NOVA CESTA 20, 51410 OPATIJA

Na upit suda nazočne stranke suglasno iskazuju kako je nesporno da novoformirana nekretenina u naravi se nalazi hala površine cca 1000 m2 sa uređenim drvoištem cca 6000 m2 betoniranog dijela, ulazna kućica koja je srušena otprilike 2008, a sve se nalazi unutar ograđene žičane ograde. U ograđeni dio ulazi se kroz pristupnu cestu sa zapadne strane , nalaze se velika željezna vrata sa dvostrukim krilom za kamionski ulaz. Hala ima glavni ulaz gdje su bile kancelarije i sanitarni čvorovi te dva bočna ekonomska ulaza sa svake strane kao pristup skladištu. Prostor je protekom godina devastiran. Ključeve od ograđenog prostora nalaze se kod mene a isti su mi predani od bivšeg vlasnika E.D. K d.o.o.

Vrši se uvid u kupoprodajni ugovor zaključen 21.06.2017.g. između E.D.K. d.o.o. Rab, Palit 464/g i Hanžek Ivice.

Nazočni navodi kako polaže pravo vlasništva na novoformiranu k.č. u cijelosti.

Nazočna pun Stečajne mase polaže pravo vlasništva na novoformiranoj k.č. za sve nekretnine koje se nalaze unutar žičane ograde osim nekretnina upisanih po postojećoj zemljišnoj knjizi kao vlasništvo odnosno suvlasništvo g Hanžek Ivice odnosno na sve nekretnine koje nisu prodane firmi E.D.K d.o.o. odnosno gospodinu Hanžeku. Naime predmetne nekretnine u vlasništvu su stečajne mase sve temeljem ugovora o kupoprodaji od 07.05.2010.g. i dokumentacije koja se već nalazi u ovom predmetu (građevinske, uporabne dozvole i sl). Vezano za vlasništvo na novoformiranoj zkč predlaže se stečajnu masu upisati kao suvlasnika novoformirane čestice.

Na upit suda u kojem omjeru se predlaže upis prava vlasništva nazočna iskazuje kako se trenutno ne može o tome očitovati obzirom da bi trebalo izračunati površine čestica koje su ušle u sastav novoformirane k.č.

Nazočna zz Republike Hrvatske iskazuje kako u cijelosti ustraje kod navoda sadržanih u podnesku RH od dana 07. rujna 2020.g. te predlaže na novoformiranoj zkč upis prava suvlasništva kako je to predloženo u prednjem podnesku.

Sud donosi

Rješenje

I Nalaže se pun. Stečajne mase iza Rabkomerc d.o.o u roku od 30 dana od potpisa ovog raspravnog rješenja dostaviti u spis odgovarajući podnesak u kojem će biti naveden suvlasnički udio u kojem se predlaže naprijed navedeni subjekt upisati kao suvlasnika

новоformirane k.č. 3557 k.o. Selce. Primjerak podneska nalaže se dostaviti i neposredno na adresu zz Republike Hrvatske i pun Hanžek Ivice .

II Novo ročište određuje se za dan **13. listopada 2020.g. u 13,00 sati** što prisutni primaju na znanje potpisom raspravnog zapisnika te im se poseban poziv neće dostavljati

Dovršeno: 11,19 sati

Stranke:

Sudski savjetnik:

Zapisničar: