

U Splitu, 05.05.2023.

PODNEŠAK: Očitovanje na podnesak punomoćnice suvlasnika stanara
U Slavićevoj 15 u Splitu, a u svezi prodaje nekretnine

U odnosu na podnesak koji je dostavila punomoćnica suvlasnika zgrade Slavićeva 15 u Splitu koji je naslovljen „podnesak stečajnih vjerovnika – izlučni zahtjev“ a u svezi čes.zem 9113/2 i čest.zgr. 1066 sve z.u. 15431 k.o. Split, mogu se očitovati slijedeće.

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 14.01.2016.godine otvoren je stečajni postupak nad društvom Božen – Co d.o.o. u stečaju. Istim rješenjem u točki XI - je određen upis zabilježbe stečajnog postupka u zemljišnim knjigama na nekretninama koje čine stečajnu masu odnosno na kojima je upisano pravo vlasništva. Tako je pod a) zemljišna knjiga K.O. Split pod stavkom 5 upisana zabilježba za čest.zem. 9113/2, čest.zgr. 1066 sve u ZU 15431.
2. Nakon preuzimanja dužnosti te sukladno SZ izvršila sam pregled svih upisa u zemljišnim knjigama te dokumentaciju koja mi je bila dostupna nakon čega sam se o svemu očitovala u svom izvješću o gospodarskom položaju za ispitno ročište te popisala navedene nekretnina uz napomenu da je na svim nekretninama upisano založno pravo u korist založnih vjerovnika, u ovom slučaju RH.
3. Nadalje u tijeku stečaja provedena je identifikacija čestice od strane geodetskog društva Geokompas d.o.o. za čest. zem. 9113/2 i čest.zgr. 1066 u zkul. 15431. Ovlašteno geodetsko društvo utvrdilo je da čest.zem. 9113/2 odgovara kat.čest. zemlje 10481/2 i da je kao takva usklađena sa površinom 48 m², da je u katastru i zemljišnoj knjizi je navedena „zgrada“, a u naravi je pločnik odnosno parking. Na temelju elaborata o identifikaciji sudski vještak Jure Malenica je izvršio procjenu vrijednosti kojom je procijenio čest. zem. 9113/2 površine 48 m² za iznos 264.928,90 kn / 35.162,11 €.
4. Budući da je na navedenim nekretninama upisano založno pravo u korist RH MF PU to je predložena prodaja sukladno SZ elektroničkom javnom dražbom putem FINE, te doneseno rješenje o prodaji, a na ročištu u listopadu 2022.godine je prihvaćena prodajna cijena od 265.000,00 kn, nakon čega je donesen zaključak o prodaji i dostavljen FINI.
5. Prva dražba je objavljena na FINI pod ID 41899.

U odnosu na podnesak punomoćnice stanara odv. Vesne Vučetić te pregledom dostavljene i raspoložive dokumentacije mogu potvrditi da:

- Da je Božen – Co d.o.o. u stečaju je upisan kao vlasnik nekretnina čest. zgr. 1066 čest.zem. 9113/2 u zkul. 15431, k.o. Split te da je nekretninama upisano založno pravo u korist RH MF PU te pravo prvokupa u korist RH.
- Nakon pregleda dostavljene dokumentacije te konzultacijom sa geodetskim društvom, mogu istaći da **preklapanjem prerisa stanja na terenu i prerisa tlocrta zgrade i to prizemlja i podruma proizlazi da se čest. 9113/2 u naravi plato - pločnik te da nalazi ispred prizemlja zgrade, a da se ispod ove čestice nalazi podrum zgrade.**

- Čest zgr. 1066 označena kao zgrada dvor, vještak nije vršio procjenu jer se radi o nosivim zidovima zgrade ispod koje se nalazi podrum, pa stoga nisu bili ni obuhvaćeni procjenom.
- Iz svega proizlazi da dokumentacija i to lokacijska dozvola, građevinska dozvola, te upis u zemljišne knjige nisu pratile stvarno stanje, te se ono ne slaže sa stanjem u zemljišnim knjigama i upisima, a upravo na temelju upisa u zemljišnim knjigama je predložena prodaja nekretnine.
- Budući da se prodaja provodila na FINI elektroničkom javnom dražbom to molim stečajnu sutkinju da se poduzmu potrebne radnje kako bi se obavijestila FINA i potencijalni kupci koji su se prijavili u dražbi.

Budući da je na navedenoj nekretnini upisano založno pravo i pravo prvokupa u korist RH, te je potrebno da za sređivanjem i usklađivanjem stvaranog stanja nekretnine bude upoznat kako razlučni vjerovnik tako i ostali stečajni vjerovnici, to ću pripremiti dokumentaciju i predložiti sazivanje skupštine vjerovnika kako bi se donijela odluka o daljnjem postupanju vezanom uz ove nekretnine, a do donošenja odluke na skupštini vjerovnika da se zastane sa prodajom.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić