

IVA PINJUH STJEPOVIĆ
Preradovićeva ulica 25, 10000 Zagreb
stečajna upraviteljica za
DAULIS d.o.o. u stečaju
Crnčićeve 13, 10000 Zagreb
OIB: 35433101934

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Na posl. br. St. 1553/16

U Zagrebu, 06. prosinca 2024.g.

PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE
Očitovanje na zaključak suda od 21.11.2024.
Prijedlog sazivanja skupštine vjerovnika

I.

Dana 21. studenoga 2024.g., zaprimila sam Zaključak Naslovnog suda u navedenom predmetu u kojem me isti poziva da dodatno obrazložim prijedlog za sazivanje skupštine u odnosu na nekretninu koja se vodi kao društveno vlasništvo 1/1, s time da je stečajni dužnik upisan s pravom korištenja u suvlasničkom dijelom od 12,54/639, kat.čest. 1011/1 i 1011/81, sve upisano u zk.ul.br. 3998, k.o. Vrapče.

U odnosu na postavljena pitanja od strane Suda očituje se kako slijedi.

Prvenstveno, ističem kako sam od Grada Zagreba - Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko pravne zaprimila potvrdu o tome da navedena nekretnina nije predmet povrata sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

U odnosu na zabilježenu privremenu mjeru posl.br. Ovr – 3698/2010 od 14. studenog 2011.g. zabranom dužniku otuđenja i opterećivanja navedene nekretnine, ističem kako sam uvidom u E-predmet utvrdila da je sudskim rješenjem određeno kako ova privremena mjera ostaje na snazi do pravomoćnog okončanja ovršnog postupka koji se vodi pred ovim sudom pod poslovnim brojem Ovr-3682/10. Nadalje, uvidom u meni dostupne evidencije obzirom da u predmetu Ovr-3682/2010 stečajni dužnik nije stranka, proizlazi kako je navedeni postupak dovršen, odnosno da je rješenje o dovršetku ovrhe postalo pravomoćno dana 25.07.2018.g. U prilogu dostavljam ispis iz E-predmeta iz kojeg su vidljiv naveden činjenice. Dakle, riječ je o zabilježbi privremene mjere ovrhe koja je dovršena.

Uvidom u dostavljeni zk. izvadak vidljivo je postojanje aktivnih plombi, Z – 18431/2022 i Z – 36049/2022, kao i Z – 36125/2022.

Iz meni dostupnih informacija, uvidom u status Z predmeta moguće je utvrditi kako je u predmetu Z -36049/2022 riječ o upisu prava korištenja Ovr-1728/20 u zk.ul. 3998 k.o. Vrapče.

Uvidom u status predmeta Z – 18431/2022 – vidljivo je da je podloga za donošenje rješenja, rješenje ovršnog suda iz predmeta Ovr-1728/2020.

Uvidom u status predmeta Z – 36125/2022 proizlazi kako je riječ o uknjižbi prava vlasništva OVR-1728/20 U ZK.UL. 3998 A-V k.o. Vrapče.

U odnosu na postavljeni upit oko toga što u naravi predstavlja opisana nekretnina ističem kako ne mogu dati precizan odgovor radi neusklađenosti katastra i gruntovnice.

Naime, iz Izvatka iz zemljišne knjige proizlazi kako je stečajni dužnik ima upisano pravo korištenja na ZK tijelu I (dvorište), dok navedeni izvadak sadrži još i podatke o ZK tijelu IV (kuća) i podatke o ZK tijelu V (obiteljska kuća).

U odnosu na katastarske podatke ističem kako se čestica 1011/1, k.o. Vrapče u katastarskom operatu vodi pod više brojeva i to: 955, 952/2, 953, 954, 952/5, 952/4.

U odnosu na katastarske podatke koji se tiču čestice 1011/81, k.o. Vrapče – istu nije moguće pronaći u katastarskom operatu.

Dakle, stečajni dužnik upisan je kao nositelj prava korištenja na nekretnini koja se vodi kao društveno vlasništvo 1/1, s time da je stečajni dužnik upisan s pravom korištenja u suvlasničkom dijelom od 12,54/639, kat.čest. 1011/1 i 1011/81, sve upisano u zk.ul.br. 3998, k.o. Vrapče.

Pravo korištenja više nije moguće upisati jer je stupanjem na snagu ZV-a prestala mogućnost stjecanja ograničenog stvarnog prava kao što je samo pravo korištenja. Međutim, upisani korisnici zemljišta ne mogu biti upisani kao vlasnici bez da se prije toga ne izvrši parcelacija i formiranje novih čestica. Tome u prilog ide i sudska praksa (primjerice odluka Gž Zk – 461/2022 Županijskog suda u Varaždinu).

Dakle, stečajni dužnik može pokušati unovčiti navedeno pravo korištenja jer to podrazumijeva da kupac koji kupuje takvo pravo korištenja preuzima na sebe vođenje svih daljnjih postupaka i preuzima rizik da potencijalno možda i ne uspije s upisom prava vlasništva. Također, vremenski je najbrže, nema rizika i rezultira konkretnim priljevom u stečajnu masu. U ovom slučaju, stečajni dužnik prodaje pravo korištenja kao sporno pravo, po načelu viđeno-kupljeno, i nakon kupovine kupac se odriče eventualno kasnije pozivati na bilo kakav nedostatak.

Isto tako, smatram i kako svako daljnje vođenje bilo kakvih postupaka oko upisa prava korištenja u pravo vlasništva, za ovog stečajnog dužnika predstavlja samo trošak kojeg bi u ovoj fazi postupka vjerovnici trebali predujmiti jer zahtjeva angažiranje vještaka, odvjetnika, te ishođenja potpisa svih ostalih suvlasnika. Također, vremenski je dugotrajnije i u konačnici neizvjesno.

Slijedom svega navedenog, Naslovu ponovo predlažem sazvati skupštinu vjerovnika sa sljedećim

DNEVNIM REDOM

1. Rasprava i donošenje odluke o načinu i uvjetima unovčenja 12,54/639 dijelova prava korištenja kat.čest. 1011/1 i 1011/81 upisanih u z.ul. 3998 k.o. Vrapče.

S poštovanjem,
Stečajna upraviteljica
Iva Pinjuh Stjepović

