



ŽUPIĆ & PARTNERI

ODVJETNIČKO DRUŠTVO / LAW FIRM

Župić & Partneri d.o.o./
Župić & Partners Ltd.

Odvjetnici /
Attorneys at Law

Ante Župić
Sandra Grilec
Martina Kalac
Alen Čičak
Luka Maderić
Davor Markeš
Miran Zorica
dr. sc. Mirna Pavletić Župić
Sanja Kelava Zorica
Mihovil Grubišić
Ana Rogić Markeš
Maja Pedisić Malenica
Petra Matić
Bojan Jovanović

Hrvatska / Croatia
Uredi / Offices:

10000 Zagreb
Radnička cesta 37/B
tel.: +385 (0)1 6184 357
+385 (0)1 6184 375
fax.: +385 (0)1 6184 367

23000 Zadar
Zrinsko-Frankopanska 38
tel.: +385 (0)23 316 174
fax.: +385 (0)23 316 177

21000 Split
Trg Hrvatske bratske zajednice 8
tel.: +385 (0)21 555 445
fax.: +385 (0)21 555 446

Trgovački sud u Zagrebu
MBS: 080478152
Temeljni kapital: 4,31 mil. kn
OIB/PDV br. (HR) 42524586447
Direktor: Ante Župić

IBAN: HR7723600001101697436
Zagrebačka banka d.d.

IBAN: HR4623900011100616042
Hrvatska poštanska banka d.d.

IBAN: HR5223400091110684310
Privredna banka Zagreb d.d.

IBAN: HR0425000091101465155
Addiko Bank d.d.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU 10000 ZAGREB

Naš broj: 2153-1

Zagreb, 12.01.2022.g.

Posl. broj: St- 925/17

STEČAJNI DUŽNIK:

SLAVIĆ GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ivekovićeve 19, OIB: 93822167002

VJEROVNICI:

- I. **KOPRIVNJAK MIRELA**, Zagreb, Ivekovićeve 19, OIB: 41232828223,
- II. **FEOKTISTOVA LARISA**, Ruska Federacija, Sankt Petersburg, Ulica Novokolomayzskiy 11-704, OIB: 18736022535, koje obje zastupaju odvjetnici iz Odvjetničkog društva ŽUPIĆ & PARTNERI d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 37b

PODNEŠAK VJEROVNIKA

Elektronička dostava
punomoć u spisu

Ovime se stečajni vjerovnici MIRELA KOPRIVNJAK i LARISA FEOKTISTOVA očituju o novim činjenicama i prijedlozima vezanim uz postupak:

Problem evikcije nekretnina u k.o. Ika Oprić

Na skupštini vjerovnika održanoj dana 13.07.2021.g. utvrđeno je kako nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, i to : k.č. br. 752 i 753, k.o. Ika Oprić, upisane kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, služe kao pristupni put za česticu koja je u vlasništvu stečajnog dužnika, a na kojoj razlučno pravo ima razlučni vjerovnik Larisa Feoktistova, te je predloženo da se iste prodaju neposrednom pogodbom upravo tom vjerovniku, slijedom čega je stečajni upravitelj odlukom Skupštine ovlašten u roku od 90 dana prodati iste nekretnine neposrednom pogodbom.

Međutim, u međuvremenu je nastupilo takvo pravno stanje, uslijed kojega je stečajna masa ostala bez vlasništva nad predmetom prodaje.

Naime, temeljem Odluke o utvrđivanju nerazvrstane ceste Grada Opatije od dana 03.03.2021., niz katastarskih čestica, uključujući i česticu br. 752 k.o. Ika Oprić, utvrđene su kao javno dobro u općoj uporabi - neotuđivo vlasništvo Grada Opatije, te su spojene u novu česticu br. 1030 u vlasništvu Grada Opatije.

Temeljem gore navedene Odluke, doneseno je i zemljišnoknjižno rješenje OS u Rijeci, SS u Opatiji, ZK odjel, br. Z-15814/21 od 21.07.2021.g., kojim je predmetna čestica brisana iz uložka br. 372 k.o. Ika Oprić, čime je prestala biti (su)vlasništvo svojih ranijih vlasnika, između ostaloga i stečajnog dužnika Slavić Gradnja d.o.o.

DOKAZ:

- Rješenje OS u Rijeci, SS u Opatiji, ZK odjel, br. Z-15814/21 od 21.07.2021.g.,
- Uvid u zemljišne knjige

Stoga se ukazuje se kako unovčenje čestica neposrednom pogodbom, koje je bilo predmet odluke Skupštine vjerovnika od 13.07.2021. nije bilo moguće izvršiti, obzirom da

- a) Je čestica br. 752 k.o. Ika Oprić već prestala biti vlasništvo stečajnog dužnika, a time i dio stečajne mase, te
- b) Za česticu br. 753 k.o. Ika Oprić također još nije poznato je li opterećena neizvjesnošću identičnog predstojećeg pretvaranja u javno dobro, uslijed koje bi njena prodaja u uvjetima prijeteeće evikcije bila neprihvatljiva bilo kojem kupcu

Zaključno se napominje da se eventualnoj prodaji posljednje navedene čestice može pristupiti tek kada se sa sigurnošću utvrdi da ona niti jednim aktom neće biti predviđena da uđe u režim prenamjene, odnosno drugog oduzimanja ili ograničenja vlasništva javnopravnog karaktera.

Slijedom navedenoga, vjerovnici ovime mole i predlažu da stečajni upravitelj prije skupštine vjerovnika zakazane za dan 25.01.2022.g. radi ponovnog odlučivanja o načinu unovčenja ove čestice, službeno provjeri pred Gradom Opatijom i Primorsko-goranskom županijom je li i k.č. br. 373 k.o. Ika Oprić u režimu predviđenom za pretvaranje u javno dobro, pa ako jest, da se odustane od njene prodaje, a ukoliko se sa sigurnošću utvrdi da ona neće biti oduzeta vlasnicima, niti će vlasništvo biti ograničeno na drugi način, da se tada odredi novi rok za prodaju samo te čestice neposrednom pogodbom istom kupcu, na isti način kako je ranije odlučila Skupština vjerovnika 13.srpnja 2021.g..

Također se predlaže na sljedećoj skupštini vjerovnika donijeti odluku hoće li se u ime stečajnog dužnika pokretati ikakvi postupci radi ostvarenja naknade povodom oduzimanje dijela stečajne mase do kojega je došlo odlukom tijela javne vlasti.

Prava uz čestice br. 3602/3 i 3602/4 k.o. Šestine

Vjerovnici koji podnose ovaj podnesak ukazuju sudu kako je na česticama u z.k. ul. br. 73298 k.o. Šestine ranije bilo upisano založno pravo u korist vjerovnika: Grad Zagreb na temelju rješenja o osiguranju poslovni broj Ovr-3208/13 koje je dana 2. prosinca 2013. bio donio OGS u Zagrebu, te je kao takvo ono bilo konstatirano u tablici razlučnih prava.

U međuvremenu se stanje promijenilo na način da je rješenjem OGS u Zagrebu br. Ovr-3208/13 od 16.11.2021. g. obustavljen postupak osiguranja, ukinute su sve provedene radnje te je naloženo brisanje založnog prava, koje je po pravomoćnosti istog rješenja i provedeno u zemljišnim knjigama.

S obzirom na navedeno, trenutna situacija je takva da potraživanje **Grada Zagreba osigurano ranijim razlučnim pravom definitivno više ne postoji, pa Grad Zagreb tako više nije razlučni vjerovnik na bilo kojoj nekretnini u ovom stečajnom postupku.** Slijedom navedenoga, predlaže se napraviti ispravak tablica razlučnih prava.

DOKAZI:

- rješenje OGS u Zagrebu br. Ovr-3208/13 od 16.11. 2021.
- Zemljišnoknjižni izvadak za z.k. ul. br. 73298 k.o. Šestine

Također se napominje da su vjerovnici u međuvremenu došli do saznanja i kako su čestice br. 3602/3 i 3602/4 k.o. Šestine zemljišta sa izdanim građevinskim dozvolama za gradnju objekta te da je po istoj dozvoli već bila prijavljena i započeta gradnja, što ranije nije bilo konstatirano u procjeni, niti je ova dokumentacija bila dana stečajnom upravitelju prilikom otvaranja stečaja. Vjerovnici su po dolasku u posjed iste putem punomoćnika dokumentaciju predali stečajnoj upraviteljici.

DOKAZ:

- Građevinska dozvola od 27.10.2008.g. za k.č. br. 1449/3 k.o. Mikulići (odnosno z.k. č. br. 3602/4 k.o. Šestine) sa klauzulom pravomoćnosti
- Građevinska dozvola od 27.10.2008.g. za k.č. br. 1449/1 k.o. Mikulići (odnosno z.k. č. br. 3602/3 k.o. Šestine) sa klauzulom pravomoćnosti
- Prijava početka gradnje od 22.10.2010. za k.č. br. 1449/3 k.o. Mikulići
- Prijava početka gradnje od 22.10.2010. za k.č. br. 1449/1 k.o. Mikulići

Kod utvrđivanja uvjeta prodaje istih nekretnina (u naravi se radi o gradilištima) nisu uzete u obzir ove okolnosti, premda je gore navedeno stanje nakon uvida u dokumentaciju nesporno i proizlazi iz javnih isprava koje se sada dostavljaju. Nadalje, konstatiranje ovih činjenica u oglasu o prodaji omogućuje svakom kupcu da ujedno stekne i pripadajuća prava neodvojiva od iste nekretnine, koja su ranije pripadala stečajnom dužniku.

Vjerovnici posebno navode i kako je ovakvo navođenje uobičajeno u praksi drugih prodaja u stečaju, te kao primjer dostavljaju oglase o prodaji nekretnina iz raznih drugih stečajnih postupaka, a iz ik kojih je vidljivo na koji se način u praksi omogućilo kupcima nekretnina da steknu i prava koja su pripadala stečajnom dužniku, a ne mogu biti predmet samostalnog disponiranja, te su neodvojiva od nekretnine za koju su izdana.

Tako se primjerice dostavljaju oglasi o prodaji nekretnina stečajnih dužnika sa raznih stečajnih sudova, koje su bile u istovrsnom statusu započete gradnje, pa su oglasi o prodaji uključivali:

„...Građevinsko zemljište urbanizirano s lokacijskom dozvolom za izgradnju pristupnog puta Građevinsko zemljište koje čini jedinstvenu cjelinu od 6564 m² s mogućnošću izgradnje šest stambenih objekata“

„Predmet prodaje je građevinsko zemljište... ...skupa s projektom dokumentacijom za izgradnju poslovne zgrade (distributivno-skladišni centar). Za zgradu je izrađena projektna dokumentacija koja je popisana u Procjembenom elaboratu sudskog vještaka i uključena u tržišnu vrijednost predmeta prodaje i njegov je sastavni dio.“

DOKAZI:

- Oglasi o prodaji TS u Splitu i TS u Rijeci, po potrebi daljnji dokazi

S obzirom da predmetna prava nedvojbeno pripadaju stečajnom dužniku, a neodvojiva su od nekretnine koja je predmet prodaje, odnosno nije moguće njima na drugi način disponirati u pravnom prometu, **ovime se moli i predlaže da sud nadopuni zaključak o prodaji za čestice u k.o. Šestine, na način da se unese napomena kako:**

“Nekretnine predstavljaju građevinsko zemljište, na kojemu je, sukladno izdanoj građevinskoj dozvoli, započeta gradnja te se prodaju s takvim pripadajućim pravima.”

Po potrebi se predlaže odrediti i dopunsko ročište radi utvrđivanje vrijednosti ovih nekretnina sa istom svrhom.

**MIRELA KOPRIVNJAK
LARISA FEOKTISTOVA,**
Koje obje zastupa: