

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
CVRKOVIĆ & PARTNERI d.o.o.

Vukovar, dr. F. Tuđmana 21
OIB 70410906720

IBAN HR0823600001102979854 - Zagrebačka banka d.d.
tel. 098/767-645, 099/201-9920

COMPOSITION d.o.o. u stečaju
n/r stečajni upravitelj g. Mladen Beljo

Predmet: PRAVNO MIŠLJENJE
- po pitanju vlasništva nekretnine kč. br. 5999 k.o. Centar

Iz zemljišnoknjižnog izvotka, zk. ul. 6454, kč. br. 5999 k.o. Centar (Zemljišnoknjižni odjel Zagreb), stečajni dužik je samovlasnik nekretnine koja se sastoji od;

28. Suvlasnički dio: 551,1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)

Lokal tipa L 14 u prizemlju, površine 104,27 čm, u koju površinu i razmjer je uključen lokal L 14 u podrumu, površine 35,28 čm, terasa 13,14 čm i terasa u prizemlju, površine 20,53 čm.

Sporno se postavlja pitanje nadogradnje predmete nekretnine, s osvrtom na pravomoćno rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: UP/I-350-05/2013-007/24712, ur. broj:251-13-22/014-2016-15 od 05.10.2016.g. i pravomoćnu presudu zbog ogluhe Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. P-13098/19-3 od 06.03.2022.g.

Analizom dostavljene mi dokumentacije, zajedno sa Arhitektonskom snimkom nezakonito rekonstruiranog lokala na kč. br. 5999 k.o. Centar, može se utvrditi da je nekretnina djelomično nadograđena odnosno proširena u dijelu zajedničkog prostora – dvorišta (dječje igralište), terasom.

Nema saznanja o suglasnosti suvlasnika stambene zgrade za navedne intervencije u prostor, odnosno analizom presude zbog ogluhe Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. P-13098/19-3 od 06.03.2022.g., te nastavnog rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-925/21, može se zaključiti da takve suglasnosti nema, odnosno da je intervencija u prostor izvršena samovlasno.

Dakle, mišljenja sam da je premet vlasništva stečajnog dužnika, samo onaj dio nekretnine koji je kao vlasništvo upisan u zemljišne knjige. Sva nadogradnja odnosno proširenje objekta izvršeno je na zajedničke dijelove stambene zgrade te ne predstavlja vlasništvo stečajnog dužnika. Naime, samo rješenje o izvedenom stanju klasa: UP/I-350-05/2013-007/24712, ur. broj:251-13-22/014-2016-15 od 05.10.2016.g., nema utjecaja na vlasništvo odnosno donošenjem i pravomoćnošću navedenog rješenja, vlasništvo poslovnog prostora nije prošireno na onaj dio zahvata u zajednički dio dvorišta koji je obuhvaćen Arhitektonskom snimkom nezakonito rekonstruiranog lokala.

U konkretnom slučaju postoji pravomoćno rješenje o izvedenom stanju klasa: UP/I-350-05/2013-007/24712, ur. broj:251-13-22/014-2016-15 od 05.10.2016.g., koje na određeni način legalizira navedenu nadogradnju, međutim bez potpunog uvida u spis predmeta, ne mogu sa sigurnošću utvrditi kako je isto doneseno.

Ovo posebno ističem s obzirom na činjenicu proširenja i samovlasnog zauzimanja i prenamjene zajedničke prostorije za bicikle koja nije niti bila predmet postupka legalizacije, već se radi o očito samovlasnom zaposjedanju zajedničkih prostorija svih suvlasnika stambene zgrade jer je faktična prenamjena izvršena uz izostanak suglasnosti svih suvlasnika stambene zgrade. Dakle, niti navedene zajedničke prostorije koje su pripojene poslovnom prostoru i trenutno čine nekakvu cjelinu, nisu vlasništvo stečajnog dužnika i kao takve ne mogu biti predmet prodaje.

Kako se niti navedenim rješenjem zajedničko vlasništvo ne može prenijeti, to stečajni dužnik ovim intervencijama u proširenje objekta nije stekao vlasništvo na proširenom dijelu kao niti na zaposjednutom dijelu. U tome kontekstu smatram presudu zbog ogluhe Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. P-13098/19-3 od 06.03.2022.g. osnovanom, uz prijenos učinaka presude na stečajnog dužnika.

Činjenica da je rješenje o izvedenom stanju klasa: UP/I-350-05/2013-007/24712, ur. broj:251-13-22/014-2016-15 od 05.10.2016.g., u formi zabilježbe evidentirano u zemljišnim knjigama nema bitno značenje osim same svrhe publiciteta. Bitno je naglasiti da se zabilježbom ne mogu stjecati, mijenjati ili prestati knjižna prava, niti se tim upisom knjižna prava upisuju u zemljišnu knjigu, dakle na vlasništvo ovo nije od utjecaja. Kada bi bilo od utjecaja, rješenje bi se u zemljišni knjigama i provelo na način da bi se morala promijeniti i površina nekretnine u odnosu na nadograđenu terasu.

Zaključno, predmet prodaje može biti samo nekretnina stečajnog dužnika u dijelu kako je upisana u zemljišnim knjigama. Zajednička prostorija spremišta za bicikle i dograđena terasa na zajedničkom dvorištu, nije u vlasništvu stečajnog dužnika i kao takva ne može biti predmet prodaje.

Ovisno o načinu provedbe prodaje imovine stečajnog dužnika, predlažem da se u oglasu odnosno uvjetima prodaje, evidentira postojanje i sadržaj presude zbog ogluhe Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. P-13098/19-3 od 06.03.2022.g., te nastavnog rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-925/21, kako bi se potencijalni zainteresirani kupci upoznali sa neriješenim imovinskopравnim odnosima u dijelu proširenja u objekta u prostor zajedničkog spremišta za bicikle i dvorišta. Naravno, isto evidentirati i u kupoprodajnom ugovoru, te na taj način sve pravne posljedice iz presude zbog ogluhe Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. P-13098/19-3 od 06.03.2022.g.,

odnosno rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-925/21,
prenijeti na kupca (novčana kazna, troškovi vraćanja u prvobitno stanje i sl.)

U Vukovaru, 09.06.2022.g.

S poštovanjem,