

odvjetničko društvo

# KRAJINOVIĆ i PARTNERI

Boškovićeva 6, HR-10000 Zagreb  
tel. +385 1 4852 840, fax. +385 1 4852 835  
e-mail: ured@krajinovic.hr

U Zagrebu, 04.09.2023. godine

**Dr.sc. Mira Hajdić,**  
stečajna upraviteljica DALMA d.d.  
u stečaju, OIB: 64479860853

Kopilica 5  
21 000 SPLIT

**St-156/2012**

HITNO! E-komunikacijom

Zainteresirana osoba: **GORENJE ZAGREB d.o.o.**, OIB:17323115409, Slavenska avenija 26/4, Zagreb, zastupan po punomoćniku Zoranu Krajinoviću iz Odvjetničkog društva Krajinović i partneri d.o.o., Zagreb, Boškovićeva 6

Poštovana gđo. Hajdić,

obraćamo Vam se u zastupanju društva GORENJE ZAGREB d.o.o., OIB:17323115409, Slavenska avenija 26/4, Zagreb, vezano uz upis prava služnosti na dijelu nekretnine označene kao kat. Čest. 6089/14 upisane u z.k.ul. 18315 k.o. Split.

Ranijim dopisom od strane GORENJA ZAGREB d.o.o. poslanim dana 12.06.2023. godine putem punomoćnice odvjetnice Kristine Cezner Bujan i javno objavljenim na e-oglasnoj ploči ovog stečajnog predmeta dana 21.08.2023. godine, sve osobe uključene u stečajni postupak pod bojem St-156/2012, i naročito Vi kao stečajna upraviteljica, nadležni Trgovački sud, stečajni i razlučni vjerovnici kao i potencijalni kupce nekretnina u stečaju, su obaviještene i upoznate s činjeničnim stanjem u pogledu nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika koje su trenutno predmet prodaje i to suvlasnički dio: 15068/16616 i 1548/16616 nekretnina označenih kao:

- kat. čest. 6089/1,
- kat. čest. 6089/10,
- kat. čest. 6089/11,
- te kat. čest. 6089/14, **sve ZU 18315, k.o. Split.**

Obzirom da je nakon predmetnog dopisa doneseno u stečaju Rješenje o prodaji od dana 25.08.2023. godine kojim se navedene predmetne nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika u

stečaju prodaju odvojeno i pojedinačno te obzirom na mogućnost da neki od potencijalnih kupaca stekne samo jednu nekretninu koja u naravi predstavlja put odnosno pristupnu cestu koju svi koriste (**kat. čest. 6089/14**), još jednom ukazujemo na sljedeće bitne činjenice vezane uz navedenu česticu:

1. Nekretnina opisana kao kat.čest. 6089/14 upisana u zk.ul.18315 k.o. Split koja se zasebno prodaje u zemljišnim knjigama opisana je kao **dvorište u površini 270 m<sup>2</sup> i ulicu u površini 449 m<sup>2</sup>** (na kopiji plana za kat.čest.br. 1373/14 k.o. Split označeno žutom bojom).
2. Navedena čestica je u naravi dijelom ulica koja isključivo i jedino služi kao **priključna cesta na javnu cestu okolnim nekretninama**, te im je jedini pristupni put na javnu cestu, u smislu građevinskih propisa, točnije čl.1.1. točka 9. Zakona o cestama (NN broj: 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23).
3. U pravnom režimu navedena čestica kat.čest. 6089/14 upisana u zk.ul. 18315 k.o. Split predstavlja i **poslužnu nekretninu povlasnim okolnim nekretninama** u gore opisane svrhe, sve sukladno čl. 176 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17).
4. U naravi, vlasnici okolnih nekretnina, pa tako i GORENJE ZAGREB d.o.o., kao vlasnik susjednih nekretnina upisanih u zk.ul. 14866 k.o. Split, koriste navedenu česticu na isti način više od 20 godina, odnosno od izgradnje zgrada, i to na način da je koriste kao poslužnu, u smislu služnosti puta odnosno služnosti provoza i prolaza do gospodarskih zgrada i skladišta (na kopiji plana označeno plavom bojom), **kao jedinog pristupnog puta na javnu cestu**.
5. Štoviše, sam stečajni dužnik DALMA d.d. je pravnom predniku GORENJA ZAGREB d.o.o. još 2005. godine formalno dao pravo služnosti puta - provoza i prolaza preko navedene čestice kat. čest. 6089/14 i to potpisanom Izjavom od dana 08.03.2005. godine, koja je dana radi osnivanja služnosti te radi ishođenja građevinske dozvole za rekonstrukciju za susjedne nekretnine u vlasništvu tada pravnog prednika GORENJA ZAGREB d.o.o. na temelju koje su uložena velika novčana sredstva u rekonstrukciju. Predmetna Izjava je i sastavni dio upravnog predmeta UP-361-03/04-01/60 ishođenja građevinske dozvole.
6. Građevinski vještak je u svojoj dopuni Nalaza i mišljenja odnosno u očitovanju od dana 21.07.2023. godine prihvatio navedenu činjenicu kao istinitu, dok je naveo kako u postupku utvrđenja vrijednosti nekretnina uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u elaboratu.
7. Iz svega proizlazi da na kat.čest. 6089/14 upisana u zk.ul.18315 k.o. Split postoji zasnovano pravo služnosti puta odnosno provoza i prolaza, odnosno da ista u naravi **predstavlja priključnu cestu na javnu cestu okolnim nekretninama tj. poslužnu nekretninu povlasnim okolnim nekretninama**.

Temeljem svega navedenog, ljubazno Vas pozivamo da odmah pristupite potpisivanju isprave podobne za upis postojećeg prava služnosti puta/kolnika odnosno pravo služnosti provoza i

prolaza u smislu odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, na kat.čest. 6089/14 upisanoj u zk.ul.18315 k.o. Split kao poslužnoj nekretnini za nekretnine upisane u zk.ul. 14866 k.o. Split u vlasništvu GORENJA ZAGREB d.o.o. kao povlasnim, na način da se dobrovoljno upiše navedeno pravo služnosti u zemljišne knjige.

Obzirom na Rješenje o prodaji od 25.08.2023. godine i otvoreni rok za podnošenje žalbe, pozivamo Vas da do srijede 06.09.2023. godine nas pozovete na formalizaciju ovog pravnog posla, a u suprotnom smatrati ćemo da nemate namjeru dobrovoljno upisati postojeće pravo služnosti naše stranke GORENJE ZAGREB d.o.o. te će ista biti primorana navedeno stvarno pravo zatražiti tužbom putem nadležnog suda i svim ostalim pravnim sredstvima, a što će zasigurno generirati dodatne nepotrebne troškove.

Za sva pitanja stojimo na raspolaganju.

S poštovanjem,

Zoran Krajinović, odvjetnik