

Stečajni upravitelj

Stjepan Lović

Zagreb, Radnička cesta 52, tel. 01/48 72 545, fax. 01/ 48 19 152

e-mail: stjepan.lovic@lawoffice-gll.hr

U Zagrebu, dana 22.02.2021. godine

TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU

Posl.br: St-79/2019

Stečajni sudac Srđan Gavranić

Stečajni dužnik: **KAŠTELANSKA RIVIJERA d.d. u stečaju**, Obala kralja Tomislava 82, Kaštel Stari, OIB: 60917566677, zastupana po stečajnom upravitelju Stjepanu Lović iz Zagreba, Radnička cesta 52.

Predmet: **Prijedlog dopune dnevnog reda za skupštinu vjerovnika**

I. Temeljem prijedloga stečajnog upravitelja od dana 22. siječnja 2021. godine, zakazana je skupština vjerovnika koja će se održati dana 10. ožujka 2021. godine radi donošenja sljedeće Odluke:

Ovlašćuje se stečajni upravitelj nekretninu Stečajnog dužnika oznake k.č.br. 1611/1, ukupne površine 107 m², k.o. Kaštel Stari, unovčiti javnim prikupljanjem ponuda po načelu viđeno - kupljeno s početnom cijenom kod 1. javnog prikupljanja ponuda u iznosu od 110.798,50 kuna, što je u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka. Ukoliko se nekretnina ne unovči kod 1. Javnog prikupljanja ponuda, početna cijena kod svake naredne prodaje umanjit će se za 10 % u odnosu na početnu cijenu iz prethodne prodaje, uz uplatu jamčevine u iznosu od 10 % početne cijene. Ponude će se otvarati kod javnog bilježnika, a oglasi će se objavljivati na sudačkoj mreži i stranicama FINA-e.

II. Dana 16. veljače 2021.g zaprimljen je odgovor Grada Kaštela, Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinsko pravne odnose u svezi zahtjeva Stečajnog upravitelja za isplatom naknada za čestice koje su proglašene javnim dobrom u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Kaštela i to za:

- dio k.č.br. 1611/1 koja u naravi predstavlja oranicu ukupne površine 220 m², sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Kaštel Lukšić u zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari;
- k.č.br. 1611/2 koja u naravi predstavlja put ukupne površine 78 m², sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Kaštel Lukšić u zk.ul.br. 1410, k.o. Kaštel Stari.

Naime, temeljem izrađenog Geodetskog elaborata, prijavnog lista, a bez ikakve dostavljene prethodne obavijesti, promijenjena je površina k.č.br. 1611/1, k.o. Kaštel Stari, tako da sada ista iznosi 107 m², umjesto ranijih 220 m², te je izvršeno poništenje k.č.br. 1611/2, k.o. Kaštel Stari ukupne površine 78 m². Predmetne površine u ukupnom iznosu 191 m² (113 m² k.č.br. 1611/1, te 78 m² k.č.br. 1611/2) proglašene su javnim dobrom u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Kaštela, te su pripojene k.č.br. 1593/4, k.o. Kaštel Stari, a sve iz razloga što se radi o cestama koje su u općoj uporabi prije 2011. godine.

Upis nerazvrstane ceste kao javnog dobra u općoj uporabi koje je kao takvo vlasništvo jedinice lokalne samouprave provodi se sukladno člancima 131. i 132. Zakona o cestama (NN broj 84/11 do 110/19) koji su bili predmetom ocjene ustavnosti i zakonitosti i pred Ustavnim sudom RH.

Ustavni sud RH je u odluci od 07. veljače 2017. godine, U-I-6326/2011 zauzeo stav kako navedene odredbe Zakona o cestama nisu protuustavne jer da *"stjecanje prava vlasništva javnopravnih subjekata (najprije Republike Hrvatske, a od 2011. godine i jedinica lokalne samouprave) na nekretninama koje su u naravi ceste (to jest javna dobra u općoj uporabi i, kao takva, dobra od interesa za Republiku Hrvatsku) te, s druge strane, gubitak prava vlasništva privatnopravnih subjekata (fizičkih ili pravnih osoba) na nekretninama na kojima se te ceste nalaze - nastupili su znatno prije stupanja na snagu osporenih odredaba pa te zakonske odredbe, same po sebi, nemaju utjecaja na nastanak ili prestanak vlasničkih prava, već se njihov sadržaj i svrha iscrpljuju u normiranju pravno-tehničkih radnji i postupaka potrebnih za katastarsko i zemljišnoknjižno evidentiranje stvarnog stanja nekretnina koje su u naravi ceste, kako bi se postigla usklađenost faktičnog i knjižnog stanja tih nekretnina."*

Međutim, iako Zakon o cestama ne predviđa provedbu postupka izvlaštenja u ovom slučaju i naknadu za izvlaštenje, USHR je zauzeo i sljedeći stav:

"Istodobno pojedinim bivšim vlasnicima - ako ovi smatraju da su oštećeni u svojim pravima - nije uskraćena mogućnost postavljati zahtjeve obveznopravne prirode. Oni mogu potraživati eventualno neisplaćenu naknadu za zemljište koje im je oduzeto te u tu svrhu pokrenuti parnične postupke pred nadležnim sudovima, na temelju općih propisa. U tom smislu, člankom 33. ZV-a propisano je sljedeće:

(1) *Pravo vlasništva može u interesu Republike Hrvatske biti zakonom oduzeto (potpuno izvlaštenje) ili ograničeno osnivanjem za drugoga nekoga prava glede vlasnikove stvari (nepotpuno izvlaštenje), u kojem slučaju vlasnik ima pravo na naknadu prema Propisima o izvlaštenju.*

(2) *Bude li zakonom nekoj vrsti stvari oduzeta sposobnost da bude objekt prava vlasništva, to za dotadašnje vlasnike takvih stvari proizvodi jednake pravne učinke kao da je glede tih stvari provedeno potpuno izvlaštenje.*

(3) *Ako je vlasnik glede neke svoje stvari podvrgnut ograničenjima radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskoga okoliša ili zdravlja ljudi, koja od njega, ali ne i od svih ostalih vlasnika takvih stvari, zahtijevaju težu žrtvu, ili ga inače dovode u položaj nalik*

na onaj u kojem bi bio da je provedeno izvlaštenje - on ima pravo na naknadu kao za izvlaštenje.

(4) Ne bude li razlog radi kojega je bilo provedeno neko izvlaštenje ostvaren u propisanom, odnosno razumnom roku, izvlaštenik ima pravo zahtijevati da se uspostavi prijašnje pravno i faktično stanje koliko je to najviše moguće, ali tada smije zadržati samo onoliko od primljene naknade koliko je na gubitku u odnosu na stanje kakvo bi prema redovitom tijeku stvari bilo bez izvlaštenja."

Zahtjev stečajnog dužnika za isplatom naknade je odbijen temeljem članaka 131. - 133. Zakona o cestama iz razloga što, kako je navedeno u odgovoru, predmetne čestice čine nerazvrstanu cesu Omišku ulicu u Kaštel Starom, koje su postale Javno dobro u općoj uporabi.

Prilog: Odgovor Grada Kaštela od dana 16. veljače 2021.g.

Slijedom navedenog predlaže se dopuna dnevnog reda skupštine vjerovnika i to radi:

Donošenja odluke o pokretanju tužbe radi prisilne naplate naknade za oduzetu imovinu i to za dio k.č.br. 1611/1, k.o. Kaštel Stari, površine 113 m2, te za k.č.br. 1611/2, k.o. Kaštel Stari ukupne površine 78 m2. Vrijednost predmeta spora 192.719,00 kn, što je tržišna vrijednost nekretnine utvrđene procjenom iz prosinca 2018. godine, od strane ovlaštenog sudskog vještaka Balijs Hrvoya, dipl.ing.građ.. Naime, prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka tržišna vrijednost m2 predmetnog zemljišta iznosi 1.009,00 kuna.

III. Napominjem da je Gradu Kaštela dostavljen i prijedlog da otkupi preostali dio k.č.br. 1611/1 za procijenjenu vrijednost, na koji je zaprimljen odgovor u prethodno navedenom dopisu u kojem su napisali da imaju potrebu za otkupom iste radi širenja prometnice, međutim, do današnjeg dana nije zaprimljena konkretna ponuda. Ukoliko ista bude zaprimljena do dana skupštine vjerovnika predložit će se donošenje odluke o ponudi.

Na predmetnoj nekretnini se nalazi zabilježba broj Z-41659/2019, pojedinačni ispravni postupak na č.br. 1603/4, 1950, 1630/1 i dr. k.o. Kaštel Stari za osnivanje prava služnosti vodovoda i kanalizacije.

Temeljem zahtjeva Stečajnog upravitelja za dostavom dokumentacije koja se odnosi na pojedinačni ispravni postupak Z-41659/2019, zaprimljen je odgovor Općinskog suda u Splitu od dana 26. siječnja 2021.g. s dokumentacijom koju je Vodovod i kanalizacija d.o.o., Split, dostavila radi uknjižbe prava služnosti u svrhu izgradnje sustava prikupljanja i odvodnje otpadnih voda i sustava javne vodoopskrbe aglomeracije Kaštela-Trogir.

Prilog: Odgovor Općinskog suda u Splitu od dana 13. siječnja 2021.g. s priložima

**Kaštelanska rivijera d.d. u stečaju
zastupana po
stečajnom upravitelju
Stjepanu Lović**