

Split, 16.travnja 2021.g.  
Broj spisa: 9802

**5 St-97/2011**

## **TRGOVAČKOM SUDU U SPLITU**

**Stečajnom upravitelju**  
**Natalija Mladineo**  
Viška 24  
Split

**Stečajni dužnik: JANASO d.o.o. „u stečaju“,** Split, Sukoišanska 43, OIB: 33821575818,  
zastupan po stečajnoj upraviteljici Nataliji Mladineo

**Zainteresirane stranke: Suvlasnici stambenih zgrada u Trogiru, Špira Puovića I /3A, /3B, /3C, /3D, /3E, /3F, Špira Puovića 46/A, 46/B, Špira Puovića 48/A, 48/B i Špira Puovića 52/A, 52/B i 52/C,** koje zastupaju predstavnici Suvlasnika zgrada Lisica Špiro, Špira Puovića I /3A, Anders Haughland, Špira Puovića I /3B, Ivan Bekavac, Špira Puovića I /3C, Damir Civadelić, Špira Puovića I /3D, Branko Kalaica, Špira Puovića I /3E, Sanja Hrsto, Špira Puovića I /3F, Marko Barač, Špira Puovića 46/A, 46/B, 48/A, 48/B, 52/A, 52/B i 52/C, svi zastupani po punomoćnicima Miji Jeličiću i Marini Bosnić, odvjetnicima u Splitu

## **PODNEŠAK ZAINTERESIRANIH STRANAKA**

Priloga:

---

**1/** Zaključkom Trgovačkog suda u Splitu 5 St-97/2011-301 od 27.studenog 2020.g. utvrđena je vrijednost nekretnina uknjiženog vlasništva u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Trogir označenih kao čest.zem. 284/2, 307/1, 320/37, 432/1, 432/2, 432/3 i 432/8, prvo ZK tijelo, Z.U. 3171 K.O. Trogir te je određeno provođenje elektroničke javne dražbe putem Financijske agencije, a prodaja može biti provedena ako se javi i samo

jedan ponuditelj, sve po načelu „viđeno – kupljeno“ bez priznavanja naknadnih prigovora za pravne ili materijalne nedostatke.

Temeljem tog zaključka oglašena je pred Financijskom agencijom druga javna dražba i ponude se prikupljaju do 26.travnja 2021.g.

**DOKAZ:** uvid u spis predmeta Trgovačkog suda u Splitu 5 St-97/2011.

2/ Na području na kojem su položene nekretnine koje su predmet prethodno citirane dražbe izgrađeno je niz stambenih zgrada, i to baš u ulicama Špira Puovića I i Špira Puovića u Trogiru.

Zainteresirane stranke su etažni vlasnici i suvlasnici cjeline zgrada označenih kao:

- čest.zem. 307/3 Z.U. 6310 K.O. Trogir, Špira Puovića I /3A;
- čest.zem. 284/6 Z.U. 6300 K.O. Trogir, Špira Puovića I /3B;
- čest.zem. 284/7 Z.U. 6304 K.O. Trogir, Špira Puovića I /3C;
- čest.zem. 307/2 Z.U. 6298 K.O. Trogir, Špira Puovića I /3D;
- čest.zem. 284/8 Z.U. 6299 K.O. Trogir, Špira Puovića I /3E;
- čest.zem. 284/9 Z.U. 6303 K.O. Trogir, Špira Puovića I /3F;
- čest.zem. 432/9 Z.U. 6680 K.O. Trogir, Špira Puovića 46/A;
- čest.zem. 432/10 Z.U. 6677 K.O. Trogir, Špira Puovića 46/B;
- čest.zem. 432/7 Z.U. 6600 K.O. Trogir, Špira Puovića 48/A;
- čest.zem. 432/11 Z.U. 6675 K.O. Trogir, Špira Puovića 48/B;
- čest.zem. 432/4 Z.U. 6421 K.O. Trogir, Špira Puovića 52/A;
- čest.zem. 432/5 Z.U. 6419 K.O. Trogir, Špira Puovića 52/B i
- čest.zem. 432/6 Z.U. 6407 K.O. Trogir, Špira Puovića 52/C.

U postupku utvrđivanja uvjeta za izdavanje građevinskih dozvola, sukladno mjerodavnim planovima i prostorno planskoj dokumentaciji, te stanju na terenu, utvrđeno je da su pristupni putevi kao nerazvrstane ceste položeni upravo na nekretninama koje su označene kao čest.zem. 284/2, 307/1, 320/37, 432/1, 432/2, 432/3 i 432/8 Z.U. 3171 K.O. Trogir, koji odgovaraju dijelu kat.čest.zem. 6021/10, dijelu kat.čest.zem. 5985/5, dijelu kat.čest.zem. 6012/1, dijelu kat.čest.zem. 6014, dijelu kat.čest.zem. 6021/1, dijelu kat.čest.zem. 6017, dijelu kat.čest.zem. 6021/4, dijelu kat.čest.zem. 6011, kat.čest.zem. 6025/4, kat.čest.zem. 5965/1, 5965/2, 5965/3, 5965/8 sve K.O. Trogir.

Dakle, predmet kupoprodaje u objavljenoj javnoj dražbi su i **dijelovi nerazvrstane ceste kao dobro u javnoj uporabi**, odnosno ceste u Trogiru, u naravi ulice Špira Puovića i Špira Puovića I.

Iz te činjenice proizlazi **pravni interes i aktivna legitimacija** suvlasnika prethodno spomenutih zgrada za sudjelovanje u ovom postupku, ali i **pravni interes i aktivna legitimacija Grada Trogira za sudjelovanje u ovom postupku temeljem činjenice što je Grad Trogir prema Zakonu o cestama vlasnik nerazvrstanih cesta na području te jedinice lokalne uprave i samouprave.**

U postupku procjene tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet javne dražbe, u stečajnom predmetu priložena je procjena ovlaštenog sudskog vještaka, koja je sudu prezentirana od strane stečajne upraviteljice dana 4.siječnja 2019.g. iz koje proizlazi:

- da su nekretnine koje su predmet prodaje u dražbenom postupku, koje su upisane u Z.U. 3171 K.O. Trogir identificirane kao dijelovi ili cjeline katastarskih čestica, i to baš dio kat.čest.zem. 6021/10, dio kat.čest.zem. 5985/5, dio kat.čest.zem. 6012/1, dio kat.čest.zem. 6014, dio kat.čest.zem. 6021/1, dio kat.čest.zem. 6017, dio kat.čest.zem. 6021/4, dio kat.čest.zem. 6011, kat.čest.zem. 6025/4, kat.čest.zem. 5965/1, 5965/2, 5965/3, 5965/8 sve K.O. Trogir;
- da katastarsko i zemljišnoknjižno stanje nisu usklađeni;
- da su **dijelovi nekih čestica VEĆ POSTOJEĆE CESTE koje imaju pristup na javnu prometnu površinu (!!!);**
- da se radi o zemljištu koje se većinom nalazi u koridoru proširenja postojećih prometnica ili je riječ o arondacijskim dijelovima čestica, koji su preostali nakon formiranja građevinskih čestica;
- da se zbog **neusklađenosti zemljišne knjige i katastra NE MOŽE UTVRDITI KOJI TOČNO DIO KATASTARSKIH ČESTICA I U KOJEM OMJERU PRIPADA U VLASNIŠTVO** stečajnog dužnika (!!!?).

Bez obzira na pravno relevantne činjenice:

- predmet prodaje su nerazvrstane ceste kao javno dobro u vlasništvu jedinice lokalne uprave i samouprave;
- zbog neusklađenosti zemljišnih knjiga i katastra nije moguće utvrditi u kojem fizički odvojenom dijelu i u kojem omjeru stečajnom dužniku pripada vlasništvo koje od spornih čestica,

sud i stečajni upravitelj provode postupak prodaje nekretnina **koje u jednom svom dijelu sasvim sigurno nisu u vlasništvu stečajnog dužnika, što je u izravnoj suprotnosti s mjerodavnim materijalno pravnim propisima.**

**DOKAZ:** uvid u stečajni spis Trgovačkog suda u Splitu broj St-97/2011, pregled citiranih izvadaka iz zemljišnih knjiga, pregled projektne dokumentacije i građevinskih dozvola za sve zgrade koje su u suvlasništvu zainteresiranih stranaka neka se službeno zatraže od nadležnog Ureda za graditeljstvo, očevid na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka za geodeziju radi identifikacije predmeta dražbe i utvrđivanja dijelova nekretnina koji su u naravi razvrstane ili nerazvrstane ceste.

**3/** Prema odredbi čl. 98.st.1. Zakonu o cestama nerazvrstane ceste su definirane kao ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom o cestama i drugim propisima, koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu Zakona o cestama.

Nerazvrstanu cestu, prema odredbi čl. 100. Zakona o cestama čine cestovna građevina, nogostup, biciklističke staze te sve prometne i druge površine na pripadajućem zemljištu, građevna čestica, odnosno cestovno zemljište u površini koju čine površina zemljišta na kojoj prema projektu **treba izgraditi ili je izgrađena cestovna građevina**, površina zemljišnog pojasa te površina zemljišta na kojima su prema projektu ceste izgrađene ili se trebaju izgraditi građevine za potrebe održavanja ceste i pružanja usluga vozačima i putnicima, zemljišni pojas s obiju strana ceste potreban za nesmetano održavanje ceste širine prema projektu ceste, prometna signalizacija i oprema za upravljanje i nadzor prometa te javna rasvjeta i oprema ceste.

Praktično, u najvećem dijelu površina koje su predmet prodaje, obuhvaćene su nerazvrstane ceste i dijelovi nerazvrstanih cesta.

Prema svom pravnom statusu, osnovom odredbe čl. 101.st.1. Zakona o cestama, **nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi.**

**Odredbom čl. 101.st.2. Zakona o cestama** propisano je da se **nerazvrstana cesta ne može otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava,** osim prava koja su taksativna nabrojana u toj odredbi.

Opće je načelo stvarnog prava da **nitko na drugoga ne može prenijeti više prava nego što li ih sam ima.**

Prema odredbi čl. 322.st.1. Zakona o obveznim odnosima **ništetni su pravni poslovi** koji su protivni **prisilnim propisima** ili moralu društva, a u konkretnom slučaju sud i stečajni upravitelj, odlučujući o tome da se putem suda u javnoj dražbi proda nekretnina koja nije u pravnom prometu, **postupaju u izravnoj suprotnosti s kogentnom normom obveznog prava i u vezi s mjerodavnom odredbom Zakona o cestama.**

Činjenica ništetnosti tog pravnog posla rezultira eventualnom odgovornošću Republike Hrvatske zbog nezakonitog rada suda, ali i izravnom odgovornošću stečajnog upravitelja zbog eventualne štete zbog povrede profesionalne odgovornosti.

Prema odredbi čl. 3.st.3. ZPP-a **sud ne smije uvažiti raspolaganja stranaka koja su u suprotnosti s prisilnim propisima** i pravilima javnog morala, pa je potpuno neprihvatljivo da u situaciji kada je nadležni sudski vještak, utvrđujući vrijednost predmeta prodaje, na jednoznačan način potvrdio da se dijelovi nekretnina koji su predmet prodaje u stečajnom postupku u javnoj dražbi, nalaze u statusu nerazvrstane ceste, sud prihvća prijedlog razlučnog vjerovnika ili drugih stečajnih vjerovnika i stečajnog upravitelja te određuje prodaju ceste.

**4/ Radi izloženoga, zainteresirane stranke predlažu da sud:**

- o postupku prodaje nekretnina ili dijelova nekretnine koje po svojem pravnom statusu predstavljaju nerazvrstane ceste u Gradu Trogiru, Ulica Špira Puovića i Špira Puovića I obavijesti Grad Trogir radi sudjelovanja u postupku;
- obustavi javnu dražbu određenu zaključkom o prodaji od 27.studenog 2020.g., da imenuje vještaka za geodeziju i da utvrdi koji dijelovi nekretnina po katastarskoj i zemljišnoknjižnoj oznaci, kao samostalne uporabne cjeline, mogu biti predmet kupoprodaje, odnosno koji dijelovi tih nekretnina ulaze u obuhvat nerazvrstanih cesta, pa da se nakon toga izvrši prodaja nekretnina koje mogu biti u pravnom prometu.