

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

Na posl.br.: St-1026/2016

23 -03- 2023

PRIJEDLOG ZA PREKID POSTUPKA PRODAJE NEKRETNOSTI

~~Neposredno~~ - predano pošti:
Obično-preporučeno: 20
Pošta: R
Prilog: 22
Pristojbe: kn. državnim bilježima
Primio:

Niže potpisani suvlasnici ponovno se obraćaju Trgovačkom sudu u Rijeci u predmetu stečaja koji se vodi pod brojem St-1026/2016 nad stečajnim dužnikom KVARNERSKE NEKRETNOSTI d.o.o. u stečaju.

U stečajnom postupku određena je prodaja nekretnosti upisanih kao k.č.br. 1469/1 POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE I GARAŽA – 3072 m², DVORIŠTE 2244 m², POSLOVNA ZGRADA 1040 m², GARAŽA 418 m² i k.č.br. 1469/12 DVORIŠTE površine 150 m², z.k.ul.br. 1508, k.o. Viškovo i to E-11 – garaža br. G.001 površine od 400,40 m², E-24-poslovni prostor br. S1.017, površine 17,10 m², E-25-poslovni prostor S1-020, površine 356,50 m², E-26 – garaža G.002, površine 400,40 m², E-43 garaža br. G.003 površine 400,40 m².

Isto tako, određena je prodaja nekretnosti upisane kao k.č.br. 1469/2, z.k.ul.br. 1955, k.o. Viškovo.

Podneskom od 20.12.2022. godine, obavijestili smo Trgovački sud u Rijeci i Stečajnu upraviteljicu da ove nekretnosti ne mogu biti predmet prodaje u stečajnom postupku i detaljno smo obrazložili zašto je tome tako.

Nakon slanja podneska od suda nismo dobili nikakvu obavijest, a stečajna upraviteljica nam se nedavno obratila s dopisom da iskažemo interes za kupnju ovih nekretnosti. Istodobno nas je obavijestila **da nije moguće pojedinačno kupovati parkirna mjesta već etaže (?)**

Ovaj dopis nas je dosta zbunio, jer smo podneskom od 20.12.2022. godine, osporili pravo vlasništva stečajnog dužnika pa nam nije jasno zbog čega bi mi morali iskazivati interes za kupnjom cijele etaže garaže?

Osim toga pred Trgovačkim sudom u Rijeci pokrenut je parnični spor koji se vodi pod brojem P-123/2023, u kojem se osporava pravo vlasništva stečajnog dužnika i osporava se da ove nekretnosti predstavljaju posebni dio i imovinu stečajnog dužnika.

Ovaj postupak je pokrenut nakon što je Stečajna upraviteljica angažirala odvjetnika koji je sastavio svoje subjektivno mišljenje u korist stečajnog dužnika te nas uputio da pokrenemo parnicu.

Smatramo da subjektivno mišljenje odvjetnika jedne stranke u postupku nema nikakvu pravnu snagu, ne obvezuje nikoga, a samim time ne obvezuje ni sud.

Već je ranije navedeno da ove nekretnosti ne predstavljaju nikakve poslovne prostore već se radi o:

E-11, E-26 i E-43 – nisu nikakve garaže, nego **otvoreno etažno parkiralište** ne kojem vlasnici poslovnih prostora koji čine samostalnu uporabnu cjelinu, zaposlenici i korisnici VTC-a (poslovno trgovačkog centra) parkiraju svoja vozila

E-25 – nije poslovni prostor, već se radi o **terasi** koja dijelom predstavlja zajednički dio nekretnosti, a dijelom je pripadak poslovnih prostora u koje se ulazi preko te terase, a koji nisu u vlasništvu stečajnog dužnika nego su u vlasništvu drugih suvlasnika.

E-24 – nije poslovni prostor, već se radi o **kontrolnoj sobi** u kojoj je smješten kompletan telekomunikacijski centar zgrade, alarmni sustav, vatrododajni sustav, sustav nadzornih kamera i ozvučenja što predstavlja zajednički dio svih suvlasnika

U listu A Izvatka iz zemljišnih knjiga jasno proizlazi da su garaže odnosno otvorena parkirališta u suvlasništvu svih suvlasnika koji imaju poslovne prostore u zgradi.

Čestica k.č.br. 1469/2 k.o. Viškovo nije nikakav pašnjak, već se radi o **pristupnoj cesti etažnog parkirališta**, na kojoj se također nalaze **parkirališta** za korisnike trgovačkog centra, kao i prostori za odlaganje otpada trgovačkog centra i u suvlasništvu je svih suvlasnika (detaljnije pod točkom 2. i 3. ove tužbe).

Prodajom ovih nekretnina prije nego li se pravomoćno okonča parnični postupak koji se vodi pred istim sudom pod brojem P-123/2023, nanijet će se nepopravljiva šteta suvlasnicima trgovačkog centra VTC VIŠKOVO, jer suvlasnici, njihovi zaposlenici, a posebno korisnici, kupci i klijenti, neće imati pristup parkiralištu, a što će posljedično dovesti do zatvaranja svih objekata u trgovačkom centru.

Na etažnom parkiralištu nalaze se parkirna mjesta za invalide koje mora imati svaki trgovački centar da bi uopće dobio dozvolu za gradnju, nalazi se sustav odvodnje vode i upojni bunari cijelog trgovačkog centra.

Suvlasnici, zaposlenici, kupci i klijenti neće moći pristupiti u centar preko terase koja predstavlja zajednički dio.

Kontrolna soba u kojoj je smještena sva infrastruktura zgrade – telekomunikacijski centar zgrade, alarmni sustav, vatrododajni sustav, sustav nadzornih kamera i ozvučenja, koji su u zajedničko suvlasništvu svih suvlasnika postat će vlasništvo nepoznate treće osobe, zbog čega može nastupiti šteta nesagledivih posljedica.

Suvlasnicima je Ustavom zajamčeno pravo vlasništva, a prodajom nekretnina koje su formalno upisane na stečajnog dužnika - bivšeg upravitelja trgovačkog centra, trećoj osobi, predstavljalo bi oduzimanje odnosno ograničenje prava vlasništva ostalih suvlasnika zbog svih opisanih razloga.

Zbog svega, ove nekretnine ne mogu biti predmet prodaje na dražbi, jer su one po samom zakonu sastavni dio i neodvojivi dio zgrade i dok se ne riješe vlasnički odnosi, odobravanjem prodaje nekretnina prije nego što bude dovršen parnični postupak pod brojem P-123/2023, suvlasnicima će izravno biti nanesena nemjerljiva šteta, koja se naknadno neće moći popraviti.

Pozitivan ishod parnice koja se vodi pod brojem P-123/2023 odnosit će se na sve suvlasnike u trgovačkom centru VTC VIŠKOVO.

Ishod ove parnice predstavlja prethodno pitanje u stečajnom postupku, budući da stečajni sud nije parnični sud pa ne može odlučivati o tom pitanju.

Zakonom o parničnom postupku propisano je da će sud odrediti prekid postupka kada odluči da sam ne rješava o prethodnom pitanju (čl. 213. i čl. 12.).

Stečajnim zakonom propisano je da se u stečajnom postupku na odgovarajući način primjenjuju pravila parničnog postupka u postupku pred trgovačkim sudovima (čl. 10.).

Ovaj prijedlog podržavaju svi suvlasnici osim suvlasnika koji su povezani sa ovrhovoditeljem (H-ABDUCO d.o.o., B2 KAPITAL d.o.o. i HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D.), odnosno potpisan je od strane dvadeset suvlasnika, a sedam suvlasnika nisu potpisala od kojih su četiri suvlasnika poslovno odsutna, a tri se nalaze u stečajnom ili likvidacijskom postupku. Suvlasnici koji traže prekid postupka prodaje

nekretnina sudjeluju sa 92% vlasništva nad posebnim dijelovima zgrade i svjesni su da bi ovakva prodaja onemogućila daljnji rad centra i samim time njihovu egzistenciju.

U Viškovu 21.03.2023. godine

SUVLASNICI

1. K. N. GRAD D. O. O. , OIB: 92593330204, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5, Suvlasnički dio: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) - Poslovni prostor površine 80,60 m²
2. GNJIDIĆ MARTINA, OIB: 27367239936, BRAĆE BRANCHETTA 30, 51000 RIJEKA Suvlasnički dio: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) - Poslovni prostor površine 32,30 m²
3. POPOVIĆ VIŠNJA, RIJEKA KUZMINAČKI PUT 14, Suvlasnički dio: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-50) - Poslovni prostor površine 54,60 m²
4. POPOVIĆ ZORAN, OIB: 04204460579, KUZMINAČKI PUT 14, 51000 RIJEKA Suvlasnički dio: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-51) - Poslovni prostor površine 28,20 m²
5. K.N. AGENCIJA D. O. O. , OIB: 53429921562, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5, Suvlasnički dio: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1, E-5, E-9, E-10, E-13, E-17, E-18, E-22, E-23) - Poslovni prostori ukupne površine 984,80 m²
6. MORIĆ KEVRIĆ ANITA, VIŠKOVO, VIŠKOVO 2, Suvlasnički dio: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-65, E-66) - Poslovni prostori, površine 32,80 m²
7. 40 BOX - KUNDIĆ D.O.O., OPATIJA V. SPINČIĆA 21, Suvlasnički dio: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38, E-39, E-40) - Poslovni prostori ukupne površine 87,40 m²
8. AKVAMARIN D.O.O., OIB: 24198541859, BRNČIĆI 1/9, 51215 Suvlasnički dio: 23/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-67) površine 23,40 m²
9. MALI PANIN D.O.O., OIB: 97930700599, VOZIŠĆE 5, 51216 VIŠKOVO Suvlasnički dio: 65/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38, E-39, E-41, E-42) - ukupne površine 226,90 m²
10. K.N. POSLOVODSTVO D. O. O. , OIB: 38146456522, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5, Suvlasnički dio: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8, E-12, E-14, E-16, E-19, E-20, E-69) ukupne površine 857,50 m²
11. BAŠIĆ SNJEŽANA, OIB: 61332351203, DOBRIŠE CESARIĆA 5, 51000 RIJEKA Suvlasnički dio: 25/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-68) površine 24,70 m²
12. HOST DUŠANKA, OIB: 41477460780, SARŠONI, ZORZIĆI 39 A Suvlasnički dio: 31/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30) površine 31,20 m²
13. SULEJMANAGIĆ AJIŠA, KASTAV, ŠTIVAR 11, Suvlasnički dio: 17/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-63) površine 17,10 m²
14. TAPESS NEKRETNINE D. O. O. , OIB: 44687468292, ŽEGOTI 5C, 51215 KASTAV Suvlasnički dio: 51/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49) površine 51,00 m²
15. MARČIĆ - GRADNJA D.O.O., VIŠKOVO, BRTUNI 23 A Suvlasnički dio: 17/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-58) površine 17,70 m²
16. RITOŠA TRGOVINE D.O.O., OIB: 37000083001, POREČ, MIHE ŽUPANIĆA 6, Suvlasnički dio: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-52, E-53, E-54, E-55, E-56) ukupne površine 133,20 m². Potpisan od novog vlasnika Dentas d.o.o. Viškovo, (vlasništvo još nije provedeno u zemljišnim knjigama)
17. GARNI D.O.O., TURKOVO 56, RIJEKA Suvlasnički dio: 23/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-70) površine 23,40 m²
18. V.A.D.I.S. D.O.O., VIŠKOVO 46, Suvlasnički dio: 17/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-46) površine 17,10 m²
19. RADOJČIĆ SENKA R. ŠEVALJEVIĆ, RIJEKA, INTERNACIONALNIH BRIGADA 13 B, Suvlasnički dio: 17/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-59) ukupne površine 17,10 m²
20. TOKIĆ MARIO, OIB: 41737438086, ZAGREB, KATALINIĆ JERETOVA 7, Suvlasnički dio: 63/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) - površine 62,50 m²

K.N. GRAD
d.o.o.
VIŠKŮVO

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

DENTAS d.o.o.
VIŠKŮVO, vozišće 31

K. N. AGENCIJA
d.o.o. VIŠKŮVO

AKVAMARIN d.o.o.
KASTAV

MALIPANTIN d.o.o.
VIŠKŮVO, vozišće 5
IB: 97930700599

K. N. Poslovodstvo
d.o.o. VIŠKŮVO, vozišće 5
IB: 97930700599

MARČIĆ-VEJUNJA
d.o.o.
VIŠKŮVO, Mladonjača, ul. 23/e

19 Genka Radofcib 20 Thri