

Na broj : St- 63/2015

Trgovački sud u Splitu

n/r stečajnoj upraviteljici Anči Bašić

n/r stečajnoj sutkinji Ani Golub

Stečajni dužnik : BOŽEN – CO d.o.o. u stečaju , PODSTRANA

Stečajni vjerovnici : Suvlasnici zgrade Slavićeva 15 u Splitu, zastupani po punomoćniku
Vesni Vučetić , odv.j. u Splitu

P O D N E S A K
stečajnih vjerovnika – izlučni zahtjev

e- komunikacijom

Pred naslovnim sudom , a pod gornjim poslovnim brojem vodi se stečajni postupak stečajnog dužnika BOŽEN – CO d.o.o.

U navedenom stečajnom postupku je utvrđena stečajna masa stečajnog dužnika te je i donijeta odluka o prodaji iste pa je u navedenom smislu i zakazana elektronična javna dražba sa početkom dana 18.04.2023.god.

Stečajni vjerovnici – izlučni vjerovnici su za navedenu prodaju „ slučajno saznali“ te stoga i nisu bili u mogućnosti reagirati prije i pokušati „ spriječiti „ donošenje odluke o prodaji nekretnina i to konkretno čest.zem.9113/2 i čest.zgr.1066 sve z.u. 15431 k.o. Split.

Stečajni vjerovnici a prije nego što pređu na konkretne zahtjeve smatraju potrebnim objasniti slijed događanja i upoznati stečajnog suca sa nekim činjenicama koje su za cijelo vrijeme trajanja ovog stečajnog postupka bile poznate stečajnoj upraviteljici i dapače ista je u par navrata osim što je osobno bila na licu mjesta i bila od strane suvlasnika zgrade Slavićeva 15 upozoravana na stvarno stanje u pogledu predmetnih nekretnina i nezakonitosti koje su dovele do istoga .

Polazeći od početaka koji su i doveli do niza nezakonitosti treba navesti da je dana 09. veljače 1998.g. Županijski ured za prostorno uređenje izdao je Lokacijsku dozvolu, klasa: UP/I 350-05/97-02/00465, koja definira oblik i veličinu građevinske parcele te nalaže investitoru (Božen – CO d.o.o.) da spoji dvije čestice 9113 i 1066, k.o. Split, površine cca 1.400,00 m², a koje bi trebale predstavljati jedinstvenu građevinsku cjelinu odnosno građevinsku parcelu u skladu sa propisima.

Prijavnim listom broj 34/98 sastavljenim dana 20.02.1998.god. kod Županijskog ureda za katastarsko – geodetske poslove – Split , se potvrđuje da je isti pregledan i da je isti

izrađen u skladu sa geodetsko katastarskim propisima Klasa : UP-I-932-06/98 – 01/190, URBROJ : 218105-98-2 od 18.03.1998.god., te je opskrbljen pečatom Ureda za prostorno uređenje stambeno komunalne poslove graditeljstvo i zaštitu okoliša u Splitu, a kojim se potvrđuje da je navedeni parcelacijski elaborat u skladu sa lokacijskom dozvolom Klasa : UP/I-350-05/97-02/465, URBROJ :2181-04-98-02 od 20.03.1998.god. ali se nije se postupilo po lokacijskoj dozvoli već upravo suprotno , prijavni list je sačinjen kao da je lokacijskom dozvolom naložena dioba predmetnih čest.zem. , a ne objedinjavanje kao što je stvarno i bilo u lokacijskoj dozvoli pa su umjesto jedne čest.zem. nastale tri čest.zem.i to čest.kat.zem.9113/1 , 9113/2 i 1066 sve z.u. 15431 k.o. Split .

Od potvrde prijavnog lista koji je bio nezakonit (prevaran) pa do danas sve je urađeno nezakonito i to :

- da je građevinska dozvola ishođena na način kao da je izvršena zakonita parcelacija a ne ovo što je provedeno u Katastru
- da je ishođena i postala pravomoćna građevinska dozvola za predmetni objekat
- da je izvršeno etažiranje stanova i poslovnih prostora u predmetnoj zgradi
- da preklapom tlocrtna površine zgrade proizilazi da se ista ne nalazi na jednoj čestici već na tri čestice a što naravno ne može biti
- da se pojedine samostalne uporabne cjeline tlocrtno nalaze na jednoj čestici a druge na drugoj
- da predmetna stambeno – poslovna zgrada Slavićeva 15 ima podzemni dio i nadzemni dio
- da dio koji je sporan (a sporno je sve) tj.dio za koji je oglašena prodaje se tretira kao neizgrađeno građevinsko zemljište (čest.zem.9113/2) a u naravi je krovište podzemnog dijela zgrade a što znači da nema apsolutno nikakve veze sa kategorijom građevinsko zemljište

Ovo je sve evidentni propust Katastra budući je podzemni dio objekta sastavni dio zgrade koja ima svoju čest.zem. i iznad tog dijela podzemnog objekta ne bi mogla biti druga čestica zemlje pa je cjelokupna navedena situacija apsolutno „ zrela „ da se ide u postupak poništenja parcelacije .

Kod ovakvog činjeničnog stanja jako čude zaključci u nalazu i mišljenju sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekrenine Jure Malenice , a za potrebe Trgovačkog suda u Split , pod oznakom predmeta XI St-63/2015, gdje je vještak u analizi naveo da čest.zem.9113/2 k.o. Split u naravi predstavlja građevinsko zemljište.Ovim je propustio utvrditi postojanje podzemnog dijela koji je neodvojivi dio zgrade.

Nadalje u vještvu se navodi da se radi o asfaltiranom platou a propustio je utvrditi da je isti zapravo krovište podzemnog dijela zgrade .

Ista problematika odnosi se i na čest.zgr.1066 k.o. Split pa se mora zaključiti da niti jedna od čest.zem.9113/2 i čest.zgr.1066 k.o. Split ne može biti izdvojeni dio kao predmet zasebne prodaje , budući je to već izgrađeni objekat.

Začuđujuća je odluka stečajne upraviteljice da angažira samo vještaka građevinske struke a ne i geodeta upravo iz razloga što je ista u više navrata bila na licu mjesta , ulazila u podzemni dio zgrade i imala uvid u nadzemni dio zgrade te je u više navrata i bila upozoravana na gore iznijete činjenice koje su objektivno upućivale na nezakonite radnje a koju nezakonitost je ista bila dužana i prijaviti .

Ista to ne čini , već se strogo formalno drži stanja u zemljišnim knjigama i odlučuje prodati „ dio zgrade“ koji ni u kojem slučaju nije predmet stečajne mase a niti predmet prodaje a kamo li da ima status građevinskog zemljišta .

Nije se pitala stečajna upraviteljica što ako doista netko kupi navodno građevinako zemljište pa potom utvrdi da je to dio zgrade u nečijem suvlasništvu odnosno vlasništvu kao etažne cjeline .

Posebno se napominje činjenica da je gore sačinjeni prijavni list broj 34/98 sačinjen 20.02.1998.god. a da je opskrbljen svim pečatima 20.03.1998. god., da je isti prijavni list navodno zatražila stranka sada pok.Branimir Živaljić a ne trgovačko društvo BOZEN – CO d.o.o..Također , isti se prijavni list po nalogu geodetske kuće Meja d.o.o naslanjao na lokacijsku dozvolu ,a koja sa ovakvom diobom predmetnih čestica ni u jednom segmentu nije dio lokacijske dozvole odnosno nije u skladu sa istom koji se je trebao provesti u Katastru a sve temeljem lokacijske dozvole (kao preduvjet ishođenja građevinske dozvole) nije proveden u katastarskom operatu. Naime , isti je samo poslužio investitoru kao prilog kod ishođenja građevinske dozvole za predmetnu zgradu , ali elaborat koji je bio opskrbljen valjanim pečatima te je isti trebalo provesti ono što lokacijska dozvola nalaže to ne čini već (iz neobjašnjivih razloga) umjesto da se postupi po lokacijskoj dozvoli i izvrši se naloženo objedinjavanje jedinstvene 9113 i 1066, k.o. Split, površine cca 1.400,00 m2. elaboratom su umjesto jedne objedinjene građevinske čestice iste cijepaju odnosno pa se umjesto jedne „ stvaraju“ 3 (tri) čestice i to čest. zem. 9113/1, 9113/2 i 1066, sve k.o. Split, a što je proizvelo lanac zablude u svim posljedičnim ispravama (građevinska dozvola, akti zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Splitu te vlasnički akti suvlasnika zgrade).

Građevinska dozvola doista spominje samo jednu česticu i to 9113/1, kao jedinstvenu građevinsku česticu zgrade, a što je i omogućilo sve posljedične prevare, probleme i zablude suvlasnika i institucija.

Toj zabludi pridonosi činjenica da je nadzemni dio zgrade Slavićeva 15, to jest onaj dio koji se vidi, značajno uži od mnogo šireg dijela ispod zemlja (2 kata) pa stoga stvarna površina zgrade nije vidljiva.

Osim toga, preostale dvije čestice zemlje (9113/2 i 1066, k.o. Split) ostale su skrivene u drugom ZK ulošku dok je čest. zem. 9113/1 k.o. Split, na koju je kompletan sadržaj zgrade etažiran, izdvojena u novi ZK uložak iako se radi o jedinstvenoj zgradi sa zajedničkim dijelovima, kao što su temelji, nosivi zidovi te cijela vertikalna stanova pojedinačnih etažnih vlasnika, dakle neodvojivi.

Sadašnja situacija:

- zgrada Slavićeva 15 nalazi se na 3 čestice (čest. zem. 9113/1, 9113/2 i 1066, sve k.o. Split) umjesto na 1 (9113/1, k.o. Split)
- na dvijema česticama (9113/2 i 1066, k.o. Split, ZK uložak 15431) na kojima se također vodi stečajni postupak postoji zabilježba da nemaju uporabnu dozvolu (ni uvjerenje o uporabljivosti) jer u naravi ne postoje
- poslovni prostori koji tlocrtno pripadaju čest. zem. 9113/2 i 1066, k.o. Split, istovremeno su na zemljišniku etažirani na čest. zgr. 9113/1, k.o. Split, koja jedino stvarno i postoji
- iz ovoga proizlazi da stečajni postupak raspolaže jednim te istim nekretninama koje su u zemljišniku zabilježene na dva različita mjesta: s jedne strane 9113/2 i 1066, k.o. Split, a s druge strane 9113/1, k.o. Split
- iz prethodnog proizlazi da se slijedeće: nosivi zidovi i temelji, podrum I. (jedinice 1.09, 1.08, 1.07, 1.06, 1.05 i 1.04), podrum II. (jedinice 2.18, 2.19, 2.20, 2.21, 2.22), veliki dijelovi zajedničkih prostora, klima komora, zračni prostori te vertikalna 5 stanova pojedinačnih etažnih vlasnika, sanitarni čvor i ostalo nalaze na na čest. zem.

9113/2 i 1066, k.o. Split, a u stvarnosti je sve to dio zgrade i etažirano na čest. zgr. 9113/1, k.o. Split

Dakle, u ovom stečajnom postupku se kao stečajna masa utvrđuju nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika i formalno vode čestice 9113/2 i 1066, k.o. Split, ZK uložak 15431, a koje u naravi predstavljaju stambeno poslovnu zgradu Slavićeva 15, u cijelosti etažiranu kao stambeno poslovni objekt sagrađen na čest. zgr. 9113/1, k.o. Split, ZK uložak 16090.

Znači, stambeno poslovna zgrada se u naravi nalazi na sve tri čestice (čest. zem. 9113/1, 9113/2 i 1066, sve k.o. Split) i ima ukupnu površinu cca 1.400,00 m² (kako je to i navedeno u lokacijskoj dozvoli) tako da je objekt koji se vodi pod brojevima 9113/2 i 1066 u naravi ista ona zgrada označena kao čest. zgr. 9113/1, k.o. Split, ZK uložak 16090. Ne radi se o 2 objekta već o jednom stambeno poslovnom objektu!

Napominjemo da je stečajni upravitelj upoznat s navedenim činjenicama, a kako do sada nije bilo kvalitetne reakcije smatramo da sa ovom pravno činjeničnom situacijom trebate biti upoznati i stečajni sudac, a sve kako se u slučaju prodaje stečajne mase (nekretnina označenih 9113/2 i 1066) ne bi dogodilo da se prodaju dijelovi stambeno poslovne zgrade koji u naravi predstavljaju vlasništvo etažnih vlasnika i suvlasnika upisanih na čest. zgr. 9113/1, k.o. Split, ZK uložak 16090.

Suvlasnici predmetne stambeno poslovne zgrade su u više navrata u toku ovog stečajnog postupka upozoravali stečajnu upraviteljicu o stranim činjenicama jedinstvenosti zgrade i zemljišta na kojima je ista položena, stečajna upraviteljica je čak u više navrata bila na licu mjesta te nedvojbeno morala imati spoznaju o prednjim činjenicama te su suvlasnici uz podnesak kojim su obrazložili cjelokupnu situaciju istoj priložili lokacijsku dozvolu klasa: UP/I 350-05/97-02/00465, prijavi list broj 34/98, građevinsku dozvolu klasa: UP/I 361-03/98-01/00025, prvu stranicu ZK uložak 16090, prvu stranicu ZK uložak 15431.

U prilog svih naprijed iznijetih činjenica i stavova suvlasnici zgrade su pribavili vještvo Petra Čorića stalnog sudskog vještaka za geodeziju od 6.04.2023.god. sa pripadajućim skicama iz čega nedvojbeno proizilazi istinitost navoda izlučnih vjerovnika iz čega i proizilazi osnovanost prijedloga odnosno zahtjeva i prvenstveni cilj zaštite vlasničkih prava istih u smislu zahtjeva da se, s osnova izlučnog prava nositelja, iz stečajne mase izdvoje navedene nekretnine koje ne spadaju u stečajnu masu a svih gore navedenim su isti dokazali da imaju valjanu pravnu osnovu na kojoj temelje svoj zahtjev (pravo vlasništva i suvlasništva).

Naime, u navedenom vještvu se konstatira citiram „ **Prema građevinskoj dokumentaciji i izvršenom očevidu na terenu utvrđujem da je cijela zgrada izgrađena na čest.zem.9113/1, 9113/2 i čest.zgr.1066 sve k.o. Split s time da se vidljivi nadzemni dio nalazi na čest.zem.9113/1 k.o. Split a podzemni dio se proteže još i na čest.zem.9113/2 i čest.zgr.1066 k.o. Split.**

Iz nepoznatih razloga čestice nikada nisu objedinjene u jednu građevinsku česticu kako je bilo predviđeno lokacijskom dozvolom već se čest.zem.9113/2 i čest.zgr.1066 k.o. Split nalaze izdvojene u zasebnom ZK ulošku 15431.

Međutim, elaborat etažiranja je izrađen u skladu s građevinskom dozvolom dokumentacijom odnosno stvarnim stanjem na terenu iz kojega je vidljivo da se podzemni dio zgrade proteže (osim na čest.zem.9113/1 k.o. Split) baš i na čest.zem.9113/2 i čest.zgr.1066 k.o. Split. Sve navedeno je vidljivo preklapom skice iz elaborata o etažiranju i to etaža prizemlja s etažom

podruma. Iz preklopa proizilazi da je na primjer samostalna uporabna cjelina 2.02 položena na čest.zem.9113/2 k.o. Split.

Zaključak

U vještvu sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Jure Malenice ,a za potrebe Trgovačkog suda u Splitu pod oznakom XISt-63/2015,vještak je u analizi naveo da čest. Zem.9113/2 K.O. Split u naravi predstavlja građevinsko zemljište.Time je propustio utvrditi postojanje podzemnog dijela koji ne neodvojivi dio zgrade.

Nadalje , u svom vještvu navodi da se radi o asfaltiranom platou,a propustio je utvrditi da je isti zapravo krovšte podzemnog dijela zgrade.

Ista problematika odnosi se i na čest.zgr.1066k.o. Split, te zaključujem da nijedna od čest.zem.9113/2 i čest.zgr.1066 k.o. Split ne može biti izdvojeni dio predmet zasebne prodaje, jer kada bi naprimjer potencijalni kupac čest.zem.9113/2 i čest.zgr.1066 k.o. Split , krenuo u građevinske radove iskopa ušao bi u podzemni dio objekta „

Nadalje u navedenom stečajnom postupku je određena i prodaja nekretnina označenih kao čest.zgr.3317, čest.zem.9101/1, čest.zem.9101/2 sve upisano u z.u. 3670k.o. Split i čest.zem.9101/3 upisana u z.u.7825 k.o. Split , zemljište u naravi asfaltirani plato površine 161m2 odnosno zemljište za redovitu uporabu zgrade a koje zemljište se u naravi preklapa sa parkirališnim mjestima .

Prednje označene nekretnine su od prvog dana korištenja zgrade u posjedu svih suvlasnika zgrade i u naravi to predstavlja njihovo parkiralište koje im je kao takvo i predao tadašnji investitor direktor Božen –Co d.o.o. , pa isti kroz 23 godine koriste navedeni prostor kao svoje parkiralište koje su uredili , postavili stupiće te rampu i samim tim uložili značajna materijalna sredstva s tim što je jedini pristup navedenim česticama kroz zgradu a suvlasnici su se izjasnili da neće puštati vanjske korisnike budući već sada postoji rampa pod ključem,a što dalje znači da nitko osim suvlansika (stanara) ne može pristupiti parkiralištu . Osim navedenog obzirom na veličinu zgrade predmetne čestice predstavljaju zemljište za redovitu uporabu zgrade .Nadalje na česticama 9113i čest.zgr.3317 i čest.zem.9101/1 je utvrđeno svojstvo kulturnog dobra pa je prije prodaje valjalo zatražiti suglasnost Grada Splita u zato određenom postupku.

Isto tako suvlasnici zgrade nikada nikome nisu dozvolili upis prava služnost na teret čest.zem.9113/1 a u zemljišnim knjigama stoji da postoji pravo služnosti na teret navedene čestice.

Iz svega naprijed iznijetog je nesporno da navedene čest.zem. za koje je oglašena prodaje prije svega nisu slobodne od stvari i osoba , drugo trebaju imati suglasnost Grada Splita a osnovno je tro predstavljau parkirni prostor suvlasnika pa bi ako ništa drugo (nezakonita prodaja) ista bila nepoštena .

Slijedom svega naprijed navedenog suvlasnici stambeno poslovne zgrade Slavićeva 15 a čije parkiralište se prodaje „ smatraju da je bilo korektno iste kontaktirati , predložiti im postojeću situaciju te zajednički i na miran način pokušati riješiti navedeni problem te se u tom smislu i predlaže da nakon uviđaja na licu mjesta i utvrđenja stvarnog činjeničnog stanja se pokuša naći zajedničko rješenje .

Uz već navedenu dokumentaciju koja se nalazi u spisu izlučni vjerovnici prilažu :

- vještvo izrađeno od stalnog sudskog vještaka za geodeziju Županijskog suda u Splitu Petra Čorića u sadržaju od skice vještva , opisa vještva i priloga
- dopis DUB- inženjering d.o.o. od 15.04 .2019.god. I 21.11.2018.god.
- podnesak Stečajnog vjerovnika od 10.10.2022.god. sa priložima (lokacijska dozvola klasa: UP/I 350-05/97-02/00465, prijavi list broj 34/98, građevinska dozvola klasa: UP/I 361-03/98-01/00025, prva stranica ZK uložak 16090 , prva stranica ZK uložak 15431)

po punomoći

