

## TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Poslovni broj: St-63/2015

**STEČAJNI DUŽNIK: BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju**

**STEČAJNI VJEROVNIK: Suvlasnici zgrade Slavićeva 15, zastupani po upravitelju DUB-inženjering d.o.o.**

### PODNEŠAK STEČAJNOG VJEROVNIKA

U stambeno poslovnoj zgradi anagrafske oznake Slavićeva 15 nalazi se određeni broj samostalnih čestica koje su, prema našim saznanjima, dio stečajne mase te su u zemljišnim knjiga vode pod Božen-Co d.o.o. u stečaju.

Kao suca kojem je dodijeljen u rad ovaj predmet, smatramo bitnim upozoriti Vas na određene greške koje se u postupku događaju, a iz kojih mogu proizaći teže posljedice.

Naime, zbog malverzacija investitora (Bože-Co d.o.o.), a koje smo naknadno otkrili, već vodimo određene pravne postupke.

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 da spoji dvije čestice 9113 i 1066, k.o. Split, površine cca 1.400,00 m<sup>2</sup>.

Nakon toga slijedi geodetski elaborat koji bi trebao provesti ono što lokacijska dozvola nalaže, ali u ovom slučaju nije. Upravo suprotno, napravljene su umjesto jedne 3 (tri) čestice i to čest. zem. 9113/1, 9113/2 i 1066, sve k.o. Split, a što je proizvelo lanac zabluda 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 vertikala 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 dvjema 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 jedno 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 vertikala 5 stanova pojedinačnih etažnih vlasnika, sanitarni čvor i ostalo nalaze 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 nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika 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 m<sup>2</sup> (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 Vi, 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 Slavićeva 15

U Splitu, 10. listopada 2022.g.

U privitku:

- 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