

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
za
VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
SPLIT

22. MAJE

04-05-2020

POSLOVNI BROJ: 1. St-159/2014-572

Preduzeće: 3004-22
POSLOVNI BROJ: 1. St-159/2014-572
Datum: 04-05-2020
Podpis: [signature]

SUDIONIK POSTUPKA: ATRIUM PARKING d.o.o, OIB 31485057933, Poljička cesta 20 B, Split
STEČAJNI DUŽNIK: ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta 20 B OIB 75237018400

ŽALBA SUDIONIKA POSTUPKA

protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj
1. St-159/2014-572 od 22. travnja 2020. godine

trostruko,

Protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 1.St-159/2014-572 od 22. travnja 2020. godine, objavljenog na oglasnoj ploči suda 22. travnja 2020. godine u 11:26, sudionik postupka **ATRIUM PARKING d.o.o.** pravodobno u ostavljenom roku podnosi žalbu zbog:

- bitne povrede odredaba parničnog postupka
- pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja
- pogrešne primjene materijalnog prava

Sudionik postupka **ATRIUM PARKING d.o.o.** na nekretnini koja je predmet prodaje i dosude iz pobijanog rješenja, označenoj kao; udio prava građenja 9587/26946 etažno vlasništvo (e-173) 1. dijela zgrade izgrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 „Firule-Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom garaže u podrumu 5, podrumu 4, podrumu 3 i podrumu 2, koja se sastoji od garažnog prostora, praonice automobila, čuvane garaže, prostora kontrole ulaska, pješačkog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora i šest spremišta, ukupne površine 9629,03 m², upisanoj u ZU 15817, poduložak 173, KO Split, pod brojem Z-10161/13 ima zabilježeno postojanje Ugovora o upravljanju podzemnom garažom uz održavanje i naplatu parkiranja od 05.05.2012. godine, sklopljenog između **ATRIUM SPALATUM d.o.o.**, OIB 75237018400 i **ATRIUM PARKING d.o.o.** Split, OIB 31485057933U, vlasništva **ATRIUM SPALATUM d.o.o.** za cijelo, s redom prvenstva od dana 17. rujna 2012./broj Z-8875/12/, kojim ugovorom su stranke suglasno ugovorile pravo prvokupa kod prodaje predmetne nekretnine u korist sudionika u postupku **ATRIUM PARKING d.o.o.**, uz obvezu **ATRIUM SPALATUMA d.o.o.** da **ATRIUM PARKING d.o.o.** izvijesti o namjeravanoj prodaji predmetne nekretnine, o uvjetima prodaje te ponudi kupnje pod tim uvjetima.

DOKAZ:- Ugovor o upravljanju podzemnom garažom uz održavanje i naplatu parkiranja od 05.svibnja 2012. godine, ovjeren kod javnog bilježnika Miroslava Bračun pod posl.br. OV-13254/12, dana 06.09.2012. godine i javnog bilježnika Ivana Bradarić pod posl.br. OV-6453/12, dana 13.09.2012.

- e izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda Split, ZU 15817, poduložak 173

Kako vlasnik nekretnine ATRIUM SPALATUM d.o.o. **nije ispunio svoju ugovornu i zakonsku obvezu obavješćivanja ovlaštenika prava prvokupa**, a ni sud, to je nedvojbeno povrijeđeno pravo prvokupa, zbog čega je ova žalba dopuštena, opravdana i osnovana.

Trgovački sud u Splitu počinio je bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz članka 354.st.1.toč.4. i toč. 11. Zakona o parničnom postupku, jer je protivno odredbama zakona utemeljio svoju odluku na nedopuštenom raspolaganju stranaka, te uvažio raspolaganja koja su suprotna s prisilnim propisima i pravilima javnog morala /čl.3.st.3.ZPP/, a pobijano rješenje uopće nema razloga, odnosno u njemu nisu navedeni razlozi o odlučnim činjenicama, a oni navedeni su nejasni, nepotpuni i proturječni.

Rješenje Trgovačkog suda u Splitu broj 1. St-159/2014-572 od 22. travnja 2020. godine je nezakonito i nepravilno.

Pobijanim rješenjem stečajni sud **propustio je utvrditi** da na predmetnoj nekretnini postoji **zabilježba** postojanja Ugovora o upravljanju podzemnom garažom uz održavanje i naplatu parkiranja od 05.svibnja 2012. godine, s ugovorenim pravom prvokupa i obvezom obavješćivanja o namjeri prodaje nekretnine, uvjetima prodaje te ponudi na kupnju nekretnine pod istim uvjetima.

Vlasnik stvari opterećene pravom prvokupa dužan je o namjeravanoj prodaji, cijeni i uvjetima prodaje obavijestiti ovlaštenika ugovornog prava prvokupa te mu ponuditi da stvar kupi pod navedenim uvjetima. Ponuđeni ovlaštenik ima rok od mjesec dana od primitka obavijesti za odluku o tome želi li svoje pravo prvokupa konzumirati /čl. 449. i 450/1 ZOO/.

Ponašanjem vlasnika stvari suprotno navedenim zakonskim i ugovornim obvezama povrijedit će se pravo prvokupa, što je u konkretnom slučaju ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju i učinio ATRIUM PARGINGU d.o.o. s obzirom da je obavješćivanje izostalo u potpunosti.

Sudionik postupka ATRIUM PARKING d.o.o kao ovlaštenik prava prvokupa čije je pravo upisano u zemljišnoj knjizi može to svoje pravo ostvariti i u slučaju prisilne javne prodaje na koju treba biti posebno pozvan /čl.452/2 ZOO/

Ovršnim zakonom, također je propisano da se zaključak o prodaji nekretnine kojim se utvrđuje vrijednost nekretnine i određuje način, uvjeti, mjesto i vrijeme prodaje ako se prodaja obavlja dražbom, objavljuje na sudskoj oglasnoj ploči i na drugi uobičajen način, **a dostavlja se taksativno navedenim osobama, među kojima su i osobe koje imaju upisano pravo prvokupa.**

U konkretnom slučaju ni stečajna upraviteljica ni stečajni sud prije prodaje nisu pozvali sudionika postupka ATRIUM PARKING d.o.o. kao imatelja prava prvokupa da se u određenom roku očituje želi li svoje pravo konzumirati.

Dakle, kako je **pravo prvokupa povrijeđeno u postupku prisilne prodaje** Zakon o obveznim odnosima ovlašćuje nositelja povrijeđenog prava prvokupa **da zahtijeva njezino poništenje** što sudionik postupka ATRIUM PARKING d.o.o. ovom žalbom to i čini.

Iz pobijanog rješenja stečajnog suda proizlazi, da sud predmetnu nekretninu **dosuđuje** kupcu ADRIATIC ASSETS d.o.o. za prodajnu cijenu od 17.345.000,000 kn i to **bez polaganja kupovnine**, zauzimajući stav da je ADRIATIC ASSETS d.o.o. razlučni vjerovnik, koji je založna prava na nekretnini stekao ugovorom o ustupu i prijenosu tražbine od 15.12.2016. godine, pa da se iz tog razloga ima pravo namiriti iz kupovnine.

Ovakav stav i zaključak suda potpuno je neutemeljen i pogrešan, te nema pravnog ni činjeničnog uporišta, a zauzet je isključivo radi pogodovanja kupcu ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb.

Da je stečajni sud pravilno i istinito ocijenio dokaze u spisu, prvenstveno **ugovor o cesiji od 15.12.2016. godine**, sklopljen između H-ABDUCO d.o.o kao cedenta i ADRIATIC ASSETS d.o.o. kao cesionara kojim ugovorom H-ABDUCO d.o.o. ustupa svoja prava, potraživanja i koristi koja ima prema dužniku ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, a koja proizlaze iz ugovora o kreditu zaključenih između Hypo Alpe Adria Bank d.d. i ATRIUM SPALATUM d.o.o., utvrdio bi da je navedeni ugovor o cesiji **bez pravnog učinka** u predmetnom postupku s obzirom na neprijepornu činjenicu da je **zaključen u vrijeme kad je nad stečajnim dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o. već bio otvoren stečajni postupak**.

Odredbom čl. 98.st.6. Stečajnog zakona (NN 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12. 133/12 i 45/13), koji zakon se primjenjuje u ovom stečajnom postupku, izričito je propisano, da nakon otvaranja stečajnog postupka sud dopušta i provodi upis u javnim knjigama samo ako su uvjeti za upis ostvareni prije nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, što u konkretnom slučaju to nije, jer je **stečaj nad ATRIUM SPALATUM d.o.o. otvoren 08.06.2015. godine**, a **Ugovor o cesiji između H-ABDUCA d.o.o. i ADRIATIC ASSETS d.o.o. kojim ugovorom se prenose založna prava na nekretninama stečajnog dužnika ATRIUM SPALATUM d.o.o. zaključen dana 15.12.2016. godine**.

Dakle, primjenom navedene odredbe društvo **ADRIATIC ASSETS d.o.o. nije, a niti može biti založni-razlučni vjerovnik** u stečajnom postupku, s obzirom da mu zakonske odredbe Stečajnog zakona to ne dozvoljavaju te da mu izričito priječe upis založnog prava u zemljišne knjige suda, kojeg pravomoćnog upisa založnog prava ADRIATIC ASSETS d.o.o. u zemljišnim knjigama suda i tako nema.

Naime, rješenjem Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split poslovni broj **Z-3130/2017 od 5. veljače 2020. godine**, dopušta se prijenos prava zaloga sa razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o. na društvo ADRIATIC ASSETS d.o.o., na temelju **ugovora o cesiji od 15. prosinca 2016. godine, koje rješenje Općinskog suda u Splitu NIJE PRAVOMOĆNO**, s obzirom da je otprema rješenja tek izvršena i da su izjavljeni prigovori i to za sada u zemljišnoj knjizi zaprimljeni pod poslovnim brojem **Z-12453/2020 i Z-12384/2020**.

Dakle, navedeno rješenje Općinskog suda u Splitu, koje rješenje sud donosi suprotno zakonskim odredbama, baš u vrijeme provođenja dražbe o prodaji nekretnine, radi pogodovanja i pribavljanja predmetne nekretnine društvu ADRIATIC ASSETS d.o.o. po bagatelnoj cijeni i bez polaganja kupovnine, **nije pravomoćno**.

Pravomoćnost je svojstvo odluke o osnovanosti zahtjeva, dakle svojstvo koje izreka rješenja Z-3130/2017 od 5. veljače 2020. godine nema, tek bi ga trebala steći, ako ga stekne!!!, a kako **pravomoćnosti rješenja o prijenosu prava zaloga nema, nema ni založnog odnosno razlučnog vjerovnika ADRIATIC ASSETS d.o.o., a kad nema razlučnog vjerovnika ADRIATIC ASSETS d.o.o. nema ni oslobađanja ADRIATIC ASSETS d.o.o. od polaganja kupovnine, odnosno nema namirenja njegove tražbine iz kupovnine i nema dosude nekretnine ADRIATIC ASSETS d.o.o., kako to stečajni sud neutemeljeno i neosnovano i protuzakonito pobijanim rješenjem čini**.

Stečajni sud pružajući zaštitu društvu ADRIATIC ASSETS d.o.o., koja zaštita razvidno nije pravno utemeljena, čini postupovne povrede na štetu stečajnog dužnika i svih stečajnih vjerovnika.

DOKAZ:- rješenje Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split poslovni broj Z-3130/2017 od 5. veljače 2020. godine /**prileži u spisu**/

- pregled zemljišne knjige Općinskog suda Split, ZU 15817, poduložak 173
- e izvadak iz zemljišne knjige, ZU 15817, poduložak 173 /prilaže se/

Pravo na pravično suđenje kao najvažnije procesno ljudsko pravo koje je sadržano na ustavnoj i zakonskoj razini, stečajni sud pobijanim rješenjem zaobilazi, pa su razlozi ove žalbe i istaknuti

prigovori osnovani i opravdani, koju žalbu stečajni sud treba dopustiti i poslati na viši sud i radi zaštite stečajnog dužnika i zaštite svih stečajnih vjerovnika, koji su pobijanim rješenjem i te kako oštećeni.

Iz primjera ove prodaje razvidno je, da je stečajni sud dopustio društvu ADRIATIC ASSETS d.o.o. raspolaganja suprotna zakonskim odredbama i pravilima javnog morala, te svrsi koju je trebalo postići prodajom predmetne nekretnine, što ukazuje na ništetnost pravnog posla na kojeg sud treba paziti po službenoj dužnosti.

Pobijanim rješenjem stečajni sud određuje prijeboj tražbine društva ADRIATIC ASSETS d.o.o. sa kupovninom predmetne nekretnine, iako **za prijeboj nisu ispunjeni uvjeti**, a niti je **sukladno odredbama Stečajnog zakona prijeboj dopušten**

Temeljem članka 105. Stečajnog zakona prijeboj nije dopušten u slučaju ako je obveza stečajnog vjerovnika prema stečajnoj masi nastala tek nakon otvaranja stečajnog postupka, ako je stečajni vjerovnik svoju tražbinu stekao od drugoga vjerovnika tek nakon otvaranja stečajnog postupka, ako je stečajni vjerovnik tražbinu stekao ustupom /cesijom/ za posljednjih šest mjeseci prije otvaranja stečajnog postupka.

U konkretnom slučaju ugovor o cesiji od 15. prosinca 2016. godine **zaključen je nakon otvaranja stečajnog postupka, koji postupak je otvoren 08.06.2015. godine**, pa je razumljivo da **prijeboj u ovom slučaju nije dopušten**.

Pobijanim rješenjem stečajni sud nezakonito određuje brisanje zabilježbe iz zemljišne knjige suda pod poslovnim brojem **Z-10161/13**, kojom zabilježbom sud zabilježava postojanje Ugovora o upravljanju podzemnom garažom uz održavanje i naplatu parkiranja od 05.05.2012. godine, sklopljenog između ATRIUM SPALATUM d.o.o., OIB 75237018400 i ATRIUM PARKING d.o.o.Split, OIB 31485057933, s obzirom na to da prodajom nekretnine **ne prestaju stvarne služnosti**, stvarni tereti i pravo građenja na nekretnini /čl.87. OZ/, kao ni osobne služnosti, ugovori o najmu odnosno zakupu upisani u zemljišnim knjigama suda prije stjecanja založnog prava ili prava na namirenje radi čijeg se ostvarenja ovrha traži /čl.88. OZ/, a u konkretnom slučaju razvidno je da su prava ATRIUM PARKING d.o.o. stečena prije i prije bilo kakvih prava na koje se ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb poziva ili mu ih sud nezakonito pobijanim rješenjem priznaje.

Troškovi odmjereni vještaku za izradu vještva u iznosu od 29.680,00 kn i troškovi odmjereni stečajnoj upraviteljici s naslova nagrade u iznosu od 292.978,35 kn nisu primjereni jer njihovim „zalažanjem“ u prodaji predmetne nekretnine ostali su ne namireni stečajni vjerovnici, a stečajnom dužniku i svim stečajnim vjerovnicima njihovim „radom“ nanescena je ogromna i neprocjenjiva materijalna šteta koja se teško može nadoknaditi.

Korištenje stečajnog postupka za pribavljanje materijalnih koristi na način kako se to u ovom postupku čini i to još u doba virusne pandemije covida -19, ravno je ratnom profiterstvu.

Kako je iz svega naprijed navedenog razvidno da je žalba **dopuštena i osnovana**, to se

p r e d l a ž e

da drugostupanjski sud žalbu dopusti i usvoji, poništi rješenje Trgovačkog suda u Splitu posl.broj 1. St-159/2014-572 od 22. travnja 2020. godine, kojim se društvu ADRIATIC ASSETS d.o.o. dosuđuje predmetna nekretnina bez polaganja kupovnine, te poništi javna dražba o prodaji nekretnine.

Split, 30.04.2020.

ATRIUM PARKING d.o.o.

Prokurist

Tomislav Baus

