

**ODVJETNICA
JELENA ŠANIĆ**

Domovinskog rata 10, Split
e-mail: odvj.sanic@gmail.com
Tel: 021/484-323; Fax: 021/484-473

St-63/2015

U Splitu, 11. svibnja 2023.g.

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU
21000 SPLIT**

Predmet: Stečajni postupak nad dužnikom BOŽEN-CO d.o.o. Split

Kupac: Tomo Roščić iz Splita, OIB: 42246156055, zastupan po punomoćnici Jeleni Šanić, odvjetnici u Splitu, punomoć u spisu

PODNEŠAK KUPCA

U uvodu citiranom predmetu, Tomo Roščić kao ponuditelj najviše ponude u dražbi koja je vođena pred FINA-om pod ID 41899, se ovim putem očituje na podnesak suvlasnika zgrade Slavićeva 15 u Splitu naslovljen kao izlučni zahtjev od 06.04.2023.g. te na podnesak stečajne upraviteljice od 05.05.2023.g. kojim se ista očituje na naprijed navedeni podnesak suvlasnika stanara u Slavićevoj 15.

Prvotno se ističe kako odvjetnica Vesna Vučetić nema nikakvo ovlaštenje da se sudu obraća u ime suvlasnika zgrade Slavićeva 15 u Splitu budući da ista nema valjanu punomoć potpisanu od strane većine suvlasničkih dijelova predmetne zgrade, a što je razvidno iz dostavljene punomoći. Budući da osoba koja se predstavlja kao opunomoćenik određene stranke nije ovlaštena za zastupanje te stranke, njene radnje u predmetnom postupku uopće nisu dozvoljene te ih je sud dužan ukinuti.

Podredno, u odnosu na navode iz predmetnog podneska, ističe se kako su navodni stečajni vjerovnici promašili sve rokove za prijavu svog navodnog izlučnog prava te je ovaj podnesak posve bespredmetan. Nadalje, navodni izlučni vjerovnici, iako očito već godinama znaju za navodno neslaganje stvarnog i zemljišnoknjižnog stanja, svo ovo vrijeme nisu pokrenuli niti jedan postupak kojim bi se utvrdila njihova navodna prava na predmetnim nekretninama. Tome je tako upravo iz razloga što suvlasnici zgrade Slavićeva 15 nemaju i ne mogu imati nikakva prava na predmetnim nekretninama koje predstavljaju plato oko zgrade.

Nekolicina stanara godinama uzurpira predmetni plato, parkira svoja vozila i postavlja rampe, iako su svjesni kako se ne radi niti o zajedničkim dijelovima zgrade niti o pripadcima njihovim samostalnim uporabnim cjelinama, a posebno su svjesni da prilikom kupnje stanova, a ni kasnije, nisu platili ni lipe za plato oko zgrade. Predmetni stanovi se nisu prodavali sa parkirnim mjestima i to je svima vrlo dobro poznato.

Ukoliko u konkretnom slučaju nekretnine oznake čest. zem. 9113/2 i čest. zgr. 1066 K.O. Split, koje su bile predmet kupoprodaje, u naravi predstavljaju krovno podzemnog dijela zgrade te ne mogu biti zaseban predmet kupoprodaje, tada je to krovno pripadak posebnih dijelova zgrade koji se nalaze ispod, odnosno upravo poslovnih prostorija položenih u podrumu zgrade za koje je dana 12. travnja 2021.g. Trgovački sud u Splitu, donio rješenje o dosudi poslovni broj 11. St-63/2015-329 izrijekom kojeg se predmetni posebni dijelovi zgrade dosuđuju Tomi Roščiću, podnositelju ovog podneska i kupcu spornih nekretnina na dražbi koja je vođena pred FINA-om pod ID 41899. Navedeno proizlazi i iz vještva Petra Čorića, koje je dostavljeno uz podnesak. Stoga, ukoliko bi se poništila predmetna prodaja i zaključilo kako predmetne nekretnine ne mogu biti zaseban predmet kupoprodaje, Tomo Roščić zahtijeva da mu stečajni dužnik izda tabularnu izjavu za upis prava vlasništva na predmetnim nekretninama oznake čest. zem. 9113/2 i čest. zgr. 1066 K.O. Split, budući da iste predstavljaju pripadak podrumskih prostorija koje su mu dosuđene Rješenjem o dosudi od 12.04.2021.g.

Podredno, ukoliko se ne bi radilo o pripadku tim posebnim dijelovima, onda se radi o posebnim etažama parkirnih mjesta, koje su ostale neprodane i kao takve u vlasništvu investitora, sada stečajnog dužnika, pa se stvarno stanje i ne razlikuje od knjižnog što se tiče upisanog nositelja prava vlasništva.

Kako god, predmetni plato nikako ne može biti u vlasništvu svih stanara zgrade Slavićeva 15 u Splitu, te su svi njihovi navodi neosnovani.

Vezano za činjenicu da je u oglasu o prodaji naznačeno da se radi o građevinskom zemljištu, ističe se kako je predmetna nekretnina ponuđena i kupljena po načelu viđeno-kupljeno. Svi sudionici dražbe su znali što je predmet kupoprodaje odnosno da se radi o platou – parkirnim mjestima, a ne o građevinskom zemljištu.

Također se ističe kako za predmetne nekretnine nije postojala obveza ponude prava prvokupa Gradu, Županiji i Republici Hrvatskoj iz razloga što predmetne nekretnine nisu pojedinačno kulturno dobro odnosno nisu zaštićene posebnim rješenjem pa se na njih ne primjenjuju odredbe o pravu prvokupa.

U odnosu na podnesak stečajne upraviteljice od 05.05.2023.g., ističe se kako je njen prijedlog da se zastane sa prodajom bespredmetan budući da je postupak pred FINA-om u svezi prodaje predmetne nekretnine već dovršen.

Kupac je postupao u dobroj vjeri, isti je znao da kupuje plato oko zgrade te je ponudio najvišu valjanu ponudu. Ukoliko nekretnina označena kao čest. zgr. 1066 nije bila obuhvaćena procenom, kupac predlaže da sud donese tzv. djelomično rješenje kojim mu se dosuđuje procijenjena nekretnina oznake čest. zem. 9113/2, a da se u daljnjem tijeku postupka utvrđuje stvarno stanje na nekretnini oznake čest. zgr. 1066. Takvim rješenjem nitko ne bi mogao biti oštećen osim kupca, a kupac se odriče prava na bilo kakvu žalbu ili pobijanje budući da je njegov interes upravo stjecanje prava vlasništva platoa naviše podrumskih prostorija u njegovom vlasništvu, a koji plato ujedno predstavlja i ulaz u podrumске prostorije te niti ne pretendira na nešto što ne može biti predmet vlasništva odnosno kupoprodaje.

Dakle, kako god se okrene, u ovom postupku vezano uz nekretnine – plato oko zgrade Slavićeva 15, nitko osim Tome Roščića nije i ne može biti oštećen, budući da nitko drugi nema i ne može imati nikakva vlasnička prava na istima.

Predmetne nekretnine je jedino moguće dosuditi Tomi Roščiću, bilo kao pripadak već dosuđenih mu nekretnina temeljem Rješenja o dosudi u ovom postupku od 12.04.2021.g., bilo temeljem najviše ponude temeljem upravo provedenog dražbenog postupka pred FINA-om pod ID 41899. Nitko drugi niti nema pravnog interesa pobijati provedenu dražbu te se moli naslovni sud da prihvati navode ovog podneska i donese rješenje kojim se navedene nekretnine dosuđuju Tomi Roščiću.

Tomo Roščić
po punomoćnici