

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
za Republiku Hrvatska
VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
Preko pošte

IZ RUKE

08-02-2023

POSLOVNI BROJ: 1. St-159/2014-1261

predano za poštu ovim putem dne: 06.02.2023
POŠTA Pirovac R 1219 3322
broj primjeraka 3 priloga 3
taksirano KN POTPIS

STEČAJNI VJEROVNIK: TOMISLAV BAUS, OIB:35552868009, Pirovac, Dublje 9 A
/ex Split, Biogradska 6/

STEČAJNI DUŽNIK: ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta
20 b, OIB 75237018400

ŽALBA STEČAJNOG VJEROVNIKA

protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj
1. St-159/2014-1261 od 26. siječnja 2023. godine

trostruko,

Protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 1.St-159/2014-1261 od 26. siječnja 2023. godine, objavljenog na oglasnoj ploči suda 26. siječnja 2023. godine u 09:33, stečajni vjerovnik Tomislav Baus pravodobno u ostavljenom roku podnosi žalbu zbog:

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

Stečajni vjerovnik Tomislav Baus prvenstveno ističe, da osim što u predmetnom stečajnom postupku ima **status stečajnog vjerovnika**, da kao stečajni vjerovnik ima i **status sudionika u ovom postupku**, jer u postupku pobijanim rješenjem sud **odlučuje o prodaji prava građenja**, za koje pravo građenja stečajni dužnik ATRIUM SPALATUM d.o.o. kao kupac nije isplatio Tomislavu Baus kao prodavatelju prava građenja ugovorenu kupoprodajnu cijenu u cijelosti.

Da kupoprodajnu cijenu prava građenja stečajni dužnik ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split u stečaju kao kupac **nije isplatio prodavatelju** Tomislavu Baus, pravno i činjenično potvrđuje **presuda Trgovačkog suda Split broj 12 P-521/2016-48 od 30. studenog 2022. godine**, kojom presudom sud utvrđuje da postoji **tražbina tužitelja Tomislava Baus prema tuženiku ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju u iznosu od 2.930.304,77 kn odnosno 388.918,28 EUR-a** s naslova kupoprodajne cijene prava građenja i to prava građenja s kojim stečajni sud nezakonito pobijanim rješenjem raspolaže.

DOKAZ:- presuda Trgovačkog suda u Splitu 12 P-521/2016-48 od 30.11.2022.
/prilaže se/

Stečajni vjerovnik Tomislav Baus ovom žalbom osnovano pobija rješenje Trgovačkog suda Split poslovni broj 1.St-159/2014-1261, od 26. siječnja 2023. godine u **cijelosti**, iz svih žalbenih razloga, pa u nastavku žalbe ističe i navodi kako slijedi:

Pobijanim rješenjem 1.St-159/2014-1261 od 26. siječnja 2023. godine prvostupanjski sud izrekom rješenja **pod točkom 1.** određuje prodaju imovine dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama i to:-pravo građenja na čest.zem.820/1, ZU 15816, KO Split, na zemljištu ispod zgrade „Firule-Lazarica upisane u ZU 15817, KO Split, neplodno, dvor, površine 4335 m2, suvlasnički dio 231/4335.

Pod točkom 1. u st.2. izreke rješenja prvostupanjski sud navodi da je pravo vlasništva radi osiguranja preneseno na ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb- u stečajnom postupku izjednačeno sa razlučnim pravom u korist ADRIATIC ASSETS d.o.o., te, **pod točkom 2.** određuje upis zabilježbe rješenja na nekretninama opisanim pod točkom 1. u zemljišnoj knjizi po službenoj dužnosti i **pod točkom 3.** da će se zaključkom o prodaji utvrditi način i uvjeti prodaje.

Rješenje prvostupanjskog suda je nezakonito i nepravilno.

Prvostupanjski sud je kod donošenja rješenja počinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz članka 354.st.1.toč.4. i točke 11. Zakona o parničnom postupku, jer je protivno odredbama zakona utemeljio svoju odluku na nedopuštenom raspolaganju stranaka, koja su suprotna prisilnim propisima i pravilima javnog morala /3.3.ZPP/, i pobijano rješenje ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati, izreka rješenja je nerazumljiva, proturječi sama sebi i razlozima rješenja, rješenje uopće nema utemeljenih razloga, u njemu nisu navedeni točno razlozi o odlučnim činjenicama, a oni navedeni su netočni, nejasni i proturječni.

I.

Pravo građenja osnovano na čest.zem.820/1, upisanoj u ZU 15816, u površini 4335 m2, uz zabilježbu da je pravo građenja upisano u ZU 15817 KO Split, uknjiženo je na stečajnog vjerovnika Tomislava Baus još 1998. godine. Iste godine stečajni vjerovnik Tomislav Baus prodao je pravo građenja stečajnom dužniku ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split u stečaju, koji mu **kupoprodajnu cijenu prava građenja ni dan danas nije u cijelosti platio i baš iznos od 388.918,28 EUR-a**, a što je razvidno i iz presude Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 12 P-521/2016-48, te izvatka iz zemljišne knjige ZU 15816, KO Split, u kojem je **zabilježen spor radi utvrđenja prava građenja na čest.zem. 820/1 između stečajnog vjerovnika Tomislava Baus i stečajnog dužnika ATRIUM SPALATUM d.o.o. i to na suvlasničkom dijelu 231/4335 i 3566/4335.**

DOKAZ:- presuda Trgovačkog suda u Splitu 12 P-521/2016-48 od 30.11.2022.

-e izvadak iz zemljišne knjige, ZU 15816, KO Split
/prilaže se/

Pravo građenja na čest.zem.820/1, u površini 4335 m2, upisano u ZU 15817 KO Split, ni stečajni vjerovnik i ni stečajni dužnik **nikada nisu opteretili založnim pravom, niti je pravo zaloga ikada u bilo čiju korist bilo upisano na pravu građenja**, pa izreka i obrazloženje prvostupanjskog suda iz pobijanog rješenja je nejasna, nerazumljiva, te pravno i činjenično neutemeljena.

Dakle, u zemljišnim knjigama suda **založno pravo na pravu građenja, na čest.zem.820/1, u površini 4335 m2, ZU 15817 nije upisano**, pa manipulativna raspolaganja pravom građenja kad je na njemu već izgrađena zgrada sa etažiranim cjelinama u vlasništvu različitih pravnih i fizičkih osoba, ugrožava pravo vlasništvo, što je nedopustivo, pa i kad takve odluke dolaze od strane suda.

Sporazumom zaključenim između stečajnog dužnika i Hypo Alpe Adria bank radi osiguranja novčane tražbine založno pravo upisano je na nekretninama sagrađenim na pravu građenja, dakle na određenim etažiranim samostalnim uporabnim cjelinama.

Svaki etažni vlasnik stana, ureda, poslovnog prostora izgrađenih na pravu građenja u ZU 15817, **knjižni su suvlasnici određenog udia tog prava građenja**, kojim suvlasništvom se povezuje vlasništvo njihovog posebnog dijela, pa svako raspolaganje pravom građenja bez njihove suglasnosti pravno nije dopušteno.

Pravo građenja samostalna je stvar u pravnom prometu te se istim može raspolagati /npr. prodati ili opteretiti založnim pravom/ dok na njemu nije izgrađena zgrada, a kad je na pravu građenja izgrađena zgrada, zgrada je predmetom raspolaganja ovlaštenikova prava gradnje-uspostavom vlasništva posebnog dijela zgrade /etažiranje/, koji posebni dijelovi su u konkretnom slučaju u vlasništvu različitih pravnih i fizičkih osoba.

Svi etažni vlasnici nekretnine izgrađene na pravu građenja suvlasnici su i sukorisnici prava građenja, što znači da za prodaju trebaju dati suglasnost i da imaju pravo na naknadu i to prema tržišnim cijenama, jer tako su udio prava građenja kupnjom nekretnine od ovlaštenika prava gradnje i stekli, koje suglasnosti u konkretnom slučaju naravno nema.

Pravo vlasništva zgrade izgrađene na pravu građenja uživa zaštitu po pravilima o zaštiti prava vlasništva /čl.291.st.2. Zakona o vlas. i dr. stvarnim prav./

DOKAZ:- e izvadak iz zemljišne knjige, ZU 15817, KO Split

/prilaže se/

-pregled Ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju tražbine zaključenih između stečajnog dužnika i Hypo Alpe Adria Bank od 29.04.2004. te svih drugih ugovora o kreditu i osiguranja iz 2007. i 2009.

/sve prileži u spisu/

II.

Pogrešno i potpuno neutemeljeno prvostupanjski sud u obrazloženja rješenja navodi, da je tijekom stečajnog postupka utvrđeno da stečajnu masu pored ostalih nekretnina čini i pravo građenja na čest.zem.820/1, te da iz izvatka zemljišne knjige proizlazi da je pravo građenja opterećeno razlučnim pravom u korist razlučnog vjerovnika ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb.

Prvostupanjski sud u pobijanom rješenju ne navodi tko je i kada utvrdio da stečajnu masu čini i pravo građenja na čest.zem.820/1, ne navodi iz kojeg izvatka iz zemljišne knjige i za koju nekretninu iz izvatka proizlazi da je opterećena razlučnim pravom u korist razlučnog vjerovnika, kao što decidirano ne navodi zašto i za koju imovinu određuje prodaju, zbog čega je pobijano rješenje nerazumljivo, neutemeljeno i pravno neodrživo.

Iz rješenja stečajnog suda o otvaranju stečajnog postupka od 08.06.2015. godine i Izvještaja stečajne upraviteljice o gospodarskom položaju stečajnog dužnika zaprimljenog na Trgovačkom sudu Split dana 19.10.2015. godine, te svih drugih izvještaja stečajne upraviteljice razvidno je, **da stečajnu masu ne čini pravo građenja na čest.zem.820/1.**

Kako izgrađeno pravo građenja ne čini stečajnu masu, a ne može je ni sačinjavati, jer prodajom etažiranih –samostalnih uporabnih cjelina izgrađenih na pravu građenja, to pravo više ne pripada stečajnom dužniku nego i vlasnicima tih uporabnih cjelina, to je posve jasno da je prodaja određena pobijanim rješenjem nezakonita i nepravilna.

Dokaz:-pregled rješenja stečajnog suda posl. br. 11 St-159/2014 od 08.06.2015

-pregled Izvještaja stečajne upraviteljice o gospodarskom položaju stečajnog dužnika od 19.10.2015.

/sve prileži u spisu/

III.

U obrazloženju pobijanog rješenja prvostupanjski sud navodi, da je na Skupštini vjerovnika održanoj dana 01. lipnja 2017. godine donesena odluka da će se nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika prodavati po pravilima ovršnog postupka.

Točno je, da je na Skupštini vjerovnika od 01. lipnja donesena odluka da će se u stečajnom

postupku prodavati nekretnine stečajnog dužnika, međutim, prvostupanjski sud ispustio je navesti, da je tog dana na Skupštini donesena precizna odluka, citiram „da će se u stečajnom postupku pristupiti unovčenju stečajne mase i to svih stanova, poslovnih prostora, ureda i garaža koji su u vlasništvu stečajnog dužnika“, u kojoj stečajnoj masi se dakle, ne nalazi pravo građenja na čest.zem. 820/1, niti donosi odluka o njegovu unovčenju, pa pozivanje prvostupanjskog suda na odluku navedene Skupštine nije osnovano ni utemeljeno.

DOKAZ:-Zapisnik Skupštine vjerovnika održane dana 01.11.2017. god.
na Trgovačkom sudu Split
/prileži u spisu/

IV.

Prvostupanjski sud obrazlažući pobijano rješenje navodi, da je razlučni vjerovnik ADRIATIC ASSETS d.o.o. predložio prodaju nekretnine iz točke I. izreke rješenja, zanemarujući pri tom relevantnu činjenicu, da **ADRIATIC ASSETS d.o.o. nije razlučni vjerovnik na pravu građenja** i da na pravu građenja založno pravo nikada nije bilo upisano u korist bilo kojeg vjerovnika pa ni ADRIATIC ASSETS d.o.o., tim više što je status ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb u predmetnom stečajnom postupku posve upitan.

Prvostupanjski sud u posjedu je pravomoćnih odluka višeg suda kojima je sud nedvojbeno više puta utvrdio, da H-ABDUCO d.o.o. kao vjerovnik ustupljenih tražbina iz ugovora i aneksa ugovora o kreditu zaključenih između Hypo Alpe Adria Bank d.d. i stečajnog dužnika ATRIUM SPALATUM d.o.o. **nije dokazao visinu svog potraživanja, te da ADRIATIC ASSETS d.o.o. ne može stupiti na mjesto H-ABDUCO d.o.o.** prije nego li sud utvrdi sve relevantne činjenice na okolnost prijenosa tražbine, te samim time egzistentnosti predmetnog dugovanja prema H-ABDUCU d.o.o. iz Zagreba s naslova ustupljenih ugovora i anexa ugovora o kreditu, slijedom kojih odluka ADRIATIC ASSETS d.o.o. u predmetnom stečajnom postupku nije ovlašten predlagati prodaju niti vršiti naplatu iz te prodaje, sve da je ona u konkretnom slučaju i moguća, a što nije.

DOKAZ:-rješenje Županijskog suda Split, posl. br.Gž Ovr-18/2018-2 od 21. 12. 2020.
-rješenje Županijskog suda u Splitu broj Gž Ovr-24/17 od 27.03.2017.
-rješenje Županijskog suda u Splitu broj Gž Ovr-62/16 od 18.07.2016.
-pregled ugovora o cesiji od 15.12.2016.
/sve prilaži u spisu/

V.

Slijedom svega navedenog razvidno je, da razlozi u obrazloženju rješenja nisu osnovani, pravno ni činjenično točni, da sud rješenje temelji na pogrešno utvrđenom činjeničnom stanju i pogrešnoj primjeni prava, zbog čega je žalba osnovana i opravdana, pa stečajni vjerovnik Tomislav Baus

p r e d l a ž e

da Visoki trgovački sud Republike Hrvatske žalbu uvaži, ukine rješenje Trgovačkog suda u Splitu posl. broj 1. St-159/2014-1261 od 26.siječnja 2023. godine i predmet vrati na ponovni postupak.

Pirovac, 04.01.2023.

Stečajni vjerovnik
Tomislav Baus

