

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
za
VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

IZ RUKE

Preko pošte

15 -11- 2023

POSLOVNI BROJ: 1. St-159/2014-1368

predano za poštu obično-prep. dne. 11-11-2023
POŠTA PIROVAC R. 46686 9813
broj primjeraka 3 priloga
taksirano KN POTPIS

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

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

ŽALBA VJEROVNIKA

protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj
1. St-159/2014-1368 od 30. listopada 2023. god.

trostruko,

Protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 1.St-159/2014-1368 od 30. listopada 2023. godine, objavljenog na oglasnoj ploči suda 30. listopada 2023. godine u 08:29, 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

Vjerovnik Tomislav Baus prvenstveno ističe, da **ima pravni interes** za podnošenje ove žalbe, jer predmetnim nezakonitim i nepravilnim rješenjem prvostupanjski sud direktno **ugrožava pravnu sigurnost vjerovnika** za naplatu potraživanja s naslova prodaje prava građenja dužniku, kao i pravnu sigurnost da će vjerovnik vratiti odnosno ponovno postati nositelj prava građenja koje mu dužnik nije platio, a koji nositelj prava građenja je vjerovnik bio prije prodaje prava građenja dužniku.

Dakle, izjavljivanjem ove žalbe na pobijano rješenje vjerovnik **štiti svoje pravo** naplate kupoprodajne cijene prava građenja, koju dužnik nije platio, **očekuje pravnu korist**, te sprečava predaju prava građenja „razlučnom vjerovniku“ **koji to nije**, jer je vjerovnik Tomislav Baus još 27.07.2016. godine stavio zabilježbu spora radi utvrđivanja nositelja prava građenja na čest.zem. 820/1, na temelju tužbe između vjerovnika kao tužitelja i dužnika kao tuženika zaprimljene pred Trgovačkim sudom u Splitu pod poslovnim brojem P-521/16, na suvlasnički dio 2(231/4335), 3(231/4335) i 4(3566/4335), a koji spor je **pravomoćnom odlukom suda riješen u korist vjerovnika kao tužitelja**.

Zabilježba spora radi utvrđivanja nositelja prava građenja na čest.zem. 820/1 stavljena je u zemljišnim knjigama suda dana 27.07.2016. godine, a zabilježba otvaranja stečajnog postupka zabilježena je 15.01.2019. godine, dok je prijenos prava vlasništva zemlje /ne prava građenja/ na

ADRIATIC ASSETS d.o.o. kao prethodnog vlasnika zatražen 2017. godine, dakle, sve iza zabilježbe spora vjerovnika, u čiju je korist spor zabilježen 2016. godine pozitivno riješen.

Da kupoprodajnu cijenu prava građenja dužnik ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split u stečaju kao kupac nije isplatio prodavatelju Tomislavu Baus, pravno i činjenično potvrđuje pravomoćna 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:- e izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul.15816, KO Split
- e izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul.15817, KO Split
- presuda Trgovačkog suda u Splitu 12 P-521/2016-48 od 30.11.2022.
/sve prilaži u spisu/

S obzirom na naprijed iznijeto viši sud vjerovniku treba pružiti pravnu zaštitu, jer vjerovnikov interes-korist koju od prava građenja očekuje, a koje pravo građenja prvostupanjski sud pobijanim rješenjem na nezakonit i nejasan način prodaje, sud može ocijeniti objektivno i opravdano s obzirom na pravomoćnu presudu Trgovačkog suda u Splitu donesenu u korist vjerovnika.

Dakle, kako je vjerovnik pravomoćnom presudom dokazao da mu određena prava s naslova prava građenja pripadaju i da je zabilježba spora radi utvrđivanja nositelja prava građenja zabilježena puno prije nego li je zabilježeno otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom i puno prije nego li se u postupku pojavio ADRIATIC ASSETS d.o.o./"navodni založni vjerovnik"/, to sud treba dozvoliti vjerovniku da u postupku sudjeluje kao zainteresirana strana.

Vjerovnik ističe, da je pravna osnova za prihvaćanje ove žalbe odredba članka 19.st.1. Stečajnog zakona, prema kojoj se protiv rješenja donesenog u prvom stupnju može izjaviti žalba, ako Zakonom nije drugačije određeno, te da se sud u konkretnom slučaju ne može pozivati na odredbu čl. 247. st. 2. Stečajnog zakona, kojom je određeno da žalbu protiv rješenja o prodaji nekretnina imaju pravo podnijeti stečajni upravitelj i razlučni vjerovnik /kao što to prvostupanjski sud nezakonito čini/, iz jednostavnog razloga što na pravu građenja koje je predmet prodaje nema razlučnog prava-pa nema niti može biti razlučnog vjerovnika.

Dakle, kako na pravu građenja koje je predmet prodaje u pobijanom rješenju nema razlučnog prava /založno pravo nikada ni u čiju korist nije upisano/, to je nedvojbeno da nema niti može biti razlučnog vjerovnika, pa prijedlog društva ADRIATIC ASSETS d.o.o. kojeg prvostupanjski sud neosnovano i nezakonito označava založnim vjerovnikom da se ide u prodaju prava građenja i sud pobijanim rješenjem prihvaća, pravno je i činjenično neutemeljen i neosnovan.

U slobodnom žargonu očito je, da se radi o manipulaciji prvostupanjskog suda u suradnji sa društvom ADRIATIC ASSETS d.o.o. i stečajnom upraviteljico, a sve na štetu stečajnog dužnika i štetu vjerovnika koji ima pravni interes da se zaštiti od nezakonite prodaje izgrađenog prava građenja, za koje mu kupoprodajna cijena još uvijek nije isplaćena.

I.

Vjerovnik Tomislav Baus ovom žalbom osnovano pobija rješenje Trgovačkog suda Split poslovni broj 1.St-159/2014-1368 od 30. listopada 2023. godine u cijelosti, iz svih žalbenih razloga, pa u nastavku žalbe ističe i navodi kako slijedi:

Pobijanim rješenjem prvostupanjski sud izrekom rješenja pod točkom 1. određuje prodaju imovine dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, na čest.zem. 820/1, ZU 15816 KO Split, i u odnosu na: 3. suvlasnički dio 231/4335 i 4. suvlasnički dio 3566/4335, što ukupno odgovara 4028/4335, pod točkom 2. određuje

upis zabilježbe rješenja na nekretninama opisanim pod točkom 1. rješenja u zemljišnoj knjizi za KO Split i **pod točkom 3.** određuje da će se zaključkom o prodaji utvrditi način i uvjeti prodaje.

II.

Rješenje prvostupanskog suda je nezakonito i nepravilno.

III.

Prvostupanski sud je kod donošenja rješenja počinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz članka 354.st.1.toč.4., 6. 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/, a pobijano rješenje ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati, izreka rješenja je potpuno nerazumljiva, proturječi sama sebi i obrazloženju rješenja, za donošenje rješenja nema utemeljenih razloga, u njemu nisu navedeni točno razlozi o odlučnim činjenicama, a oni navedeni su netočni, nejasni i proturječni.

IV.

Pobijanim rješenjem prvostupanski sud u suradnji sa društvom ADRIATIC ASSETS d.o.o. i stečajnom upraviteljicom manipulira imovinom stečajnog dužnika ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, kad nakon ukidnog rješenja St-159/2014-1340 od 21. lipnja 2023. godine, **ponovo pobijanim rješenjem donosi nerazumljivu i nejasnu izreku rješenja**, koja je proturječna sama sebi i obrazloženju rješenja, a što nedvojbeno potvrđuju činjenice iz tri osporavana rješenja koje je prvostupanski sud donio u vezi prodaje prava građenja na čest. zem. 820/, KO Split i to:

- Pobijanim rješenjem **St-159/2014-1368 od 30. listopada 2023.** sud pod točkom 1. /citiram/ **određuje prodaju imovine dužnika** u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, **na čest.zem. 820/1, ZU 15816 KO Split, i u odnosu na: 3. suvlasnički dio 231/4335 i 4. suvlasnički dio 3566/4335, što ukupno odgovara 4028/4335.**
- Pobijano rješenje prvostupanskog suda trebalo bi biti dopuna rješenju prvostupanskog suda **St-159/2014-1261 od 26. siječnja 2023. godine**, kojim rješenjem sud pod točkom 1. /citiram/ **određuje prodaju prava građenja na čest.zem. 820/1, ZU 15816, KO Split na zemljištu ispod zgrade „Firule –Lazarica“ upisane u ZU15817 KO Split, neplodno dvor, površine 4335 m2, 2. suvlasnički dio 231/4335.**
- Ukidnim rješenjem prvostupanskog suda **St-159/2014-1340 od 21.lipnja 2023. godine** /rješenje ukinuto odlukom Visokog trgovačkog suda RH Pž-2684-2023-2/, sud je pokušao na nezakonit i nedopušten način ispraviti rješenje **St-159/2014-1261 od 26. siječnja 2023. godine**, na način da je umjesto prodaje prava 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, 2. Suvlasnički dio: 231/4335, **nadodao još prodaju prava građenja 3. Suvlasnički dio: 231/4335 i 4. Suvlasnički dio 3566/4335, što ukupno odgovara 4028/4335, određujući nadodavanje prodaje prava građenja pod 3. i 4. suvlasničkog dijela tehničkom pogreškom kojom ispravlja ukidno rješenje od 21. lipnja 2023. godine!!!**

Iz naprijed navedenih rješenja prvostupanskog suda i laiku je jasno, da se radi o očitoj manipulaciji vezanoj za imovinu stečajnog dužnika, te da se namjerno i svjesno nezakonita prodaja prava građenja određuje nerazumljivom i nejasnom i svakim rješenjem drugačije.

Zapravo, iz pobijanog rješenja više nije jasno što stečajni sud prodaje, koju imovinu, kakvu

imovinu, čiju, zašto, kome i kada!!!

Sva tri naprijed navedena rješenja trebala bi se odnositi na isti predmet prodaje, a oznaka predmeta prodaje u rješenjima je različita!!!

Pobijanim rješenjem sud određuje prodaju imovine dužnika na čest.zem. 820/1, ZU 15816 KO Split, i u odnosu na: 3. suvlasnički dio 231/4335 i 4. suvlasnički dio 3566/4335, što ukupno odgovara 4028/4335, a na čest.zem. 820/1, ZU 15816, KO Split nije upisan dužnik ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, nego ADRIATIC ATESSST d.o.o.!!!

Dokaz:- rješenje Trgovačkog suda u Splitu broj St-159/2014-1368 od 30. listopada 2023.

-rješenje Trgovačkog suda u Splitu St-159/2014-1261 od 26. siječnja 2023.

-rješenje Trgovačkog suda u Splitu St-159/2014-1340 od 21.lipnja 2023. godine

-rješenje Visokog trgovačkog suda RH, Pž-2684-2023-2 od 26.09.2023.

-e izvadak iz zemljišne knjige čest.ze.820/1, ZU 15816, KO Split

/sve prileži u spisu/

V.

Na pravu građenja osnovanom na čest.zem. 820/1, ZU 15816 **ne postoji /nije upisano/ založno pravo**, pa kad nema založnog prava nema ni razlučnog prava, a kad nema razlučnog prava nema ni razlučnog vjerovnika, što znači, da ADRIATIC ASSETS d.o.o. nema razlučno pravo, niti je razlučni vjerovnik na pravu građenja, a kad nije razlučni vjerovnik nema pravo ni predlagati prodaju prava građenja kako mu to prvostupanjski sud u pobijanom rješenju nezakonito dozvoljava.

VI.

Radi lakšeg razumijevanja sudu navodi se, pravo građenja osnovano je 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 i uknjiženo je na vjerovnika Tomislava Baus još 1998. godine. Iste godine vjerovnik Tomislav Baus prodao je pravo građenja dužniku ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, 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 pravomoćne 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 vjerovnika Tomislava Baus i dužnika ATRIUM SPALATUM d.o.o. i to na suvlasničkom dijelu 2(231/4335), 3(231/4335) i 4(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

/prileži u spisu/

Pravo građenja na čest.zem.820/1, u površini 4335 m², upisano u ZU 15817 KO Split, ni vjerovnik ni dužnik nikada nisu opteretili založnim pravom, niti je pravo zalog ikada u bilo čiju korist bilo upisano na pravo građenja, pa izreka i obrazloženje prvostupanjskog suda 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 i više pravnih i fizičkih osoba, ugrožava njihovo pravo vlasništva, što je nedopustivo, tim više kad takve odluke dolaze od strane suda.

Sporazumom zaključenim između dužnika i Hypo Alpe Adria bank radi osiguranja novčane tražbine založno pravo upisano je na nekretninama sagrađenim na pravu građenja, dakle na

određenim etažiranim i točno određenim samostalnim uporabnim cjelinama.

Svaki etažni vlasnik stana, ureda, poslovnog prostora, izgrađenih na pravu građenja u ZU 15817, **knjižni su vlasnici i određenog dijela 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 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

-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 prilježi u spisu/

VII.

Prvostupanjski sud u obrazloženju navodi, da je razlučni vjerovnik ADRIATIC ASSETS d.o.o. predložio prodaju prava građenja, 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 na ADRIATIC ASSETS d.o.o., tim više što je status ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb u predmetnom stečajnom postupku posve upitan.

Prvostupanjski sud ne može i ne smije zanemariti pravomoćne odluke višeg suda kojima je u više navrata nedvojbeno utvrđeno, 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 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 i egzistentnost predmetnog dugovanja prema H-ABDUCU d.o.o. 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 je razvidno da 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/

VIII.

Obrazloženje suda glede procjene prava građenja u iznosu od **EUR 56.926,22** naveden kao vrijednost samo 2. suvlasničkog dijela, je potpuno nejasno i netočno, kad je razvidno da po nalazu i mišljenju sudskog vještaka Jure Malenica, kojeg vještaka je angažirao baš prvostupanjski sud u siječnju 2022. godine, procjena prava građenja iznosi **22.558.799, 26 kn ili 2.994.067,19 EUR**, a iznos od **428.085,23 kn ili 56.926,22 EUR** po istom vještaku predstavlja tržišnu vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta !!!

Dakle, manipulacija je i kod određivanja vrijednosti na djelu!!!

IX.

Iz priloženih zemljišnoknjižnih izvadaka razvidno je, da ADRIATIC ASSETS d.o.o. nije upisan kao založni vjerovnik na pravu građenja koje je predmet pobijanog rješenja, kao i da vjerovnik ima zabilježbu spora vezanu uz pravo građenja, zabilježenu prije nego li je zabilježeno otvaranje stečajnog postupka, pa vjerovnik protiv rješenja u prvom stupnju osnovano podnosi ovu žalbu.

Slijedom svega navedenog razvidno je, da je sud donošenjem pobijanog rješenja počinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka, da rješenje temelji na pogrešno utvrđenom činjeničnom stanju, odnosno da odlučne činjenice nije pravilno utvrdio, te da je pogrešno primijenio materijalno pravo, zbog čega je žalba osnovana i opravdana, pa vjerovnik

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-159/2014-1368 od 30.listopada 2023. godine i predmet vrati na ponovni postupak.

Pirovac, 10.11.2023.

Vjerovnik
Tomislav Baus

