

IZ RUKE

Preko pošte

27 -08- 2021

Odvjetnici
MIJO JELIČIĆ
MARINA BOSNIĆ

Split, Kliška 29, tel/fax-021/ 315-806; tel-021/ 315-807

e-mail: odvjetnik-jelicic@st.t-com.hr

predano za poštu obično-prep. dne. 20
POŠTA R
broj primjeraka 2 priloga 1
KN POTPIS

Split, 27.kolovoza 2021.g.

Broj spisa: 9802

St-97/2011

TRGOVAČKOM SUDU U SPLITU

ZA

VISOKI TRGOVAČKI SUD RH

Stečajni dužnik: JANASO d.o.o. „u stečaju“, Split, Sukoišanska 43, OIB: 33821575818,
zastupan po stečajnoj upraviteljici Nataliji Mladineo

Zainteresirane stranke: Suvlasnici stambenih zgrada u Trogiru, Špira Puovića I /3A, /3B, /3C, /3D, /3E, /3F, Špira Puovića 46/A, 46/B, Špira Puovića 48/A, 48/B i Špira Puovića 52/A, 52/B i 52/C, koje zastupaju predstavnici Suvlasnika zgrada Lisica Špiro, Špira Puovića I /3A, Anders Haughland, Špira Puovića I /3B, Ivan Bekavac, Špira Puovića I /3C, Damir Civadelić, Špira Puovića I /3D, Branko Kalaica, Špira Puovića I /3E, Sanja Hrsto, Špira Puovića I /3F, Marko Barač, Špira Puovića 46/A, 46/B, 48/A, 48/B, 52/A, 52/B i 52/C, svi zastupani po punomoćnicima Miji Jeličiću i Marini Bosnić, odvjetnicima u Splitu

ŽALBA ZAINTERESIRANIH STRANAKA

Protiv rješenja 1.St-97/2011-330
od 19.kolovoza 2021.g.

U 3 primjerka

1/ Protiv rješenja od 19.kolovoza 2021.g. zainteresirane stranke izjavljuju žalbu i rješenje pobijaju zbog bitnih povreda odredaba postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i zbog pogrešne primjene materijalnog prava.

O b r a z l o ž e n j e

2/ Pobijanim rješenjem sud je ponuditelju ARMAGOR ESTATE d.o.o. dosudio nekretnine stečajnog dužnika koje su bile predmet dražbenog postupka, a među kojima su i nekretnine

označene kao kao čest.zem. 284/2, 307/1, 320/37, 432/1, 432/2, 432/3 i 432/8, prvo ZK tijelo, Z.U. 3171 K.O. Trogir.

U opisu navedenih nekretnina sud navodi da čest.zem. 284/2 u naravi predstavlja pašnjak površine 926 m², čest.zem. 307/1 da u naravi predstavlja pašnjak površine 306 m, da čest.zem. 320/37 u naravi predstavlja šumu površine 418 m, da čest.zem. 432/1 u naravi predstavlja pašnjak površine 917 m², da čest.zem.432/2 u naravi predstavlja šumu površine 225 m², da čest.zem. 432/3 u naravi predstavlja šumu površine 14 m² te da čest.zem. 432/8 u naravi predstavlja pašnjak površine 206 m².

Pobijano rješenje već je u ovom dijelu nezakonito budući da unatoč tome što u spisu predmeta postoji vještvo koja ukazuje na činjenicu da **pojedini dijelovi ovih nekretnina predstavljaju nerazvrstane ceste** sud iznosi potpuno drugačiji opis nekretnina. Vještak je u vještvu jasno naveo da dijelovi nekih čestica su **već postojeće ceste** koje imaju pristup na javnu prometnu površinu, da se radi o **zemljištu koje se većinom nalazi u koridoru proširenja postojećih prometnica ili je riječ o arondancijskim dijelovima čestica**, koji su preostali nakon formiranja građevinskih čestica. U situaciji kada imamo vještvo sudskog vještaka koje bi trebalo biti temelj za daljnje provođenje postupka prodaje, koje jasno ukazuje da se sa tim postupkom treba zastati dok se ne utvrdi pravo stanje stvari, sud donosi rješenje u kojem potpuno ignorira sadržaj tog vještva koji se odnosi na ono što u naravi predstavljaju predmetne nekretnine.

Ono što sud posebno zanemaruje i u čemu se očituje bitna povreda odredaba postupka je činjenica da je **u vještvu izričito navedeno da katastarsko i zemljišnoknjižno stanje nisu usklađeni i da se zbog neusklađenosti zemljišne knjige i katastra ne može utvrditi koji točno dio katastarskih čestica i u kojem omjeru pripada u vlasništvo stečajnog dužnika.** Pored ovakvih zaključaka vještaka, sud nastavlja s provođenjem prodaje i donosi rješenje o dosudi unatoč spoznaji da se prodaje imovina koja definitivno ne predstavlja vlasništvo stečajnog dužnika i čije se pravo vlasništva ne može u takvoj situaciji prenijeti na ponuditelja iz dražbenog postupka. U ovom dijelu rješenje potpuno proturječi ispravi koja se nalazi u spisu predmeta, a s druge strane sud niti ne obrazlaže iz kojeg razloga smatra da ove činjenice treba ignorirati kao niti temeljem koje osnove vlasništvo na javnom dobru u općoj uporabi, unatoč zakonskim odredbama koje takav prijenos isključuju, prenosi na ponuditelja.

U obrazloženju pobijanog rješenja sud u bitnome navodi:

- da je tijekom postupka utvrđeno da navedene nekretnine čine stečajnu masu;
- da na nekretninama postoji razlučno pravo društva H-ABDUCO d.o.o.;
- da je zaključkom od 27.11.2020.g. utvrđena početna vrijednost nekretnina;
- da je ponuda ponuditelja ARMAGOR ESTATE d.o.o bila najpovoljnija;
- da sud smatra da prigovor zainteresiranih osoba nije osnovan, odnosno da se nisu ostvarile pretpostavke zbog kojih bi sud obustavio dražbeni postupak iz razloga jer dijelovi predmetnih nekretnina predstavljaju nerazvrstane ceste. Obrazlažući ovaj dio rješenja i razlog za odbijanje prigovora sud navodi kako je zaključkom o prodaji od 27.11.2020.g. odredio način i uvjete prodaje nekretnina stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo na temelju javne isprave, izvatka iz zemljišne knjige, sve sukladno odredbi iz čl. 247. Stečajnog zakona radi čega nije bilo potrebe da se u postupku prodaje nekretnina u stečajnom postupku podaci utvrđuju na drugi način. Nadalje, sud upućuje zainteresirane stranke o mogućnostima rješavanja spornih pitanja nakon što se predmetno rješenje o dosudi provede u zemljišnim knjigama.

Odredbom iz čl. 247. Stečajnog zakona propisano da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrši na nekretnini. Pravila o obustavi postupka ne primjenjuju se.

Ovim člankom propisano je da se primjenjuju pravila ovršnog postupka, a u ovršnom postupku podaci o nekretninama uzimaju se na temelju izvataka iz zemljišne knjige. Međutim, općepoznato je da zemljišna knjiga u određenim slučajevima ne mora i da ne odražava pravo stanje vlasništva kao niti onoga što pojedina nekretnina u naravi predstavlja. Zbog toga se u ovršnom postupku, pa tako primjenjujući i na stečajni postupak, procjena nekretnina i ono što one predstavljaju u naravi vrši na temelju vještva izrađenog po ovlaštenom sudskom vještaku.

I ovdje je to bio slučaj budući da je u postupku procjene tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet javne dražbe, u stečajnom predmetu priložena procjena ovlaštenog sudskog vještaka iz koje je jasno vidljivo što u naravi predstavljaju dijelovi pojedinih nekretnina, a s obzirom na utvrđeno stanje radi se o predmetu prodaje koji nije niti može biti predmet ovršnog postupka, bilo u ovršnom bilo u stečajnom postupku.

Na području na kojem su položene nekretnine koje su predmet prethodno citirane dražbe izgrađeno je niz stambenih zgrada, i to baš u ulicama Špira Puovića I i Špira Puovića u Trogiru.

Zainteresirane stranke su etažni vlasnici i suvlasnici cjeline zgrada dijelova na području ulice Špira Puovića.

U postupku utvrđivanja uvjeta za izdavanje građevinskih dozvola, sukladno mjerodavnim planovima i prostorno planskoj dokumentaciji, te stanju na terenu, utvrđeno je da su pristupni putevi kao nerazvrstane ceste položeni upravo na nekretninama koje su označene kao čest.zem. 284/2, 307/1, 320/37, 432/1, 432/2, 432/3 i 432/8 Z.U. 3171 K.O. Trogir, koji odgovaraju dijelu kat.čest.zem. 6021/10, dijelu kat.čest.zem. 5985/5, dijelu kat.čest.zem. 6012/1, dijelu kat.čest.zem. 6014, dijelu kat.čest.zem. 6021/1, dijelu kat.čest.zem. 6017, dijelu kat.čest.zem. 6021/4, dijelu kat.čest.zem. 6011, kat.čest.zem. 6025/4, kat.čest.zem. 5965/1, 5965/2, 5965/3, 5965/8 sve K.O. Trogir.

Dakle, predmet kupoprodaje u objavljenoj javnoj dražbi su i **dijelovi nerazvrstane ceste kao dobro u javnoj uporabi**, odnosno ceste u Trogiru, u naravi ulice Špira Puovića I i Špira Puovića I.

Iz te činjenice proizlazi **pravni interes i aktivna legitimacija** suvlasnika prethodno spomenutih zgrada za sudjelovanje u ovom postupku, ali i **pravni interes i aktivna legitimacija Grada Trogira za sudjelovanje u ovom postupku temeljem činjenice što je Grad Trogir prema Zakonu o cestama vlasnik nerazvrstanih cesta na području te jedinice lokalne uprave i samouprave.**

U postupku procjene tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet javne dražbe, u stečajnom predmetu priložena je procjena ovlaštenog sudskog vještaka, koja je sudu prezentirana od strane stečajne upraviteljice dana 4.siječnja 2019.g. iz koje proizlazi:

- da su nekretnine koje su predmet prodaje u dražbenom postupku, koje su upisane u Z.U. 3171 K.O. Trogir identificirane kao dijelovi ili cjeline katastarskih čestica, i to baš dio kat.čest.zem. 6021/10, dio kat.čest.zem. 5985/5, dio kat.čest.zem. 6012/1, dio kat.čest.zem. 6014, dio kat.čest.zem. 6021/1, dio kat.čest.zem. 6017, dio kat.čest.zem.

6021/4, dio kat.čest.zem. 6011, kat.čest.zem. 6025/4, kat.čest.zem. 5965/1, 5965/2, 5965/3, 5965/8 sve K.O. Trogir;

- da katastarsko i zemljišnoknjižno stanje nisu usklađeni;
- da su **dijelovi nekih čestica VEĆ POSTOJEĆE CESTE koje imaju pristup na javnu prometnu površinu (!!!);**
- da se radi o zemljištu koje se većinom nalazi u koridoru proširenja postojećih prometnica ili je riječ o arondancijskim dijelovima čestica, koji su preostali nakon formiranja građevinskih čestica;
- da se zbog **neusklađenosti zemljišne knjige i katastra NE MOŽE UTVRDIRITI KOJI TOČNO DIO KATASTARSKIH ČESTICA I U KOJEM OMJERU PRIPADA U VLASNIŠTVO stečajnog dužnika (!!!?).**

Bez obzira na pravno relevantne činjenice:

- predmet prodaje su nerazvrstane ceste kao javno dobro u vlasništvu jedinice lokalne uprave i samouprave;
- zbog neusklađenosti zemljišnih knjiga i katastra nije moguće utvrditi u kojem fizički odvojenom dijelu i u kojem omjeru stečajnog dužniku pripada vlasništvo koje od spornih čestica,

sud i stečajni upravitelj provode postupak prodaje nekretnina koje u jednom svom dijelu sasvim sigurno nisu u vlasništvu stečajnog dužnika, što je u izravnoj suprotnosti s mjerodavnim materijalno pravnim propisima.

Osim što nisu vlasništvo stečajnog dužnika, dijelovi predmetnih nekretnina po samom zakonu ne mogu biti predmet prodaje niti se mogu otuđiti.

Sud se poziva na razlučno pravo društva H-ABDUCO d.o.o., a upravo je i razlučni vjerovnik sudu dostavio podnesak kojim izjavljuje suglasnost na prijedloge zainteresiranih osoba da se najprije utvrdi koji dijelovi nekretnina ne mogu biti predmet prodaje pa da se onda nastavi s dražbenim postupkom.

Prema odredbi čl. 98.st.1. Zakonu o cestama nerazvrstane ceste su definirane kao ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom o cestama i drugim propisima, koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu Zakona o cestama.

Nerazvrstanu cestu, prema odredbi čl. 100. Zakona o cestama čine cestovna građevina, nogostup, biciklističke staze te sve prometne i druge površine na pripadajućem zemljištu, građevna čestica, odnosno cestovno zemljište u površini koju čine površina zemljišta na kojoj prema projektu **treba izgraditi ili je izgrađena cestovna građevina**, površina zemljišnog pojasa te površina zemljišta na kojima su prema projektu ceste izgrađene ili se trebaju izgraditi građevine za potrebe održavanja ceste i pružanja usluga vozačima i putnicima, zemljišni pojas s obiju strana ceste potreban za nesmetano održavanje ceste širine prema projektu ceste, prometna signalizacija i oprema za upravljanje i nadzor prometa te javna rasvjeta i oprema ceste.

Praktično, u najvećem dijelu površina koje su predmet prodaje, obuhvaćene su nerazvrstane ceste i dijelovi nerazvrstanih cesta.

Prema svom pravnom statusu, osnovom odredbe čl. 101.st.1. Zakona o cestama, **nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi.**

Odredbom čl. 101.st.2. Zakona o cestama propisano je da se nerazvrstana cesta ne može otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava koja su taksativna nabrojana u toj odredbi.

Unatoč nespornoj činjenici da se određeni dijelovi nekretnina koje su predmet prodaje ne mogu otuđiti i unatoč tome što je to Zakonom izričito zabranjeno te je jasno propisano da se na tim dijelovima ne mogu stjecati stvarna prava, sud nastavlja postupak i donosi rješenje o dosudi kojim na trgovačko društvo prenosi pravo vlasništva na javnom dobru u općoj uporabi.

Ovo praktično znači da je pobijano rješenje doneseno unatoč činjenici što prisilni propisi zabranjuju stjecanje prava vlasništva na javnom dobru u općoj uporabi kakvo predstavlja nerazvrstana cesta.

Opće je načelo stvarnog prava da **nitko na drugoga ne može prenijeti više prava nego što li ih sam ima.**

Prema odredbi čl. 322.st.1. Zakona o obveznim odnosima **ništetni su pravni poslovi koji su protivni prisilnim propisima** ili moralu društva, a u konkretnom slučaju sud i stečajni upravitelj, odlučujući o tome da se putem suda u javnoj dražbi proda nekretnina koja nije u pravnom prometu, **postupaju u izravnoj suprotnosti s kogentnom normom obveznog prava i u vezi s mjerodavnom odredbom Zakona o cestama.**

S druge strane ovdje se ne štiti niti javno dobro, niti suvlasnike koji predstavljaju zainteresirane stranke, a u konačnici niti društvo kojem su nekretnine dosuđene jer mu sud rješenjem prenosi vlasništvo nečeg čega to društvo ne može postati vlasnik, a to su nerazvrstane ceste koje predstavljaju javno dobro u općoj uporabi.

Prema odredbi čl. 3.st.3. ZPP-a **sud ne smije uvažiti raspolaganja stranaka koja su u suprotnosti s prisilnim propisima** i pravilima javnog morala, pa je potpuno neprihvatljivo da u situaciji kada je nadležni sudski vještak, utvrđujući vrijednost predmeta prodaje, na jednoznačan način potvrdio da se dijelovi nekretnina koji su predmet prodaje u stečajnom postupku u javnoj dražbi, nalaze u statusu nerazvrstane ceste, sud prihvaća prijedlog razlučnog vjerovnika ili drugih stečajnih vjerovnika i stečajnog upravitelja, određuje prodaju ceste te donosi pobijano rješenje kojim dopušta prijenost prava vlasništva na trgovačko društvo na dijelovima nekretnina koji predstavljaju javno dobro u općoj uporabi.

3/ Radi navedenog, zainteresirane stranke predlažu da sud prihvati žalbu, ukine pobijano rješenje i predmet vrati sudu prvog stupnja na ponovno postupanje.

Digitalno potpisao:
Mijo Jeličić
Datum: 2021.08.27
09:43:55 +02'00'

ODVJETNIK
MIJO JELIČIĆ
SPLIT, KLIŠKA 20