

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
21000 Split

**Predmet: Prijedlog za sazivanje
skupštine vjerovnika**

Temeljem odredbe čl. 104. st.1. Stečajnog zakona stečajna upraviteljica društva ŠOLTA HT d.d. u stečaju predlaže naslovnom sudu da donese rješenje o sazivanju skupštine vjerovnika.

Predlaže se sljedeći dnevni red:

1. Izvješće stečajne upraviteljice o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
2. Donošenje odluke o daljnjoj obustavi prodaje imovine zbog nerješениh imovinskopravnih odnosa i donošenje odluke o načinu rješenja imovinskopravnih odnosa.
3. Donošenje odluke da se stečajnoj upraviteljici odobri angažman ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koje još nisu do sada procijenjene i za koje još uvijek nije doneseno rješenje o prodaji.
4. Razno

Obrazloženje sazivanja skupštine vjerovnika.

Stečajna upraviteljica zaprimila je zahtjeve Kristine Čatipović koja traži da joj se prizna izlučno pravo na čest. zem. 2625/1066 u naravi garaža E. Buktenice, ZU 1683, k.o. Grohote, da se poništi prva javna dražba na kojoj je pristigla valjana ponuda za kupnju navedene čestice, te da se ukine rješenje o dosudi Trgovačkog suda u Splitu pod posl. br. 4. St-907/2016-198 od 04. listopada 2021.g.

Stečajna upraviteljica zaprimila je zahtjeve Jurice Čatipovića koji traži izdvajanje predmeta sukladno odredbi čl. 147. Stečajnog zakona i zahtjeva odgodu druge elektroničke javne dražbe i to u odnosu na 1. Suvlasnički dio 1780/1819 dijela čest.zem. 2625/632, ZU 1683, k.o. Grohote, u naravi dvorište E. Buktenice.

Jurica Čatipović traži da se utvrdi da parkirno mjesto 34 (površine 12 m2, suvlasnički dio 12/5457), parkirno mjesto 35 (površine 12 m2, suvlasnički dio 12/5457), parkirno mjesto 36 (površine 12 m2, suvlasnički dio 12/5457), parkirno mjesto 37 (površine 12 m2, suvlasnički dio 12/5457), parkirno mjesto 38 (površine 12 m2, suvlasnički dio 12/5457), parkirno mjesto 39 (površine 12 m2, suvlasnički dio 12/5457), parkirno mjesto 40 (površine 12 m2, suvlasnički dio 12/5457), sve

upisano u zk. ul. 1683, k.o. Grohote, k.č.br. 2625/632 ne ulazi u stečajnu masu stečajnog dužnika, jer su navedene nekretnine njegovo vlasništvo, te da se navedene nekretnine izdvoje iz stečajne mase stečajnog dužnika ŠOLTA HT d.d.

Stečajna upraviteljica uvidom u zemljišnoknjižni izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, za kat.čest. 2625/632 u naravi dvorište E. Buktenice površine 5424 m² i kat.čest. 2625/1066 u naravi garaža E. Buktenice 33 m², sve k.o. Grohote, ZU 1683, utvrdila je da je u vlastovnici upisan **1. Suvlasnički dio 1780/1819** na ime ŠOLTA HT d.d. Nečujam, **2. Suvlasnički dio 11/1819** na ime Čatipović Kristina, **3. Suvlasnički dio 4/1819** na ime Čatipović Jurica, **4. Suvlasnički dio 4/1819** na ime Čatipović Jurica, **5. Suvlasnički dio 4/1819** na ime Čatipović Jurica, **6. Suvlasnički dio 4/1819** na ime Čatipović Jurica, **7. Suvlasnički dio 4/1819** na ime Čatipović Jurica, **8. Suvlasnički dio 4/1819** na ime Čatipović Jurica, **9. Suvlasnički dio 4/1819** na ime Čatipović Jurica.

Slijedom navedenog nesporno je da je stečajni dužnik vlasnik 1. Suvlasničkog dijela 1780/1819 na kat.čest. 2625/632 u naravi dvorište E. Buktenice površine 5424 m² i kat.čest. 2625/1066 u naravi garaža E. Buktenice 33 m², sve k.o. Grohote, ZU 1683.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu pod posl. br. 4. St-907/2016-122 od 04. lipnja 2020. u točki I. Određuje se u stečajnom postupku prodaja imovine stečajnog dužnika i to kat. čest. 2625/632 u naravi dvorište E. Buktenice i kat.čest. 2625/1066 u naravi garaža E. Buktenice, ZU 1683 za 1. Suvlasnički dio 1780/1819 dijela, k.o. Grohote, a u točki II. utvrđeno je da na imovini iz točke I. Postoji upisano razlučno pravo u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Split.

Temeljem ugovora o prodaji sklopljenog dana 26.10.2012.g. Kristina Čatipović kupila je od prodavatelja Šolta HT d.d. 33/5457 dijela čest. zem. 2625/632 (kat. br. 2412/4), ZU 1683, k.o. Grohote. U navedenom kupoprodajnom ugovoru nigdje ne stoji da je Kristina Čatipović kupila garažu, niti je sastavni dio ugovora bilo kakva skica diobe.

Jurica Čatipović temeljem ugovora o prodaji sklopljenog dana 25.02.2013.g. kupio je od prodavatelja Šolta HT d.d. 7 udjela i to:

- 12/5457 dijela čest.zem. 2625/632 (kat. br. 2412/4), ZU 1683, k.o. Grohote
- 12/5457 dijela čest.zem. 2625/632 (kat. br. 2412/4), ZU 1683, k.o. Grohote
- 12/5457 dijela čest.zem. 2625/632 (kat. br. 2412/4), ZU 1683, k.o. Grohote
- 12/5457 dijela čest.zem. 2625/632 (kat. br. 2412/4), ZU 1683, k.o. Grohote
- 12/5457 dijela čest.zem. 2625/632 (kat. br. 2412/4), ZU 1683, k.o. Grohote
- 12/5457 dijela čest.zem. 2625/632 (kat. br. 2412/4), ZU 1683, k.o. Grohote
- 12/5457 dijela čest.zem. 2625/632 (kat. br. 2412/4), ZU 1683, k.o. Grohote

Slijedom navedenog nesporno je da su kupci Kristina Čatipović i Jurica Čatipović kupili udjele od društva ŠOLTA HT d.d. i da su temeljem gore navedenih ugovora uknjižili vlasništvo na kupljenim udjelima u zemljišne knjige.

Sporno je to što kupac Kristina Čatipović tvrdi da je kupila garažu, a Jurica Čatipović tvrdi da je kupio parkirna mjesta iako iz kupoprodajnih ugovora proizlazi da su kupili udjele na predmetnim česticama, a iz zemljišnoknjižnog izvotka za kat.čest. 2625/632 u naravi dvorište E. Buktenice

površine 5424 m² i kat.čest. 2625/1066 u naravi garaža E. Buktenice 33 m², sve k.o. Grohote, ZU 1683 ne proizlazi da su isti vlasnici etažnih djelova već samo udjelničari na predmetnim česticama,

Stvarno stanje na terenu je takvo da su uz cestu iscrtana parkirna mjesta, a Kristina Čatipović je u posjedu garaže.

Međutim stečajna upraviteljica je saznala iz telefonskog razgovora s kćeri bivšeg zakonskog zastupnika društva ŠOLTA HT d.d. koji je preminuo, da je društvo ŠOLTA HT d.d. sklopilo više kupoprodajnih ugovora kojima su prodavani udjeli u nekretninama u vlasništvu društva, te da su kupci uz ugovor dobili i skice diobe iz kojih je vidljivo da se tu uglavnom radi o prodaji parkirnih mjesta. Stečajnoj upraviteljici nisu dostupni svi kupoprodajni ugovori, međutim konkretno u kupoprodajnim ugovorima sklopljenim s Kristinom Čatipović i Juricom Čatipović vidljivo je da se u odredbama ugovora nigdje ne spominje skica diobe kao sastavni dio ugovora, a Kristina Čatipović i Jurica Čatipović su dostavili u podnescima sudu skice diobe.

Uvidom u Prijavni List za zemljišnu knjigu i Elaborat izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima Klasa:932-06/14-02/32, Urbroj:541-26-01/1-14-5 od 05.05.2014.g. temeljem kojih je izvršeno cijepanje čest.zem. 2625/632 i formirana je nova čest.zem. 2625/1044 utvrdila sam da u obrazloženju uviđaja stoji da je dana 23.10.2012.g. i 03.08.2013.g. izvršen očevid i izmjera čest.zem. 2625/632 u k.o. Grohote u svrhu izrade parcelacijskog elaborata temeljem Rješenja o utvrđenju građevne čestice Upravnog odjela za prostorno uređenje Klasa:UP/I-350-05/13-02/0001, Urbroj:2181/1-11-00/05-13-0002 od 23.04.2013g., pravomoćnog 18.05.2013.g. za koju je dostavljeno Rješenje o izvedenom stanju Klasa:UP/I 361-02/12-01/0430, Urbroj: 2181/1-11-00/05-12-0006 od 12.12.2012.g., pravomoćnog dana 04.01.2013.g., da je novoformirana parcela 2625/1066 na kojoj se nalazi garaža u posjedu i vlasništvu Kristine Čatipović ali se elaboratom predlaže zadržati dosadašnji upis vlasnika dok se ne izvrši razvrgnuće suvlasničke zajednice. Prema izjavi naručitelja posjed je miran i spora u granicama s susjedima nema, a elaborat je u znak prihvata potpisan od strane ŠOLTA HT d.d., Čatipović Kristine i Jurice Čatipovića.

Kristina Čatipović pred Zemljišnoknjižnim odjelom Općinskog suda u Splitu dana 18.07.2017.g. podnijela je prijedlog radi besteretnog otpisa dijela zemljišnoknjižnog tijela, temeljem odredbe članka 150 st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama. Iz zemljišnoknjižnog izvatka za čest. zem. 2625/632 i čest. zem. 2625/1066, ZU 1683, k.o. Grohote, vidljivo je da je odbijen prijedlog predlagateljice Kristine Čatipović kojim traži besteretni otpis i uknjižbu prava vlasništva čest.zem. 2625/1066, a predlagateljica Kristina Čatipović uložila je prigovor na rješenje Općinskog suda u Splitu posl. br. Z-24602/2018. Rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici pod pod posl.br. 14. Gž Zk-162/2021-2 od 31. ožujka 2021.g. ukinuto je rješenje Općinskog suda u Splitu posl. br. Z-24602/2018 od 19. studenog 2020.g. kojim je odbijen prigovor Kristine Čatipović kao neosnovan, te se predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

Općina Šolta u očitovanju stečajnoj upraviteljici pod posl.br. Klasa:423-05/20-01/01, Urbroj:2181/03-04-20-4 od 01.10.2020.g. navela je da je Odlukom Općinskog vjeća općine Šolta dana suglasnost Općinskom načelniku za evidentiranje nerazvrstanih cesta. Općina Šolta pokrenut će postupak evidentiranja u katastarskom operatu i uknjižbu prava vlasništva u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, kao javnog dobra u općoj uporabi Ulica Eugena Buktenice, Vesne Parun i Dioklecijanove ulice u Nečujmu, te da će elaborat obuhvaćati čestice zemlje:

- 2625/630 (k.č. 2412/2) k.o. Grohote,
- 2625/631 (k.č. 2412/3) k.o. Grohote,
- 2625/632 (k.č. 2412/4) k.o. Grohote.

Zaključkom Trgovačkog suda u Splitu pod posl. br. St-907/2016-224 od 14. prosinca 2021.g. određeno je da se prekida provedba prodaje imovine stečajnog dužnika, a koju provodi Financijska agencija javnom dražbom.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu pod posl. br. St-907/2016-223 od 14. prosinca 2021.g. oglašava se nevažećom dosuda kupcu Mladenu Goršeti nekretnine oznake kat.čest. 2625/1066 u naravi garaža E.Buktenice, ZU 21683 za 1. suvlasnički dio 1780/1819 dijela, k.o. Grohote površine 33 m².

Obzirom na sve gore navedeno zaključujem je da je društvo ŠOLTA HT d.d. prodavalo udjele u nekretninama koje su predmet prodaje u ovom stečajnom postupku kupcima uglavnom kao parkirna mjesta, međutim nije mi poznato zašto prodavatelj i kupci nisu svoju pravu volju i namjeru da se kupe konkretna parkirna mjesta, odnosno garaža stavili u ugovor, napravili elaborat etažiranja i to proveli u zemljišnim knjigama. Kupci su se u zemljišnim knjigama temeljem kupoprodajnih ugovora uknjižili samo kao udjelničari idealnih dijelova.

Nakon što Općina Šolta provede uknjižbu prava vlasništva na djelovima čestica zemlje 2625/630 (k.č. 2412/2) k.o. Grohote, 2625/631 (k.č. 2412/3) k.o. Grohote, 2625/632 (k.č. 2412/4) k.o. Grohote, koji su u stvarnosti nerazvrstane ceste, te ako se uzmu u obzir svi sklopljeni kupoprodajni ugovori s kupcima parkirnih mjesta upitno je što na tim česticama zemlje stečajni dužnik može prodavati. Bilo kakvo rješavanje imovinskopravnih odnosa na predmetnim česticama zahtijevat će dosta vremena i novca kojeg stečajni dužnik nema i kojeg bi vjerovnici trebali predujmiti, a moguće je da bi ti troškovi bili veći od koristi koju bi vjerovnici iz toga imali.

Mišljenja sam da bi nastavak prodaje imovine stečajnog dužnika prema sadašnjem zemljišnoknjižnom stanju izazvao sukob između vlasnika parkirnih mjesta i stečajnog dužnika, odnosno stečajne upraviteljice. Upitno je i tko bi kupio udjele stečajnog dužnika na predmetnim česticama da su mu poznate sve ove činjenice.

Mišljenja sam da je jedini način rješenja ovog problema razvrgnuće suvlasničke zajednice i prijedlog da kupci parkirnih mjesta o svom trošku naprave elaborat etažiranja.

Stečajni dužnik vlasnik je osim nekretnina za koje je doneseno rješenje o prodaji i nekretnina koje nisu procijenjene i za koje nije još uvijek doneseno rješenje o prodaji, a to su sljedeće nekretnine:

- čest.zem. 2624/23, k.o. Grohote, ZK uložak 2155 u naravi pašnjak 2245 m²
- čest.zem. 2624/35 k.o. Grohote, ZK uložak 2155 u naravi dvor, zgrada 160 m²
- čest.zem. 2624/93 k.o. Grohote, ZK uložak 715 u naravi put 872 m²
- čest.zem. 2624/111 k.o. Grohote, ZK uložak 715 u naravi dvorište 8 m²
- čest.zem. 2624/94 k.o. Grohote, ZK uložak 715 u naravi neplodno, dio čatrnje 526 m²
- čest.zem. 2624/95 k.o. Grohote, ZK uložak 715 u naravi neplodno 147 m²
- čest.zem. 2624/96 k.o. Grohote, ZK uložak 715 u naravi neplodno 20 m²

Slijedom navedenog predlaže se da se stečajnoj upraviteljici odobri angažman ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu gore navedenih nekretnina.

Stečajna upraviteljica
Daniela Kovač