

Pomgrad d.d. u stečaju

St-117/00

Split, 08.12.2016

Trgovački sud u Splitu
SPLIT

01.12.2016

08-12-2016

Pravni pošto

Prilog
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

PREDMET: *Izviješće stečajnog upravitelja o prodaji imovine stečajnog dužnika sukladno odluci Odbora vjerovnika i Skupštine vjerovnika*

Stečajni upravitelj je dne 20.06.2016. godine dostavio Trgovačkom sudu u Splitu izvješće o provedbi stečajnog postupka nad tvrtkom „Pomgrad d.d.“ od dana otvaranja stečaja 02.02.2001. godine do zaključno 31.05.2016.godine koje izvješće je objavljeno na e-oglasnoj ploči suda.

Kako u odnosu na dotično izvješće do danas nije bilo značajnijih promjena, a kako bi se što manje ponavljale već poznate činjenice, stečajni upravitelj ovom prilikom podnosi izvješće u odnosu na preostalu neunovčenu imovinu ovog stečajnog dužnika.

Imovina stečajnog dužnika koja se nije unovčila i za koju postoji problem pri unovčenju ukoliko Odbor vjerovnika i Skupština vjerovnika ne donesu drugačije odluke:

1) **Grad Split (Bačvice zemljište)** – tijekom sudskog postupka koji je Grad Split vodio protiv Pomgrada, jer da je predmetno zemljište (dvije odvojene čestice) u funkciji od javnog interesa te sukladno tome ne može biti vlasništvo Pomgrada, premda ga je Pomgrad unio u temeljni kapital i isto je iskazano u Rješenju o iskazu nekretnina. Postupak je okončan pravomoćnom presudom VTS-a u korist Pomgrada i to na način da se odbija zahtjev Grada Splita da se predmetne nekretnine izdvoje iz stečajne mase.

Obzirom da je vještvom utvrđeno kako č.z. 9747/18 površine 311 m² u naravi predstavlja javno dobro (dvor koji je ujedno i pristup zgradi Nastavnog zavoda za javno zdravstvo na Bačvicama), a vlasništvo je utvrđeno i uknjiženo u korist Pomgrada, upućen je prijedlog Gradu Splitu za isplatu odgovarajuće naknade Pomgradu za dotično zemljište. Zemljište je već oglaseno za prodaju, no preferira se dogovor. Ukoliko se isti ne postigne, zemljište će se ograditi i nastaviti nuditi na prodaju - pristup zgradi NZJZ-a može se ostvariti i sa zadnje strane zgrade.

Izgrađeno zemljište č.zgr. 2816/3 (čestica zgrade – zgrada koja se je tu nalazila srušena je tijekom bombardiranja u 2.svjetskom ratu) površine od 160 m², je također utvrđeno i uknjiženo kao vlasništvo Pomgrada i oglaseno na prodaju..

Za obje nekretnine izvršena je procjena vrijednosti u siječnju 2015. po sudskom vještaku Žižić Stipanu. Za č.z. 9747/18 procijenio je tržišnu vrijednost na 155.500,00 EUR dok je za č.zgr. 2816/3 procijenio tržišnu vrijednost na 80.000,00 EUR.

U međuvremenu je postignuto brisanje zabilježbi sa predmetnih nekretnina i one su u prosincu 2015. oglasene na prodaju, no nije bilo interesa od strane kupaca.

U studenom 2016. godine od ovlaštene geodetske tvrtke zatraženo je provođenje radnji za č.zgr. 2816/3 i to : provjere granica, izračun stvarne površine, iskolčenje međa i usklađenje u katastru i zemljišnim knjigama, sve kako bi se poboljšala mogućnost prodaje ove nekretnine.

2) **Dubrovnik (zemljište i objekt na zemljištu)** - u odnosu na ovo zemljište u veljači 2015. pravomoćnom presudom VTS-a okončan je spor sa tužiteljicom Jelavić Katom.

Na rečenu presudu Jelavić Kata je uložila reviziju Vrhovnom sudu koji je rješenjem Revt 207/15-2 od 08.06.2016. godine odbio reviziju kao nedopuštenu.

Nakon zaprimanja ovog rješenja dne 12.09.2016. naloženo je odvjetnici Pomgrada da podnese zahtjeve za brisanje svih zabilježbi upisanih na teret nekretnine u Dubrovniku. Također joj je naloženo da protiv Jelavić Kate podnese tužbu za deložaciju kao i za naknadu troškova radi neovlaštenog/nezakonitog korištenja tuđe stvari.

Dotični zahtjevi su proslijeđeni Općinskom sudu u Dubrovniku sukladno zakonu. Postupci su u tijeku.

Nadalje, Katastar u Dubrovniku izdao je 22.01.2014. Rješenje o promjeni podataka vezanih za zemljište u Dubrovniku na način da se sukladno dostavljenom geodetskom elaboratu utvrđuje površina od 1690 m² kao neplodno zemljište, a površina od 172 m² kao izgrađeno zemljište, ukupno 1862 m², a posjednik je Pomgrad d.d. u stečaju.

U Zemljišniku je izvršena usklada iskazane površine sa stvarnim stanjem.

Ova nekretnina se kontinuirano oglašava na prodaju, no premda je vrlo atraktivna, za nju se još nije našao kupac uglavnom radi ometanja prodaje od strane Kate Jelavić.

Radi se o tome da se na predmetnom zemljištu nalazi montažna baraka koju je Pomgrad također unio u temeljni kapital, a Jelavić Kata i Savičić Zoran, (odnosno njihova prednica Dželalija Kata) su se bespravno uselili u istu i tražili utvrđenje vlasništva nad objektom i pripadajućim zemljištem na svoje ime što im je u svim sudskim presudama osporeno.

Premda je izgubila spor za utvrđenje vlasništva nad predmetnom barakom i pripadajućim joj zemljištem, Kata Jelavić je u veljači 2015. bez znanja Pomgrada d.d. u stečaju kao vlasnika, od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Grada Dubrovnika isposlovala Uporabnu dozvolu na svoje ime za spornu baraku.

Pri tome Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Grada Dubrovnika o dotičnom postupku, a sukladno Zakonu o gradnji, nije izvijestio Pomgrad d.d. u stečaju kao vlasnika zemljišta. Prema zakonskim odredbama, ovaj postupak se mogao provesti za građevine sagrađene prije 1968. godine, ali uz informaciju i suglasnost vlasnika zemljišta.

Odmah po saznanju o tom događaju, dne 09.05.2016. Pomgrad d.d. u stečaju je putem svoje odvjetnice uputio rečenom Upravnom odjelu zahtjev za obnovu postupka dobivanja Uporabne dozvole. Upravni odjel za prostorno uređenje odbio je navedeni zahtjev Pomgrada, pa je Pomgrad uložio žalbu Ministarstvu graditeljstva po kojoj još nije izdano rješenje.

Radi izgradnje garaže na samoj međi, protiv susjeda Margaretić Vlahe, dne 25.10.2013. podnesena je prijava Građevinskoj inspekciji u Dubrovniku o čijem postupanju još nema saznanja niti su odgovorili na upite koje im je Pomgrad uputio s tim u vezi, a nisu uspjeli niti pokušaji telefonskog kontakta sa pročelnikom. Na upućene mailove također nisu odgovorili. Prema zadnjem vještačenju, nekretnina u Dubrovniku procjenjena je na vrijednost od 13.072.754,80 kn.

3) **Čiovo (zemljište)** – radi se o 9 (devet) čestica ukupne površine 19.326,00 m², a koje se nalaze na Čiovu na području Slatina (područje Grada Splita). Bivši vlasnici (zemljište su stekli po rješenjima Komisije za uzurpaciju), nakon što je Pomgrad iskapanjem kamena devastirao dotično zemljište, tužili su Pomgrad koji im je po presudama isplatio tadašnju punu tržišnu cijenu zemljišta. Potom je Pomgrad tražio utvrđenje vlasništva nad zemljištem na svoje ime i po pravomoćnim presudama uglavnom ga je i dobio. Dio tih postupaka okončan je prije pretvorbe, pa su te čestice navedene u Rješenju o pretvorbi, a dio postupaka okončan je nakon pretvorbe. Zemljište je činilo vanknjižnu imovinu stečajnog dužnika. U stečaju se pristupilo sređivanju zemljišno-knjižnog stanja radi prodaje te imovine. Pri tom se ispostavilo da su dotične čestice u međuvremenu prenesene na brojne nove vlasnike i to po ostavinskim rješenjima. Radi rješavanja pravnog slijeda Pomgrad je morao prikupiti prijepise svih rješenja i ostale relevantne dokumentacije iz sudskog arhiva, što je do danas napokon okončano.

Trenutno stanje je slijedeće:

- uknjiženo je vlasništvo nad č.z. 2039/130 površine 1.800 m²
- u tijeku su pojedinačni ispravni postupci za č.z. 2039/125 površine 900 m², za č.z. 2039/128 površine 1.294 m² i za č.z. 2039/129 ukupne površine 2.358 m², za č.z. 2039/133 površine 1.769 m² i za č.z. 2039/134 površine 1.750 m²

- za č.z. 2039/132 površine 3.877 m² nastavljen je spor za utvrđenje vlasništva (ovo zemljište nalazi se u rješenju o iskazu nekretnina)
- za č.z. 2039/126 površine 1.127 m², premda se nalazi u rješenju o iskazu nekretnina, još se vodi postupak za utvrđenje vlasništva
- za č.z. 2039/124 površine 4.451 m² naknadno je pokrenut postupak za utvrđenje vlasništva jer je u prijašnjoj tužbi koja je riješena u korist Pomgrada pogrešno naveden broj čestice (ovo zemljište nije u rješenju o iskazu nekretnina)

Ističem da je za sve prethodno navedene čestice Pomgrad platio tadašnju punu tržišnu cijenu te da sukladno tome ima zakonski osnov da traži utvrđenje vlasništva na svoje ime tamo gdje to još nije riješeno.

Nadalje, po okončanju navedenih postupaka, za svaku od čestica trebat će izvršiti identifikaciju i parcelaciju, jer se radi o idealnom suvlasništvu u površinski većim česticama, a nakon toga treba izvršiti procjenu vrijednosti po sudskom vještaku.

Glede zemljišta na Čiovu, dne 09.09.2015. upućen je Gradu Splitu prijedlog za zajedničko traženje pogodnog investitora, obzirom da sve navedene čestice sa sjevera graniče sa česticom u vlasništvu Grada Splita, a koja se čestica nalazi uz more. Cjelina je pogodna za gradnju luke nautičkog turizma, tim više što je more ispred izjaružano još u vrijeme kada je Pomgrad u kamenolomu na Čiovu vršio eksploataciju kamena, a uz odobrenje Grada Splita, potencijalni investitor bi potrebni kamen za gradnju imao na licu mjesta. Grad Split se do danas nije očitovao na prijedloge Pomgrada d.d. u stečaju. Ponovljeni prijedlog dostavljali smo Gradu Splitu i u veljači, lipnju i rujnu 2016. godine, međutim nije bilo nikakvog odaziva.

4) **Stan u Splitu** - u sudskom postupku za uknjižbu vlasništva stana na ime Pomgrada d.d. u stečaju ostao je samo jedan stan na adresi Tršćanska 35, Split u kojem stanuje zaštićeni najmoprimac, a koji unatoč pozivima Pomgrada nije voljan ili nije u mogućnosti kupiti stan niti za simboličnu cijenu.

Dakle, glede neunovčenih predmeta stečajne mase za unovčenje je preostalo:

Zemljište u Splitu na Bačvicama
 Zemljište u Dubrovniku
 Zemljište na Čiovu
 1 stan u Splitu – zaštićeni najmoprimac

Prodaja ukupne imovine ovog stečajnog dužnika oglašavana je 20 puta dok je radi trajanja sudskih postupaka i postojanja zabilježbi u zemljišnim knjigama zemljište u Dubrovniku kao najatraktivniji dio neprodane imovine, oglašavano na prodaju 12 puta.

U odnosu na zemljište u Dubrovniku ističem da je u kolovozu 2015. bilo oglašeno i prikupljanje ponuda bez isticanja isključne cijene, međutim nije bilo interesa kupaca za nekretninu niti u takvim uvjetima.

Prodaja ove nekretnine oglašena je i u rujnu 2016. godine, ali bez uspjeha.

Obzirom na takvo stanje prodaje preostalih nekretnina ovog stečajnog dužnika, stečajni upravitelj predlaže da se Odbor vjerovnika očituje o novim uvjetima i načinu prodaje neprodane imovine stečajnog dužnika, a kako bi se unovčio ovaj dio imovine stečajnog dužnika te ovaj postupak privodio kraju.

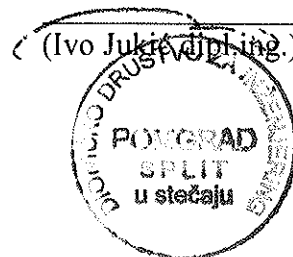
Tijekom provođenja stečajnog postupka održano je 30 sjednica Odbora vjerovnika na kojima su donošene Odluke sukladno Stečajnom zakonu.

Odbor vjerovnika društva aktivno je sudjelovao u donošenju svih odluka važnih za provođenje ovog stečaja.

Isto tako, stečajni upravitelj je redovito dostavljao izvješća o tijeku stečaja svim stečajnim sucima koji su vodili ovaj stečaj kao i Odboru vjerovnika.

Nakon što je krajem prosinca 2015. stečajni upravitelj dostavio izvješće o tijeku stečajnog postupka Predsjedniku Odbora vjerovnika, u veljači 2016. obaviješten je od strane dosadašnjeg Predsjednika Odbora vjerovnika, odvjetnika SSSH-a gosp. Kačić Zorana kako je on otišao u mirovinu te da se više ne smatra ovlaštenim za zastupanje vjerovnika-bivših radnika Pomgrada te da bi SSSH trebao odrediti drugu osobu umjesto njega. Dopisom od 20.09.2016. SSSH-Sindikata metalaca Hrvatske umjesto Kačić Zorana predložio je Nikolu Nosića kao predstavnika SSSH. S tim u vezi u privitku izvješća se dostavlja dopis SSSH-Sindikata metalaca.

Stečajni upravitelj:



U privitku:

1. dopis Sindikata metalaca od 20.09.2016.godine
2. podnesak stečajnog upravitelja od 10.11.2016.
3. Zaključak stečajnog suca od 18.11.2016. godine