

14-05-2025

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukošćanska 6, Split
(n/p sucu Velimiru Vuković)

predano za pošću utično-prep. dne. 20

POŠTA R

broj primjeraka 3 priloga 2

taksirano KN POTPIS

POSLOVNI BROJ: 1. St-159/2014-1658

**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**

PODNEŠAK STEČAJNOG VJEROVNIKA

**za SKUPŠTINU VJEROVNIKA od 14.05.2025. godine u 9,00 sati,
a kojim podneskom stečajni vjerovnik traži od suda, da se u
dnevni red uvrste i da odgovor na relevantna u nastavku
postavljena pitanja**

X3

Kako sukladno zakonskim odredbama kroz Skupštinu vjerovnika kao tijelo stečajnog postupka, stečajni vjerovnici štite svoje interese, te odlučuju o tijeku postupka, tražim od suda koji vodi Skupštinu vjerovnika da ovim podneskom postavljena pitanja uvrsti u dnevni red Skupštine pod točkom 3. Razno, te da ovo traženje stečajnog vjerovnika, kao zakonskog zastupnika stečajnog dužnika do nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka i vlasnika stečajnog dužnika koji štiti interese svih stečajnih vjerovnika, kao i odgovore suda na postavljena pitanja, unese u zapisnik Skupštine, a pitanja su slijedeća:

1. **Zašto je sud I na temelju čega društvu ADRIATIC ASSETS d.o.o. ustupio vlasništvo 5.656,24 m2 podzemne garaže u stambeno poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ u Splitu za 0 kn/EUR-a, a za koje m2 podzemne garaže je sud zauzeo stav da predstavljaju zajedničke dijelove zgrade kad je u pitanju njihova procjena?**
2. **Zašto je sud društvu ADRIATIC ASSETS d.o.o. prodao pravo građenja koje je u suvlasništvu vlasnika stanova i poslovnih prostora u objektu „Firule-Lazarica“, te pravo građenja na dvoru 705 m2, a koji dvor predstavlja zajedničke dijelove zgrade i to sve za bagatelnu cijenu od 42.694,67 EUR-a?**
3. **Zašto sud nije prihvatio pravomoćne odluke Županijskog suda u Splitu kao mjerodavne, istinite i relevantne za ovaj stečajni postupak, a kojim odlukama je u više navrata pravomoćno utvrđeno, da H-ABDUCO d.o.o. nije pružio dokaze o visini svog potraživanja, te da ADRIATIC ASSETS d.o.o. ne može stupiti na mjesto H-ABDUCO d.o.o. prije nego li se utvrdi postojanost dugovanja prema H-ABDUCU d.o.o.?**
4. **Zašto Skupština vjerovnika nije sazvana od drugog mjeseca 2019. godine?**

OBRAZLOŽENJE ZA POSTAVLJENA PITANJA

1.

Procjenu podzemne garaže u stambeno poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ u Splitu, koja je izgrađena na četiri i po etaže, sa 341 parking mjestom, bruto razvijene površine **13.338,00 m²**, neto **9.629,03 m²**, izvršio je sudski vještak Hrvoje Balića iz Zagreba, navodeći u svom nalazu i mišljenju, da se u garaži nalazi **341 parking garažno mjesto i 6 spremišta, ukupne neto površine 3.972,79 m²**, te da njihova vrijednost iznosi **28.850.000,00 kn ili 3.901.752,12 EUR-a** (1EUR (kn 7,3941), dok da ostala površina garaže od **5.656,24 m²** predstavlja zajedničke dijelove zgrade i tu površinu vještak **NIJE PROCIJENJIVAO NITI ODREDIO NJENU VRIJEDNOST.**

Zaključkom je sud **odredio prodaju garaže** kao samostalne uporabne cjeline ukupne tlocrtno površine **9.629,03 m²**, iako za takvu **površinu garaže procjenu sud nije imao**, s obzirom da je sud poklonio vjeru vještaku Balića iz Zagreba, koji **nije procijenio 5.656,24 m² garaže** navodeći da su to zajednički dijelovi zgrade.

Ako je sud i povjerovao vještaku da 5.656,24 m² predstavlja zajedničke dijelove zgrade /a očito je da nije, jer je odredio prodaju 9.629,03 m²/, nameće se opravdano pitanje, **kako sud može prodavati zajedničke dijelove zgrade???**

Procjena i nalaz vještaka Balića da garaža vrijedi **28.850.000,00 kn ili 3.901.752,12 EUR-**, jedva **pokriva troškove pripremnih radova**, kao što su troškovi prava građenja, komunalnog i vodnog doprinosa, te projektne dokumentacije, jer samo ti troškovi /bez gradnje/ dokazano iznose 28.233.027,60 kn, što bi u slobodnom prijevodu značilo, da je predmetna garaža bruto površine 13.338 m² odnosno neto površine 9.629,03 m² doslovno izgrađena od paučine!!!

Da s procjenom, prodajom i ustupanjem garaže društvu ADRIATIC ATESSST d.o.o. iz Zagreba nešto debelo nije u redu, razvidno je i iz izvješća stečajne upraviteljice za ovu skupštinu u kojem se navodi da **knjigovodstvena vrijednost garaže površine 9.629,03 m² iznosi 7.303.089,71 EUR-a**, da je **procijenjena vrijednost garaže 3.829.053,02 EUR-a**, a da je **postignuta cijena garaže sa ADRIATIC ASSETS d.o.o. 2.302.077,11 EUR-a**, pogotovo kad se uzmu u obzir naprijed navedene činjenice, da je samo procjenu garaže vršio vještak iz Zagreba, dok su sve ostale nekretnine stečajnog dužnika procjenjivane po vještaku iz Splita, da je vještak od ukupne površine garaže 9.629,03 m² procijenio samo 3.972,79 m², te činjenica da je samo **garaža od svih drugih nekretnina procijenjena manje od knjigovodstvene vrijednosti** i da je **jedino garaža postigla manju cijenu od knjigovodstvene vrijednosti i to manju za više od tri puta.**

Pa to je nosens i očito je da ovo pitanje zahtijeva reviziju, koju je stečajni vjerovnik više puta od suda i tražio.

Na sve istaknute činjenice i okolnosti postoje dokazi u stečajnom spisu.

2.

Pravo građenja osnovano je na čest. zem. 820/1, ZU 15816, KO Split, ukupne površine 4335 m², od čega je zemljište ispod zgrade „Firule-Lazarica“ upisane u ZU 15817, KO Split, površine 3630 m², a neplodno, dvor površine 705 m².

Svakom kupcu stana, poslovnog prostora, ureda, sa kupnjom nekretnine etažnog vlasništva pripao je i suvlasnički udio prava građenja u omjeru koji pripada toj nekretnini, te

za taj i takav udio suvlasništva prava građenja kupci su izvršili uknjižbu u zemljišnim knjigama sada na svoje ime.

Dvor koji se nalazi uz zgradu površine 705 m² predstavlja zajednički dio prava građenja –nekretnine svih suvlasnika zgrade jer je dvor potreban za redovnu upotrebu zgrade.

Na suvlasničkim zajedničkim dijelovima zgrade ne može se steći vlasništvo, pa je nedvojbeno da je sud prodajući izgrađeno pravo građenja nezakonito raspolagao sa suvlasničkim dijelovima vlasnika stanova, poslovnih prostora, ureda i zajedničkim dijelovima zgrade.

Sudski vještak Jure Malenica utvrdio je, tržišnu vrijednost prava građenja u iznosu od 22.558.799,26 kn ili 2.994.067,20 EUR-a, a tržišnu vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta u iznosu od 428.085,23 kn ili 56.926,22 EUR-a, pa se s pravom nameće pitanje, kako to sud pravo građenja koje po vještaku vnijedi 2.994.067 EUR-a, prodaje po vještaku utvrđenoj cijeni pravom građenja opterećenog zemljišta za iznos od 56.926,22 EUR-a, odnosno za postignutu cijenu od 42.694,67 EUR-a?

Predmetno pravo građenja nikada nije bilo opterećeno založnim pravom, niti je pravo zaloga u bilo čiju korist bilo upisano.

ADRIATIC ASSETS d.o.o. nije razlučni vjerovnik na pravu građenja.

Na zajedničkom dijelu prava građenja (dvor 705 m²) nalaze se štekati raznoraznih ugostitelja, koji mjesečni najam od štekata može pokriti cijenu od 42.694,67 EUR-a, za koju cijenu je sud prodao cjelokupno pravo građenja osnovano na čest.zem. površine 4335 m²!!!

Tko naplaćuje cijenu od štekata koji su postavljeni na zajedničkom dijelu zgrade?

3.

Županijski sud u Splitu je pravomoćnom odlukom dva puta potvrdilo da H-ABDUCO d.o.o. nije pružio dokaze iz kojeg bi bila razvidna visina njegovog potraživanja, s naslova zaključenih ugovora o kreditu između Hypo banke i ATRIUM SPALATUM d.o.o., te da s obzirom da su mu prenesena samo nenamirena potraživanja iz tih ugovora o kreditu koja nisu utvrđena, da **ADRIATIC ASSETS d.o.o. ne može stupiti na mjesto H-ABDUCO d.o.o. prije nego li se utvrde sve relevantne činjenice i okolnosti prijenosa tražbine, odnosno prije nego li se utvrdi postojanost dugovanja prema H-ABDUCU d.o.o. od strane stečajnog dužnika ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split.** Stečajni sud u posjedu je navedenih javnih isprava Županijskog suda u Splitu.

4.

Kroz Skupštinu vjerovnici izražavaju svoju volju i štite svoje interese te odlučuju o tijeku postupka, a kako se Skupština nije održala **ima više od šest godina** to je jasno da se stečajni postupak nije proveo transparentno i pravedno i da stečajni sud nije zaštitio stečajne vjerovnike.

U stečajnom postupku evidentna je zloupotreba vjerovnika ADRIATIC ASSETS koji je svojim nadglasavanjem manjine uz pomoć stečajne upraviteljice koja je sudu dala izričitu suglasnost da ADRIATIC ASSETS stupi na mjesto H-ABDUCO d.o.o. i suda ostvario interese koji nisu zajednički interesi ostalih vjerovnika.

Pirovac, 14.05.2025.

Stečajni vjerovnik
Tomislav Baus

