

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Stečajni sudac Velimir Vuković

Split, Sukoisańska 6



20-07-2018

POSLOVNI BROJ: 1. St-159/2014

Pročitatelj za poštu obilježeno: _____
Mjesta: _____
Mj. prijema: _____
Mj. odluke: _____

VJEROVNIK: TOMISLAV BAUS iz Splita, Biogradska 6, OIB:35552868009

PODNEŠAK VJEROVNIKA

kojim se očituje na:

- nalaz i mišljenje sudskog vještaka Hrvoja Balijske iz Zagreba o procjeni tržišne vrijednosti garaže u podrumu stambeno-poslovne zgrade „Firule-Lazarica“ u Splitu, Spinčićeva 2b, zk.l.15817, k.o. Split, te
- na prijedlog za donošenje odluke o načinu i uvjetima prodaje garaže u u podrumu stambeno-poslovne zgrade „Firule-Lazarica“, Spinčićeva 2b upisane u zk.ul. 15817, k.o. Split

dvostruko,

Na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Splitu, u predmetu **1.St-159/2014**, dana **09.07.2018.** godine objavljen je Nalaz i mišljenje sudskog vještaka Hrvoja Balijske iz Zagreba o procjeni tržišne vrijednosti garaže u podrumu stambeno-poslovne zgrade „Firule-Lazarica“ u Splitu prema stanju i vrijednosti u petom mjesecu 2018. godine, koji nalaz i mišljenje je vještak izradio po nalogu stečajne upraviteljice Meri Šitić, te dana **10.07.2018.** godine Zaključak suda kojim se saziva Skupština vjerovnika u stečajnom postupku nad dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju sa dnevnim redom donošenja odluke o načinu i uvjetima prodaje imovine stečajnog dužnika-garaže u podrumu stambeno poslovne zgrade „Firule-Lazarica“ u Splitu, upisane u zk.ul. 15817, k.o. Split, na koji Nalaz i mišljenje sudskog vještaka Hrvoja Balijske iz Zagreba o procjeni predmetne garaže, te prijedlogu donošenja odluke o načinu i uvjetima prodaje garaže **se vjerovnik, zakonski zastupnik stečajnog dužnika do nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka i vlasnik stečajnog dužnika Tomislav Baus iz Splita, OIB 35552868009, očituje kako u nastavku slijedi:**

Tomislav Baus kao stečajni vjerovnik i zakonski zastupnik stečajnog dužnika do nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, te vlasnik stečajnog dužnika, stečajnom sudu je do sada iznio niz relevantnih činjenica potkrijepljenih dokazima iz kojih činjenica nedvojbeno proizlazi, **da je pravilnost i zakonitost stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split u stečaju već odavno dovedena u pitanje, posebno pravilnost i zakonitost rada stečajne upraviteljice, čiji rad po zakonu nadzire stečajni sudac (čl.17.st.1.t.3.SZ).**

Međutim, nepravilnosti i nezakonitosti u predmetnom stečajnom postupku se kontinuirano nastavljaju i dalje, što potvrđuje i objavljeno vještačenje o procjeni garaže, izrađeno po

nalogu stečajne upraviteljice Meri Šitić sudskom vještaku Hrvoju Balića iz Zagreba, koja procjena vrijednosti garaže je mutna, izrađena u svojoj zoni, (od naloga procjene do izrade), netransparentna i izrađena na subjektivan način, uz alternativne činjenice koje se u konkretnom slučaju ne mogu primijeniti, sve kad bi ovlaštenje na procjenu garaže i postojalo od strane stečajnog suda, a što je jasno da takvog ovlaštenja nema niti ga može biti, s obzirom na prije pokrenute ovršne postupke prodaje garaže od strane razlučnih vjerovnika, prije otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, a koji ovršni postupci su u tijeku.

Kako je iz svega razvidno i s obzirom na događanja oko predmetne garaže potpuno jasno, da je stečajna upraviteljica procjenu garaže naručila smišljeno, svojom odlukom, bez suglasnosti suda i Skupštine vjerovnika, a sve u svrhu zaštite interesa povlaštenog vjerovnika u stečajnom postupku VICTA d.o.o. Split, inače predlagatelja otvaranja stečajnog postupka, te u svrhu zaštite društva ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, koje društvo nije razlučni vjerovnik sa upisanim založnim pravom na garaži niti to može biti, niti stečajni vjerovnik, to se stečajni sudac poziva da izvrši kontrolu i nadzor nad radom i radnjama stečajne upraviteljice Meri Šitić.

Prije nego se sudu još jednom skrene pozornost na relevantne i odlučne činjenice, zašto procjena i prodaja predmetne garaže ne može ići na način kako to stečajna upraviteljica nedopušteno i razvidno udruženim djelovanjem naprijed navedenih osoba traži, stečajni vjerovnik Tomislav Baus daje osvrt na objavljeni Nalaz i mišljenje vještaka Hrvoja Balića iz Zagreba o procjeni garaže, te ukazuje sudu kako je vještak kod procjene vrijednosti predmetne garaže zaobišao temeljne postavke zakona i procjenu vrijednosti predmetne garaže stavio u sivu zonu.

I.

Iz Nalaza i mišljenja procjene tržišne vrijednosti predmetne garaže razvidno je, da vještak predmetnu nekretninu nije procijenio na temelju stvarnih tehničko-fizikalnih svojstava, da nije koristio nužne podatke – osnovu koju je moguće primijeniti na predmetnu nekretninu, jer nije primijenio niti poštivao opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina s obzirom na stanje odnosno kakvoću i posebna značajna i obilježja procjenjivane nekretnine.

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne garaže, **vještak Balića se odlučio za poredbenu metodu**, iako sam na stranici 13-oj izrađenog vještačenja kao bitno ističe, da na tržištu nekretnina na predmetnoj ili usporedivim lokacijama nije moguće identificirati niti jednu transakciju iste ili sličnih nekretnina.

Stoga, s obzirom da na tržištu poredbenih vrijednosti za predmetnu garažu nema, što i sam vještak Balića utvrđuje, jasno je, da **poredbena metoda uzeta kod procjene predmetne garaže nije primjerena, realna, stvarna ni stručna**, odnosno da je potpuno promašena, tim više kad se uzmu u obzir relevantne i odlučne činjenice, da je procjenjivana garaža po svojoj izgradnji, opremljenosti, načinu korištenja, prometnim i drugim obilježjima sasvim drugačija i da nije za usporedbu sa parking garažnim mjestima na lokacijama koje vještak Balića u vještvu navodi.

Simptomatično je, da **vještak Balića jedino garažno parking mjesto koje bi približno moglo biti identično sa garažnim parking mjestima u garaži koju procjenjuje, isključuje iz svog razmatranja**, jer mu to garažno parking mjesto po svojoj kupoprodajnoj cijeni odstupa (duplo je skuplje) od prosječne kupoprodajne cijene parking mjesta koje on uzima u razmatranje na drugim lokacijama, a koja garažna parking mjesta na tim lokacijama nemaju ama baš nikakvu vezu sa procjenjivanom garažom u stambeno poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ u Splitu!!!

Preciznije, kod izrade vještačenja, vještak Balijski jedino parkirno garažno mjesto na istoj lokaciji i baš parkirno garažno mjesto izgrađeno na susjednoj k.č.z.8210/18, k.o. Split, (stambeno poslovni objekt Ivanišević), prodano po cijeni od 150.000,00 kn, ugovorom od 08.12.2014. godine, ne uzima u obzir, jer mu kako kaže ta kupoprodajna cijena odstupa od prosječne kupoprodajne cijene uzetih parking mjesta u razmatranje sa drugih lokacija po cijeni od cca 75.000,00 kn, a koja uzeta parking garažna mjesta u razmatranje nisu, niti po bilo čemu mogu biti ni približno identična ili za usporedbu procjenjivane garaže na atraktivnoj lokaciji u blizini KBC Split.

Dakle, **procjenjivana nekretnina-garaža u stambeno poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ u Splitu nema podudarnih obilježja sa kupoprodajnom cijenom garažnih parking mjesta koje vještak Balijski uzima za poredbene nekretnine**, pa je jasno, da procjena vrijednosti garaže vještaka Balijskog nije stvarna, realna, objektivna ni zakonita, te da **vještak s takvim načinom procjene urušava stvarnu sliku vrijednosti garaže** u stambeno poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ u Splitu. Očito je, da je vještak Balijski procjenu garaže vršio po nalogu stečajne upraviteljice i da procjenu nije radio pažnjom dobrog stručnjaka koji kod procjene uzima u obzir sve raspoložive dokaze, jer da je vještak koristio sve raspoložive dokaze vrijednost predmetne garaže ne bi bila ovako sramotno umanjena.

Procjena vještaka Balijskog da garaža u stambeno poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ u Splitu, izgrađena na četiri i po etaže, sa 341 parking mjestom, bruto raz. površine 13.338,00 m², na atraktivnoj lokaciji „Firule“, vrijedi 28.850.000,00 kn ili 3.901.752,12 EUR-a (1 EUR (kn 7,3941) ničim nije opravdana i tako opasno snižena cijena vrijednosti garaže nema nikakvog stvarnog, činjeničnog ni zakonskog utemeljenja, a što potvrđuju i slijedeće relevantne činjenice:

1. Financiranje izgradnje stambeno poslovnog objekta „Firule-Lazarica“ u Splitu pratila je Hypo Alpe Adria Bank d.d. Zagreb, koja je u trenutku financijskog praćenja putem svojih vještaka izradila procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine-podzemne garaže u stambeno poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ u Splitu, izgrađenom na čest.zem. 820/1, KO Split, zk.ul.15817.

Po procjenitelju Hypo Banke Mladenu Rukavina dipl.ing.građ., tržišna vrijednost predmetne garaže u stambeno poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ u Splitu, 2006. godine utvrđena je u iznosu od 51.981.185,14 kn ili 7.062.661,02 EUR (1 EUR (kn 7,36).

DOKAZ:-procjena vrijednosti nekretnine Hypo Alpe Adria Bank d.d. Zagreb
od 19.01.2006. (prilaže se)

2. **Sudski vještak za graditeljstvo Nedžad Lugić dipl.ing.građ. u svibnju 2010. godine izvršio je procjenu tržišne vrijednosti predmetne garaže u stambeno poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ u Splitu, po kojoj procjeni vještaka je predmetna garaža procijenjena na iznos od 67.740.976,00 kn ili 9.343.582,90 EUR-a, po srednjem tečaju HNB-e.**
U svojoj procjeni vještak Lugić je naglasio, da za procjenu predmetne garaže nije primjerena metoda usporednih vrijednosti iz razloga što na području Splita i to baš unutar I zone nema provedenih transakcija na prodaji ili kupnji zatvorene garaže, kakva je predmetna garaža, te da pojedinačna prodaja parking mjesta nije adekvatna za procjenu predmetne garaže.

DOKAZ:-nalaz vještaka za graditeljstvo Nedžada Lugića dip.ing.građ. broj 05/2010.
iz svibnja 2010. godine. (prilaže se)

3. **Sudski vještak za graditeljstvo Nedžad Lugić dipl.ing.građ. u svibnju 2012. godine, nakon završenih svih radova u garaži i dobivanja uporabne dozvole, izvršio je i dopunu vještačenja u procjeni tržišne vrijednosti predmetne garaže u stambeno poslovnom objektu**

„Firule-Lazarica“ u Splitu, po kojoj dopuni vještačenja procjena **predmetne garaže iznosi 75.017.631,32 kn ili 9.962.500,84 EUR-a, po srednjem tečaju HNB-e.**

DOKAZ:-dopuna vještačenju iz svibnja 2010. godine sudskog vještaka
Nedžada Lugić izrađena u svibnju 2012. godine (prilaže se)

4. S obzirom na specifičnost predmetne nekretnine, **stručne službe investitora ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split u svibnju 2010. godine**, izradile su i **Troškovnik građevinsko-zanatskih i instalaterskih radova garaže**, za koji troškovnik su koristili podatke iz ovjerene građevinske knjige, ovjerenih obračunskih situacija i računa iz ugovorno izvedbenog troškovnika, a po kojem Troškovniku **ukupna vrijednost građevinsko-zanatskih i instalaterskih radova iznosi 42.954.259,50 kn.**

Nesporno je, da vrijednost nekretnine osim građevinsko-zanatskih i instalaterskih radova sadrži i troškove projektne dokumentacije, vrijednost zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, a koji troškovi nisu uključeni u izvedbene građevinsko zanatske i instalaterske radove garaže utvrđene po Troškovniku u iznosu od 42.954.259,50 kn.

DOKAZ:-troškovnik investitora ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split iz svibnja 2010.
(prilaže se)

5. **Stambeno poslovni objekt „Firule-Lazarica“ u Splitu, u kojem se nalazi predmetna podzemna garaža sagrađen je na pravu građenja i na pravu građenja dobivena je građevinska dozvola iz 1998. godine, Potvrda glavnog projekta 2008. godine, te Uporabna dozvola za objekt 2012. godine.**

Iz idejnog rješenja stambeno poslovne građevine za dobivanje lokacijske dozvole izrađenog u uredu ovlaštenog arhitekta Lovre Petrović, a koje idejno rješenje je ovjerio i Grad Split, **bruto razvijena površina predmetne garaže u stambeno poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ u Splitu iznosi **13.338 m²**.**

DOKAZ:-idejno rješenje stambeno poslovne građevine „Firule-Lazarica“ u Split,
ovlaštenog arhitekta Lovre Petrović, ovjereno od Grada Split (prilaže se)

Grad Split svojim Zaključkom o osnivanju i prijenosu prava građenja ispod površine čestice zemlje, KLASA: 340-03/07-01/0097, URBROJ: 2181/01-09-01/05-16-394 od 27 lipnja 2016. godine prihvatio je procjenu VEIG EKSPERT d.o.o., iz koje procjene je razvidno, da **vrijednost prava građenja ispod površine zemlje iznosi **1.579,88 kn/m² bruto razvijene površine****, a radi se o lokaciji izgrađenog objekta u istoj zoni (1. zona Trstenik) gdje se nalazi i predmetna garaža.

Cijena komunalnog doprinosa po tarifama **Grada Split za I. zonu poslovnog objekta iznosi **138,29 kn po m³**, a vodnog doprinosa **11,81 kn po m³**.**

Ako navedene službene parametre Grada Split, primijenimo na parametre procjenjivanje garaže u stambeno-poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ u Splitu, izgrađene na pravu građenja, dolazimo do relevantne činjenice, **da samo troškovi pripremnih radova za predmetnu garažu (bez izvedbe), kao što su troškovi prava građenja, komunalnog i vodnog doprinosa, te projektne dokumentacije iznose 28.233.027,60 kn.**

(13.338 m² x 1.579,88kn/m²=21.072.439,44 kn, pravo građenja),

(33.345 m³ x 138,29 kn/m³=4.611.280,05 kn, komunalni doprinos),

(33.345 m³ x 11,81kn/m³x0,25%=98.451,11 kn, vodni doprinos),

(13.338 m² x 183,75 kn=2.450.857,60kn, projektna dokumentacija)

DOKAZ:-zaključak Grada Split o osnivanju i prijenosu prava građenja ispod površine
KLASA: 340-03/07-01/0097, URBROJ: 2181/01-09-01/05-16-394 od 27.
lipnja 2016.

-cijene komunalnog doprinosa na području Grada Split
-tarife vodnog doprinosa (prilaže se)

Kako je vještak Balijski u naručenom vještačenju od strane stečajne upraviteljice tržišnu vrijednost podzemne garaže na četiri i po etaže, bruto razvijene površine 13.338 m², suvremeno opremljene, procijenio na iznos od **28.850.000,00 kn**, koliko gotovo iznose troškovi naprijed navedenih pripremnih radova za izgradnju predmetne garaže (pravo građenja, komunalni i vodni doprinos, te projektna dokumentacija), vještak Balijski najmanje što treba učiniti je, **dati odgovor i dokumentirati, kako se to predmetna garaža, bruto razvijene površine 13.338 m² i katnosti četiri i po etaže, sa svom suvremenom opremom koju ima, može izgraditi i opremiti sa 616.972,40 kn**, koliko ostaje za izgradnju kad se od procijenjene vrijednosti garaže po vještaku Balijski u iznosu od **28.850.000,00 kn odbiju troškovi pripremnih radova** (pravo građenja, komunalni i vodni doprinos, projektna dokumentacija) **u iznosu od 28.233.027,60 kn???**
(28.850.000,00 kn – 28.233.027,60 kn = 616.972,40 kn)

Isto tako, vještak bi trebao dati odgovor, zašto pored **Potvrde glavnog projekta iz 2008.** godine, po kojoj Potvrda glavnog projekta je izgrađena stambeno-poslovna zgrada „Firule-Lazarica“ u Splitu, te **dobivene uporabne dozvole 2012.** godine nakon izgradnje objekta, u svom vještstvu navodi i **uzima da je stambeno poslovna zgrada izgrađena 2004.** godine i u svom nalazu **koristi Elaborat etažiranja iz te 2004.** godine, kada ga navedeni akti na kojima je stambeno poslovna zgrada izgrađena (potvrda glavnog projekta, uporabna dozvola) koje i sam prilaže uz svoj nalaz u svemu tome demantiraju???

Za zaključiti je, da je to sve u svrhu umanjivanja vrijednosti predmetne garaže, vještačene po nalogu stečajne upraviteljice, koje vještačenje stečajna upraviteljica je naložila radi što hitnije prodaje i interesa povlaštenog vjerovnika VICTA d.o.o. Split, koji vjerovnik sa garažom osigurava minimalne tehničke uvjete za svoj poslovni prostor (koje minimalne tehničke uvjete bez garaže nema, a treba mu 66 parking mjesta da bi tehničke uvjete zadovoljio), te zaštite društva ADRIATIC ASSETS d.o.o. koje društvo nije razlučni ni stečajni vjerovnik, niti to može biti i čiji status i glasovanje na Skupštini vjerovnika je upitno!

Simptomatično je i to, kako vještak uvidom u vlastovnicu zk.ul.15817 k.o. Split utvrđuje, postojanje zabilježbe Ugovora o upravljanju podzemnom garažom uz održavanje i naplatu parkiranja od 05.05.2012. godine, a ne utvrđuje postojanje i zabilježbe ovrhe temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu od 20.siječnja 2015. godine, broj Ovr-4348/14, ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. Zagreb, Slavenska avenija 6A, protiv ovršenika ATRIUM SPALATUM d.o.o., Poljička cesta 20B, utvrđivanjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, jer za pretpostaviti je da to ne odgovara stečajnoj upraviteljici-nalogodavatelju vještačenja vještaku Balijski iz Zagreba, s obzirom na njeno udruženo djelovanje sa povlaštenim vjerovnikom VICTA d.o.o. Split i društvom ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb koje razlučni i stečajni vjerovnik nije.

DOKAZ:-zahtjev VICTE d.o.o. urudžbiran stečajnom sudu 18.05.2017.

za otvaranje garaže

-e izvadak iz zemljišne knjige za garažu u stambeno poslovnom objektu „firule-Lazarica“ u Split (prilaže se)

II.

1. Razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. pokrenuo je postupak ovrhe na predmetnoj garaži prije otvaranja stečajnog postupka i prije nego što je stečajna upraviteljica predložila prodaju garaže, pa se sukladno odredbi čl.164.st.2. Stečajnog zakona garaža treba prodavati u ovršnom postupku pokrenutom od strane razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o., ukoliko razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. dokaže sudu, da je ovlašten ovrhu tražiti na temelju predloženih isprava u kojima razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. nije označen kao vjerovnik, te ukoliko pravomoćnom odlukom suda **dokaže tražbinu i visinu tražbine prema stečajnom dužniku,** a sve iz razloga što je žalba uložena na rješenje o ovrsi OVR-4348/14 (sada promijenjenog upisnika OVR-1222/2017), podnesena iz razloga propisanih člankom 50. st.1. toč.1., 2., 3., 5., 6., 7., 8., 9. i 10., te st.2. i 3. Ovršnog zakona, a koja žalba još nije riješena.

Kad razlučni vjerovnik ranije pokrene ovršni postupak radi namirenja svog potraživanja prodajom nekretnina stečajnog dužnika na kojim postoji razlučno pravo, kao što je to u konkretnom slučaju, stečajni sudac u stečajnom postupku ne može unovčiti te nekretnine.

S obzirom da je ovršni postupak za prodaju predmetne garaže započeo prije otvaranja stečajnog postupka i baš 17.07.2014., prijedlog stečajne upraviteljice i njene poduzete radnje u svrhu prodaje garaže u stečajnom postupku nisu dopušteni.

DOKAZ: -ovršni prijedlog H-ABDUKO d.o.o. i rješenje o ovrsi Ovr-4348/14
-žalba ovršenika protiv rješenja o ovrsi Ovr-4348/14 od 20.01.2015.
(prileži u stečajnom spisu)
-pregled ovršnog postupka Ovr-4348/14 (sada pod brojem Ovr-1222/17)

2. Stečajni sud je upoznat, da je Županijski sud u Splitu odlukom broj GŽ Ovr-62/16, kojom odlukom sud uvažavanjem žalbe stečajnog vjerovnika Tomislava Baus ukida rješenje o ovrsi Općinskog suda u Splitu broj Ovr-8183/15 od 28. listopada 2015. godine doneseno po prijedlogu H-ABDUCA d.o.o. kao vjerovnika pravomoćno utvrdio, 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 stečajnog dužnika ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, nije dokazao visinu svog potraživanja kao ni visinu duga ovršenika.

DOKAZ:-rješenje Županijskog suda u Splitu GŽ Ovr-62/16 od 18. srpnja 2016.
(prileži u stečajnom spisu)

3. Iz izvješća podnesenih stečajnom sudu razvidno je, da istu tražbinu, po istim osnovama i iz istih ugovora o kreditu zaključenih između HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. Zagreb i stečajnog dužnika ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split od stečajnog dužnika potražuje i Hypo Alpe Adria Bank d.d. Zagreb u postupku Ovr-7380/12 i H-Abduco d.o.o. Zagreb u postupku Ovr-4348/14 (sada OVR-1222/17), dakle, u aktivnim ovršnim postupcima pokrenutim pred Općinskim sudom u Splitu prije otvaranja stečajnog postupka, a u kojim postupcima nema pravomoćnog sudskog rješenja niti utvrđene tražbine prema stečajnom dužniku.

DOKAZ:-pregled ovršnog postupka Ovr7380/12
-pregled ovršnog postupka Ovr-4348/14 (sada Ovr-1222/17)

4. Stečajni vjerovnik Tomislav Baus stečajnom sudu je **podneskom od 27.04.2018., te podneskom od 30.06.2017. i 15.12.2017.** godine detaljno iznio sve relevantne i odlučne činjenice, te iste potkrijepio dokazima, iz kojih činjenica nedvojbeno proizlazi, **da društvo ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb nije razlučni, ni stečajni vjerovnik, te da nema ovršnu ispravu za bilo kakovu tražbinu u odnosu na stečajnog dužnika,** a da i pored tih relevantnih činjenica, stečajna upraviteljica tom društvu kao najvećem „vjerovniku“, udruženim djelovanjem s njim i s predlagateljem otvaranja stečajnog postupka VICTA d.o.o. dozvoljava, da to društvo kreira, usmjerava, procjenjuje i vodi stečajni postupak, kako zbog nedostatka valjanih sudskih odluka u nekom trenutku to njemu odgovara, a zbog kojeg nedostatka valjanih sudskih odluka **stečajna upraviteljica već odavno manipulira stečajnim postupkom,** kao što je sada i predlaganje prodaje garaže u stambeno poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ u Splitu, iako zna ili bi barem trebala znati da takav **prijedlog prodaje garaže nije dopušten,** s obzirom da je razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. pokrenuo postupak ovrhe prodajom garaže i naplatom iz tog iznosa, **prije nego li je stečajni postupak nad ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split otvoren.**

Razlučno pravo jeste pravo vjerovnika da tražbinu osiguranu založnim ili s njim u stečaju izjednačenim pravom na stvari ili pravu stečajnog dužnika (pravom na namirenje, pravom retencije, fiducijarnim pravom) namiri iz vrijednosti te stvari ili prava odvojeno i neovisno o namirenju vjerovnika čije tražbine nisu osigurane i u pravilu neovisno o tijeku stečajnog postupka.

Člankom 84. Stečajnog zakona propisano je, da vjerovnici s pravom odvojenog namirenja su stečajni vjerovnici ako im je dužnik i osobno odgovoran. Oni imaju pravo na razmjerno namirenje iz stečajne mase samo ako se odreknu odvojenog namirenja ili ako se ne uspiju odvojeno namiriti.

Da bi postojalo razlučno pravo moraju biti ispunjene ove pretpostavke:

- da vjerovnik ima novčanu tražbinu ili tražbinu kojoj je vrijednost izražena prema stečajnom dužniku (tada je razlučni vjerovnik ujedno i stečajni vjerovnik) ili trećoj osobi (u tom slučaju razlučni vjerovnik nije i stečajni vjerovnik)
- da je tražbina osigurana založnim ili s njim izjednačenim pravom
- da je založno ili s njim izjednačeno pravo valjano stečeno na osnovi pravnog posla, sudske odluke ili zakona
- da je stjecanje razlučnog prava pravovremeno, tj. da nije stečeno sudskom ovrhom ili prisilnim sudskim osiguranjem tijekom posljednjih šezdeset dana prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka ili nakon toga
- da je založno pravo ili s njim izjednačeno pravo stečeno na stvari ili pravu koji ulaze u stečajnu masu (na imovini stečajnog dužnika).

5. Temeljem Ugovora o cesiji zaključenog dana 15.12.2016. godine između društva ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb kao cesionara i društva H-ABDUCO d.o.o. Zagreb kao cedenta, **društvo ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu nije upisan kao založni vjerovnik na nekretninama stečajnog dužnika, niti s obzirom na odredbe Stečajnog zakona može biti upisan (čl.98.st.6.), pa je razvidno da ADRIATIC ASSETS d.o.o. nije razlučni vjerovnik niti stečajni vjerovnik.**

Nakon otvaranja stečajnog postupka dopušta se i provodi upis u javnim knjigama, ako su uvjeti za upis ostvareni prije nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka.(čl.98.st.6.SZ), što u konkretnom slučaju to nije.

Sukladno odredbi čl.70.st.1.Stečajnog zakona, stečajni vjerovnici su osobni vjerovnici dužnika koji u vrijeme otvaranja stečajnog postupka imaju koju imovinsko –pravnu tražbinu prema njemu (čl.70.st.1.SZ), čega u konkretnom slučaju nema.

Otvaranje stečajnog postupka nije upisano u zemljišne knjige Općinskog suda, iako je rješenjem suda o otvaranju stečajnog postupka od 08. lipnja 2015. godine, stečajni sud to odredio!!! (čl. 54.st.6 SZ.)

Pa što se može reći osim , „NEŠTO JE TRULO U DRŽAVI DANSKOJ“ !

6. Trgovački sud u Splitu Ugovor o ustupu tražbine zaključen dana 30.04.2014. godine između Hypo Alpe Adria Bank d.d. kao cedenta i H-ABDUCO d.o.o. kao cesionara, presudom 15. P.543/13 od 05. veljače 2015. godine utvrdio je ništetnim, iz razloga što se radi o besteretnoj cesiji, bez komercijalne pobude i protučinidbe, koje postupanje po takvom ugovoru je sud utvrdio nemoralnim i da predstavlja izigravanje propisa Republike Hrvatske, te da izaziva pravnu nesigurnost sudionika vezanih za taj obvezno pravni odnos, pa je jasno, da svako daljnje ustupanje tražbine iz takovog ništetnog ugovora od strane cesionara H-ABDUCO d.o.o. je ništetno, a što znači, da **sklopljeni Ugovor o cesiji između društva H-ABDUCO d.o.o. sada kao cedenta i društva ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb kao cesionara dana 15.12.2016. godine (dakle, godinu i po dana nakon što je stečaj nad dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o. otvoren), predstavlja dodatno izigravanje propisa Republike Hrvatske, u kojima razno raznim malverzacijama kroz stečajni postupak, s obzirom na sve do sada izneseno, se prepoznaje sudjelovanje stečajne upraviteljice.**

DOKAZ: presuda Trgovačkog suda u Splitu 15.P-543/13 od 05.veljače 2015.

-ugovor o ustupu tražbine zaključen dana 30.04.2014.

-pregled spisa tog suda 15. P-543/13

(sve prilježi u stečajnom spisu)

7. Obveze po kreditima Banke nikada nisu utvrđene, niti pravomoćnom odlukom suda niti na bilo koji drugi način, a stečajnom sudu priloženi su relevantni dokazi da se u poslovnim knjigama stečajnog dužnika vode otvorenim obveze u iznosu od **90.010.374,09 kn (što ne znači da je i toliki dug)**, pa stečajna upraviteljica bez obzira na tijek stečajnog postupka u kojem se sada nalazi i formalna opravdanja, mora dati odgovor i **odgovarati za više priznanje tražbine H-ABDUCU d.o.o. Zagreb u iznosu od 47.820.075,71,** kao i **za priznanje tražbine po ugovoru o kreditu broj HR 662 iz 2004. godine na iznos od 5.000.000,00 EUR-a ili 36.800.000,00 kn,** koji ugovor o kreditu je temeljem odredbi Zakona o ništetnosti ugovora o kreditu s međunarodnim obilježjima sklopljenih u Republici Hrvatskoj s neovlaštenim vjerovnikom ništetan, dakle stečajna upraviteljica **mora dati odgovor i odgovarati za više priznanje tražbine H-ABDUCU d.o.o. Zagreb u sveukupnom iznosu od 84.620.075,71 kn!**

DOKAZ:-konto kartica Hypo Alpe Adria bank d.d. (konto 251)

-ovršni prijedlog H-ABDUCA d.o.o. predan sudu dana 17.07.2014.

-pregled spisa Ovr-4348/2014(sada Ovr-1222/17)

-status predmeta Ovr-4348/2014 ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o.

-ugovor o kreditu broj HR 662 iz 2004. godine

- aneks broj 4 uz ugovor o izdavanju devizne garancije

broj 011-43/200

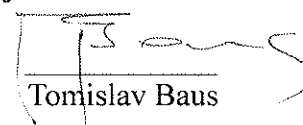
(sve prilježi u stečajnom spisu)

III.

Slijedom naprijed navedenih i dokazima potkrijepljenih činjenica, te iznesenih i dokazanih činjenica kroz stečajni postupak nad dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split u stečaju do sada razvidno je:

- da procijenjena tržišna vrijednost garaže u stambeno poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ u Splitu po vještaku Balijsa iz Zagreba, nije realna, primjerena, pravno ni činjenično opravdana,
- da je vještačenje garaže rađeno po nalogu stečajne upraviteljice u svrhu raspačavanja (dilanja) garaže (parking mjesta u garaži) povlaštenim i unaprijed poznatim osobama po besramno niskim cijenama,
- da prijedlog stečajne upraviteljice za prodaju garaže nije dopušten s obzirom na ovršni postupak za prodaju garaže koji je započeo prije otvaranja stečajnog postupka,
- da garažu stečajni sudac ne može unovčiti u stečajnom postupku s obzirom da je razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. pokrenuo ovršni postupak prije otvaranja stečajnog postupka,
- da stečajni sudac sve da i može unovčiti garažu u stečajnom postupku, a što je razvidno da ne može, prije donošenja odluke o prodaji garaže trebao bi, odrediti reviziju i provesti stručnu ekspertizu procjene predmetne garaže, a sve kako bi sud spriječio raspačavanje garaže i prodaju garažnih parking mjesta povlaštenim osobama po besramno niskim cijenama (kako to procjenjuje vještak Balijsa), jer podzemna garaža u stambeno poslovnom objektu „Firule-Lazarica“ u Splitu predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu u svojoj svojoj površini i kao takva dokazano ima svoju utvrđenu daleko veću vrijednost,
- da manipuliranje stečajne upraviteljice sa vrijednom imovinom stečajnog dužnika ne prestaje i da ga stečajni sud treba zaustaviti, a sve kako bi se izbjegla daljnja šteta stečajnim vjerovnicima, koja im je ionako u ovom stečajnom postupku već nanesena, kroz razno razna neosnovana priznanja stečajne upraviteljice određenim osobama i to u enormnim iznosima, a za koje priznate iznose te osobe nemaju nikakvo sudsko niti bilo koje drugo pokriće,
- da sukladno zakonskim odredbama društvo ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb nije razlučni, ni stečajni vjerovnik, te
- da stečajni sudac, s obzirom na sve više puta ukazane nepravilnosti i nezakonitosti u stečajnom postupku, treba izvršiti kontrolu i nadzor nad radom stečajne upraviteljice, te preispitati status društva ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb na Skupštini vjerovnika, s obzirom da to društvo sukladno odredbama Stečajnog zakona nije razlučni ni stečajni vjerovnik, a „upravlja“ Skupštinom vjerovnika.

Split, 20.07.2018.


Tomislav Baus

Na znanje:

-Županijskom državnom odvjetništvu Split
-Policijskoj upravi Splitsko-dalmatinskoj
Odjelu gospodarskog kriminaliteta Split