

UVALA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
Pera Bakića 27, Dubrovnik
(adresa nije aktivna)
OIB: 33020527195

Dubrovnik, 19. listopada 2022.

TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU
Posl. br. 6.St-67/2019-91

Nastavno na zaključak stečajnog suca posl.br. St-67/2019-91 od 12.10.2022. dostavljam očitovanje na podnesak punomoćnice Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb od 12.10.2022. a za skupštinu vjerovnika koja je rješenjem suda posl.br. 67/2019-90 od 12.10.2022. sazvana za 27.10.2022.

Ovaj stečajni postupak otvoren je 30.06.2017. i za stečajnu upraviteljicu imenovana je Ankica Čenić iz Splita koja je razriješena dužnosti na vlastiti zahtjev dok sam ja imenovan za stečajnog upravitelja 28.07.2017. rješenjem TS u Splitu, SS u Dubrovniku posl.br. St-825/2016-43.

Imovinu ovog stečajnog dužnika u vrijeme otvaranja stečajnog postupka čini čest.zem. 1775/1 (stara izmjera) odnosno k.č. br. 4887/2 (nova izmjera), Z.U. 1171, K.O. Dubrovnik, u naravi zemljište u Dubrovniku, , ul. Vlaha Bukovca 7, tzv. Villa Viktoria.

Na navedenom zemljištu RBA d.d. ima razlučno pravo temeljem odobrenih kreditnih linija.

Na osnovi prijedloga RBA d.d. tada ovrhovoditelja Općinski sud u Dubrovniku je pod posl.br. Ovr-1024/2011 koji je potom prešao u Ovr-49/2020 vodio ovršni postupak nad navedenom nekretninom u svrhu njene prodaje i namirenja vjerovnika (RBA d.d.).

Punomoćnik RBA d.d. u tim je postupcima bio odvjetnik Ivo Župić iz Segeta Donjeg koji je podnio ukupno 21 požurnicu Općinskom sudu u Dubrovniku kako bi se ovršni postupak priveo kraju u čemu nije uspio.

Dokaz:
uvid u e-predmet

Preuzevši dužnost stečajnog upravitelja bio sam svjestan ovog problema kao i činjenice da stečajni dužnik nema nikakvih sredstava na poslovnom računu niti ih ima do dana sastava ovog očitovanja.

Budući da se ovršni postupak kod OS Dubrovnik nije micao s polazne točke zatražio sam podnescima da se taj sud oglasi stvarno nenadležnim i isti ustupi sudu koji vodi stečajni postupak. U ovome sam uspio te se OS Dubrovnik rješenjem posl.br. 17.Ovr-49/2020 od 16.10.2020. oglasio nenadležnim i predmet ustupio Trgovačkom sudu u Dubrovniku. Za napomenuti je da u uvodu ovog rješenja stoji datum 16.10.2019. dok rješenje završava datumom 16.10.2020. što je ispravno. Dakle, netočan je navod iz podneska punomoćnice RBA d.d. da je ovo rješenje donijeto 16.10.2019.

Dokaz:

podnesci Općinskom sudu u Dubrovniku od 09.11.2019, 03.03.2020., 22.07.2020. , 23.12.2021., uvid u spis

Činjenica je da iz meni nepoznatih razloga OS Dubrovnik od dana 27.10.2011. kada je zaprimio prijedlog za ovrhu nije proveo prodaju predmetne nekretnine. Također je i činjenica da sam poduzetim radnjama uspio u tome da se predmet ustupi TS-u u Dubrovniku u periodu kada je to bilo znatno teže nego nakon donošenja ZID-a NN 36/22. Svakako da to nisam učinio radi postizanja nekog dojma nego isključivo u cilju ubrzanja prodaje i namirenja vjerovnika štiteći u ovom dijelu u potpunosti njegove interese te odbijam bilo kakve konotacije u smislu mog nekog odugovlačenja i slično.

„Stečajni upravitelj do danas već više od dvije godine, nije unovčio predmetnu nekretninu“. Citirao sam ovu rečenicu iz podneska punomoćnice RBA d.d. od 12.10.2022. iz razloga što ista ne odgovara činjeničnom stanju, naprijed iznijetom i onom koje ću kasnije navesti. Iza naprijed citirane rečenice punomoćnica RBA d.d. se poziva na čl. 89 st.1. SZ (stečajni upravitelj dužan je postupati savjesno i uredno, a osobito unovčiti odnosno naplatiti s pažnjom dobrog gospodara stvari i prava dužnika koja ulaze u stečajnu masu) i čl. 229. st. 1. SZ (stečajni upravitelj je dužan bez odgode unovčiti imovinu koja ulazi u stečajnu masu).

Što se tiče pozivanja na čl. 89. st. 1. SZ očitujem se da sam od preuzimanja dužnosti postupao upravo iznimno savjesno i uredno, i došao do konkretnih rezultata tj. do ustupanja predmeta TS-u Dubrovnik. Međutim punomoćnica RBA d.d. se poziva i na točku 9. ovog članka koja nije primjenjiva (unovčiti, odnosno naplatiti ...) budući da se u ovom stečajnom predmetu radi o prodaji nekretnine opterećene razlučnim pravom

a ne o prodaji imovine za koju je stečajni upravitelj vezan odlukama skupštine vjerovnika. Isto se odnosi i na pozivanje punomoćnice RBA d.d. na čl.229. st.1.SZ.

Kao stečajni upravitelj nemam ovlasti za unovčenje (prodaju) imovine opterećene razlučnim pravom pa je netočan navod iz podneska RBA d.d. da stečajni upravitelj već više od dvije godine nije unovčio predmetnu nekretninu.

Nastavno na točku pod II. podneska punomoćnice RBA d.d. od 12.10.2022. da stečajni upravitelj nije poduzeo nijednu radnju od 27.10.2021. izvješćujem da sam,između ostalog, OS Dubrovnik, ZK odjelu, dostavio podnesak za upis brisanja ovrhe što je taj sud usvojio i dopustio upis brisanja zabilježbe ovrhe.

Također sam podnio izvješće o tijeku stečajnog postupka za period 25.10.2021. do 31.01.2022. i naveo da ću, ukoliko nadležno ministarstvo ne dostavi odgovor u svezi građevinske dozvole i navodne Prijave početka građenja,predložiti vjerovnicima donošenje odluka o daljnjem postupanju u ovom predmetu.

Međutim ovu planiranu radnju (moj prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika) nisam stigao provesti budući da je punomoćnica RBA d.d. podneskom od 28.01.2022. predložila sazivanje skupštine vjerovnika.

Nakon zaprimanja ovog podneska naslovni sud donio je zaključak posl.br. St-67/2019-77 od 01.02.2022. kojim vraća podnesak predlagatelju te mu nalaže dostaviti ispravljen i dopunjen prijedlog tako što će u prijedlogu određeno navesti prijedlog odluka koje se na skupštini vjerovnika imaju raspraviti i donijeti.

Punomoćnica RBA d.d. postupa po naprijed navedenom zaključku suda i to podneskom koji nosi datum 28.01.2022. dok je elektronički potpisan 11.02.2022. U tom podnesku predlaže slijedeći dnevni red:

pod toč. 1 : „detaljno izvješće stečajnog upravitelja o utvrđenim okolnostima i poduzetim radnjama u vezi s prijavom početka građenja u ime i za račun stečajnog dužnika od strane neovlaštenih osoba na nekretnini k.č. 4887/2, nova izmjera (čest.zem. 1775/2, stara izmjera), upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku u zk.ul. 1171, k.o. Dubrovnik“,

pod toč. 2 : „davanje suglasnosti stečajnom upravitelju za pokretanje upravnog spora protiv Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine pred nadležnim upravnim sudom radi donošenja odluke po žalbi stečajnog dužnika od 18. rujna 2020. i poništenja prijave početka gradnje na nekretnini k.č. 4887/2, nova

izmjera (čest. zem. 1775/1, stara izmjera), upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku u zk. ul. 1171 k.o. Dubrovnik te izdavanje punomoći odvjetniku za zastupanje u predmetnom upravnom sporu“

i pod toč. 3 : „davanje suglasnosti stečajnom upravitelju za podnošenje, po potrebi, kaznene prijave protiv nepoznatih počinitelja nadležnom općinskom državnom odvjetništvu zbog kaznenog djela počinjenog neovlaštenom prijavom početka građenja na nekretnini k.č. 4887/2, nova izmjera (čest. zem. 1775/1, stara izmjera), upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku u zk. ul. 1171, k.o. Dubrovnik, u ime i za račun stečajnog dužnika“.

Nakon novog prijedloga naslovni sud saziva skupštinu vjerovnika stečajnog dužnika za 17.03.2022. za koju sam pripremio i podnio sudu detaljno izvješće datirano na 07.03.2022. i prezentirao sve meni dostupne činjenice vezane za Potvrdu glavnog projekta (građevinsku dozvolu) i Prijavu početka građenja kao i ostale bitne podatke.

Skupština vjerovnika održana je 17.03.2022. kod naslovnog suda kojoj su nazočili vjerovnici koji imaju 100% glasova i to RBA d.d. i jedan vjerovnik drugog višeg isplatnog reda. Punomoćnica vjerovnika RBA d.d. koja je podneskom i njegovom dopunom predložila sazivanje skupštine vjerovnika i predložila donošenje konkretnih odluka i ima 99,82% od ukupnog broja glasova glasovala je protiv tih istih odluka koje je predložila, čemu se pridružio i vjerovnik drugog višeg isplatnog reda.

Dokaz:

Izvješće stečajnog upravitelja od 07.03.2022., zapisnik sa skupštine vjerovnika od 17.03.2022., uvid u spis.

Posebno napominjem da je punomoćnica RBA d.d. na ovoj skupštini vjerovnika u cijelosti prihvatila izvješće koje sam pripremio i podnio za potrebe vjerovnika a čemu se nije protivio nazočni vjerovnik drugog višeg isplatnog reda. Iz navedenog je potpuno jasno da su svi vjerovnici odobrili radnje koje sam poduzeo u prethodnom periodu pa do dana održavanja ove skupštine vjerovnika.

Dokaz:

zapisnik sa skupštine vjerovnika od 17.03.2022., uvid u spis

Odlukama skupštine vjerovnika ostao sam bez ikakvih daljnjih mogućnosti za pokretanje upravnih sporova i možebitnih drugih vezanih radnji. U dosadašnjoj praksi još nisam imao ovakav slučaj da razlučni vjerovnik nije zainteresiran za postizanje značajno više cijene predmeta zaloga odnosno da radi nauštrb vlastitih interesa.

Ovdje bih se želio vratiti na pitanje Potvrde glavnog projekta (građevinske dozvole) i Prijave početka građenja. Naime, iz podnesaka koje sam dostavio u stečajni spis jasno proizlazi na koji je način ovaj stečajni dužnik ostao bez građevinske dozvole i tko je i na koji način krivotvorio Prijavu početka građenja.

Do održavanja skupštine vjerovnika 17.03.2022. ja sam cijelo vrijeme radio na tome da vratim građevinsku dozvolu izdanu 20.04.2018. a koja mi je dostavljena tek 01.06.2020. dakle kao bezvrijedni dokument jer je u istoj navedeno da ona prestaje vrijediti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine. Dakle, dozvola mi je dostavljena dvije godine i dva mjeseca nakon donošenja kada je rok od dvije godine već protekao nakon čega sam poduzeo potrebne radnje prema nadležnom odjelu grada Dubrovnika i Ministarstvu graditeljstva zbog šutnje uprave, međutim bez rezultata. Prigoda za daljnje postupanje bila je skupština vjerovnika na kojoj je RBA d.d. glasovala protiv vlastitih odluka i onemogućila pokretanje upravnih sporova i drugih možebitnih radnji.

Dokaz:

podnesci Ministarstvu graditeljstva od 05.12.2020., 23.03.2021., 21.05.2021., 27.10.2021., podnesci gradu Dubrovniku od 16.06.2020., 15.07.2020., 04.12.2020., uvid u spis

Činjenica je da zemljište bez građevinske dozvole ima nižu cijenu dok zemljište s građevinskom dozvolom postiže na tržištu znatno višu cijenu jer se na njemu može odmah graditi. Postupak dobivanja dozvole je složen i dugotrajan i ovaj je započeo znatno prije otvaranja stečajnog postupka i trajao je cca. četiri godine. Pored toga, ovom „izgubljenom“ dozvolom bila je određena veća katnost (ukupno šest etaža), dok je naknadnim uvođenjem buffer zone u dijelu Dubrovnika gdje je locirana predmetna nekretnina katnost znatno smanjena. Svakako da bi zemljište zbog toga znatno gubilo na cijeni jer će se brže i skuplje prodati nekretnina s građevinskom dozvolom i većom katnošću.

Također je potrebno navesti u ovom kontekstu da su ovih dana u Dubrovniku najavljene izmjene i dopune urbanističkih planova što glede nekretnine stečajnog dužnika koja je imala pa „izgubila“ građevinsku dozvolu može dovesti do novih problema. Naime, nekretnina možda više čak i ne bude građevinsko zemljište s obzirom na svoj status – nekretnina je rješenjem Konzervatorskog odjela u Dubrovniku od 12.04.2016. stavljena pod preventivnu zaštitu do 12.04.2019., odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, a potom se rješenjem istog odjela od 23.06.2020. ponovno stavlja pod preventivnu zaštitu do 23.06.2024. ,

odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra. Napominjem da je „izgubljena“ građevinska dozvola datirana na 20.04.2018.

Moj cilj je bio vratiti građevinsku dozvolu jer bi se s njom nekretnina prodala bez ikakvih problema, time postigla veća cijena i svakako veće namirenje razlučnog vjerovnika RBA d.d.

Potpuno je jasna činjenica da sam odlukama razlučnog vjerovnika RBA d.d. doveden mimo svoje volje u kontradiktornu situaciju: predložiti prodaju zemljišta koje je ostalo bez građevinske dozvole i ovim se izložiti mogućnosti da punomoćnica razlučnog vjerovnika zatraži moju odgovornost zbog niže prodajne cijene (nije isključeno budući me i sada drži odgovornim za nešto što ne odgovara činjeničnom stanju) ili nastaviti poduzimati radnje kako bih vratio dozvolu u čemu sam onemogućen odlukama skupštine vjerovnika. Predlaganje ukidanja ovih odluka skupštine s moje strane ne bi ništa značilo jer su donijete sa 100% glasova.

Iz zapisnika sa skupštine vjerovnika održane 17.03.2022. vidljivo je da je ročište dovršeno u 09,57 sati. Istog dana punomoćnica RBA d.d. naslovnom sudu dostavlja podnesak datiran na 17.03.2022. i elektronički potpisan u 15,08 sati. U podnesku punomoćnica RBA d.d. „predlaže da se prodaja nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik kao k.č. 4887/2, zk.ul. 1171, k.o. Dubrovnik, provede sukladno čl. 247. Stečajnog zakona te da se u tu svrhu naloži stečajnom upravitelju da angažira stalnog sudskog vještaka građevinske struke radi procjene vrijednosti predmetne nekretnine“.

Budući da je punomoćnica RBA d.d. podnijela prijedlog po čl. 247. SZ-a nije bilo potrebe da kao stečajni upravitelj također predlažem prodaju.

Postupanje punomoćnice RBA d.d. koja predlaže moje razrješenje nije jasno. Citiraju se zakonske odredbe (SZ), piše se o unovčenju imovine itd.

Postupak prodaje po čl. SZ-a počinje prijedlogom ovlaštenih osoba (to je realizirano prijedlogom punomoćnice razlučnog vjerovnika RBA d.d. od 17.03.2022.).

Prema čl. 247. SZ nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, a u zemljišnoj knjizi će se upisati zabilježba rješenja o prodaji nekretnine. O prodaji nekretnine odlučuje sud rješenjem a prodaju nakon što sud zaključkom o prodaji utvrdi cijenu, provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

U ovom slučaju imamo prijedlog punomoćnice razlučnog vjerovnika te činjenicu da je sud zastao s prodajom (donošenjem rješenja o prodaji) pretpostavljam upravo iz naprijed navedenih razloga koji se odnose na građevinsku dozvolu i dr. , jednu situaciju koja blago rečeno nije do kraja definirana i jasna. U svakom slučaju postupak za unovčenje (prodaju) nekretnine je započet podnošenjem prijedloga i on je (postupak) u tijeku pred naslovnim sudom. Pored toga za navesti je da je punomoćnica RBA d.d. posebnim podneskom od 12.10.2022. predložila postupanje suda upravo po njenom prijedlogu od 17.03.2022.

Smatram da nije nimalo korektno tražiti moje razrješenje radi toga što „stečajni upravitelj do danas, već više od dvije godine, nije unovčio predmetnu nekretninu“ kada je vrlo dobro poznato koje sam sve radnje poduzeo i zbog čega ranije nisam mogao predlagati prodaju i kada je postupak unovčenja započet i još citirati odredbu SZ-a o savjesnosti, urednosti, dobrom gospodarstvu, uspješnom obavljanju dužnosti i dr. Sve navedene kriterije u potpunosti ispunjavam od preuzimanja ove dužnosti (dokaz tomu je i prihvatanje mog izvješća na skupštini vjerovnika održanoj 17.03.2022.) i ne mogu prihvatiti „argumente“ iznijete u prijedlogu za razrješenje jer ih smatram netočnim a sam prijedlog kontradiktornim.

Osobno smatram da za svoj predani rad zaslužujem samo pohvale a nikako prijedlog za razrješenje poglavito kada je, ponavljam, postupak za unovčenje pokrenut a na istog ja osobno ne mogu ničim utjecati.

Vezano za neke druge možebitno potrebne podatke obavještavam sud i vjerovnike da ću iste iznijeti usmeno na skupštini vjerovnika sazvanoj za 27.10.2022.

Stečajni upravitelj
Dragan Josip Knežević, dipl.iur.