



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 11.St-63/2015-911

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Ani Golub Gruić, u stečajnom postupku nad dužnikom BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, OIB: 30689118861, Split, Put Supavla 39, dana 21. rujna 2023.

r i j e š i o j e

I. Prekida se provedba prodaje nekretnina označenih kao kat. čest. zgr. 1066 i kat. čest. zem. 9113/2, obje čest. Z.U. 15431 K.O. Split, uknjiženog prava vlasništva BOŽEN-CO d.o.o., OIB: 30689118861, Split, Put Supavla 39, za cijelo, a koju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, identifikator nadmetanja: 41899 na temelju zaključka ovog suda poslovni broj 11.St-63/2015-677 od 27. siječnja 2023.

II. Nalaže se Financijskoj agenciji vraćanje novčanih sredstava uplaćenih s osnova jamčevine svim ponuditeljima navedenim u tablici III. (podaci o uplatiteljima jamčevine) Izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi od 4. svibnja 2023. (identifikator nadmetanja: 41899, identifikator predmeta prodaje: 23949).

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj 11.St-63/2015 od 14. siječnja 2016. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom BOŽEN – CO d.o.o. Split, Put Supavla 39, OIB: 30689118861, a rješenjem ovog suda poslovni broj 11.St-63/2015-480 od 19. srpnja 2022. određena je prodaja nekretnina navedenih u točki I. izreke ovog rješenja, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a temeljem odredbe članka 247. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17 i 36/22; dalje SZ).

2. Naime, pregledom izvotka iz zemljišne knjige (stranice 3135-3136 spisa) razvidno je da je na nekretninama označenim kao kat. čest. zgr. 1066 i kat. čest. zem. 9113/2, obje čest. Z.U. 15431 K.O. Split, uknjiženog prava vlasništva BOŽEN-CO d.o.o., OIB: 30689118861, Split, Put Supavla 39, za cijelo, u teretnom listu upisano razlučno pravo u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave (upis pod Z-11935/2013). Pored toga, na predmetnim nekretninama upisano je i pravo prvokupa u korist Republike Hrvatske (upis pod Z-7955/2013).

3. Dana 27. listopada 2022. kod ovog suda održano je ročište radi izjašnjavanja o vrijednosti predmetnih nekretnina. Na tom ročištu, stečajna upraviteljica predložila je da se kao vrijednost predmetnih nekretnina utvrdi iznos od 265.000,00 kn, sukladno procjeni stalnog sudskog vještaka Jure Malenice iz ožujka 2022., s čim su se suglasili i vjerovnici nazočni na ročištu, a što je ovaj sud i prihvatio.

4. Zaključkom o prodaji poslovni broj 11.St-63/2015-677 od 27. siječnja 2023. utvrđena je početna vrijednost nekretnine te uvjeti prodaje. Predmetni zaključak dostavljen je Financijskoj agenciji (dalje FINA) na nadležno postupanje uz Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku.

5. Dana 6. svibnja 2023. kod ovog suda zaprimljen je izvještaj FINA-e o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi za predmetne nekretnine (stranice 3393-3406 spisa) iz kojeg proizlazi da je za predmetnu nekretninu uplaćeno ukupno pet jamčevina u iznosu od po 3.517,15 EUR / 26.499,97 kn te dvije jamčevine u iznosu od po 3.518,00 EUR / 26.506,37 kn, da su tri ponuditelja dala valjane ponude od kojih je najveća ona Tome Rošćića u iznosu od 27.378,66 EUR / 206.284,51 kn.

6.1. Tijekom trajanja postupka davanja ponuda pred FINA-om dana 6. travnja 2023. kod ovog suda zaprimljen je podnesak suvlasnika zgrade Slavićeva 15 u Splitu (dalje: suvlasnici zgrade), zastupanih po punomoćnici Vesni Vučetić, odvjetnici u Splitu (stranice 3220-3237 spisa). U tom podnesku se navodi:

- da su suvlasnici zgrade za navedenu prodaju „slučajno saznali“ te stoga i nisu bili u mogućnosti reagirati prije i pokušati spriječiti donošenje odluke o prodaji nekretnina i to konkretno čest. zem. 9113/2 i čest.zgr.1066, obje čest. Z.U. 15431 K.O. Split

- da je dana 9. veljače 1998. Županijski ured za prostorno uređenje izdao je Lokacijsku dozvolu Klasa: UP/I 350-05/97-02/00465, koja definira oblik i veličinu građevinske parcele te nalaže investitoru (Božen – CO d.o.o.) da spoji dvije čestice 9113 i 1066, K.O. Split, površine cca 1.400,00 m², a koje bi trebale predstavljati jedinstvenu građevinsku cjelinu odnosno građevinsku parcelu u skladu sa propisima; prijavnim listom broj 34/98 sastavljenim 20. veljače 1998. kod Županijskog ureda za katastarsko-geodetske poslove Split se potvrđuje da je isti pregledan i da je isti izrađen u skladu s geodetsko katastarskim propisima Klasa: UP-I-932-06/98-01/190, URBROJ: 218105-98-2 od 18. ožujka 1998. te je opskrbljen pečatom Ureda za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Splitu, a kojim se potvrđuje da je navedeni parcelacijski elaborat u skladu s lokacijskom dozvolom Klasa: UP/I-350-05/97-02/465, URBROJ: 2181-04-98-02 od 20.03.1998., ali se nije postupilo po lokacijskoj dozvoli, već upravo suprotno, prijavni list je sačinjen kao da je lokacijskom dozvolom naložena dioba predmetnih čest. zem., a ne objedinjavanje kao što je stvarno i bilo u lokacijskoj dozvoli pa su umjesto jedne čest. zem. nastale tri čest. zem. i to čest. kat. zem. 9113/1, 9113/2 i 1066, sve Z.U. 15431 K.O Split; od potvrde prijavnog lista koji je bio nezakonit (prevaran) pa do danas da je sve urađeno nezakonito i to :

- a) da je građevinska dozvola ishoda na način kao da je izvršena zakonita parcelacija, a ne ovo što je provedeno u Katastru

- b) da je ishoda i postala pravomoćna građevinska dozvola za predmetni objekt - da je izvršeno etažiranje stanova i poslovnih prostora u predmetnoj zgradi

- c) da preklapom tlocrtne površine zgrade proizlazi da se ista ne nalazi na jednoj čestici već na tri čestice, a što naravno ne može biti

d) da se pojedine samostalne uporabne cjeline tlocrtno nalaze na jednoj čestici a druge na drugoj

- da predmetna stambeno-poslovna zgrada Slavićeva 15 ima podzemni dio i nadzemni dio, da dio koji je sporan (a sporno je sve), tj. dio za koji je oglašena prodaja se tretira kao neizgrađeno građevinsko zemljište (čest. zem. 9113/2), a u naravi je krovšte podzemnog dijela zgrade, što znači da nema apsolutno nikakve veze sa kategorijom građevinsko zemljište

- da je sve ovo evidentni propust Katastra budući je podzemni dio objekta sastavni dio zgrade koja ima svoju zemljišnoknjižnu oznaku i iznad tog dijela podzemnog objekta ne bi mogla biti druga čestica zemlje što upućuje na potrebu pokretanja postupka poništenja parcelacije

- da su nejasni zaključci sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnine Jure Malenice u vještvu sačinjenom za potrebe suda, gdje u analizi navodi da čest. zem. 9113/2 K.O. Split u naravi predstavlja građevinsko zemljište jer da je time propustio utvrditi postojanje podzemnog dijela koji je neodvojivi dio zgrade; da vještak dalje navodi da se radi o asfaltiranom platou, a da je propustio utvrditi da je to zapravo krovšte podzemnog dijela zgrade, a ista problematika da se odnosi i na čest. zgr. 1066 K.O. Split pa da se mora zaključiti da niti jedna od čest. zem. 9113/2 i čest. zgr. 1066 K.O. Split ne može biti izdvojeni dio kao predmet zasebne prodaje, budući je to već izgrađeni objekt

- da elaborat koji je bio opskrbljen valjanim pečatima te je isti trebalo provesti ono što lokacijska dozvola nalaže to ne čini već umjesto da se postupi po lokacijskoj dozvoli i izvrši se naloženo objedinjavanje jedinstvene 9113 i 1066, K.O. Split, površine cca 1.400,00 m²; elaboratom su umjesto jedne objedinjene građevinske čestice iste cijepaju odnosno pa se umjesto jedne „stvaraju“ 3 (tri) čestice i to čest. zem. 9113/1, 9113/2 i 1066, sve K.O. Split, a što je proizvelo lanac zablude u svim posljedičnim ispravama (građevinska dozvola, akti zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Splitu te vlasnički akti suvlasnika zgrade)

- da građevinska dozvola doista spominje samo jednu česticu i to 9113/1, kao jedinstvenu građevinsku česticu zgrade, a što je i omogućilo sve posljedične prevare, probleme i zablude suvlasnika i institucija, a toj zabludi pridonosi činjenica da je nadzemni dio zgrade Slavićeva 15, to jest onaj dio koji se vidi, značajno uži od mnogo šireg dijela ispod zemlje (2 kata) pa stoga stvarna površina zgrade nije vidljiva

- da su preostale dvije čestice zemlje (9113/2 i 1066 K.O. Split) ostale „skriven“ u drugom ZK ulošku dok je čest. zem. 9113/1 K.O. Split, na koju je kompletan sadržaj zgrade etažiran, izdvojena u novi ZK uložak, iako se radi o jedinstvenoj zgradi sa zajedničkim dijelovima, kao što su temelji, nosivi zidovi te cijela vertikalna stanova pojedinačnih etažnih vlasnika, dakle, neodvojivi.

6.2. Sadašnja situacija da izgleda na sljedeći način:

a) zgrada Slavićeva 15 nalazi se na 3 čestice (čest. zem. 9113/1, 9113/2 i 1066, sve K.O. Split) umjesto na 1 (9113/1 K.O. Split)

b) na dvjema česticama (9113/2 i 1066, K.O. Split Z.U. 15431) na kojima je kao knjižni vlasnik upisan stečajni dužnik postoji zabilježba da nemaju uporabnu dozvolu (ni uvjerenje o uporabljivosti) jer u naravi ne postoje

c) poslovni prostori koji tlocrtno pripadaju čest. zem. 9113/2 i 1066, K.O. Split, istovremeno su na zemljišniku etažirani na čest. zgr. 9113/1 K.O. Split, koja jedino stvarno i postoji,

a iz čega proizlazi da stečajnu masu čine jedne te iste nekretnine koje su u zemljišniku zabilježene na dva različita mjesta: s jedne strane 9113/2 i 1066, K.O. Split, a s druge strane 9113/1 K.O. Split, kao i to da se nosivi zidovi i temelji, podrum I. (jedinice 1.09, 1.08, 1.07, 1.06, 1.05 i 1.04), podrum II. (jedinice 2.18, 2.19, 2.20, 2.21, 2.22), veliki dijelovi zajedničkih prostora, klima komora, zračni prostori te vertikalna 5 stanova pojedinačnih etažnih vlasnika, sanitarni čvor i ostalo nalaze na čest. zem. 9113/2 i 1066, K.O. Split, a u stvarnosti je sve to dio zgrade i etažirano na čest. zgr. 9113/1 K.O. Split.

6.3. Dakle, u ovom stečajnom postupku da se kao stečajna masa utvrđuju nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika i formalno vode čestice 9113/2 i 1066, K.O. Split Z.U. 15431, a koje u naravi predstavljaju stambeno poslovnu zgradu Slavićeva 15, u cijelosti etažiranu kao stambeno poslovni objekt sagrađen na čest. zgr. 9113/1 K.O. Split Z.U. 16090. Da se, dakle, stambeno poslovna zgrada u naravi nalazi na sve tri čestice (čest. zem. 9113/1, 9113/2 i 1066, sve K.O. Split) i ima ukupnu površinu cca 1.400,00 m² (kako je to i navedeno u lokacijskoj dozvoli) tako da je objekt koji se vodi pod brojevima 9113/2 i 1066 u naravi ista ona zgrada označena kao čest. zgr. 9113/1 K.O. Split Z.U. 16090, odnosno da se ne radi se o dva objekta, već o jednom stambeno poslovnom objektu.

6.4. Suvlasnici predmetne stambeno poslovne zgrade da su u više navrata u toku ovog stečajnog postupka upozoravali stečajnu upraviteljicu o stranim činjenicama jedinstvenosti zgrade i zemljišta na kojima je ista položena, stečajna upraviteljica je čak u više navrata bila na licu mjesta te nedvojbeno morala imati spoznaju o prednjim činjenicama te su suvlasnici uz podnesak kojim su obrazložili cjelokupnu situaciju istoj priložili lokacijsku dozvolu Klasa: UP/I 350-05/97-02/00465, prijavi list broj 34/98, građevinsku dozvolu Klasa: UP/I 361-03/98-01/00025, prvu stranicu ZK uložka 16090 i prvu stranicu ZK uložka 15431.

6.5. U prilog svih naprijed iznijetih činjenica i stavova suvlasnici zgrade da su pribavili vještvo Petra Čorića, stalnog sudskog vještaka za geodeziju, od 6. travnja 2023. sa pripadajućim skicama, iz čega nedvojbeno proizlazi istinitost navoda suvlasnika zgrade - izlučnih vjerovnika da navedene nekretnine ne spadaju u stečajnu masu. Iz predmetnog vještva proizlazi:

- da je prema građevinskoj dokumentaciji i izvršenom očevidu na terenu cijela zgrada izgrađena na čest. zem. 9113/1, 9113/2 i čest. zgr. 1066 sve K.O. Split, s tim da se vidljivi nadzemni dio nalazi na čest. zem. 9113/1 K.O. Split, a podzemni dio se proteže još i na čest. zem. 9113/2 i čest. zgr. 1066 K.O. Split

- da čestice nikada nisu objedinjene u jednu građevinsku česticu kako je bilo predviđeno lokacijskom dozvolom, već se čest. zem. 9113/2 i čest. zgr. 1066 K.O. Split nalaze izdvojene u zasebnom ZK ulošku 15431

- da je elaborat etažiranja izrađen u skladu s građevinskom dozvolom dokumentacijom, odnosno stvarnim stanjem na terenu iz kojeg je vidljivo da se podzemni dio zgrade proteže (osim na čest. zem. 9113/1 K.O. Split) baš i na čest. zem. 9113/2 i čest. zgr. 1066 K.O. Split; sve navedeno da je vidljivo preklapom skice iz elaborata o etažiranju i to etaža prizemlja s etažom podruma; iz preklopa proizlazi

da je npr. samostalna uporabna cjelina 2.02 položena na čest. zem. 9113/2 K.O. Split.

6.6. U svom podnesku, suvlasnici zgrade Slavićeva 15 zaključuju:

- da je u vještvu sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Jure Malenice isti u analizi naveo da čest. zem. 9113/2 K.O. Split u naravi predstavlja građevinsko zemljište, s tim da je propustio utvrditi postojanje podzemnog dijela koji je neodvojivi dio zgrade
- da vještak u svom vještvu navodi da se radi o asfaltiranom platou, a da je propustio utvrditi da je isti zapravo krovšte podzemnog dijela zgrade; ista problematika odnosi se i na čest. zgr. 1066 K.O. Split
- da nijedna od čest. zem. 9113/2 i čest. zgr. 1066 K.O. Split ne može biti izdvojeni dio predmet zasebne prodaje, jer kada bi na primjer potencijalni kupac čest. zem. 9113/2 i čest. zgr. 1066 K.O. Split, krenuo u građevinske radove iskopa ušao bi u podzemni dio objekta.

7.1. Dana 5. svibnja 2023. kod ovog suda zaprimljen je podnesak stečajne upraviteljice Anči Bašić u kojem se očitovala na podnesak suvlasnika zgrade Slavićeva 15. U tom podnesku u bitnom se navodi:

- da je rješenjem o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom određena i zabilježba otvaranja stečajnog postupka, između ostalog, i na nekretninama označenim kao kat. čest. zgr. 1066 i kat. čest. zem. 9113/2, obje čest. Z.U. 15431 K.O. Split budući je na tim nekretninama kao vlasnik upisan stečajni dužnik i to za cijelo
- da je u izvješću o gospodarskom položaju sačinjenom za ispitno ročište popisala navedene nekretnina uz napomenu da je na svim nekretninama upisano založno pravo u korist založnih vjerovnika, u ovom slučaju RH
- da je tijekom stečajnog postupka provedena identifikacija čestice od strane geodetskog društva Geokompas d.o.o. za čest. zem. 9113/2 i čest. zgr. 1066 Z.U. 15431; ovlašteno geodetsko društvo da je utvrdilo da čest. zem. 9113/2 odgovara kat. čest. zemlje 10481/2 i da je kao takva usklađena sa površinom 48 m², da je u katastru i zemljišnoj knjizi je navedena „zgrada“, a u naravi je pločnik odnosno parking; na temelju elaborata o identifikaciji sudski vještak Jure Malenica da je izvršio procjenu vrijednosti kojom je procijenio čest. zem. 9113/2 površine 48 m² za iznos od 264.928,90 kn / 35.162,11 €.

7.2. U odnosu na podnesak suvlasnika stambene zgrade Slavićeva 15 od 6. travnja 2023. te pregledom dostavljene i raspoložive dokumentacije stečajna upraviteljica navodi:

- da je nakon konzultacijom sa geodetskim društvom utvrdila da preklapanjem prerisa stanja na terenu i prerisa tlocrta zgrade i to prizemlja i podruma proizlazi da se čest. 9113/2 u naravi plato - pločnik nalazi ispred prizemlja zgrade, a da se ispod ove čestice nalazi podrum zgrade
- da je čest zgr. 1066 označena kao zgrada dvor te da vještak nije vršio procjenu jer se radi o nosivim zidovima zgrade ispod koje se nalazi podrum pa stoga nisu bili ni obuhvaćeni procjenom
- da iz svega proizlazi da dokumentacija i to lokacijska dozvola, građevinska dozvola te upis u zemljišne knjige nisu pratile stvarno stanje pa se ono ne slaže sa stanjem u

zemljišnim knjigama i upisima, a upravo na temelju upisa u zemljišnim knjigama je predložena prodaja nekretnine.

7.3. Budući da se prodaja provodila na FINA-i elektroničkom javnom dražbom predložila je sudu da se poduzmu potrebne radnje kako bi se obavijestila FINA i potencijalni kupci koji su se prijavili u dražbi. Nadalje, obzirom da je na navedenoj nekretnini upisano založno pravo i pravo prvokupa u korist Republike Hrvatske, te je potrebno da sa sređivanjem i usklađivanjem stvarnog stanja nekretnine bude upoznat kako razlučni vjerovnik, tako i ostali stečajni vjerovnici, da će pripremiti dokumentaciju i predložiti sazivanje skupštine vjerovnika kako bi se donijela odluka o daljnjem postupanju vezanom uz ove nekretnine, a do donošenja odluke na skupštini vjerovnika da se zastane sa prodajom.

8. Iz podneska stanara Slavićeve 15, očitovanja stečajne upraviteljice te pregledom spisu priloženih isprava, ovaj sud utvrđuje da:

- postoje nejasnoće u pogledu predmeta prodaje, odnosno, da opis nekretnine u zemljišnoj knjizi ne odgovara njenom stvarnom stanju
- da vrijednost nekretnine označene kao kat. čest. zem. 1066 Z.U. 15431 K.O. Split, koja je bila predmetom prodaje pred Financijskom agencijom, uopće nije bila utvrđivana u smislu odredbe članka 92. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20 i 114/22; dalje OZ).

9. U tim okolnostima, ovaj sud je odlučio poništiti provedbu prodaje predmetnih nekretnina, a sve kako bi se u daljnjem tijelu postupka otklonile sve nejasnoće oko predmeta prodaje.

10. Slijedom navedenog, a temeljem odredbe članka 247. SZ-a u vezi s odredbom članka 24. stavka 1. te članka 13. Pravilnika o načinu i postupku prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku ("Narodne novine" broj 156/14, 1/19, 28/21 i 9/23) ovaj sud je odlučio kao u izreci ovog rješenja.

U Splitu 21. rujna 2023.

Sutkinja
Ana Golub Gruić

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopušteno je izjaviti žalbu. Žalba se izjavljuje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana od primitka rješenja putem ovog suda u 3 istovjetna primjerka pozivom na gornji poslovni broj spisa. Primitak ovog rješenja računa se istekom osmog dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

DNA:

- stečajna upraviteljica Anči Bašić
- FINA RC Split
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- spis

Broj zapisa: **9-3085d-038d5**

Kontrolni broj: **07553-8ecea-101a7**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANA GOLUB GRUIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.