

DALMA d.d. u stečaju
Kopilica 5
21000 SPLIT
OIB 64479860853

Trgovački sud u Splitu
Stečajni sudac Velimir Vuković
Broj predmeta: 1. St-156/2012

U Splitu, 27. prosinca 2023. godine

PREDMET: Podnesak stečajnog upravitelja, prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika

Sukladno članku 38.b Stečajnog zakona, (Narodne novine br. 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12 i 133/12), predlažem sudu da u stečajnom postupku nad društvom DALMA d.d. u stečaju sazove skupštinu vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. Raspravljanje o izvješćima stečajnog upravitelja podnesenima od 8. rujna 2022. do 7. prosinca 2023. godine, te donošenje odluke o usvajanju izvješća stečajnog upravitelja i davanje suglasnosti na do sada provedene radnje;
2. Donošenje odluke o uvjetima i načinu prodaje nekretnine u Omišu, oznake ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE z.k.č.br. 509 ZGR, uk. povr. 834 m², 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom (E-2), posl. prost. u priz. pod rednim brojem 5, DRUŠTVENO VLASNIŠTVO; zk.ul. 2516, K.O. Omiš i u naravi predstavlja prizemni poslovni prostor knjižnom vlasništvu i posjedu dužnika, koja je nekretnina slobodna od tereta.
3. Donošenje odluke o uvjetima i načinu prodaje nekretnine na TTTS-u u knjižnom vlasništvu i posjedu dužnika, na kojoj nekretnini je upisano razlučno pravo, točnije nekretninu označenu kao čest. zem. 135/4, ZU 1014, K.O. Kamen i to Suvlasnički dio: 60/12278 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor (4 kancelarije), označen br. 34, ukupne površine 60,38 m².
4. Donošenje eventualnih drugih odluka bitnih za daljnji tijek ovog stečajnog postupka.

Obrazloženje

uz točku 2.

Poslovni prostor, ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE z.k.č.br. 509 ZGR, uk. povr. 834 m², 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom (E-2), posl. prost. u priz. pod rednim brojem 5, DRUŠTVENO VLASNIŠTVO; zk.ul. 2516, K.O. Omiš, koji se u početku stečajnog postupka bilježio kao izvanknjižna imovina stečajnog dužnika, upisan je krajem 2022. godine pravomoćno kao zemljišnoknjižno vlasništvo stečajnog dužnika, a u svibnju 2023. godine izvršena je primopredaja prostora od strane grada Omiša, koji je do tada prostor držao u nekvalificiranom posjedu i plaćao pripadajuće režije.

Preuzimanjem navedene nekretnine od strane stečajnog upravitelja stekli su se uvjeti za njenu prodaju, za koju svrhu je pribavljena procjena nekretnine, odnosno izrađen je Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine po društvu Supervision d.o.o., dostavljen u sudski spis posebnim podneskom.

Predlaže se vjerovnicima donijeti odluku o načinu i uvjetima prodaje ovog neopterećenog poslovnog prostora.

uz točku 3.

Stečajni sud je 8. rujna 2023. donio je rješenje pod brojem St-156/2012 kojim je odredio nastaviti prodaju imovine dužnika, prethodno započetu kroz ovršni postupak pred općinskim sudom, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama između ostalog i u odnosu na nekretninu stečajnog dužnika koja je označena kao čest. zem. 135/4, ZU 1014, K.O. Kamen i to Suvlasnički dio: 60/12278 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor (4 kancelarije), označen br. 34, ukupne površine 60,38 m2.

Nakon donošenja ovog rješenja zaprimila sam Obavijest o postojanju izlučnog prava STIBING d.o.o. Ulica 4. gardijske brigade 51, Kamen, OIB 49524253986.

U ovoj obavijesti društvo STIBING d.o.o. ističe da ima izlučno pravo na dvije od četiri kancelarije koje se nalaze unutar jedne etažne cjeline za koju je sud odredio prodaju.

U izlučnom zahtjevu društvo STIBING d.o.o. navodi sljedeće:

- da je prednik društva DALMA d.d. u stečaju 15. lipnja 2005. u dnevnim novinama "Slobodna Dalmacija" objavilo "Poziv za podnošenje ponuda za kupnju nekretnina";
- da su predmet ponude za kupnju bile samo dvije kancelarije od 4 kancelarije pod brojem 34., površine 15,06 m2 i 51., površine 15,02 m2, iako su ove dvije kancelarije u zemljišnim knjigama bile uknjižene u sklopu jedne samostalne uporabne cjeline (jedne etaže) koja se u naravi sastojala od 4 kancelarije (svaka površine cca 15 m2), ukupne površine 60,38 m2, odnosno ove dvije kancelarije nisu u zemljišnim knjigama predstavljale samostalnu uporabnu cjelinu, i kao takve bile sposobne da budu predmet samostalne kupoprodaje;
- da je STIBING d.o.o. dalo ponudu za kupnju dvije oglašene kancelarije;
- da je njegova ponuda prihvaćena kao najpovoljnija i to Odlukom o prihvatu ponude od 30.06.2005.;
- da su nakon toga prednik stečajnog dužnika i STIBING d.o.o. zaključili su "Ugovor o kupoprodaji nekretnine" 07.10.2005., koji je ovjeren po javnom bilježniku Bošku Jurišiću, pod brojem OV-5640/05;
- da je STIBING d.o.o. uredno platilo kupoprodajnu cijenu u cijelosti, te da u je prednik stečajnog dužnika izdao ovjerenu "Potvrdu o potpunom namirenju" od 26.04.2006. a u kojem dokumentu je sadržana tabularna izjava;
- da je STIBING d.o.o. u travnju 2006. ušlo je u posjed dvije kupljene kancelarije, te se nalazi u neometanom i kvalificiranom posjedu istih sve do današnjeg dana, na kojoj adresi mu se nalazi i sjedište društva;
- da je prednik stečajnog dužnika DALMA d.d. zaključenim ugovorom preuzeo obvezu u zemljišnim knjigama izvršiti izmjenu postojećeg etažiranja na način da se od 4 kancelarije koje se nalaze u jednoj etaži (jednoj samostalnoj uporabnoj cjelini) izmjeni etažiranje na način da se od iste formiraju nove četiri samostalne uporabne cjeline,
- da je prednik stečajnog dužnika dao izraditi Elaborat etažiranja i ishodio potvrdu o samostalnim uporabnim cjelinama no da je naknadno utvrđeno da nikada nije proveo izmjenu etažiranja na način kako je preuzeo obvezu i da je do danas ostalo isto z.k. stanje,
- da je društvo STIBING d.o.o. 18.09.2007., ostavljajući dovoljno vremena prodavatelju, predniku stečajnog dužnika, da provede ugovoreno etažiranje u zemljišnim knjigama, nadležnom ZK odjelu podnijelo prijedlog za uknjižbu svog prava vlasništva na dvije kancelarije, međutim da je isti odbijen budući opis nekretnina iz ugovora o kupoprodaji i tabularnoj izjavi nije odgovarao stanju i opisu ovih nekretnina u zemljišnim knjigama.

- da rješenje o odbijanju uknjižbe ZK odjela poslovni broj Z-11696/07, društvo STIBING d.o.o. nikada nije zaprimilo jer je isto zbog promjene adrese sjedišta na adresu ove dvije kancelarije stavljano na oglasnu ploču;

Izlučni vjerovnik STIBING d.o.o. uz svoju obavijest o izlučnom pravo dostavio je dokumentaciju iz koje proizlazi istinitost ovih navoda.

Temeljem gore navedenog, kao stečajni upravitelj utvrdila sam nespornim da se STIBING d.o.o. javilo na poziv za davanje ponude prednika stečajnog dužnika, dalo svoju ponudu, bilo izabrano kao najpovoljniji ponuditelj, zaključilo Ugovor o kupoprodaji, platilo kupoprodajnu cijenu, ishodilo tabularnu izjavu, ušlo u posjed nekretnine u kojem se nalazi i danas i podnijelo prijedlog za uknjižbu, zbog čega držim da dokazanim da kancelarije br. 34. i 51. ne ulaze u stečajnu masu, premda su iste još i dalje uknjižene na ime stečajnog dužnika, iako iste ne predstavljaju njegovo stvarno vlasništvo, sve iz razloga jer, kako sam naknadno utvrdila temeljem predložene mi dokumentacije uz prijavu izlučnog prava, prijedlogu za uknjižbu STIBING d.o.o. nije udovoljeno jer prednik stečajnog dužnika nije izvršio svoju ugovornu obvezu i u zemljišnim knjigama izvršio izmjenu postojećeg etažiranja.

U svojim dosadašnjim izvješćima o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase upoznala sam vjerovnike kako postoje nekretnine koju se u zemljišnim knjigama vode na stečajnog dužnika, ali su prodane prije stečaja i vlasnici ih nisu još uknjižili (na str. 10. Početnog stečajnog izvješća, točka ad. 4) Tablice) među kojima su i ove dvije kancelarije.

U ovom konkretnom slučaju, u naravi zbog propusta u provedbi izmjene etažiranja, izlučni vjerovnik nije bio u mogućnosti ishoditi uknjižbu prava vlasništava na dvije kancelarije br. 34 i 51, a koje su još i danas ostale evidentirane unutar jedne samostalne uporabne cjeline (E-21) zajedno s još dvije kancelarije (br. 49. i 50.) koje nisu prodane i koje ulaze u stečajnu masu stečajnog dužnika.

Kako su ove 4 kancelarije (od kojih su dvije prodane izlučnom vjerovniku STIBING d.o.o.) unutar jedne etaže i to Suvlasnički dio: 60/12278 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor (4 kancelarije), označen br. 34, ukupne površine 60,38 m² ostale uknjižene na prednika stečajnog dužnika, to je 5 bivših radnika DALMA d.d. zastupanih po odvjetnici Ivani Romac, 9. srpnja 2008. pokrenulo ovrhu na ovoj nekretnini, te su ovi otvaranjem stečaja stekli svojstvo razlučnih vjerovnika u odnosu na ovu nekretninu. Slijedom dopuna i izmjena Stečajnog zakona od 31.03.2022. ovrha je nastavljena pred sudom pred kojim se vodi ovaj stečajni postupak.

U smislu mirnog rješenja ove sporne situacije, Izlučni vjerovnik STIBING d.o.o. iskazao je namjeru da izvrši kupoprodaju i druge dvije kancelarije (br. 49. i 50.) po procijenjenoj cijeni koja je utvrđena Procjembenim elaboratom tržišne vrijednosti nekretnine po društvu Supervision d.o.o. za potrebe prodaje istih unutar ovog stečajnog postupka u iznosu od 180.000,00 kn (23.970,98 €).

S predloženom prodajom druge dvije kancelarije po procijenjenoj tržišnoj cijeni, uz uzimanje u obzir već izvršenu kupnju prve dvije kako je prethodno navedeno, složili su se i razlučni vjerovnici.

Slijedom svega iznesenoga, predlažem da skupština vjerovnika odobri stečajnom upravitelju zaključenje ugovora o kupoprodaji izravnom pogodbom s izlučnim vjerovnikom STIBING d.o.o. kojim bi se ovom društvu prodale dvije kancelarije (br. 49. i 50.) po procijenjenoj tržišnoj cijeni od 180.000,00 kn (23.970,98 EUR-a).

U protivnom, ukoliko bi se nastavila prodaja cijele etaže (4 kancelarije) putem elektroničke javne dražbe, postoji opasnost za izlučni vjerovnik ustane izlučnom tužbom protiv stečajnog dužnika sa zahtjevom za naknadu štete, a sve ovo budući prednik stečajnog dužnika nije ispunio svoju ugovorom preuzetu obvezu i proveo izmjenu elaborata o etažiranju kako bi se ispunili preduvjeti da se je izlučni vjerovnik mogao uknjižiti kao vlasnik kupljene dvije kancelarije, što je u konačnici rezultiralo mogućom ponovnom prodajom ove dvije kancelarije putem javne dražbe.

Stoga s ciljem izbjegavanja potencijalnog parničnog postupka i sudskog spora predlažem skupštini vjerovnika da odobri stečajnom upravitelju zaključenje ugovora o kupoprodaji s izlučnim vjerovnikom STIBING d.o.o. na opisani način.

Stečajni upravitelj:
dr.sc. Mira Hajdić