

Konstruktor inženjering d.d. – „u stečaju“, St. 1196/2016
OIB: 81356391287,
Svačićeva 4, 21000 Split

PROBLEMATIKA UPRAVNE ZGRADE

Split, Svačićeva 4

Uvodne napomene

Zgrada u Splitu, Svačićeva 4 bila je sjedište ex društvenog poduzeća GP Konstruktor-Split i kasnije trgovačkog društva Konstruktor inženjering d.d. Split.

Karakteriziraju je činjenice da je u više suvlasničkih dijelova (etažno vlasništvo) bez određenih omjera (etažiranja), da u zemljišnim knjigama još uvijek egzistira društveno vlasništvo.

Kad su u pitanju dijelovi koji su pripadali, ili trebali pripadati ex GP Konstruktor-u i Konstruktor inženjering-u d.d. onda je dodatni problem što ni jedan ni drugi subjekt nisu, prema dopisu Centra za restrukturiranje i prodaju RH (CERP) od 05.02.2020., proveli postupke pretvorbe prema Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća.

Navedenome treba dodati još i to, što dodatno usložnjava inače složenu situaciju s predmetnom zgradom, da je u poboju razdoblju (razdoblje od podnošenja prijedloga za otvaranje i otvaranja stečajnog postupka) Konstruktor inženjering d.d. prodao, kao prava, dijelove zgrade Konstruktor plan-u d.o.o. i EXPORTDRVU d.d., te poslije toga Konstruktor plan d.o.o. kupio dio od EXPORTDRVA d.d., da bi sporazumom Konstruktor inženjering d.d. i Konstruktor plan d.o.o. zamjenjivali i preslagivali određene dijelove zgrade uz uvažavanje interesa ovog drugog.

Sve pravne radnje za prodaju dijelova zgrade poduzete su u poboju razdoblju i sada su predmet sudskih sporova radi pobijanja tih pravnih radnji.

Dijelovi zgrade koji su bili vlasnički uredni i koje je Konstruktor inženjering d.d. stekao kupovinom od ex PROJEKTANT-a d.d. (kasnije d.o.o.) i BRODOSPAS-a d.d. opterećeni su razlučnim pravom (hipotekom) u korist Splitske banke d.d., sada OTP banke d.d., koja nije upisala promjenu imena banke.

Pored navedenog, u zemljišnim knjigama je zabilježeno da je, prema Rješenju RH, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, cijela zgrada u zoni B (djelomična zaštita povijesnih struktura) i da ima svojstvo kulturnog dobra.

I. Zemljišno-knjižno stanje na dan 14.4.2021.godine

U ZU 3743 K.O. SPLIT su u prvom odjeljku Posjedovnice upisane sljedeće čestice:

1. č.zgr. 978 - kuća površine 58 m²,
2. č.zgr. 3421/1 - kuća površine 383 m²,
3. č.zgr. 3421/2 - zgrada površine 88 m²,
4. č.zgr. 3421/3 - zgrada površine 161 m²,
5. č.zgr. 3421/4 - zgrada površine 288 m²,
6. č.zgr. 3421/4 - zgrada površine 98 m² i
7. č.zem. 8990/1 - bez upisane površine

sveukupne površine 1076 m².

U drugom odjeljku Posjedovnice upisana je zabilježba pod Z-962/13-218 od 25.1.2013. da čest. zgr. 978, 3421/1, 3421/2, 3421/3, 3421/4 i 3421/5, zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura) imaju svojstvo kulturnog dobra.

U sljedećoj tablici daje se prikaz podataka upisanih u Vlastovnici i Teretovnici po suvlasničkim dijelovima (etažnim dijelovima)

OZNAKA	NAZIV ČESTICE	Površina (m ²)	UPISANO VLASNIŠTVO	IDENTIFIKACIJA	UPISANA ZABILJEŽBA	UPISANA HIPOTEKA
E-1	č.zgr. 3421/1	365	Društveno vlasništvo s pravom korištenja KONSTRUKTOR, Split	Prvi kat, uredske prostorije i nuzprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade	Z-41276/17 - otvaranje stečajnog postupka	-
E-2	č.zgr. 3421/1	365	KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d., Split	Drugi kat, uredske prostorije i nuzprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade	Z-41276/17 - otvaranje stečajnog postupka	Z-8644/04 od 31.8.2004.- hipoteka Splitska banka d.d. (850.000 EUR) Z-3932/10 od 28.4.2010.- Splitska banka (195.000 kn) Z-3933/10 od 28.4.2010.- Splitska banka (1.945.263,32 EUR) Z-11277/11 od 26.10.2011. - Splitska banka (7.500.000 kn) Z-16274/16 > Z-13850/17 od 22.7.2016. - RH MF PU (31.915.428,44 kn); ovršivost ovrhe
E-3	č.zgr. 3421/1	365	KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d., Split	Treći kat, uredske prostorije i nuzprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade	Z-41276/17 - otvaranje stečajnog postupka	Z-7729/11 od 7.7.2011.- Splitska banka (195.000 kn) Z-11277/11 od 26.10.2011. - Splitska banka (7.500.000 kn) Z-16274/16 > Z-13850/17 od 22.7.2016. - RH MF PU (31.915.428,44 kn); ovršivost ovrhe
E-4	č.zgr. 3421/1	383	Društveno vlasništvo, SO Split, Odjel za stamb.posl.	Četvrti kat, četiri stana s pravom korištenja stubišta, kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade		

OZNAKA	NAZIV ČESTICE	Površina (m ²)	UPISANO VLASNIŠTVO	IDENTIFIKACIJA	UPISANA ZABILJEŽBA	UPISANA HIPOTEKA
E-5	č.zgr. 3421/4	265	Društveno vlasništvo s pravom korištenja KONSTRUKTOR, Split	Prvi kat, uredske prostorije i nuzprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade	Z-41276/17 - otvaranje stečajnog postupka	/
E-6	č.zgr. 3421/4	265	KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d., Split	Drugi kat, uredske prostorije i nuzprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade	Z-41276/17 - otvaranje stečajnog postupka	Z-8644/04 od 31.8.2004. - Splitska banka (850.000 EUR) Z-3932/10 od 28.4.2010. - Splitska banka (195.000 kn) Z-3933/10 od 28.4.2010. - Splitska banka (1.945.263,32 EUR) Z-11277/11 od 26.10.2011. - Splitska banka (7.500.000 kn) Z-16274/16 >Z-13850/17 od 22.7.2016. - RH MF PU (31.915.428,44 kn); ovršivost ovrhe
E-7	č.zgr. 3421/4	205	Društveno vlasništvo s pravom korištenja HE na Cetini, Omiš	Treći kat, uredske prostorije i nuzprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade		/
E-8	č.zgr. 3421/4	265	Društveno vlasništvo s pravom korištenja po 1/2 KONSTRUKTOR, Split i HE na Cetini, Omiš	Četvrti kat, "crveni kutić" s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade	Z-41276/17 - otvaranje stečajnog postupka	/
E-9	č.zgr. 3421/1	88,97	Visković, Vidak	stan		
E-10	č.zgr. 3421/2	66,71	Kesić	stan		
E-11	č.zgr. 3421/1	43,98	Dučić	stan		

OZNAKA	NAZIV ČESTICE	Površina (m ²)	UPISANO VLASNIŠTVO	IDENTIFIKACIJA	UPISANA ZABILJEŽBA	UPISANA HIPOTEKA
E-12	č.zgr. 3421/1	975	Ujević, Zorica	Poslovni prostor u prizemlju		
E-13	č.zgr. 3421/1	36,21	Šore	stan		

Pored podataka koji su navedenih u tablici pod brojem Z-7955/13 od 17.7.2013. na teret čest. zgr. 978, 3421/1, 3421/2, 3421/3, 3421/4 i 3421/5 uknjiženo je pravo prvokupa u korist RH.

II. Dio zgrade s urednim vlasništvom Konstruktor inženjering-a d.d. (1/1)

KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d., je upisan kao vlasnik suvlasničkih dijelova - etažnih vlasništava označenih s:

1. (E-2) - drugi kat, uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade površine 365 m² (č.zgr. 3421/1)
2. (E-3) - treći kat, uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade površine 365 m² (č.zgr. 3421/1)
3. (E-6) - Drugi kat, uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade površine 265 m² (č.zgr. 3421/4)

Na navedenim suvlasničkim dijelovima - etažnim vlasništvima (E-2), (E-3) i E-6) je upisano razlučno pravo (hipoteka) u korist pravnih sljednika Splitske banke d.d. (bez Otp-banke d.d.) a na (E-3) i E-6) još i RH, MF, Porezne uprave.

Za ovaj dio zgrade nema formalno-pravnih zapreka za unovčenje. Stečajnim zakonom, člankom 247., je propisano da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika. Sud donosi rješenje o prodaji, utvrđuje vrijednost nekretnine i određuje način i uvjete prodaje. Isti članak propisuje da prodaju nekretnine provodi Financijska agencija (FINA) elektroničkom javnom dražbom.

III. Dio zgrade u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Konstruktor, Split i Hidroelektrane na Cetini, Omiš prije prodaja Konstruktor plan-u d.o.o i EXPORTDRVO-u d.d.

KONSTRUKTOR, Split i HE na Cetini, Omiš upisani su s pravom korištenja kod četiri suvlasnička dijela - etažna vlasništva u društvenom vlasništvu. Ovdje treba odmah istaknuti da je Konstruktor, Split kupio od Hidroelektana na Cetini suvlasnički dio - etažno vlasništvo; E-7, na trećem katu površine 205 m² i ½ E-8 na četvrtom katu ("crveni kutić") površine 265 m². U međuvremenu je pribavljena tabularna isprava od HEP-a i Ugovor o kupoprodaji od 1966.godine.

U nastavku popis prava korištenja po etažama i upisanim korisnicima:

Konstruktor, Split:

1. (E-1) - prvi kat, uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade površine 365 m² (č.zgr. 3421/1),
2. (E-5) - prvi kat, uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade površine 265 m² (č.zgr. 3421/4)

3. (E-8) - ½ četvrti kat, "crveni kutić" s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade površine 265 m² (č.zgr. 3421/4)

HE na Cetini, Omiš:

1. (E-7) - treći kat, uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade površine 205 m² (č.zgr. 3421/4)
2. (E-8) - ½ četvrti kat, "crveni kutić" s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade površine 265 m² (č.zgr. 3421/4)

Ukupna površina suvlasničkih dijelova-etažnih suvlasništava s upisanim pravom korištenja Konstruktor Split i HE na Cetini, Omiš iznosi 1.100 m².

Navedeni suvlasnički dijelovi, po sadašnjem stanju u zemljišnim knjigama, imaju status društvenog vlasništva.

Problem brisanja društvenog vlasništva i upisa privatnog na ime Konstruktor inženjeringa d.d. u stečaju proizlazi iz činjenice što GP Konstruktor Split i Konstruktor inženjering d.d. nisu proveli postupke pretvorbe prema Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća. Dokaz već spominjani dopis CERP-a od 05.02.2020.

Prema tom dopisu, a i prema uvidu u raspoloživu dokumentaciju, Konstruktor inženjering d.d. je osnovan kao poduzeće u društvenom vlasništvu 1992. godine, a njegov osnivač je također društveno poduzeće GP Konstruktor. Tada se smatralo da je pretvorbu značilo to što je Konstruktor inženjering d.d. registriran kao dioničko društvo, bez obzira na vlasništvo.

Prilikom osnivanja društvenog poduzeća Konstruktor inženjering d.d. unesena je imovina GP Konstruktor u njegov osnivački (temeljni) kapital, koji je imao vrijednost od 28,7 milijuna DEM.

U svezi pretvorbe oba društvena poduzeća, tj. GP Konstruktor i Konstruktor inženjering d.d., kao i privatizacije Konstruktor inženjering d.d. vodile su se dugogodišnje rasprave i sporovi zbog toga što iz tih procesa po osnovu privatizacije nisu uplaćena u državni proračun nikakva sredstva, za razliku od većine pretvorenih i privatiziranih društvenih poduzeća u Republici Hrvatskoj, koja su uplatila i u kojima su neprivatizirani dio suvlasnici bili Fondovi RH (tadašnji Hrvatski fond za razvoj, republički fondovi RH mirovinskog osiguranja radnika i poljoprivrednika).

Privatizacija Konstruktor inženjering-a d.d. izvršena je posrednim putem i to na način da ga je, kao trgovačko društvo (d.d.) u društvenom vlasništvu, kupilo pretvoreno i privatizirano društvo Projektni biro Konstruktor d.d. (sada d.o.o.), koje je pretvoreno i privatizirano s temeljnim kapitalom od 23.000 tadašnjih DEM.

Transakcija kupoprodaje Konstruktor inženjering-a d.d. u društvenom vlasništvu izvedena je na slijedeći način:

Prvo, Konstruktor inženjering d.d. (još u statusu poduzeća u društvenom vlasništvu) odobrava namjenski kredit privatiziranom društvu Projektni biro Konstruktor d.d. za kupnju njega samog, tj. Konstruktor inženjering-a d.d. i na taj način postaje poduzeće - trgovačko društvo u privatnom vlasništvu s konkretnim privatnim vlasnikom s obzirom da je njegov kupac, nakon toga vlasnik, Projektni biro Konstruktor d.d., prethodno pretvoren i privatiziran.

Drugo, Projektni biro Konstruktor d.d. ne uspijeva vratiti kredit prema ugovorenoj dinamici (najvjerojatnije zbog limitiranih financijskih potencijala i poslovnih rezultata), pa kredit vraća prijebojem kredita sa dionicama u vrijednosti temeljnog kapitala, tako da nakon toga privatizirani Konstruktor inženjering d.d. postaje sam svoj vlasnik.

Treće, prije operacije kupoprodaje Konstruktor inženjering d.d u društvenom vlasništvu smanjuje svoj temeljni kapital za više od 10 puta, tj. sa 28,7 milijuna tadašnjih DEM na 2,7 milijuna DEM.

Prema tome, u najsžetijem, prethodno navedenim se dokazivao i argumentirao postupak pretvorbe i privatizacije društva Konstruktor inženjering d.d., koji je kasnije mijenjao

vlasničku strukturu i povećavao temeljni kapital osnivanjem društava FODI d.o.o., FOSSA d.o.o. i VEHO d.o.o.

Međutim, u ovom materijalu način pretvorbe i privatizacije Konstruktor inženjering-a d.d. ne spada u njegove prioritetne zadatke i ciljeve, već je **prioritet iz tih procesa iznaći i prikupiti dokaze za određenu imovinu koja je tada unesena u temeljni kapital društvenog poduzeća Konstruktor inženjering-a d.d., a sada čini ili bi trebala činiti dio stečajne mase sadašnjeg Konstruktor inženjeringa d.d "u stečaju"**.

IV. Dio zgrade u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Konstruktor, Split i Hidroelektrane na Cetini, Omiš nakon prodaja Konstruktor plan-u d.o.o i EXPORTDRVO-u d.d i nakon zamjena između Konstruktor inženjering d.d. i Konstruktor plan-a d.o.o.

U cilju boljeg razumijevanja ovog dijela materijala u nastavku daje kronološki slijed radnji koje su uvjetovale sadašnju strukturu zgrade po korisnicima (uvjetno vlasnicima).

IV.1. Ugovor o kupoprodaji prava između KONSTRUKTOR INŽENJERING-a d.d. i KONSTRUKTOR PLAN-a d.o.o. od 30.8.2016., I.Anex od 5.9.2016.

Ovim ugovorom Konstruktor inženjering d.d. prodao je Konstruktor plan-u d.o.o. 4 uredska prostora ukupne površine 118,23 m² i 2 sanitarna čvora ukupne površine 15,15 m², odnosno, ukupno 133,38 m², a što je dio č.zgr. 3421/4 – etažno vlasništvo (E-5). U naravi su na prvom katu i to: uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade. S obzirom da je ukupna površina (E-5) 265 m², Konstruktor inženjering-u d.d. u etažnom vlasništvu (E-5), nakon tog ugovora ostaje 131,62 m².

IV.2. Ugovor o kupoprodaji prava između KONSTRUKTOR INŽENJERING-a d.d. i Konstruktor plan-a d.o.o. od 26.9.2016.

Ovim ugovorom Konstruktor inženjering d.d. je prodao Konstruktor plan-u d.o.o. slijedeće:

1. Dio etažnog vlasništva (E-1) površine 143 m², a što je dio č.zgr. 3421/1. U naravi je to na prvom katu i to: uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade. S obzirom da je ukupna površina etažnog vlasništva (E-1) 365 m² Konstruktor inženjering-u d.d. u toj etaži (E-1) nakon tog ugovora ostaje 222,00 m².
2. Cijelo etažno vlasništvo (E-7) površine 205 m², čest. zgr.3421/4. U naravi je to dio trećeg kata, odnosno uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade.
3. Cijelo etažno vlasništvo (E-8) površine 265 m² (č.zgr. 3421/4). U naravi je to četvrti kat, uredske prostorije zvane "crveni kutić" s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade.

Napomena: Ovaj ugovor je raskinut Sporazumom o raskidu od 15.11.2016., tj. poslije zaključenja ugovora o kupoprodaji između Konstruktor inženjering-a d.d. i s Exportdrva d.d. od 27.9.2016. za identične predmete kupoprodaje.

IV.3. Ugovor o kupoprodaji prava između KONSTRUKTOR INŽENJERING-a d.d. i EXPORTDRVO-a d.d. od 27.9.2016.

Ovim ugovorom Konstruktor inženjering d.d. je prodao društvu Exportdrvo d.d. iz Zagreba sljedeće:

1. Dio etažnog vlasništva (E-1) površine 143 m², a što je dio č.zgr. 3421/1. U naravi je to na prvom katu i to: uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade. S obzirom da je ukupna površina etažnog vlasništva (E-1) 365 m² Konstruktor inženjering-u d.d. u toj etaži (E-1) ostaje 222,00 m².
2. Cijelo etažno vlasništvo (E-7) površine 205 m², čest. zgr.3421/4. U naravi je to dio trećeg kata, odnosno uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade.)
3. Cijelo etažno vlasništvo (E-8) površine 265 m² (č.zgr. 3421/4). U naravi je to četvrti kat, uredske prostorije zvane "crveni kutić" s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade.

Napomena: Ovaj ugovor zaključen prije raskida ugovora od 26.9.2016., koji je raskinut Sporazumom o raskidu od 15.11.2016.

IV.4. Ugovor o kupoprodaji prava između EXPORTDRVO-a d.d. i KONSTRUKTOR PLAN- d.o.o. od 21.10.2016., I. Anex od 21.4.2017.

Ovim ugovorom Exportdrvo d.d. je prodalo Konstruktor plan-u d.o.o. sve dijelove i površine koje je Ugovorom o kupoprodaji prava od 27.9.2016. Exportdrvo d.d. kupilo od Konstruktor inženjering d.d.i to:

1. Dio etažnog vlasništva (E-1) površine 143 m², a što je dio č.zgr. 3421/1. U naravi je to na prvom katu i to: uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade. S obzirom da je ukupna površina etažnog vlasništva (E-1) 365 m² Konstruktor inženjering-u d.d. u toj etaži (E-1) nakon tog ugovora ostaje ostaje 222,00 m².
2. Cijelo etažno vlasništvo (E-7) površine 205 m², čest. zgr.3421/4. U naravi je to dio trećeg kata, odnosno uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade.)
3. Cijelo etažno vlasništvo (E-8) površine 265 m² (č.zgr. 3421/4). U naravi je to četvrti kat, uredske prostorije zvane "crveni kutić" s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade.

Napomena: Ovaj ugovor zaključen je, također, prije raskida ugovora od 26.9.2016., koji je raskinut Sporazumom o raskidu od 15.11.2016.

IV.5. Sporazum od 24.10.2016., I. Anex od 22.5.2017. i Zapisnik od 7.10.2017. Između KONSTRUKTOR INŽENJERING-a d.d. i KONSTRUKTOR PLAN-a d.o.o. o razvrgnuću suvlasništva

Ovim sporazumom i zapisnikom Konstruktor inženjering d.d. i Konstruktor plan d.o.o. putem razvrgavanja suvlasništava na prvom i trećem katu zgrade vrše zamjene i preslagivanje prostora pri tome vodeći računa o interesima Konstruktor plan-a d.o.o. opravdavajući to formiranjem samostalnih cjelina u obostranom interesu.

Odmah treba istaknuti da neke konstatacije u sporazumu i zapisniku nisu točne kad se

analiziraju naprijed navedeni ugovori i izvrši međusobna usporedba sporazuma-zapisnika s ugovorima.

Tako nakon zamjena i preslagivanja:

1. Konstruktor inženjering d.d. **ustupa** Konstruktor plan-u d.o.o. 103,19 m² na prvom katu (ured površine 20,44 m² orijentacije prema zapadu, urede površine 38,65 m² orijentacije prema istoku i urede površine 44,10 m² od kojih su tri ureda površine 31,10 m² dio (E-1), a jedan ured površine 13,00 m² dio (E-5), orijentacije prema svjetlarniku).

U sporazumu se konstatira da Konstruktor plan d.o.o. u svom vlasništvu/posjedu ima posebnu cjelinu-cijeli I. kat, zgrade smješten na čest- zgr. 3421/1/4, Z.U. 3743 KO Split, što ne odgovara stanju prema naprijed navedenim ugovorima i površinama etaža, jer nakon toga je Konstruktor plan d.o.o. vlasnik dijela etažnog vlasništva (E-1) površine 246,19 m², a Konstruktor inženjering d.d. 118,81 m².

2. Konstruktor plan d.o.o. **ustupa** Konstruktor inženjering-u d.d. 178,93 m² na trećem katu (zapadno orijentirani uredi površine 122,79 m² i istočno orijentirani uredi površine 56,14 m²), a što je dio etažnog vlasništvo (E-7) površine 205 m² (č.zgr. 3421/4) površine 205 m² (č.zgr. 3421/4), nakon čega Konstruktor plan d.o.o. ostaje vlasnik u etažnom vlasništvu (E-7) s površinom od 26,07 m².

Napominje se da je u površinu pod 178,93 m² uključena površina dva ureda koja su orijentirana prema zapadu, a na kojima u zemljišnim knjigama nije upisano vlasništvo (na toj etaži je ukupna površina 205 m², dok je na katovima ispod i iznad upisana površina 265 m²), niti su ta dva ureda bila predmet ranijih kupoprodaja između Konstruktor inženjering-a d.d. i Exportdrva d.d. i kasnije Exportdrva d.d. i Konstruktor plan-a d.o.o.

Nakon svih navedenih kupoprodaja, sporazuma i zapisnika o razvrgnućima suvlasništva na prvom i trećem katu ukupna struktura suvlasništava je slijedeća:

KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d.

1. Dio prvog kata površine **250,43 m²** i to: dio etažnog vlasništva (E-1) površine 131,81 m² - prvi kat, uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade od ukupne površine (E-1) koja iznosi 365 m² (č.zgr. 3421/1) i dio etažnog vlasništva (E-5) površine 118,62 m² - prvi kat, uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade površine 265 m² (č.zgr. 3421/4)
2. Cijeli drugi kat površine **630 m²** i to: etažno vlasništvo (E-2) - drugi kat, uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade površine 365 m² (č.zgr. 3421/1) i etažno vlasništvo (E-6) - drugi kat, uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade površine 265 m² (č.zgr. 3421/4),
3. Dio trećeg kata površine **543,93 m²** i to: cijelo etažno vlasništvo (E-3) - treći kat, uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade površine 365 m² (č.zgr. 3421/1) i dio etažnog vlasništva (E-7) - treći kat, uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade površine 178,93 m² (č.zgr. 3421/4)

KONSTRUKTOR-PLAN d.o.o.

1. Dio prvog kata površine **379,57 m²** i to: dio etažnog vlasništva (E-1) površine 233,19 m² - prvi kat, uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao

posebnih zajedničkih dijelova zgrade od ukupne površine (E-1) koja iznosi 365 m² (č.zgr. 3421/1) i dio etažnog vlasništva (E-5) površine 146,38 m² - prvi kat, uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade površine (E-5) koja iznosi 265 m² (č.zgr. 3421/4)

2. Dio trećeg kata površine **26,07 m²** i to: dio etažnog vlasništva (E-7) - treći kat, uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade (č.zgr. 3421/4)
3. Cijeli četvrti kat površine **265 m²** i to: (E-8) - četvrti kat, "crveni kutić" s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade površine 265 m² (č.zgr. 3421/4).

Dio prvog kata, i to dio etažnog vlasništva (E-1) površine 131,81 m² - prvi kat, uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade od ukupne površine (E-1) koja iznosi 365 m² (č.zgr. 3421/1) i dio etažnog vlasništva (E-5) površine 118,62 m² - prvi kat, uredske prostorije i nusprostorije s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade od ukupne površine (E-5) koja iznosi 265 m² (č.zgr. 3421/4), odnosno, ukupno **250,43 m²**, su prostorije koje još od otvaranja stečaja nad KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. koristi odnosno drži u posjedu KONSTRUKTOR PLAN d.o.o. (a u koje prostorije KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. nema pristup), iako za iste nije sklopljen Ugovor o kupoprodaji, pa je stoga nesporno da je posjed tih prostorija nezakonit (jer nema valjanu pravnu osnovu), neistinit (jer je očito stečen zlouporabom povjerenja odnosno prijevarom) i nepošten (jer znaju da im ne pripada pravo na posjed istih).

Pored naprijed navedenih čestica Konstruktor inženjering d.d. je još u posjedu č.zgr.3421/3 površine 140 m² i č.zgr. 3421/5 površine 114,87 m², a na kojima nema upisanog vlasnika u zemljišnim knjigama.

Nad ovim česticama je legaliziran nelegalno nadograđeni drugi kat ukupne površine 213,66 m².

Također, legaliziran je i nelegalno zatvoreni balkon na četvrtom katu površine 58,83 m², a koji je dio etažnog vlasništva (E-8) - četvrti kat, "crveni kutić" s pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade površine 265 m² (č.zgr. 3421/4).

Ukupno legalizirana površina iznosi 272,49 m².

U slijedećoj tablici dan je prikaz obavljenih kupoprodaja i zamjena po dinamici njihova nastajanja.

S obzirom da je prethodno dana dinamika promjena koje se odnose na upravnu zgradu u Svačićevoj u nastavku slijedi dinamika nekoliko bitnih prijedloga i sudskih rješenja vezanih uz stečajni postupak nad Konstruktor inženjering-om d.d. “u stečaju”.

1. Prijedlog Financijske agencije (FINA) za otvaranje stečajnog postupka od **05.05.2016.** godine, objavljen na e-Oglasnoj 10.05.2016.godine, pod brojem St-1196/2016. FINA je podnijela prijedlog, sukladno Stečajnom zakonu, nakon 120 dana neprekinutog trajanja nesposobnosti za plaćanje (blokade). Blokada je na dan 03.05.2016.g. iznosila 60.949.412,43 kune,
2. Trgovački sud u Splitu donio je Rješenje o pokretanju prethodnog postupka radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka dana **27.09.2016.** godine, koje je isti dan objavljeno na e-Oglasnoj,
3. Trgovački sud u Splitu donio je Rješenje o imenovanju privremenog stečajnog upravitelja dana **28.10.2016.** godine, koje je isti dan objavljeno na e-Oglasnoj, s ovlastima iz tog rješenja, a sukladno SZ.

V. ZAKLJUČAK

Iz do sada navedenog u ovom materijalu proizlazi zaključak da je imovinsko-pravno stanje zgrade u Svačićevoj 4 izuzetno složeno bilo i prije poduzetih radnji u svezi kupoprodaja i zamjena prostora te da je nakon toga postalo još složenije. Dodatan problem je činjenica da su te kupoprodaje i zamjene poduzete u poboju razdoblju prema Stečajnom zakonu. Zbog toga su, nakon suglasnosti Suda, pokrenute parnice za njihovo pobijanje, koje još uvijek traju.

U cilju rješavanja sadašnjeg stanja predmetne zgrade, a usporedo s parnicama, trebalo bi poduzimati slijedeće:

Prvo, riješiti dilemu vremena unovčenja dijela zgrade koji je vlasnički uredan, a opterećen je različitim pravom. Pitanje je da li taj dio posebno unovčavati, ili čekati mogućnosti da se unovčenje tog dijela obavlja zajedno s ostalim dijelovima koji nisu vlasnički i zemljišnoknjižno uređeni. Ovdje je bitan i stav razlučnog vjerovnika koji po Stečajnom zakonu može predložiti prodaju dijela zgrade na kojem ima hipoteku,

Drugo, ispitati mogućnosti, načine, troškove i njihovo financiranje procesa etažiranja zgrade, kao i zainteresiranost i sudjelovanje ostalih suvlasnika u tome. U okviru toga, isto tako, ispitati ovisnost uknjižbe legaliziranog dijela o etažiranju,

Treće, pokušati prikupiti dokaze za eventualni upis čestica kod kojih još uvijek egzistira društveno vlasništvo s pravom korištenja Konstruktor i HE na Cetini, Omiš. na Konstruktor inženjering d.d. u stečaju,

Četvrto, pratiti tijek parnica koje se vode u svezi pobijanja pravih radnji poduzetih u odnosu na kupoprodaje i zamjene dijelova ove zgrade. I dalje nastojati pronaliziti dokaze u svrhu što povoljnijeg ishoda tih parnica.

I na kraju ovaj materijal raspraviti će se na Odboru vjerovnika s mogućnošću da nakon toga bude mijenjan i nadopunjavao.

U Splitu, 3. svibnja 2021. godine