

ODVJETNIK
GORAN KATURA

Split, Ulica Hrvatske mornarice 1J
e-mail: goran@odvjetnik-katura.hr

Tel: 021/485-363, Fax: 021/786-439
Mobitel: 098/365-198

St-156/2012

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

STEČAJNI DUŽNIK:

DALMA d.d. u stečaju, OIB: 64479860853, Split (Grad Split),
Kopilica 5, zastupan po stečajnoj upraviteljici Miri Hajdić

IZLUČNI VJEROVNIK:

STIBING d.o.o. sa sjedištem na adresi: Ulica 4. gardijske brigade
51, Kamen (Grad Split), MBS 060054762, OIB 49524253986,
zastupan po direktoru Luki Plazibatu, a ovaj po punomoćniku
Goranu Katura, odvjetniku u Splitu,

podnosi

Ž A L B A

izlučnog vjerovnika protiv Rješenja, od 8. rujna 2023.

privitak: punomoć

I/ Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, od 22. siječnja 2020. godine poslovni broj St-156/2012 otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom DALMA d.d. te je za stečajnog upravitelja imenovana Mira Hajdić.

II/ Trgovački sud u Splitu, dana 8. rujna 2023. godine donio je rješenje kojim se određuje nastavak prodaje imovine dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama i to nekretnine stečajnog dužnika označene kao čest.zem. 135/4, ZU 1014, KO 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.

Točkom II. citiranog rješenja određen je upis zabilježbe ovog rješenja o nastavku prodaje u zemljišnim knjigama, dok je točkom III. određeno da će se zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine koje su predmet prodaje, način prodaje i uvjeti prodaje.

Protiv rješenja o prodaji, od 8. rujna 2023. godine izlučni vjerovnik STIBING d.o.o. podnosi ovu žalbu pobijajući ga u cijelosti sve iz sljedećih razloga.

III/ Društvo STIBING d.o.o. u odnosu na imovinu odnosno nekretninu čija prodaja je određena pobijanim rješenjem o prodaji u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom DALMA d.d. predstavlja izlučnog vjerovnika.

Naime, prednik stečajnog dužnika DALMA d.d. je još 15. lipnja 2005. godine u dnevnim novinama "Slobodna Dalmacija" objavilo "Poziv za podnošenje ponuda za kupnju nekretnina".

DOKAZ: Uvid u preslik "Poziva za podnošenje ponuda za kupnju nekretnina", od 15. lipnja 2005.

Među nekretninama obuhvaćenim u pozivu nalazila se i nekretnina koja je predmet pobijanog rješenja o prodaji.

Međutim, iako navedena nekretnina u zemljišnim knjigama predstavlja jednu samostalnu uporabnu cjelinu (jednu etažu) koja se u naravi sastoji od 4 kancelarije (svaka površine cca 15 m²) ukupne površine 60,38 m², prednik stečajnog dužnika je u Pozivu za davanje ponuda, ponudio na prodaju 3 kancelarije i to svaku kancelariju samostalno, premda za to nije imao uporište u zemljišnim knjigama, odnosno premda takvo stanje i način prodaje nisu odgovarale stanju u zemljišnim knjigama.

DOKAZ: Uvid u izvod iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu

Društvo STIBING d.o.o. prijavilo se na navedeni poziv, dalo svoju ponudu za kupnju dvije kancelarije i to one pod brojem 34. površine 15,06 m² i 51. površine 15,02 m².

Ponuda društva STIBING d.o.o. bila je najpovoljnija te je prednik stečajnog dužnika dana 30.06.2005. donio "Odluku" kojom se prihvaća ponuda za kupnju dva poslovna prostora (kancelarije) društva STIBING d.o.o. te ga se poziva na zaključenje ugovora o kupoprodaji.

DOKAZ: Uvid u Odluku o prihvatu ponude, od 30.06.2005.

Nakon toga prednik stečajnog dužnika i STIBING d.o.o. zaključili su "Ugovor o kupoprodaji nekretnine", 7. listopada 2005. godine, ovjeren u potpisu ovlaštene osobe prednika stečajnog dužnika po javnom bilježniku Bošku Jurišiću, pod brojem OV-5640/05.

DOKAZ: Uvid u "Ugovor o kupoprodaji nekretnine", od 7. listopada 2005. ovjeren u potpisu ovlaštene osobe prednika stečajnog dužnika po javnom bilježniku Bošku Jurišiću, pod brojem OV-5640/05

Po zaključenju ugovora i sukladno ugovornim odredbama (plaćanje cijene u pet mjesečnih obroka, čl. 3. Ugovora o kupoprodaji nekretnina), društvo STIBING d.o.o. izvršilo je plaćanje kupoprodajne cijene u cijelosti, nakon čega mu je prednik stečajnog dužnika izdao i dokument nazvan "Potvrda o potpunom namirenju", od 26.04.2006. a u kojem dokumentu je sadržana tabularna izjava.

Nakon plaćanja cijene u travnju 2006. godine, društvo STIBING d.o.o. ušlo je u posjed dvije kupljene kancelarije, te se nalazi u neometanom i kvalificiranom posjedu istih sve do današnjeg dana. Dapače, sjedište društva se nalazi upravo na adresi ove dvije kancelarije.

Društvo STIBING d.o.o. platilo je i porez na promet nekretnina na ovu kupoprodaju.

DOKAZ: - Uvid u "Potvrda o potpunom namirenju", od 26.04.2006. ovjerenu u potpisu ovlaštene osobe prednika stečajnog dužnika po javnom bilježniku Bošku Jurišiću, pod brojem OV-3347/06

- uvid u izvadak prometa računa društva STIBING d.o.o. sa evidentiranim uplatama na ime kupoprodajne
- uvid u Financijsku karticu stečajnog dužnika DALMA d.d. za društvo STIBING d.o.o.
- uvid u Nalog za knjiženje - temeljnicu društva STIBING d.o.o. za 2005. i 2006.
- Uvid u Ugovor o cesiji br. 1054/05, zaključen između DALMA d.d., DALMA TTTS d.o.o. i STIBING d.o.o.
- uvid u Porezno rješenje, od 13.07.2006. godine o plaćanju poreza na promet nekretnina s dokazom o uplati poreza

Međutim, u Ugovoru o kupoprodaji nekretnina, predmet kupoprodaje označen je drugačije nego je isti označen u zemljišnim knjigama. Kao predmet kupoprodaje bile su označene dvije kancelarije br. 34 i 51, kao samostalne uporabne cjeline, premda to doista nisu bile, odnosno stanje i oznaka nekretnina u Ugovoru, ne odgovaraju stanju i oznaci nekretnina u zemljišnim knjigama.

DOKAZ: - uvid u izvod iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu
 - uvid u "Ugovor o kupoprodaji nekretnine", od 7. listopada 2005. ovjeren u potpisu ovlaštene osobe prednika stečajnog dužnika po javnom bilježniku Bošku Jurišiću, pod brojem OV-5640/05

Na tom tragu, prednik stečajnog dužnika je još 2004. dao izraditi "Elaborat o etažiranju", od 25. listopada 2004. izrađen od strane društva DIOBA d.o.o. u kojem su ove 4 kancelarije prikazane kao samostalne uporabne cjeline. Prednik stečajnog dužnika je također ishodio i Potvrdu o samostalnim uporabnim cjelinama, izdanu od strane Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, kojom se potvrđuje da četiri poslovna prostora (kancelarije) označene brojevima 34, 49, 50, 51, predstavljaju samostalne uporabne cjeline.

DOKAZ: - Uvid u elaborat o etažiranju, br. 71/04, od 25. listopada 2004. izrađen od strane društva DIOBA d.o.o.
 - uvid u Potvrdu o samostalnim uporabnim cjelinama, izdanu od strane Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Klasa: 361-08/01-01/00368, od 04.07.2005.

Međutim, navedeni "Elaborat o etažiranju", odnosno izmjena 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, nikada nije proveden u zemljišnim knjigama, odnosno prednik stečajnog dužnika navedenu izmjenu etažiranja nikada nije proveo u zemljišnim knjigama, te i dan danas ostaje isto zemljišno knjižno stanje.

Društvo STIBING d.o.o. podnijelo je dana 18.09.2007. nadležnom ZK odjelu prijedlog za uknjižbu svog prava vlasništva na dvije kancelarije, međutim isti je odbijen budući opis nekretnina iz ugovora o kupoprodaji i tabularnoj izjavi nije odgovarao opisu ovih nekretnina u zemljišnim knjigama.

DOKAZ: uvid u Prijedlog za uknjižbu društva STIBING d.o.o. zaprimljen pod brojem Z-11696/07

Nažalost društvo STIBING d.o.o. nikada nije zaprimilo rješenje zk odjela poslovni broj Z-11696/07, a kako bi bio obaviješten da je njegov prijedlog za uknjižbu odbijen, te iz arhive zatražena pribava navedenog rješenja, kao i dokaza o urednoj dostavi društvu STIBING d.o.o. a koje rješenje kao i pripadajuća dostavnica do dana pisanja ove žalbe, još nisu pribavljeni.

IV/ Slijedom iznijetog, opisane i dokumentirane kronologije događaja, proizlazi nespornim da se društvo 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 i podnijelo prijedlog za uknjižbu.

S tim u svezi, ističe se kako je čl. 79. Stečajnog zakona (NN 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12, 133/12 - koji se primjenjuje na ovaj stečajni postupak - *dalje u tekstu: Stečajni zakon*) određeno je da osoba koja na temelju kojega svoga stvarnoga ili osobnoga prava može dokazati da neki predmet ne spada u stečajnu masu, nije stečajni vjerovnik, već izlučni vjerovnik, te da se njeno pravo na izdvajanje predmeta utvrđivati prema pravilima koja važe za ostvarivanje tih prava izvan stečajnoga postupka.

Iz navedene dokumentacije nesporno proizlazi da bi društvo STIBING d.o.o. dokazalo da nekretnina koja je predmet ugovora o kupoprodaji nekretnine (dvije kancelarije br. 34 i 51) ne ulaze u stečajnu masu, premda su iste, ovo isključivom krivnjom i propustom prednika stečajnog dužnika, još i dalje uknjižene na ime stečajnog dužnika, iako iste ne predstavljaju njegovo stvarno vlasništvo.

U naravi zbog propusta u provedbi izmjene etažiranja, izlučni vjerovnik nije bio u mogućnosti ishoditi uknjižbu svog 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 s druge strane nisu prodane i koje ulaze u stečajnu masu stečajnog dužnika.

DOKAZ: - Uvid u Elaborat o etažiranju, od 25. listopada 2004. izrađen od strane društva DIOBA d.o.o. i pripadajuću Skicu

V/ Ovakvo stanje stečajne mase potvrdio je i stečajni upravitelj stečajnog dužnika Mira Hajdić, u svim svojim "Izvešćima stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase" i to u Tablici naziva "*Nekretnine koje se u zemljišnim knjigama vode na stečajnog dužnika, ali su prodane prije stečaja i vlasnici ih nisu još preknjižili*" (na str. 10. Izvešća, točka ad 4) Tablice) jasno navedeno kako se radi o nekretninama koje su prodane još prije stečaja, ali nisu uknjižene na nove vlasnike.

Pri tome se napominje se kako je stečajni upravitelj vjerojatno omaškom zamijenio, odnosno pogrešno u točki 4. Tablice naveo kako su prodane trećim osobama kancelarije br. 49. i 50., a u naravi su izlučnom vjerovniku prodane kancelarije br. 34. i 51. dok kancelarije br. 49. i 50. nisu prodane i ostale su u stečajnoj masi stečajnog dužnika.

DOKAZ: Uvid u posljednje "Izvešće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase", od 8. rujna 2023. ali i u ostala izvješća objavljena na e-Oglasnoj ploči

Zbog toga je stečajni upravitelj stečajnom sudu predložio da se prodaja ove nekretnine vrši odvojeno (po dvije kancelarije svaka zasebno) međutim ovaj prijedlog sud nije usvojio.

DOKAZ: uvid u podnesak stečajnog upravitelja stečajnog dužnika, od 5. rujna 2023.

Nadalje, izlučni vjerovnik je sukladno čl. 173. st. 4. Stečajnog zakona stečajnom upravitelju dostavio Obavijesti o izlučnom pravu, od 22. rujna 2023. godine, a u kojem ga je izvijestio stečajnog upravitelja o svome izlučnom pravu na nekretnini koja je propustom odnosno neizvršenjem ugovorne obveze prednika stečajnog dužnika ostala uknjižena na ime stečajnog dužnika.

DOKAZ: uvid u Obavijest o izlučnom pravu, od 22. rujna 2023. godine

VI/ Slijedom svega navedenog, pobijano Rješenje sud o prodaji ukazuje se nezakonitim sve budući je isto preuranjeno. Naime, potrebno je s uspjehom izvršiti postupka izmjene etažiranja u zemljišnim knjigama, na način da se od 4 kancelarije koje se nalaze u jednoj etaži (jednoj samostalnoj uporabnoj cjelini) formiraju nove četiri samostalne uporabne cjeline, a sve kako je prednik stečajnog dužnika već ishodio dio dokumentacije.

Nakon provedbe izmjene etažiranja izlučni vjerovnik će biti u mogućnosti izvršiti uknjižbu svog prava vlasništva na dvije kancelarije br. 34 i 51, dok se na druge dvije kancelarije br. 49 i 50 (koje predstavljaju stvarno vlasništvo stečajnog dužnika) može nastaviti postupak prodaje primjenom pravila ovršnog postupka.

Stoga se predlaže već stečajnom sudcu, argumentaciju u ovoj žalbi naći osnovanom, te usvojiti ovu žalbu i staviti pobijano Rješenje o prodaji, od 8. rujna 2023. godine van snage.

Podredno predlaže se Visokom Trgovačkom sudu RH, usvojiti ovu žalbu, te ukinuti pobijano Rješenje o prodaji, od 8 rujna 2023. godine.

U Splitu, 25. rujna 2023. godine

PUNOMOĆNIK