

Posl. br. St-919/2016

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Izlučni vjerovnici:

1. **BOMAR COMMERCE d.o.o. Poreč**, Molindrio 13, OIB: 11486991303,
2. **JOSIP BRATULIĆ**, Poreč, P. Kandlera 7, OIB: 56485564006,
3. **IVAN BRATULIĆ**, Poreč, Rajka Stipe 30, OIB: 69686019466,
4. **AGRIMARE d.o.o. Poreč**, Mate Vlašića 26/8, OIB: 16293369364

svi zastupani po punomoćnici Ljiljani Sinanović, odvjetnici Poreču, Prvomajska 1

Stečajni dužnik: **TIM 90 d.d. u stečaju** sa sjedištem u Osijeku, Ulica kardinala Alojzija
Stepinca 4, OIB: 63062784520, po stečajnom upravitelju Tihomiru Zecu
iz Osijeka

Radi: izlučnog prava

Dvostruko.
Punomoć.
Prilozi. te prilozi i punomoć u
predmetu kod OS Pazin, SS
Poreč, posl.br. Ovr-579/2019
sada u St-919/2016

PRIGOVOR IZLUČNIH VJEROVNIKA

1. Iako sam u ovom postupku prijavljena kao punomoćnik 1.-3. izlučnih vjerovnika te iako sam se u ovaj spis prijavila još podnescima od 06. 11. 2020. g. i 30. 11. 2020. g., a u svojstvu punomoćnika 1.-3. predlagatelja dostavila sudu i podnesak od 20. prosinca 2023. godine, nije mi od strane naslovnog suda omogućena e-komunikacija ni uvid u ovaj spis, zbog čega molim da mi sud dopusti uvid u elektronski spis.

DOKAZ: prijedlog od 20.12.2023. s potvrdom suda o primitku podneska, uvid u podneske od 06. i 30. 11. 2020. godine, uvid u spis.

2. Kod Općinskog suda u Pazinu se na nekretninama stečajnog dužnika vodio ovršni postupak pod posl. br. Ovr-579/2019, da bi se kasnije ispostavilo, da je taj sud bio nenadležan pa je ovršni spis ustupljen u rad naslovnom sudu. Još dana 22. 05. 2019. godine dostavila sam u ime trgovačkog društva Bomar commerce d.o.o. Poreč prigovor treće osobe, o kojem prigovoru ni ovršni sud Općinskog suda u Pazinu, a ni stečajni sud naslovnog suda nije donio bilo kakvu odluku. U svezi s time naslovni sud nije poduzeo niti jednu radnju nakon što mu je ustupljen u rad ovršni spis Općinskog suda u Pazinu.

DOKAZ: prigovor treće osobe od 22.05.2019. godine.

3. Svojim rješenjem posl. br. St-919/2016-513 od 15. rujna 2023. godine, sud je odredio prodaju nekretnina, između ostalih i k.č. br. 4027/3, k.č. br. 4027/5 i k.č. br. 4027/12, sve u k.o. Poreč. Iako su izlučni vjerovnici, označeni u uvodu podneska od 1.– 4., naslovni sud ih nije obavijestio o prodaji tih nekretnina, tj. nije ni njima osobno niti njihovom punomoćniku dostavio rješenje kojim je odredio prodaju dijela tih nekretnina. Ne samo da je zakonom propisano, nego je opće poznato, da se prije prodaje na javnoj dražbi nekretnine moraju procijeniti po sudskom vještaku odgovarajuće struke (ovdje građevinskom vještaku) te da se iste te nekretnine moraju identificirati na licu mjesta, a može ih identificirati samo vještak geodetske struke.

U svojim podnescima izlučni vjerovnici su obavijestili sud, stečajnog upravitelja i stečajne vjerovnike, da nisu samo upisani u zemljišnoj knjizi kao vlasnici dijelova tih nekretnina, nego da je svaki od tih dijelova nekretnina kojega su kupili i platili stečajnom dužniku, već u kupoprodajnim ugovorima opisan i označen, na način da ih se može identificirati kao realni dio nekretnine. Sukladno tome svaki od upisanih suvlasnika nekretnina za koje je sud odredio prodaju nalazi se u samostalnom i nesmetanom posjedu još i prije formalnog sklapanja kupoprodajnih ugovora, budući se nalaze uz njihove poslovne prostore, koje su prethodno kupili, također od stečajnog dužnika u poslovnoj zgradi na k.č. br. 4027/1 u k.o. Poreč, a što je stečajnom upravitelju i stečajnim vjerovnicima itekako poznato, a trebalo bi s obzirom na trajanje ovog postupka biti poznato i stečajnom sudu.

DOKAZ: uvid u zemljišnu knjigu za k.o. Poreč.

4. Na nekretninama na k.č. br. 4027/3 i k.č. br. 4027/5 u k.o. Poreč, pored stečajnog dužnika, kao suvlasnici su uknjiženi i izlučni vjerovnici: Bratulić Josip, Bratulić Ivan i Bomar commerce d.o.o. Poreč.

Na nekretnini na k.č. br. 4027/12 u k.o. Poreč, pored stečajnog dužnika, kao suvlasnici su uknjiženi i izlučni vjerovnici: Bratulić Josip, Bratulić Ivan, Bomar commerce d.o.o. Poreč i Agrimare d.o.o. Poreč.

DOKAZ: z.k. izvatici.

5. Upravo zbog prethodno navedene činjenice da su ove nekretnine podijeljene, dakle, da je između suvlasnika izvršena materijalna dioba u naravi te da svaki od suvlasnika drži samostalno u svom posjedu dijelove nekretnina koje je kupio, ova dioba se ogleda i u činjenici, da su oni kao suvlasnici kupljeni dio nekretnine u naravi uredili, ogradili, a na nekima je izvršena i gradnja novih objekata.

U dokaz toga, u svojim podnescima izlučni vjerovnici su dostavili sudovima i grafički prikaz, skice s površinama te skicu iskolčenja, sve sačinjeno po ovlaštenom geodetu, izabranom tada po direktoru TIM 90, a kako bi se nedvojbeno moglo identificirati ono što je njihovo vlasništvo te kako se ni u kom slučaju ne bi dogodilo da sada stečajni sud ili stečajni dužnik raspolaže onime što nije njegovo vlasništvo i što nije stečajna masa. No, unatoč tome, sud bez bilo kakvog utvrđivanja činjenica i provjere stanja na terenu, odlučuje o prodaji suvlasničkog dijela stečajnog dužnika, pri čemu je posve nepoznato što to sud i stečajni dužnik smatraju stečajnom masom i što to namjeravaju prodavati.

DOKAZ: ugovor o kupoprodaji za Agrimare, ugovor o prodaji za Bomar commerce od 08. rujna 2008. g., je već priložen u spisu OS Pazin posl. br. Ovr-579/2019, skice izmjere, skice iskolčenja, uvid u zemljišnu knjigu, kopija kat. plana, z.k. izvaci, uvid u spis.

6. Tek nakon 4 i pol mjeseca, stečajni upravitelj putem e-mail-a se obraća izravno izlučnim vjerovnicima, obavještavajući ih kako je: rješenjem suda određena prodaja nekretnina na kojima su suvlasnici, da je za vještaka procjenitelja sud odredio Denisa Lakošeljca, da će se poslije procjene nekretnine izložiti javnoj prodaji na elektroničkoj dražbi (4 dražbe) te u tom elektronskim putem dostavljenom dopisu navodi sljedeće:

„Ono što je nama bitno u ovom trenutku jest da se omogućí sudskom vještaku da obidje navedene nekretnine i sačini procjenu istih, što će uključivati i uvidaj na dijelovima nekretnina koje su u Vašem faktičkom posjedu.“

Nasuprot interesu stečajnog upravitelja i stečajnog dužnika, ono što je bitno izlučnim vjerovnicima, jeste potpuno suprotno, a to je da se procjenitelju ukaže, da ne može procjenjivati nekretnine koje nisu u vlasništvu stečajnog dužnika i da bi to bilo protivno pravilima struke vještaka, jer se ne radi o istovrsnim i identičnim nekretninama, nego nekretninama, koje imaju različitu i daleko veću vrijednost od dijela nekretnine koji bi, eventualno, po saznanju stečajnih vjerovnika, pripadao stečajnom dužniku. Niti jedan dio po saznanjima izlučnih vjerovnika nije u posjedu stečajnog dužnika, nego trećih dužnika, a dijelovi nekretnina kojih su oni vlasnici su u njihovom i vlasništvu i posjedu.

Prije svega, izlučni vjerovnici se protive da se procjena njihovog vlasništva vrši nad njihovim nekretninama, a to iz razloga koje su prethodno naveli i s kojim razlozima je stečajni upravitelj i stečajni sud pa i ovršni sud bio upoznat već, najmanje, punih 5 godina. Stečajni upravitelj je već prema podacima iz spisa, podacima koje je dobio od ranijih članova uprave stečajnog dužnika i knjigovodstveno-financijskoj dokumentaciji pa i prema vlastitom utvrđenju činjeničnog stanja, a s kojim je potom trebao upoznati i stečajni sud, mogao, trebao i morao znati, što uopće čini stečajnu masu i kakvo je realno stanje na licu mjesta kada su u pitanju nekretnine. Suprotno tome, stečajni upravitelj, ove svoje propuste, prevaljuje na teret i trošak izlučnih vjerovnika, pri čemu se sve ove godine od otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom niti jedan od stečajnih upravitelja nije obratio izlučnim vjerovnicima, a kamo li dostavio obavijest o izlučnim pravima i izlučnim vjerovnicima te pravnoj osnovi stjecanja njihovog prava vlasništva.

Nedopustivo je i nezakonito, da sud nalaže vještaku procjenu cijele nekretnine, koja je u svakom svom dijelu različita površinom, izgledom, uređenjem, namjenom i uporabom. Gospodarsko dvorište zgrade na k.č. br. 4027/1 u k.o. Poreč u kojima izlučni vjerovnici imaju svoje poslovne prostorije i uz njih se odmah kao jedna cjelina nastavljaju dijelovi dvorišta, nisu livada i da svaki četvorni metar ima jednaku vrijednost. Konačno, već iz kopije kat. plana se može vidjeti da je na nekim dijelovima izvršena i dogradnja pa to više nije dvorište, nego zgrada u vlasništvu izlučnih vjerovnika i stoga se ne može svojom vrijednošću uključivati u ukupnu vrijednost suvlasničkih dijelova stečajnog dužnika.

Prilikom procjene, vještak, poštujući pravila struke, ne može dijelu zemljišta oko zgrade na k.č. br. 4027/1 k.o. Poreč, koji realno i eventualno pripada stečajnom dužniku, uračunavati benefite i uvećane vrijednost onih dijelova nekretnina koji su u vlasništvu izlučnih vjerovnika. Ukoliko bi vještak sačinio takvu procjenu, izravno bi prekršio pravila struke, a tako izvršena procjena vrijednosti nekretnina bi bila neistinita, nerealna i njome bi se izravno potencijalne kupce dovodilo u zabludu.

Osim toga, bez identifikacije nekretnine od strane vještaka geodetske struke, vještak procjenitelj niti je ovlašten niti može utvrđivati granice nekretnina koje mu sud nalaže procijeniti, a niti može izdvojiti suvlasnički dio koji pripada stečajnom dužniku. Primjerice, dio tih nekretnina u naravi predstavlja i prometnicu oko zgrade. Vrijednost prometnice, ili vrijednost uređenog dvorišta ili vrijednost zgrade, ne mogu se zbrajati, jer nisu ni u kakvoj vezi sa suvlasničkim dijelom koji je preostao stečajnom dužniku.

DOKAZ: uviđaj lica mjesta uz sudjelovanje vještaka geodetske struke.

7. Kako je u naravi, tj. na terenu, na nekretninama već izvršena materijalna dioba, to radi pravilnog i potpunog utvrđivanja stanja na terenu, a da se pri tome ne uzrokuje šteta ni stečajnom dužniku ni izlučnim vjerovnicima, kao ni potencijalnim kupcima, izlučni vjerovnici su jedino suglasni i pristaju isključivo na to, da se po ovlaštenoj osobi izvrši parcelacija nekretnina na k.č. br. 4027/3, k.č. br. 4027/5 i k.č. br. 4027/12 sve u k.o. Poreč, da se sačini prijavni list i provede u javnim registrima (katastar i zemljišna knjiga), nakon čega će stečajni dužnik biti slobodan prodavati isključivo ono što je njegovo vlasništvo. Pri tome, svakako nije manje bitno napomenuti, da se na dijelovima ovih nekretnina, a koje nisu u vlasništvu i posjedu izlučnih vjerovnika nalaze treće osobe, jer stečajni dužnik nije u posjedu niti jednog četvornog metra ovih nekretnina.

Ukoliko takav prijedlog nije prihvatljiv stečajnom dužniku, tada bi bio u obvezi, najmanje, izaći na lice mjesta i nedvojbeno utvrditi, što je vlasništvo izlučnih vjerovnika, izdvojiti njihovo vlasništvo iz stečajne mase te na taj način utvrditi što pripada u naravi u vlasništvo stečajnog dužnika, a nakon toga, odrediti procjenu i prodaju onoga na čemu ima pravo vlasništva. Stečajni dužnik nije ovlašten prodavati tuđe nekretnine, odnosno ne može prodajom prenositi nikome više prava nego li ih sam ima.

Još 2010. godine, suvlasnici nekretnine na k.č. br. 4027/1 u k.o. Poreč i suvlasnici nekretnina za koje je stečajni sud odredio prodaju, kao i nositelji založnog prava (prednik i razlučni vjerovnika) sklopili su Ugovor, kojim su u namjeri da etažiraju zgradu i zemljište oko zgrade (u čemu ih je kasnije nepošteno i nesavjesno onemogućio stečajni dužnik, zadržavši pri tome njihovih nekoliko stotina tisuća kuna koje je za taj posao dobio kao predujam), a kojega su potpisali svi suvlasnici i na istome ovjerali potpis kod javnog bilježnika u razdoblju od 16. 02. do 23. 03. 2010. godine, nesporno odredili koji dio

zemljišta izlučnim vjerovnicima pripada u suvlasništvo. S obzirom na obimnost tog ugovora, prilaže se izvod iz teksta tog Ugovora, kako bi se i time dokazale tvrdnje izlučnih vjerovnika, a neutemeljenost odluke o prodaji na javnoj dražbi.

8. Slijedom navedenog, izlučni vjerovnici predlažu, da se prvenstveno i odmah izdvoje iz procjene vrijednosti nekretnina određenih rješenjem suda od 15. 09. 2023. godine dijelovi nekretnina koje su njihovo vlasništvo, a da sud tek po izdvajanju njihovog vlasništva iz procjene nastavi s daljnjim postupanjem u prodaji ostatka nekretnina koje da bi pripadale stečajnom dužniku.

Izlučni vjerovnici obavještavaju sud, da će ovaj podnesak dostaviti izravno stečajnom upravitelju.

Izlučni vjerovnici p.p.

U Poreču 10. veljače 2024.