

IZ RUKE

Preko pošte

Domagoj Latinac
Šetalište Alojzija Stepinca 3
21 230 SINJ
OIB: 65167158096
E-mail: d.latinac@aol.com

11-04-2025

predano za poštu obično-prep. dne. 09.04. 2025.
POŠTA SINJ R FB 886 95 1 8
bruj. primjeraka 1 priloga SADR. (OK.)
taksirano KN POTPIS

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sukoišanska 6

21 000 SPLIT

E-mail: ured.predsjednika@tsst.pravosudje.hr

Sudac g. Ivan Čulić

Poslovni broj spisa: ST-5/2015

Dana 7.4.2025.

**Podnesak intervencije umješača te zahtjev za prodajom nekretnine
neposrednom pogodbom ili izravnom prodajom s ciljem hitne sanacije
nekretnine i unovčenja stečajne mase**

Poštovani,

sukladno članku 206. Zakona o parničnom postupku, podnosim ovaj podnesak naslovnom sudu te molim da se moj status *umješača* u predmetu ST-5/2015 prihvati. Također, molim da sud prihvati moj zahtjev i sve relevantne činjenice koje iznosim u istom svojstvu (kao i u svojstvu suvlasnika dijela nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika u ovom postupku), jer su one od ključne važnosti za daljnji tijek postupka. U nastavku ću detaljno izložiti pravni interes, kojeg također dokazujem priložima uz ovaj podnesak. Molim za hitno postupanje i žurnu dostavu odluke kako bih mogao planirati daljnje korake u cilju zaštite svojih interesa i imovine.

Sredinom svibnja 2023. godine prvi put sam stupio u kontakt s gđom Sanjom Polom Katavić, stečajnom upraviteljicom društva ADK Arhitektura Design Kodžoman d.o.o. u stečaju (u daljnjem tekstu: „ADK“) nad kojim se vodi predmet ST-5/2015 pred ovim sudom. Svrha tog kontakta bila je razgovor o suvlasničkim dijelovima nekretnine u vlasništvu ADK, smještenoj na adresi Šetalište Alojzija Stepinca 2-6, 21230 Sinj a upisanoj u zemljišnim knjigama pod č. zgr. 62/4 ZGR K.O. 325856 SINJ Z.U. 504 koji su poblize opisani kao etaže E-6 (podrum) i E-8 (prostor 1. kata) te suvlasničkim dijelovima u mojem vlasništvu osobno i to etaže E-2 (stambeni prostor 2. kata), E-3 (stepenište i šupa ispod stepeništa), E-9 (tavanski prostor) (*Dokaz 1: Izvadak iz zemljišne knjige č. zgr. 62/4 ZGR K.O. SINJ u privitku*).

Tom prilikom, gđi Katavić sam izrazio zabrinutost zbog mogućnosti urušavanja derutnog krovišta spomenute zgrade, u kojoj sa svojom obitelji živim, te potrebe za sanacijom kako bi se spriječili mogući štetni događaji uzrokovani dugogodišnjim neodržavanjem objekta, što direktno ugrožava zdravlje i život ljudi koji svakodnevno prolaze u blizini zgrade, smještene u samom centru Sinja. Oboje smo se u višestrukim razgovorima složili da je nužno hitno poduzeti mjere sanacije, sukladno zakonskim obvezama koje imamo kao suvlasnici (*Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*). Gđa Katavić je ovu zabrinutost nekoliko puta iznosila u izvještajima ovom sudu, no do današnjeg dana ništa se nije promijenilo, osim što je krovište dodatno oštećeno, nosive grede su napukle, a opasnost za život i zdravlje prolaznika, kao i za osobe koje žive u ili pored ove zgrade, sve je veća. Utjecaj vremena na stanje nekretnine također

čini svoje. Jedan od glavnih razloga nemogućnosti djelovanja pitanju sanacije jest dugotrajan i neizvjestan stečajni postupak nad ADK, ali i navodi gđe Katavić da u stečajnoj masi nema novca za sanaciju navedene zgrade, a zbog čega sanacija krovišta sukladno zakonskoj obvezi, prema vlasničkim udjelima, nije moguća. Iz navedenog je jasno da **trpim štetu nedjelovanjem suvlasnika ADK**, a nedjelovanje je u direktnoj vezi sa stečajnim postupkom koji vodi ovaj sud i to već dugi niz godina. Stanje krovišta najbolje ilustrira foto elaborat u privitku (**Dokaz 3: „PISMO NAMJERE...“sadržaj u privitku**) u kojem se vide oštećenja i potvrđuje nužnost sanacije kako bi se spriječila ugroza za živote i zdravlje ljudi u neposrednoj blizini zgrade.

Dana 19. srpnja 2023. godine, u nastojanju da ubrzam postupak pronalaska rješenja za sanaciju zajedničkih dijelova zgrade, kao suvlasnik predmetne nekretnine s posebnim interesom, uputio sam dopis na e-mail adresu gđe Katavić, stečajnoj upraviteljici društva ADK. (**Dokaz 2: Prijepis e-maila dostave ponude „Pismo namjere...“ADK u privitku**) U privitku dopisa sam priložio dokument naslova „PISMO NAMJERE / OČITOVANJE O STANJU NEKRETNINE / PONUDA ZA OTKUP NEKRETNINE I PREUZIMANJE OBVEZE NUŽNE SANACIJE S CILJEM ZAŠTITE LJUDSKIH ŽIVOTA“ (**Dokaz 3: „PISMO NAMJERE...“sadržaj u privitku**) kojeg sam naslovio i na Trgovački sud u Splitu g. Ivana Čulića, sudca u postupku stečaja pod oznakom ST-5/2015 kojeg ovaj sud vodi nad ADK, kao i založnim vjerovnicima ADK, a sve kako bih sve relevantne sudionike informirao o problemu koji se istih tiče, te ponudio rješenje problema u vidu otkupa dijela nekretnine što bi bio veliki iskorak ka sanaciji, ali i benefit za sve sudionike u postupcima koji se vode. Navedeno je gđa Katavić priložila u izvješću objavljenom na oglasnoj ploči naslovnog suda dana 25.9.2023.. Također sam, gore spomenuti dokument, dana 4.9.2023. proslijedio i Credo banci d.d. u stečaju (**Dokaz 4: Prijepis e-maila dostave ponude „Pismo namjere...“Credo banci d.d. u privitku**), razlučnom vjerovniku ADK, odnosno stečajnoj upraviteljici gđi Ankici Čenić od koje sam 27.11.2023. preko gđe Sande Lukić zaprimio odgovor (**Dokaz 5: Odgovor Credo banke d.d. u stečaju od 27.11.2023. u privitku**) u kojem spomenuta navodi da „ne može prodati nekretninu koja nije njihova“ referirajući se na ADK kao vlasnika nekretnine te na ovršne postupke koji se vode pod Z-1957/11 (Ovr-372/11) te kako bi se prodaja nekretnina mogla provesti tek po oglasu istih i javnoj dražbi kao načinu prodaje, dok je za to nadležan upravo Trgovački sud u Splitu. Nadležnost ovog suda u pogledu unovčenja nekretnina u vlasništvu ADK je propisana člankom 247. Stečajnog zakona, a podnošenje takvog prijedloga je definirano u stavku 1. navedenog članka gdje se, između ostalog navodi sljedeće.

„Nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.,

Iz navedene odredbe jasno proizlazi mogućnost da se, upravo zbog gore navedenih činjenica, a to su žurna sanacija krovišta i ugroza za živote i zdravlje ljudi u blizini, ovom sudu dostavi prijedlog za unovčenjem, bilo od strane stečajne upraviteljice ADK ili od strane Credo banke d.d. u stečaju (u daljnjem tekstu: „Credo banka“) kao razlučnog vjerovnika, a prijedlog unovčenja koji je očigledno po zaprimanju gore navedene ponude izostao, obzirom da iz e-maila, kojeg sam od Credo banke 27.11.2023. zaprimio, proizlazi da ne postoji interes oko prodaje što upravo potvrđuje navod iz sljedećeg odgovora:

„Prema tome, čak i kad bi mogli, a ne možemo Vam prodati nekretninu koja nije naša, iznos koji ste nudili za nekretninu ionako može samo djelomično namiriti 1. založnog vjerovnika.“

Iz navedenog konačno proizlazi i **pasivnost Credo banke u pogledu rješenja predmetnog slučaja** obzirom da je više nego očito da su tražbine založnih vjerovnika najblaže rečeno višestruko veće nego vrijednost nekretnina u zalogu pa je i sam komentar gđe Lukić (u ime gđe Čenić) zaista nepotreban. S druge strane stečajna upraviteljica ADK, gđa Katavić je prema izvješćima koje podnosi naslovnom sudu po pitanju ovog stečajnog postupka, izvještavala kako podržava pregovore između g. Kodžomana (bivšeg direktora ADK) kako bi okupio potraživanje Credo banke koje ta banka ima prema ADK kao tvrtci kojom je g. Kodžoman upravljao godinama a sve s ciljem da se otkupom potraživanja ide u restrukturiranje društva ADK. Osim gđe Katavić, to isto je podržavao i bivši stečajni upravitelj g. Miletić što je upravo i glavni razlog zbog čega ovaj postupak već godinama traje obzirom da nikada do realizacije nije došlo. Evidentno je i da je upravo taj proces otkupa potraživanja premašio sve rokove, zbog čega smatram da bi naslovni sud trebao biti na potezu na način da prihvati rješenje koje u nastavku predlažem, a kojim bi se u kratkom roku iznašlo rješenje problema s kojim se suočavamo. Smatram da su, i Credo banka i ADK, odnosno njihovi stečajni upravitelji **trebali sukladno spomenutoj zakonskoj odredbi, ovom sudu dostaviti prijedlog za unovčenjem dijela nekretnine za koju je postojala mogućnost namirenja** putem neposredne pogodbe obzirom na zaprimljenu ponudu koju sam dostavio, što također nije učinjeno a zbog čega danas posljedično imamo još veću opasnost nego li je bila 2023. u trenutku podnošenja moje ponude.

Kako svi prethodni kontakti i dostava predložene ponude prema Credo banci i ADK, odnosno njihovim stečajnim upraviteljima, nisu „urodili plodom“ te su svim sudionicima u postupcima više od desetljeća „ruke vezane“, a **od 7 mj. 2023. nije poduzet niti jedan korak ka sanaciji krovišta i podruma** (premda je u dostavljenom dokumentu sve detaljno elaborirano) obraćam se naslovnom sudu s prijedlogom rješenja koristeći sve dostupne zakonske mogućnosti pri čemu naglašavam da svrha mog podneska jest upravo ono što propisuje *Zakon o parničnom postupku* u pogledu *umješača*, a to je zaštita moje imovine koja zbog nemogućnosti sanacije propada i radi čega postoji izgledna vjerojatnost urušavanja krovišta i zgrade. Zbog navedenih razloga su najviše ugroženi životi moje obitelji koja živi u stambenom prostoru pod krovom (koje prokišnjava i prijeti urušavanjem), ali i životi svakodnevnih prolaznika obzirom da se nekretnina nalazi u naj užem centru grada. Ovdje napominjem i to da se zbog nedjelovanja umanjuje i vrijednost imovine ADK, a čiju vrijednost po službenoj dužnosti i propisanoj zakonskoj odgovornosti, u okvirima *Stečajnog zakona*, mora paziti stečajni upravitelj.

Pravni (i suvlasnički) interes:

U ponudi koju sam u 7. mj. 2023. dostavio gđi Katavić i ostalim spomenutim dionicima, osobno sam se obvezao da ću, ukoliko postoji mogućnost realizacije kupovine nekretnine u zemljišnim knjigama upisane kao „6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO E-6 podrum u površini od 46,86 m² u nacrtu obojano zelenom bojom“ (u daljnjem tekstu: „E-6“) č.zgr. 62/4 ZGR K.O. SINJ, u naravi podrum u vlasništvu ADK, po uvjetima koje sam tada naveo, postati većinski vlasnik zgrade te ću **samostalno o svom trošku sanirati i pripadajuće krovište te poduzeti korake ka uvođenju obveznog plaćanja zakonske pričuve** (sukladno *Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u pogledu članka 87. i članka 89.*) predviđene upravo za ovaj tip problema s kojim se susrećemo. Realizacija prodaje po ponudi bi za ADK rezultirala manjim dodatnim troškovima koji proizlaze iz vlasništva nad imovinom u stečajnoj masi jer unovčenjem imovine prestaju obveze koje proizlaze iz vlasništva nad spomenutim dijelom nekretnine.

Još jednom naglašavam (ono što sam detaljno elaborirao u ponudi u prilogu) to da sam suvlasnik „3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

stepeništa i šupa, ispod stepeništa u nacrtu prizemlje obojano žutom bojom u pov. od 12, 34 m²“ (u daljnjem tekstu: „E-3“) č.zgr. 62/4 ZGR K.O. SINJ (*Dokaz 1: Izvadak iz zemljišne knjige č. zgr. 62/4 ZGR K.O. SINJ u privitku*) Navedeni suvlasnički dio E-3 u sadržajnoj cjelini predstavlja **stepenište** zgrade (kojim se pristupa 1. katu) **i šupu ispod stepeništa** koja se tlocrtno nalazi uz E-6 podrum, čime upravo E-6 podrum u naravi služi kao poslužna nekretnina kojom se pristupa šupi E-3. Ta činjenica vrijednost samog podruma E-6 drastično umanjuje jer bilo koji sadašnji ili budući vlasnik podruma E-6, upravo zbog tlocrtnog položaja „šupe ispod stepeništa“ označene kao E-3 (u mojem vlasništvu), a koja ima pristup upravo kroz podrum E-6, mora trpjeti moje pravo prolaska što je i evidentno iz nacрта koji se nalazi u etažnom elaboratu č.zgr. 62/4 ZGR K.O. SINJ Z.U. 504 (*Dokaz 6: Izvadak iz nacрта etažnog vlasništva – tlocrt podruma i prvog kata; studeni 1992. izradila: Kamenka Vojković, dipl.ing.arh.*)

Navedeno još jednom potvrđuje moj pravni interes u svojstvu *umješaka*, ali i poseban interes u vidu otkupa nekretnine E-6, s ciljem objedinjavanja suvlasništva te nužne i hitne sanacije. Do danas sudskim putem nisam podnio zahtjev za upis služnosti u zemljišne knjige jer imam neupitan pristup prolaska kroz E-6 te sam vjerovao da će se ovaj postupak do danas okončati što se nažalost nije dogodilo. U slučaju da g. Kodžoman uspije u nakani da otkupi potraživanje odnosno vjerovničku poziciju Credo banke d.d. u stečaju, a koje ista ima prema ADK, tada bi zasigurno došlo do mogućnosti zajedničkog dogovora oko sanacije krovišta i ostalih otvorenih pitanja, međutim taj proces traje već godinama bez naznaka za realan uspjeh zbog čega naslovnom sudu, u nastavku ovog podneska, predlažem donošenje rješenja. Prije prijedloga rješenja ukazujem na značajne otegotne okolnosti koje se tiču navedenih dijelova nekretnine.

Nelegalnost nekretnine i nemogućnost izrade procjene suvlasničkih udjela nekretnine u vlasništvu ADK zbog čega nije moguća prodaja javnom dražbom:

Prema prethodnim izvješćima po predmetu ST-5/2015 dostavljenim naslovnom sudu od strane bivšeg stečajnog upravitelja g. Zorana Miletića u pogledu izvješća od 20.01.2022. (*Dokaz 7: Izvješće stečajnog upravitelja ADK Zorana Miletića od 20.01.2022. u privitku*) gdje navodi:

„Kao što sam već izvještavao vjerovnike i Sud u ovršnom postupku koji se vodi pod brojem Ovr-4644/2017 pred Općinskim Sudom u Sinju, kod Suca g. Željka Gusića, a koji traje od 2011 g. dosad se nije iz nekoliko razloga započelo sa prodajom nekretnina u ovršnom postupku. Jedan od glavnih problema je što nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika ADK Arhitektura Design Kodžoman d.o.o u stečaju nisu odjeljene (etažirane) od drugih suvlasnika na nekretninama. U privitku ovog izvješća dostavljam i podnesak sudskog vještaka Škomrlja u ovršni predmet Ovr-4644/2017.“

Navode stečajnog upravitelja u pogledu izostanka etažiranja potvrđuje tvrtka „Obstinatio d.o.o. iz Splita“ odnosno g. Mladen Škomrlj, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina u priloženom dokumentu (*Dokaz 8: Očitovanje na zaključke s očevida od 23. veljače 2021. izdano 19. studenog 2021.g u privitku*) iz čega bez ikakve dvojbe proizlazi da do prodaje (unovčenja) nekretnina iz stečajne mase ADK nikada nije moglo doći zbog nepostojanja etažnog elaborata koji odgovara stanju na terenu, zbog čega prodaja javnom dražbom nije bila moguća.

Od studenog 2021. do danas nikada se nije ni pokrenuo proces izrade novog etažnog elaborata, očigledno iz razloga što ADK u stečajnoj masi nema novca za dodatna vještačenja ali i zbog činjenice da je navedeni podrum E-6 krajem 2013. te početkom 2014. bio predmet postupanja građevinske inspekcije zbog čega bi isti prije ostalog, trebao biti vraćen u prvobitno stanje, što

je dodatna otegotna okolnost za ADK i to najviše u pogledu umanjenja vrijednosti nekretnine, dodatnih troškova vještačenja, pokretanja sudskih sporova, izrade etažiranja pa sve do pokretanja postupka javne dražbe i sanacije. Svi spomenuti koraci iziskuju značajna financijska sredstva, zbog čega se konačno postavlja pitanje ekonomske isplativosti navedenih radnji obzirom na dugotrajnost postupaka, neizvjesnost ishoda i konačne vrijednosti E-6 podruma.

Prijedlog rješenja naslovnom sudu:

Obzirom na nemogućnost unovčenja nekretnina iz stečajne mase ADK prodajom putem javne dražbe, a s ciljem smanjenja daljnjih troškova vještačenja, vlastitim ciljem objedinjavanja suvlasništva te brojnih drugih benefita koje u nastavku navodim, kako za ADK u smislu okončanja stečaja ali i za stečajne (založne) vjerovnike u smislu unovčenja stečajne mase, ovim putem iskazujem spremnost na preuzimanje rizika od eventualnih kasnijih postupaka utvrđivanja suvlasničkih udjela predmetne nekretnine te se pozivam na odredbe Stečajnog zakona, Ovršnog zakona, pozitivnu sudsku praksu te legitiman interes u svojstvu suvlasnika i **naslovnom sudu predlažem da donese rješenje o prodaji nekretnina č. zgr. 62/4 ZGR K.O. 325856 SINJ Z.U. 504 u vlasništvu stečajnog dužnika ADK d.o.o. u stečaju a upisanih kao:**

- a) „6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO E-6 podrum u površini od 46,86 m² u nacrtu obojano zelenom bojom“ na iznos od **11.000,00 €**,
- b) „8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) prvi kat č. zgr. 62/4 u nacrtu označeno narančastom bojom ukupne površine od 63,20 m²“ na iznos od **27.000,00 €**

i to **neposrednom pogodbom ili izravnom prodajom na moje ime kao kupca osobno** te kao suvlasnika nekretnine s posebnim interesom koji, zbog tlocrtnog položaja etaža E-3 i E-6, polaže pravo prolaska kroz podrum E-6 do vlastitog dijela nekretnine označenog kao „**ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) stepeništa i šupa, ispod stepeništa u nacrtu prizemlje obojano žutom bojom u pov. od 12, 34 m²**“ a koje se u naravi nalazi uz predmetnu nekretninu E-6 koja u naravi predstavlja jedini pristupni put prema dijelu E-3 „**šupi ispod stepeništa**“ kako je i opisano u priloženom ZK izvratku. (**Dokaz 1./Dokaz 6.**) Također, **stepenište** (etaža E-3) koje vodi do prvog kata na kojem se nalazi etaža E-8 (za koju dostavljam ponudu) je u mojem suvlasništvu, odnosno **ADK ne posjeduje pristupni put prema prostoru u svojem vlasništvu (Dokaz 1. /Dokaz 6.) što onemogućuje prodaju drugim stranama.** Navedeno dokazujem dostupnom priloženom dokumentacijom što činjenično potvrđuje da je upravo predloženo rješenje nepobitno najbolje za stečajne vjerovnike u pogledu naplate potraživanja, odnosno unovčenja stečajne mase te smanjenja daljnjih troškova koji bi, zbog činjenica koje navodim, bili enormni. Ovo rješenje je najbolje i za ADK koji bi se, unovčenjem navedenih suvlasničkih dijelova, osigurao od dodatnih troškova sanacije podruma, sanacije krovništva, utvrđivanja suvlasničkih dijelova, izrade etažnog elaborata, daljnjih vještačenja i dokazivanja u postupcima koji bi slijedili, što bi, osim uz dodatne troškove, rezultiralo produljenjem stečajnog postupka.

Ukupan iznos od **38.000,00 € sam spreman doznačiti odmah po rješenju naslovnog suda** i sklapanju ugovora nakon čega bih, odmah po pravomoćnosti rješenja o dosudi, preuzeo i trošak sanacije krovništva u iznosu troška koji bi pripao ADK a sve s krajnjim ciljem da se postupak što prije okonča i spriječi daljnja ugroza života i zdravlja prolaznika kao i ljudi koji žive u blizini spomenute nekretnine. Ponuda na iznos od 11.000,00 € za podrumski prostor E-6 sa svim opisanim teretima te 27.000,00 € za prostor 1. kata E-8 koji nema pristupni put u svojem vlasništvu, a koju ovim putem podnosim naslovnom sudu je, u smislu tržišne vrijednosti, više nego realna obzirom da se radi o dijelovima građevine koji nemaju legalnu građevinsku

dokumentaciju (građevinsku dozvolu i/ili uporabnu dozvolu) a o čemu je bivši stečajni upravitelj g. Miletić naslovni sud izvijestio u izvješću od 3.12.2022. (**Dokaz 9: Izvješće stečajnog upravitelja ADK Zorana Miletića od 3.12.2022. u privitku**) u kojem navodi sljedeće:

„Važna napomena: Provjerom u Zemljišnjiku Stalne Službe Suda u Sinju utvrdio sam da su različni vjerovnici upisali svoja založna prava temeljem etažiranja provedenog u doba Mletačke Republike . Kako je ovo etažiranje u međuvremeno postalo nevažeće ili je poništeno (zbog dogradnje objekta 1930g,1990 gi 2005 g) , 2011g suvlasnici zahtjev za legalizaciju objekta , Objekt je u vlasništvu 4 fizičke sobe i ADK doo u stečaju (dio od 63,42 m2 + 46,86m2 +47 m2 ukupno 157,28 m2). Znači zgrada nije legalizirana većim dijelom, (samo cca 211 m2 od 750m2) ,nije etažirana, nema građevinsku dozvolu.“

Navodim kao suvlasnik nekretnine da je, prema dostupnoj dokumentaciji, jedini dio spomenute zgrade, koji posjeduje uporabnu dozvolu, upravo dio zgrade označen kao etaža E-2 u mojem vlasništvu i upisan u priloženom ZK izvratku, a koji se odnosi na nadograđeni 2. kat zgrade, (**Dokaz 10: Preslik Uporabne dozvole za nadograđeni drugi kat od 14.01.2020.**) dok su ostali dijelovi nekretnine prema bivšem stečajnom upravitelju g. Miletiću, bez valjane građevinske dokumentacije i/ili dozvole što direktno utječe na umanjenje vrijednosti dijelova nekretnine za koje podnosim ponudu i za koje tražim donošenje rješenja od naslovnog suda.

S obzirom na nepostojanje valjanog etažnog elaborata te nelegalnost dijelova nekretnine u vlasništvu ADK, što u konačnici onemogućava unovčenje putem javne dražbe, smatram da, u svjetlu hitnosti situacije, ne postoje opravdani razlozi zbog kojih bi ovaj sud trebao odbiti prodaju putem neposredne pogodbe ili izravne prodaje. Svaki prigovor protiv ovog rješenja zasigurno bi doveo do namjernog produljenja postupka i dodatnog povećanja štete za sve sudionike na koje ovaj postupak ima utjecaja.

Prijedlog rješenja, kao suvlasnik nekretnine, temeljim na posebnom interesu objedinjavanja vlasništva i budućem urednom upravljanju nekretnine ali i okolnostima koje u naravi predstavljaju gore spomenuto pravo prolaska kroz E-6 do E-3 koje uživam ja osobno te nepostojanja suvlasničkog dijela ADK po pitanju pristupa (stepeništa E-3) koje vodi do E-8 na 1. katu, kao i činjenicu da bih stupanjem u suvlasništvo nad navedenim E-6 te E-8, zajedno sa vlasništvom nad E-2, E-3 te E-9, imao upravljačku većinu potrebnu za donošenje nužnih odluka kojima bi se krenulo u obnovu nekretnine u cijelosti za što, prema dobivenim informacijama od ostalih suvlasnika, postoji interes ali i doza skepticizma upravo zbog dugotrajnosti postupaka koji se vode nad ADK. Obnova je najviše nužna u pogledu sanacije krovišta zbog direktne opasnosti od urušavanja i podrumskog prostora koji je, zbog dugotrajnih sudskih procesa više od desetljeća, izvan upotrebe te poslije obilnih kiša biva poplavljen što posljedično utječe i na statiku zgrade. Kako sam u „Pismu namjere“ (**Dokaz 3.**) i naveo, prema informacijama koje imam i koje su lako provjerljive, etaža E-6 podrum u vlasništvu ADK je, prema rješenju Sektora građevinske inspekcije iz Splita od 20. veljače 2014., bila predmet postupanja zbog ilegalnih građevinskih zahvata te je u istom g. Kodžomanu naloženo zatrpavanje podruma zbog čega je vrijednost E-6 podruma u tržišnom smislu gotovo beznačajna, baš kao i kod etaže E-8 za koju vlasnik ADK u vlasništvu nema upisan pristupni put. Ovo dodatno potvrđuje hitnost u postupanju naslovnog suda i donošenje predloženog rješenja u vidu unovčenja nekretnina kako bi se hitno pristupilo sanaciji krovišta i podrumskog prostora. Tražim naslovni sud da temeljem svih navedenih činjenica udovolji ovom zahtjevu i usvoji rješenje koje predlažem, te ovlasti sudskog ovršitelja za provedbu postupka prodaje navedenih dijelova nekretnine na gore opisan način u što skorijem roku, kako bi umanjili mogućnost štetnih događaja i realizirali unovčenje stečajne mase nakon više od desetljeća vođenja postupaka.

Dodatni razlozi naslovnom sudu u pogledu prihvaćanja predloženog rješenja u pogledu poboljšanja položaja vjerovnika su:

- a) **postoji opravdan interes za hitnom prodajom** zbog stanja nekretnine; loše stanje krovišta, loše stanje i hitno vraćanje u prvobitno stanje podruma E-6, nemogućnost sanacije zbog dugotrajnosti postupaka,
- b) zbog dugotrajnih procesa koji se po ovom predmetu vode, a koji do danas nisu doveli do nikakvog pozitivnog pomaka, **vrijednost nekretnine se drastično umanjuje zbog uništenja vremenskim utjecajem**, a opasnost zbog nemogućnosti djelovanja u pogledu nužnih sanacija rapidno raste što bi u konačnici moglo dovesti do štete mnogo većih razmjera i uništenja predmetne nekretnine koja se nalazi u stečajnoj masi,
- c) **unovčenje imovine u kratkom roku**; rješenjem te sporazumom o prodaji neposrednom pogodbom ili izravnom prodajom bi se isplatila ugovorena cijena bez odgode obzirom da dugi niz godina nije došlo do nikakvog unovčenja po ovom predmetu zbog čega vjerovnici trpe štetu zbog ne naplate a dužniku se dug povećava zbog kamata za koje ne postoji izgledna vjerojatnost naplate,
- d) korak bliže ka zaključenju stečajnog postupka; **unovčenjem dijela imovine se smanjuje ukupna stečajna masa što vodi ka rješenju dugotrajnosti postupka** koji dugi niz godina stoji bez pomaka naprijed,
- e) **unovčenje imovine u iznosu većem od tržišne vrijednosti** uzevši prije svega u obzir nelegalnost objekta kao i činjenicu da isti nema nikakvu građevinsku dokumentaciju što, uz stvarno loše stanje nekretnine, ali i pravo prolaska suvlasnika susjedne nekretnine (E-3 šupe) kroz E-6 podrum, trošak sanacije podruma, udio u trošku sanacije krovišta, te neimanjem prava pristupa etaži E-8 rezultira daleko ispod iznosa navedene ponude.
- f) **vremenska vrijednost novca**; unovčenje u kratkom roku će pozitivno djelovati na naplatu vjerovnika jer olakšava njihov položaj i umanjuje daljnje troškove vođenja dugotrajnog postupka obzirom na temeljne pretpostavke ekonomije gdje novac danas vrijedi više nego novac sutra uzevši u obzir oportunitetnu cijenu kapitala kojom se vjerovnici vode.


Također, uz sve prethodno navedeno naslovnom sudu iskazujem spremnost na potencijalne rizike oko vlasničkih prava u slučaju kupovine nekretnine za koju podnosim ovaj zahtjev, te ističem da svjesno iskazujem i spremnost na kupnju navedene nekretnine u postojećem stanju bez obzira na nepostojanje važećeg etažnog elaborata i/ili pripadajuće građevinske dokumentacije obzirom da kao suvlasnik nekretnine već uživam pravnu poziciju u kojoj sudjelujem u odlučivanju u slučaju izrade novog etažnog elaborata u budućnosti što još jednom potvrđuje moj pravni interes suvlasnika nekretnine. **Iz navedenog proizlazi da sam, ja osobno, trenutno jedini kupac s posebnim interesom kupovine navedenih dijelova nekretnine** upravo jer svojim suvlasništvom nad ostalim dijelovima nekretnine **položem pravo donošenja odluka koje direktno utječu na vrijednost imovine ADK za koju podnosim ponudu.**

Smatram da bi naslovni sud bez odgode trebao postupiti sukladno predloženom rješenju obzirom da su zbog hitnosti ispunjeni svi uvjeti iznimne situacije u kojoj drugim putem nije moguće izvršiti unovčenje nekretnine a moj poseban interes, kao suvlasnika nekretnine i predloženog kupca, što i dokazujem dokumentacijom u prilogu, u najvećem obliku postoji. Uz navedeno postoji i javni interes jer bi zbog nedjelovanja po ovom prijedlogu moglo doći do

štetnih posljedica za zdravlje i život ljudi kako je i prethodno opisano o čemu ću kroz sljedećih nekoliko dana obavijestiti nadležni komunalni odjel.

Mišljenja sam da je predloženo rješenje **u najboljem interesu vjerovnika**, kao i suvlasnika predmetne nekretnine, zbog mogućnosti unovčenja nekretnine u kratkom roku, bez stvaranja dodatnih troškova s jedne strane, te zbog objedinjenja vlasništva s druge strane. U slučaju odbijanja predloženog rješenja od strane ovog suda, situacija bi se usmjerila prema pokretanju dodatnih sudskih postupaka, što bi posljedično dovelo do povećanja troškova za sve strane uključene u postupak, kao i kašnjenja u rješavanju situacije, uz neizvjesnost u pogledu nužne sanacije. U slučaju izostanka sanacije u kratkom roku, došlo bi do pada vrijednosti nekretnine, a time i povećanja opasnosti koja proizlazi iz nečinjenja, a koja je svakim danom sve veća za sve dionike. Prihvatanjem predloženog rješenja omogućilo bi se pokretanje sanacije i legalizacije dijelova nekretnine koji nemaju potrebnu građevinsku dokumentaciju, kao i uređenje suvlasničkih odnosa, što trenutno nije moguće.

Molim naslovni sud da, sukladno sudskoj praksi, okonča ovu agoniju prihvatanjem predloženog rješenja, odnosno prodajom putem neposredne (slobodne) pogodbe ili izravne (direktno) prodaje, po uvjetima koje sam izložio, a po kojima bi, po isplati ponuđene cijene i pravomoćnošću rješenja o dosudi, svi stvarni tereti prestali, čime bi se omogućilo žurno pokretanje procesa nužne sanacije.


Domagoj Latinac

Prilozi:

1. Dokaz 1: Izvadak iz zemljišne knjige č. zgr. 62/4 ZGR K.O. SINJ Z.U. 504
2. Dokaz 2: Prijepis e-maila dostave ponude „Pismo namjere...“ iz točke 3. priloga na adresu stečajne upraviteljice ADK d.o.o. u stečaju, gđe Sanje Pole Katavić od 19.7.2023.
3. Dokaz 3: PISMO NAMJERE / OČITOVANJE O STANJU NEKRETNINE / PONUDA ZA OTKUP NEKRETNINE I PREUZIMANJE OBVEZE NUŽNE SANACIJE S CILJEM ZAŠTITE LJUDSKIH ŽIVOTA u sastavnom dijelu s foto elaboratom od 19.07.2023.
4. Dokaz 4: Prijepis e-maila dostave ponude „Pismo namjere...“ iz točke 3. priloga na adresu stečajne upraviteljice Credo banke d.d. u stečaju (razlučnog vjerovnika ADK), gđe Ankice Čenić od 4.9.2023.
5. Dokaz 5: Odgovor Credo banke d.d. u stečaju od 27.11.2023.
6. Dokaz 6: Izvadak iz nacrtu etažnog vlasništva – tlocrt podruma i prvog kata; studeni 1992. izradila: Kamenka Vojković, dipl.ing.arh.)
7. Dokaz 7: Izvješće stečajnog upravitelja ADK Zorana Miletića od 20.01.2022.
8. Dokaz 8: Očitovanje na zaključke s očevida od 23. veljače 2021. izdano 19. studenog 2021.g
9. Dokaz 9: Izvješće stečajnog upravitelja ADK Zorana Miletića od 3.12.2022.
10. Dokaz 10: Preslika Uporabne dozvole za nadograđeni drugi kat od 14.01.2020.