

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6, 21000 Split
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

IZ RUKE

Preko pošte

02-03-2022

POSLOVNI BROJ: 1. St-159/2014

predano za poštu obično-prep. dne 22.02.2022.
POŠTA Pirovac R. P. 21000 7 3
broj primjeraka 2 prijava
taksirano _____ KN. POTPIS

STEČAJNI VJEROVNIK: TOMISLAV BAUS, OIB:35552868009, Pirovac, Dublje 9 A

**STEČAJNI DUŽNIK: ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta
20 b, OIB 75237018400**

PODNEŠAK STEČAJNOG VJEROVNIKA

Zaključkom Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 1.St-159/2014-1047 od 17. veljače 2022. godine, objavljenog na oglasnoj ploči suda istog dana u 8:21, te Zaključkom suda poslovni broj 1.St-159/2014-1051 od 21. veljače 2022. godine, objavljenog na oglasnoj ploči suda istog dana u 12:29, kojim zaključkom sud ispravlja zaključak suda od 17.02.2022. godine u točki I. izreke, Trgovački sud u Splitu razlučnom vjerovniku ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, strankama, te ostalim sudionicima postupka prodaje nekretnina stečajnog dužnika, udjeljuje rok od 15 dana radi izjašnjenja o procijenjenoj vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika koje se nalaze na čest.zem.820/1 „Firule-Lazarica“, ZU 15817, KO Split, sudskog vještaka za graditeljstvo Jure Malenica iz Splita u elaboratima o procjeni nekretnina od 27. siječnja 2022. godine, koji su objavljeni na e-oglasnoj ploči suda 16.veljače 2022. i to nekretnina pod E-3,14,35,80,92,139, te tržišnoj vrijednosti prava građenja opterećenog zemljišta oznake čest.zem.820/1, KO Split, što stečajni vjerovnik Tomislav Baus pravodobno u ostavljenom roku čini na slijedeći način:

Stečajni vjerovnik Tomislav Baus prvenstveno ističe, da u predmetnom stečajnom postupku ima i status sudionika u postupku, s obzirom da se u postupku procjenjuje kako sud zaključkom navodi „tržišna vrijednost prava građenja opterećenog zemljišta oznake čest.zem.820/1, KO Split“, oko kojeg prava građenja i isplate kupoprodajne cijene stečajni vjerovnik pred tim stečajnim sudom vodi spor pod poslovnim brojem P-521/2016, s obzirom da stečajni dužnik ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split u stečaju kao kupac nije stečajnom vjerovniku isplatio kupoprodajnu cijenu prava građenja na čest. zem. 820/1 i baš kupoprodajnu cijenu utvrđenu po sudskom vještaku Anti Blažević na dan 22.05.2015. godine u iznosu od 387.000,04 EUR-a, što po srednjem tečaju HNB-e na isti dan daje iznos od 2.913.693,89 kuna /bez kamata/.

Dakle, u postupku se odlučuje o pravu građenja opterećenog zemljišta čest.zem. 820/1, KO Split, koje pravo građenja je izjednačeno sa nekretninom, za što stečajni vjerovnik Tomislav Baus, kao prodavatelj i ex nositelj prava građenja i prava vlasništva na toj nekretnini ima direktan pravni interes.

- 7
1. Iz podnesaka stečajne upraviteljice od 16.02.2022. i 21.02.2022. godine dostavljenih sudu na prijedlog ADRIATIC ASSETS d.o.o., zaključaka stečajnog suda od 17.02.2022. i 21.02.2022. godine, te podneska stečajnog vjerovnika ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb od 18.veljače 2022. godine, objavljenog na oglasnoj suda 23.02.2022. u 7:05, razvidno je još jedno nepravilno i nedopušteno postupanje oko prodaje nekretnina i stvarnih prava na nekretninama stečajnog dužnika, koje nepravilno i nedopušteno postupanje na zahtjev ADRIATIC ASSETS d.o.o. navedeni sudionici potkrepljuju procjenom vještaka Jure Malaenica, koji se u svom vještvu od 27.01.2022. godine između ostalog upušta u procjenu tržišne vrijednosti zemljišta opterećenog pravom građenja, tržišne vrijednosti prava građenja, te tržišne vrijednosti pravom građenja opterećenog zemljišta, iako je evidentno da je na zemljištu izgrađena zgrada u kojoj je veliki broj stanova, poslovnih prostora, ureda, garaža na pet etaža, te da kupoprodajna cijena prava građenja osnovanog na zemljištu nije isplaćena od strane stečajnog dužnika /zk.ul. 15816, 15817, KO Split/.
 2. Ovim podneskom stečajni vjerovnik još jednom stečajnom sudu, stečajnoj upraviteljici i svim zainteresiranim strankama u stečajnom postupku skreće pozornost na relevantne činjenice, potvrđene odlukama suda, a to su:

- da ADRIATIC ASSETS d.o.o. **NEMA PRAVOMOĆNO utvrđen status razlučnog vjerovnika**, jer rješenje Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split poslovni broj Z-3130/2017 od 5. veljače 2020. godine, kojim se dopušta prijenos prava zaloga sa razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o. na društvo ADRIATIC ASSETS d.o.o., **NIJE PRAVOMOĆNO** i da se prijenos založnih prava dopušta temeljem zaključenih ugovora o kreditu 2004., 2007. i 2009.godine između Hypo Alpe Adria Bank d.d. i ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, **na cesionare u nizu - H-abduco d.o.o. - Adriatic Assets d.o.o.**, bez da je postojanje i visina tražbine temeljem navedenih ugovora utvrđena valjanom odlukom suda i da se prijenos dopušta u vrijeme kada je nad ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split već otvoren stečajni postupak, iako je zakonskim propisima izričito propisano, da se nakon otvaranja stečajnog postupka **nedopušta upis prijenosa u zemljišnim knjigama suda, /čl.98.st.6. SZ/**,

- da je odlukama Županijskog suda u Splitu **dva puta pravomoćno utvrđeno, da H-ABDUCO d.o.o. nije pružio dokaz iz kojeg bi bila razvidna visina njegovog potraživanja** temeljem zaključenih ugovora između Hypo Alpe Adria Bank d.d. i ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split, **te da ADRIATIC ASSETS d.o.o. ne može stupiti na mjesto H-ABDUCO d.o.o. prije nego li sud utvrdi sve relevantne činjenice na okolnost prijenosa tražbine**, te samim time i egzistentnost dugovanja prema H-ABDUCU d.o.o. s naslova ustupljenih ugovora i anexa ugovora o kreditu /Gž Ovr-62/16, Gž Ovr-18/2018-2/

Sagledavajući naprijed navedeno, s pravom se nameće i postavlja pitanje:

Na temelju čega i zašto se, bez ikakvog pravnog i činjeničnog osnova, bez ikakve valjane odluke suda, sva vrijedna imovina stečajnog dužnika milijunske vrijednosti, predaje u ruke društva ADRIATIC ASSET d.o.o. Zagreb?!

3. Iz naloga suda sudskom vještaku i nalaza i mišljenja sudskog vještaka Jure Malenica vezanog za procjenu prava građenja-izgrađenog zemljišta nedvojbeno proizlazi, da se svjesno i namjerno u interesu društva ADRIATIC ASSETS d.o.o. /vjerovnika koji to nije/, **narušava propisano pravilo uspostave jedinstva nekretnine, zemljišta - zgrade i posebnih dijelova te zgrade i upušta u procjenu radi sumnjive i nada sve nedozvoljene prodaje pravom građenja opterećenog zemljišta, na kojem je izgrađena zgrada.**

Hrvatsko pravo ne propisuje ni donju ni gornju vremensku granicu prava građenja, već se njegovo trajanje može ograničiti istekom roka ili ispunjenjem raskidnog uvjeta /čl.293.ZV/ koji je određen suglasnom voljom vlasnika opterećenog zemljišta i nositelja prava građenja. Dakle, pravo građenja može se ograničiti samo pravnim poslom /rokom ili uvjetom/ a ovo ograničenje proizvodi pravne učinke prema trećima samo ako je upisano u zemljišnu knjigu. Dok ugovor djeluje samo između ugovaratelja i njihovih /univerzalnih/ pravnih slijednika, stvarna prava djeluju prema svima.

Pravo građenja preuzima ulogu zemljišta. Na mjesto prirodnog zemljišta dolazi pravo građenja, kao drugo zemljište, odnosno druga nekretnina ako je zgrada već izgrađena /čl.280.st.2. ZV/, a što je u konkretnom slučaju je.

Stoga, pravna veza između prava građenja i zgrade neraskidiva je, jer ne postoji pravo koje bi moglo pravno odvojiti zemljište i pravo građenja.

4. Sudski vještak Jure Malenica u svom nalazu i mišljenju od 27.01.2022. godine navodi, da tržišna vrijednosti zemljišta /čest.zem.820/1, KO Split, površine 4.028,00 m²/ iznosi **23.31.562,72 kn ili 3.110.582,72 EUR-a**. Iz ugovora o prodaji prava građenja zaključenog između stečajnog vjerovnika Tomislava Baus i stečajnog dužnika ATRIUM SPALATUM, d.o.o. Split, priloženog uz navedeno vještvo Jure Malenica razvidno je, da je kupoprodajna cijena prava građenja utvrđena u iznosu od **6.201.000,00 DEM-a što po ekvivalentu 1,95583 daje iznos od 3.170.521,97 EUR-a**, dakle upravo iznos koji odgovara protuvrijednosti predmetnog zemljišta.

Kako stečajni dužnik ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split **kupoprodajnu cijenu prava građenja nije podmirio u cijelosti**, to je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu razvidna **uknjižba zabilježbe spora radi utvrđenja nositelja prava građenja na čest. zem. 820/1** između stečajnog vjerovnika Tomislava Baus kao tužitelja i stečajnog dužnika ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split u stečaju kao tuženika, temeljem tužbe zaprimljene pred Trgovačkim sudom u Splitu dana 26. srpnja 2016. godine, pod brojem **P-521/16**, o kojoj zabilježbi spora stečajna upraviteljica, stečajni sud i svi sudionici stečajnog postupka trebaju voditi računa, time više što je sudski vještak Ante Blažević u navedenom postupku utvrdio, da **kupoprodajna cijena prava građenja na čest. zem. 820/1**, na dan 22.05.2015. godine **nije podmirena u iznosu od 387.000,04 EUR-a**, što po srednjem tečaju HNB-e na isti dan daje iznos od **2.913.693,89 kuna** i to sve bez kamata.

Naravno, vještak Jure Malenica u svom vještvu o navedenoj zabilježbi spora i nepodmirenoj kupoprodajnoj cijeni prava građenja ne govori ništa, ali se zato upušta u nezakonito tumačenje trajanja prava građenja i nezakonitu procjenu tržišne vrijednosti pravom građenja opterećenog zemljišta na kojem je izgrađena zgrada i to u bagatelnom iznosu od **428.085,23 kn!**

5. **Stečajni dužnik kao sudionik u obveznom odnosu /ugovor o prodaji prava građenja/ dužan je ispuniti svoju obvezu i odgovoran je za njezino ispunjenje**, te je dužan suzdržati se od postupka kojim se može drugome prouzročiti šteta.
- Procjenom tržišne vrijednosti pravom građenja opterećenog zemljišta na kojem zemljištu je izgrađena zgrada u vlasničkom odnosu razno raznih suvlasnika, na iznos od 428.085,23 kn**, vještak zadire u tuđa prava i suvlasnicima zgrade, stečajnom vjerovniku, nanosi nenadoknadivu štetu, te svojom procjenom tržišne vrijednosti pravom građenja opterećenog zemljišta na kojem je izgrađena zgrada otvara slučaj bez presedana!

U Pirovcu, 28.veljače 2022. godine

stečajni vjerovnik
Tomislav Baus

