

ODVJETNICA



JASMINKA HODŽIĆ

Ante Starčevića 6/II · 51 000 Rijeka · Croatia
Telephone: +385 51 320 997, 320 978 Fax: +385 51 320 978

U Rijeci, 22. travanj 2020. godine

**VISOKOM TRGOVAČKOM
SUDU REPUBLIKE HRVATSKE**

p u t e m

TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU

Kupac: **4D VISION d.o.o. Rijeka, A. Starčevića 6, OIB: 33787490888**
zastupano po punomoćnici Jasminki Hodžić, odvjetnici iz Rijeke

Stečajni dužnik: **PONJO d.o.o. u stečaju, Novigrad, Stancijeta 26, OIB: 18165701657**
zastupano po stečajnoj upraviteljici Gordani Štifter Draščić,

Ž A L B A

protiv rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, posl.br.: 4 St-456/16-232 od 14. travnja 2020. godine

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu posl.br.: 4 St-456/16-232 od 14. travnja 2020. godine, odbijen je kupac sa zahtjevom da mu se preda nekretnina u posjed, kao i sa zahtjevom da se odgodi ročište za diobu kupovnine, sve predloženo u podnesku od 06. ožujka 2020. godine. Točkom II rješenja kupac je upućen da sve svoje zahtjeve u vezi sa nedostacima na kupljenoj nekretnini ostvaruje u posebnom parničnom postupku, kako prema stečajnoj upraviteljici, tako i prema trećim osobama.

Protiv uvodno označenog rješenja kupac putem svoje punomoćnice u otvorenom roku podnosi ovu žalbu

- i to zbog:
- pogrešne primjene materijalnog prava
 - apsolutno bitne povrede odredaba postupka
 - pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja.

Prije nego što kupac iznese žalbene razloge zbog kojih pobija uvodno citirano rješenje najprije će iznijeti sljedeće bitne i očito nesporne činjenice.

Nije sporno:

- da je rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, posl.br.: St-456/2016-192 od 20. rujna 2019. godine, kupcu 4D VISION d.o.o. Rijeka, dosuđena nekretnina k.č.br. 3177/6, upisana u z.k.ul.br. 4013, k.o. Novigrad, suvlasnički dio: 4925/46265 etažno vlasništvo (E-7) **u naravi stan br. 4 na prvom katu površine 66,38 m2 u Novigradu, na adresi Candida Travagina 6 s parkirnim mjestom oznake PM7 površine 12,50 m2.**

- da je nakon što je rješenje postalo pravomoćno i kupac uplatio kupovninu, isti sud dana 10. veljače 2020. godine, donio Zaključak o predaji u posjed predmetne nekretnine kupcu.

- da je formalna primopredaja nekretnine izvršena između kupca i stečajne upraviteljice Gordane Štifter Drašić dana 14.02.2020. godine

- da su prilikom primopredaje utvrđeni nedostaci koji u trenutku kupnje nisu postojali, a koji se očituju u tome da su **demontirani i odneseni dijelovi stana, odnosno njegovi pripatci (pertinencije),**

- da najbitniji nedostatak na predmetnoj nekretnini jest fizički demontirano i odneseno, postojeće **stepenište koje je povezivalo jedan dio stana s drugim dijelom stana, zbog čega je kupljeni stan prestao biti funkcionalna cjelina te se jednom dijelu stana trenutno ne može pristupiti**

- pored navedenog skinuta su vrata kupaonice, a u kupaonici nedostaju stijenke tuš kabine i stup tuša, a skinute su gotovo sve utičnice i prekidači kao i kuhinjski elementi, skidanjem kojih su bitno oštećeni dijelovi stana, odnosno odvojene su i polomljene keramičke pločice na zidu o čemu je sačinjena i fotodokumentacija.

- da nekretnina u trenutku primopredaje nije imala onakva svojstva kakva je imala u trenutku Poziva za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi, koji je upućen od strane Financijske agencije, sukladno Zaključku naslovnog suda od 17.07.2018. godine. Isto tako, nekretnina u trenutku predaje u posjed nije imala ona svojstva koja je imala u trenutku kada je kupac zajedno sa stečajnom upraviteljicom uživo obišao nekretninu koja je bila predmet kupnje (19.01.2019.) nakon čega je donio odluku da će sudjelovati na javnoj dražbi. I u konačnici, predana nekretnina nema svojstva koja su i slikovno i tekstualno prikazana u Elaboratu o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina izrađenom po sudskom vještaku, a koji Elaborat je bio osnova za donošenje Zaključka o utvrđenju vrijednosti nekretnine i osnova za javnu prodaju nekretnine.

- da se kupac nakon primopredaje u nekoliko navrata obraćao stečajnoj upraviteljici, međutim, ista je navela kako je ona razgovarala s Ivanom Ponjavićem (koji je prema njezinim riječima demontirao dijelove stana) i da joj je on rekao da je to stepenište njegovo i da je on uzeo ono što je smatrao da je njegovo vlasništvo. Kupac je naknadno utvrdio da je Ivan Ponjavić raniji član osnivač društva PONJO d.o.o. u stečaju i raniji zakonski zastupnik dužnika te razlučni vjerovnik koji je imao razlučno pravo na drugim nekretninama, a ne na predmetu prodaje i koji je namirio svoju tražbinu koju je imao po osnovi neisplaćene dobiti stečajnog dužnika. Uz navedeno on je i stečajni vjerovnik.

- da je Elaboratom o procjeni nekretnine za „predmetni stan br. 4. (ljubičasto) **s pripadcima**“ izrađenim po sudskom vještaku graditeljske struke i procjene nekretnina Marku Agbabi, ing.građ., utvrđeno je da je zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan sagrađena cca 2009. godine, kao manji samostojeći razvedeni objekt (P+1) i da je zgrada **kompletno završena**, a upotrijebljeni su materijali i oprema prosječne kvalitete. **Na stranici 7. Elaborata specificirane su prostorije koje se nalaze u predmetnom stanu te parkirno mjesto koje pripada predmetnom stanu, a sastavni dio Elaborata su i fotografije stana sa stubištem koje povezuje dijelove stana.**

- da je predmetni stan bio u posjedu stečajnog dužnika zastupanog po stečajnoj upraviteljici. Iz izvješća stečajne upraviteljice koji su javno objavljeni na e-oglasnoj ploči suda ne proizlazi da bi bio sklopljen Ugovor o najmu za predmetni stan, mada su prilikom obilaska stana prije dražbe u stanu bili zatečeni, prema navodima stečajne upraviteljice, sin od Ivana Ponjavića sa ženom i djecom, nije jasno po kojem osnovu.

- da iz stečajnog spisa **ne proizlazi da bi stepenište i gore navedene pokretnine bile izlučno pravo neke treće osobe.**

Sporno je:

- kupac smatra da otuđeno stepenište predstavlja pripadak stanu kojeg je on kupio na elektroničkoj javnoj dražbi, kao i ostale pokretnine

- stečajna upraviteljica smatra da „uklonjene“ pokretnine ni na koji način nisu bile trajno spojene s nekretninom te se njihovim uklanjanjem nije uništila nekretnina niti je onemogućeno njezino korištenje. Pritom ne obrazlaže na koji način kupac može bez stepeništa pristupiti gornjem dijelu stana ili na koji način kupac može koristiti uređaje bez utičnica kojih nema itd.

Dakle, nisu sporne činjenice, **već se radi o pravnom pitanju**, a odgovor na „sporno“ pravno pitanje trebao je dati prvostupanjski sud što nije učinio, slijedom čega je potpuno izostala primjena materijalnog prava.

Zahtjev kupca glasi:

- da sud sukladno odredbi članka 76. st. 1. t. 3. Stečajnog zakona naloži stečajnoj upraviteljici te sukladno odredbi članka 128. i 131. Ovršnog zakona naloži i stečajnoj upraviteljici i Ivanu Ponjaviću da u roku od 8 dana **predaju u posjed sve priraste i pripatke stana koji je bio predmet dosude-** k.č.br. 3177/6, upisana u z.k.ul.br. 4013, k.o. Novigrad, suvlasnički dio: 4925/46265 etažno vlasništvo (E-7) u naravi stan br. 4 na prvom katu površine 66,38 m² u Novigradu, na adresi Candida Travagina 6 s parkirnim mjestom oznake PM7 površine 12,50 m², **a koji prema specifikaciji iz Zapisnika o primopredaji nekretnine od 14.02.2020. godine nisu predani kupcu, odnosno da uspostave prvobitno stanje u kakvom je stan bio u trenutku izrade Elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina iz 2018. godine te da im naloži da kupcu isplate troškove ovog podneska/prijedloga prema troškovniku specificiranom na kraju ovog podneska.**

Odbivši kupca „*sa zahtjevom da mu se preda nekretnina u posjed....*“ prvostupanjski sud je osim što je apsolutno pogrešno utvrdio činjenično stanje, istodobno je ignorirao pozitivne zakonske propise u pogledu materijalnog i procesnog prava čija primjena ga obvezuje.

Dakle, kupac nije podnio zahtjev da mu se preda nekretnina u posjed (jer mu je ona djelomično već predana), nego je tražio da mu se preda „ostatak“ nekretnine i to na način kako je u njegovom zahtjevu opisano, odnosno tražio je uspostavu prvobitnog stanja i to onakvog kakvo je bilo u trenutku izrade Elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina iz 2018. godine. **Jednostavnije rečeno, kupac je tražio da mu se preda funkcionalan stan (upravo onakav kakav je kupio)** odnosno stan u kojem će biti vraćeno, ponovno montirano (uz bočni zid i na pod fiksirano) stepenište putem kojeg će moći iz jednog dijela stana pristupiti drugom dijelu stana, kao i da se vrate sve druge za nekretninu fiksirane pokretnine koje su već ranije specificirane.

S obzirom da je prvostupanjski sud očito već u samom startu krenuo od pogrešne premise razmatrajući što kupac zahtjeva odnosno traži, logično je da je i konkluzija tj. zaključak pogrešan.

Uz navedeno, obrazloženje pobijanog rješenja neprestano upućuje kupca da ima pravo tražiti naknadu štete, iako ta tematika uopće nije predmet ovog postupka.

Sporna pravna pitanja na koja je trebalo dati odgovor

Osim što je prvostupanjski sud pogrešno utvrdio zahtjeve kupca, potonji je mišljenja da se o njegovom zahtjevu uopće nije meritorno raspravljalo. Svoje mišljenje potkrjepljuje činjenicom da prvostupanjski sud u obrazloženju pobijanog rješenja niti jednom riječi nije obrazložio zbog čega smatra da su činjenice i pravni propisi na koje se pozvao kupac u svom zahtjevu neosnovani. Upravo suprotno, umjesto da

prvostupanjski sud odluči u granicama zahtjeva kojeg je kupac iznio, sud raspravlja o mogućnosti kupca na pokretanje parničnog postupka radi naknade štete, a što niti je predmet zahtjeva u ovom postupku, niti stečajni sudac ima ovlast upućivati kupca na pokretanje parničnog postupka.

Ono što je bilo u nadležnosti prvostupanjskog suda i ono na što se isti nije niti osvrnuo u svom rješenju su sljedeća pravna pitanja:

Predstavljaju li „uklonjene“ pokretnine izlučno pravo treće osobe?

Stečajna upraviteljica je u svojem izvješću navela da izlučna prava nisu prijavljena, čime se daje izravan odgovor na postavljeno pravno pitanje, odnosno odgovor na pitanje glasi „uklonjene“ pokretnine ne predstavljaju izlučno pravo treće osobe, već čine stečajnu masu i u trenutku prodaje su bile u vlasništvu stečajnog dužnika.

Odredbom članka 129. Stečajnog zakona propisano je da sud u Rješenju o otvaranju stečajnog postupka, poziva između ostalog i različite i **izlučne vjerovnike** da u roku od 60 dana od dana objave tog rješenja **podneskom obavijeste stečajnog upravitelja o svojim pravima** u skladu s odredbama članka 258. Stečajnog zakona. Odredbom članka 147. SZ propisano je da je **izlučni vjerovnik osoba koja na temelju kojeg svog stvarnog ili osobnog prava može dokazati da neki predmet ne ulazi u stečajnu masu**. Pravo takve osobe na izdvajanje predmeta utvrđuje se prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnog postupka.

Odredbom članka 258. Stečajnog zakona propisano je da su **izlučni vjerovnici dužni obavijestiti stečajnog upravitelja o svom izlučnom pravu, pravnoj osnovi izlučnog prava i dužni su naznačiti predmet na koji se njihovo izlučno pravo odnosi, odnosno u obavijesti naznačiti pravo iz članka 148. SZ**. Odredbom članka 259. st. 1. Stečajnog zakona propisano je da je **stečajni upravitelj na propisanom obrascu dužan sastaviti tablicu izlučnih prava o kojima su ga obavijestili izlučni vjerovnici s podacima za identifikaciju izlučnog vjerovnika, pravnom osnovom izlučnog prava i predmetom izlučnog prava**. Odredbom članka 259. st. 2. Stečajnog zakona propisano je da će se tablice iz st. 1. što obuhvaća i tablicu izlučnih prava, **objaviti na e-oglasnoj ploči sudova** nakon isteka roka za prijavu tražbina, a **najkasnije osam dana prije održavanja ispitnog ročišta**.

Pregledom e-oglasne ploče naslovnog suda u odnosu na stečajnog dužnika PONJO d.o.o. u stečaju, utvrđeno je da niti Ivan Ponjavić niti itko drugi **nije dostavio obavijest o postojanju svog izlučnog prava** na stepeništu niti na ostalim dijelovima koji nedostaju u stanu. Također je utvrđeno da **ne postoji tablica** iz koje bi proizlazilo da potonji gospodin ima ikakva prava, a posebice da ima izlučna prava na stepeništu koje povezuje jedan dio stana s drugim.

Čak štoviše **Stečajna upraviteljica je u svojem izvješću navela da izlučna prava nisu prijavljena.**

Pored navedenog, na Skupštini vjerovnika trgovačkog društva PONJO d.o.o. u stečaju koja je održana dana 10. travnja 2018. godine u 13:00 na Trgovačkom sudu u Pazinu, skupština je donijela odluku kojom utvrđuje vrijednost predmetne nekretnine, a sve temeljem PROCJENE s kojom su se svi vjerovnici suglasili.

Na predmetnoj skupštini bio je prisutan i Ivan Ponjavić koji nije prigovorio da bi stepenište bilo njegovo i da on „ima pravo isto odnijeti“, a to nije prigovorio niti za bilo koju drugu pokretninu nalazeću u stanu, jer da je to izjavio onda niti procjena nekretnine ne bi bila identična onoj koja je bila baza za prodaju nekretnine.

Niti u jednom gore navedenom dokumentu ne navodi se da bi stan imao nedostataka, niti se navodi da bi stepenište koje povezuje dijelove stana bilo u vlasništvo treće osobe.

Ivan Ponjavić nije vlasnik niti jednog otuđenog dijela stana, već je isto u vlasništvu stečajnog dužnika, sada u vlasništvu kupca.

Od trenutka ulaska stečajne upraviteljice u posjed predmetnog stana, a u nedostatku obavijesti o izlučnom pravu i u nedostatku dokaza, **smatraju se da su u vlasništvu stečajnog dužnika.**

Stečajna upraviteljica nije smjela dopustiti bivšem članu društva i bivšem članu uprave stečajnog dužnika i bivšem razlučnom vjerovniku, da bez ikakve ovlasti ulazi u stan koji je predmet prodaje elektroničkom javnom dražbom koja je bila u tijeku i da protupravno odnosi dijelove stana odnosno njegove pripatke.

S obzirom da uopće nije sporno da na „uklonjenim“ pokretninama ne postoji izlučno pravo treće osobe, već se imaju smatrati vlasništvom stečajnog dužnika, a kako iste čine sastavni dio nekretnine koja je bila predmet prodaje u stečajnom postupku, ispunjene su zakonske pretpostavke te je sud morao omogućiti kupcu predaju u posjed predmeta prodaje u cijelosti i to na način da naloži stečajnoj upraviteljici i/ili Ivanu Ponjaviću da vrate i ponovno montiraju pokretnine koje su bile čvrsto povezane i fiksirane u predmetnom stanu, a kako je to kupac detaljnije specificirao u svom zahtjevu koji je odbijen.

Predstavljaju li „uklonjene“ pokretnine pripadak ili prirast stana?

Prvostupanjski sud nije odgovorio na pitanje predstavljaju li stepenište te ostali odneseni dijelovi stana njegove pripatke (pertinenciju) ili prirast.

Cijeneći pozitivne zakonske propise, kupac smatra da stepenište i ostali odneseni dijelovi stana predstavljaju njegove pripatke (pertinenciju).

Uporište za takvu tvrdnju nalazi u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a čija je primjena u ovom predmetu obvezna sukladno odredbi članka 21. Ovršnog zakona, a Ovršni zakon primjenjuje se sukladno odredbi članka 247. Stečajnog zakona.

Odredbom članka 2. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da su stvari koje su po svojoj naravi pokretne smatraju se u pravnom smislu nepokretnima ako su pripadak nepokretne stvari ili ih zakon izjednačuje s nekretninama.

Odredbom članka 5. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da **tko ima stvarno pravo na nekoj stvari, ima ga time i na svim njezinim pripadnostima**. Istim člankom propisano je da je pripadnost stvari svaki njezin dio, sve što se s njom razmjerno trajno spoji (prirast) i svaki njezin plod. **Pripadnost stvari je i svaki njezin pripadak (pertinencija** – sporedna pokretna stvar koja je namijenjena trajnom služenju gospodarskim ili drugim svrhama glavne stvari. Pripadak slijedi pravnu sudbinu glavne stvari, što znači da pravni poslovi u pogledu glavne stvari obuhvaćaju i pripadak, **osim ako se to izrijekom isključi** (Čl. 7. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima).

Odredbom članka 6. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisana je **zakonska pretpostavka** prema kojoj, stjecatelj cijele stvari ili stvarnih prava na njoj koji nije znao niti je morao znati da na njezinu odvojivom dijelu postoji nečije pravo različito od prava na cijeloj stvari, **stekao je cijelu stvar, odnosno pravo na njoj bez obzira obzira na to pravo druge osobe**. U takvom slučaju pravo te osobe prestaje, a hoće li on (pod pretpostavkom da dokaže svoje pravo na stvar ili dio stvari) moći tražiti naknadu od otuđivatelja tj. u ovom slučaju stečajnog dužnika, prosuđivat će se prema obvezno pravnim pravilima, naravno uz primjenu Stečajnog zakona kao *lex specialis*.

Dakle, kupac 4D VISION d.o.o. poštenu je stjecatelj cijele stvari, odnosno cijelog stana, zajedno sa svim njegovim prirastima i pripatcima.

Stečajna upraviteljica nije imala zakonskog temelja niti ovlasti, dozvoliti (prema njezinim riječima) Ivanu Ponjaviću da otuđi dijelove stana **koji predstavljaju stečajnu masu** i pritom mu dopustiti da ga demolira i potpuno uništi njegovu suštinu i funkcionalnu cjelinu.

Stečajna masa obuhvaća cjelokupnu imovinu dužnika u vrijeme otvaranja stečajnog postupka te imovinu koju on stekne tijekom stečajnog postupka.

Otuđena imovina predstavlja stečajnu masu (predmet prodaje) jer je ista predstavljala imovinu stečajnog dužnika u vrijeme otvaranja stečajnog postupka. Tko tvrdi suprotno treba to sukladno odredbi članka 147. Stečajnog zakona i dokazati, ali u nekom drugom postupku (osoba koja na temelju kojeg svoga stvarnog ili osobnog prava može dokazati da neki predmet ne ulazi u stečajnu masu nije stečajni vjerovnik. Njezino će se pravo na izdvajanje predmeta utvrđivati prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnog postupka – čl. 147. SZ).

Dakle, ne može Ivan Ponjavić ući u tuđi stan demontirati stubište, izvaditi utičnice, skinuti vrata s kupaonice, skinuti i odnijeti stijenke tuš kabine i stup tuša itd. i pritom skidajući kuhinjske elemente demolirati zidove i keramičke pločice u stanu, jer takvo postupanje predstavlja **samovlast kojom se oštećuje tuđa stvar**, čime postoji osnovana sumnja da je počinjeno kazneno djelo iz članka 235. Kaznenog zakona – oštećenje tuđe stvari.

U trenutku otvaranja stečajnog postupka prava tijela dužnika pravne osobe prestala su i prešla na stečajnog upravitelja, kao što su prešla i sva prava na upravljanje i raspolaganjem imovinom koja ulazi u stečajnu masu. Odredbom članka 161. Stečajnog zakona propisano je da **raspolaganja prijašnjih osoba ovlaštenih za zastupanje dužnika po zakonu**, odnosno dužnika pojedinca **nakon otvaranja stečajnoga postupka predmetima iz stečajne mase bez pravnoga su učinka**, osim onih raspolaganja za koja vrijede opća pravila o zaštiti povjerenja u javne knjige. Drugoj strani vratit će se njezina protučinidba iz stečajne mase ako je njome povećana vrijednost stečajne mase. Stečajnim zakonom propisana je obveza stečajnog upravitelja da nakon otvaranja stečajnog postupka cjelokupnu imovinu koja ulazi u stečajnu masu odmah preuzme u posjed i njome upravlja. Pritom mu je na raspolaganju i pomoć suda koji prisilno može nalogati predaju stvari i provođenje određenih ovršnih radnji da se taj nalog prisilno ostvari (čl. 216. SZ). Stečajni upravitelj je dužan sastaviti i popis pojedinih predmeta stečajne mase, a dužnik pojedinac i prijašnje osobe ovlaštene za zastupanje dužnika dužni su u tome surađivati sa stečajnim upraviteljem, a stečajni upravitelj je od navedenih osoba dužan prikupiti potrebne obavijesti, osim ako bi zbog toga došlo do štetnog odugovlačenja postupka. Za svaki predmet potrebno je navesti njegovu vrijednost, a ako je potrebno, procjena pojedinih dijelova imovine može se povjeriti vještacima (Čl. 221. SZ).

Unatoč svemu navedenom i unatoč bliskoj suradnji stečajne upraviteljice i Ivana Ponjavića - bivšeg zakonskog zastupnika stečajnog dužnika te iako je stečaj otvoren dana 09. rujna 2016. godine, potonji nije obavijestio stečajnu upraviteljicu o postojanju svog potencijalnog izlučnog prava, već je nakon što je kupcu dosuđena nekretnina, a prije predaje nekretnine u posjed kupcu, protupravno, očito uz dozvolu stečajne upraviteljice, devastirao i odnio dijelove koji predstavljaju prirast, odnosno dijelove koji predstavljaju pripadak (pertinenciju) stana kojeg je sukladno načelu savjesnosti i poštenja, kupac kupio na elektroničkoj javnoj dražbi.

Kupac se u nekoliko navrata obraćao stečajnoj upraviteljici, međutim, ista je odbila postupiti prema zakonu i predati stan kupcu u stanju u kakvom je kupljen.

Pored navedenog, stečajna upraviteljica angažirala je i odvjetnicu (nije vidljivo postoji li suglasnost skupštine za takvom radnjom, sukladno članku 230. st. 2. t. 4. Stečajnog zakona), ali nije angažirala odvjetnicu kako bi omogućila kupcu da ostvari svoja prava koja mu pripadaju po zakonu, već kako bi pomogla Ivanu Ponjaviću da zadrži protupravno oduzete pripadke nekretnine.

Stečajna upraviteljica apsolutno banalizira zakon i pogrešnom interpretacijom dovodi ga do apsurdna navodeći kako se stepenište, vrata, utičnice itd. ne nalaze u popisu pokretnina u vlasništvu stečajnog dužnika (?). Usput parafrazira zahtjeve kupca te izvrće činjenice navodeći da on traži predaju kuhinjskih elemenata što je potpuna neistina. Kupac ističe da je stečajna upraviteljica, trećoj osobi, protupravno dopustila ulazak u predmetni stan te mu omogućila da skine (istrgne) kuhinjske elemente sa zida pri čemu je kupcu nastala šteta u vidu oštećenja zida i keramičkih pločica.

Nije životno da se za stan koji je vlasništvo stečajnog dužnika posebno popisuju „pokretnine“ - žice, osigurači, utičnice, žarulje, broj keramičkih pločica, parketi ili da se npr. popiše stubište koje povezuje stan u funkcionalnu cjelinu. Po toj logici, trebali bi se posebno popisati prozori i vrata, ali isto tako i crijep, oluci, jer sve su to „pokretnine“ koje se mogu odnijeti. Zapravo, kupac zaključuje kako stečajna upraviteljica smatra da kupac zapravo može biti sretan, što je nakon što je platio kupovninu, uopće zatekao prozore na stanu, sva vrata na prostorijama, uključujući i ulazna vrata i da bi trebao biti sretan što mu nisu odnesene vodovodne cijevi, električne instalacije, parketi, keramičke pločice i skinut krov sa zgrade te odneseni oluci, jer isti nisu na popisu „pokretnina“ stečajnog dužnika (?)

Stečajna upraviteljica smatra da se ove „pokretnine“ koje su otuđene iz stana zapravo zasebno prodaju (?). Dakle, kupac zaključuje kako stečajna upraviteljica smatra da su predmet kupnje bili goli zidovi (bez prozora, vrata, utičnica, žica itd.), jer sve ostalo (vrata, prozori, stubište koje povezuje stan itd.) predstavljaju pokretnine koje se zasebno prodaju. (???). **Ako je to tako, onda je sud to trebao navesti i u rješenju o prodaji nekretnina i u oglasu za prodaju nekretnina.**

Stečajna upraviteljica ni osobno ni putem punomoćnice nije objasnila, zbog čega nije odmah kada je stečajni postupak otvoren 2016. godine, dopustila Ivanu Ponjaviću da odnese sve dijelove stana i **zašto predmet procjene i u konačnici predmet prodaje na javnoj dražbi nije bio stan bez gore navedenih prirasta i pripadaka?**

Odgovor na ovo pitanje nije dao niti prvostupanjski sud koji je sukladno članku 90. Stečajnog zakona dužan nadzirati rad stečajnog upravitelja i koji sukladno članku 247. Stečajnog zakona prodaje nekretnine stečajnog dužnika.

Zbog čega je stečajna upraviteljica čekala da se stan proda na javnoj dražbi **prema unaprijed određenim kriterijima i prema unaprijed određenim svojstvima stana** i zbog čega je čekala da kupac uplati kupovninu i postane vlasnik stana i da tek nakon svega navedenog dopusti ulazak u stan trećim osobama te im protupravno dopusti devastiranje i oštećenje tuđeg stana? Zašto nije Ivanu Ponjaviću predala „njegove pokretnine“ u trenutku otvaranja stečajnog postupka, odnosno u trenutku kada je on njoj predavao u posjed nekretnine stečajnog dužnika???

S obzirom da je **sud prodavao** nekretninu prema pravilima ovršnog postupka, s obzirom da je stečajna upraviteljica tijelo stečajnog postupka, kupac jednostavno, nije mogao ni maštati da bi mu na kraju bio predan devastiran i oštećen stan. Ivan Ponjavić nema nikakva prava na ovom stanu niti njegovim dijelovima niti pokretninama. Ivan Ponjavić je bio razlučni vjerovnik na drugim stanovima i drugim nekretninama stečajnog dužnika koji su mu prodani/predani umjesto isplate dobiti koju je on potraživao prema stečajnom dužniku.

Prvostupanjski sud u pobijanom rješenju nije se niti osvrnuo na sporna pravna pitanja već se po mišljenju kupca fokusirao na (u ovom trenutku) potpuno sporedna pitanja koja nisu obuhvaćena zahtjevom kupca i to:

- prvostupanjski sud u obrazloženju pobijanog rješenja navodi kako je predmetni stan bio u posjedu stečajne upraviteljice, a ne Ivana Ponjavića za kojeg stečajna upraviteljica tvrdi da je „uklonio“ dijelove stana, međutim, prvostupanjski sud smatra da je stečajna upraviteljica, dužna savjesno i uredno voditi brigu u tom stanu pa da *shodno navedenom, ako je došlo do oštećenja stanja ili umanjenja vrijednosti tj. ako stan nije predan u stanju u kakvom je trebao biti onda je to odgovornost stečajnog upravitelja (čl. 92. SZ-a – odgovornost stečajnog upravitelja)*

- prvostupanjski sud smatra da je stan predan te da je *preostalo jedino utvrditi je li stan predan s određenim nedostacima i je li zbog toga kupcu nastala šteta jer je vrijednost stana manja nego što proizlazi iz elaborata o procjeni*

- prvostupanjski sud smatra da *kupac svoj zahtjev može ostvariti u vidu naknade štete, protiv stečajnog upravitelja, u posebnom parničnom postupku. Iz tog razloga, nema mjesta prijedlogu kupca da sud*

odredi predaju stana (jer je ona izvršena) kao ni da odgodi donošenje rješenja o namirenju jer isto nije u vezi sa zahtjevom kupca, čiji zahtjev je uperen na stečajnog upravitelja

- prvostupanjski sud nadalje navodi: Što se Ivana Ponjavića tiče, on kao bivši član uprave i zakonski zastupnik dužnika nema nikakvih ovlasti u ovom postupku (osim kao vjerovnik). Ako je on poduzeo neku radnu uslijed koje je kupcu nastala šteta, tada kupac svoje pravo na naknadu štete može i u odnosu na njega ostvarivati u parničnom postupku

Iz citiranog obrazloženja pobijanog rješenja jasno i nedvojbeno proizlazi da **sud uopće nije odlučivao o biti stvari tj. nije odlučivao o zahtjevu kupca.**

Kupac nije tražio predaju stana u posjed, jer mu je taj stan nesporno predan, ali bez pripadaka. Kupac je tražio da mu se preda stan sa svim pripatcima i prirastima koji je bio predmet dosude, odnosno da se uspostavi stanje kakvo je bilo prije otuđenja pripadaka. Prvostupanjski sud nije o tome uopće odlučivao, odnosno nije iznio svoj pravni stav, predstavljaju li otuđene pokretnine pripadak ili prirast stanu ili ne predstavljaju.

S obzirom da činjenice uopće nisu sporne (stečajna upraviteljica ne spori da je dozvolila Ivanu Ponjaviću odnošenje specificiranih pripadaka), jedino što je sud u ovom predmetu trebao učiniti je primijeniti zakon, jer je između stranka samo sporno pravno pitanje, **a o takvom pitanju odluku može donijeti jedino sud, a ne stranke, niti stečajna upraviteljica.**

Kupac je u svojem iscrpnom zahtjevu i činjenično i pravno elaborirao zbog čega smatra da se u konkretnom slučaju radi o pripatcima ili prirastima nekretnine i da stečajni sudac treba sukladno ovlastima iz Stečajnog zakona naložiti stečajnom upravitelju i/ili trećim osobama da kupcu predaju nekretninu u onom stanju u kakvom ju je kupio i sa svim pripatcima i prirastima.

U situaciji kada odbija zahtjev kupca za predajom pripadaka ili prirasta, dužnost je suda obrazložiti zbog čega smatra da predmetne pokretnine nisu pripadak ili prirast stana. Kupac pretpostavlja da prvostupanjski sud smatra da se ne radi o pripatcima ili prirastima, je da smatra suprotno njegov zahtjev bi bio usvojen. No, nije na kupcu da pretpostavlja. Prvostupanjski sud je u obrazloženju pobijanog rješenja bio **dužan dati jasne razloge zbog čega smatra da zahtjev kupca nije osnovan i zbog čega smatra da stečajna upraviteljica i/ili treće osobe nisu bile dužne predati kupcu stan u stanju u kakvom ga je on kupio, sa svim pripatcima (pertinencijama) ili prirastima i zbog čega smatra da su naveden osobe bile ovlaštene otuđiti i odnijeti dijelove stana. Ne samo da je sud bio dužan iznijeti razloge o navedenom, već je bio dužan navesti i pravne propise koji takvu situaciju opravdavaju.**

S obzirom na potpuni izostanak valjanog obrazloženja prvostupanjski sud je počinio apsolutno bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz članka 354. st. 2. t. 11. ZPP-a, u svezi s člankom 10. Stečajnog zakona i time je kupcu onemogućen pristup sudu i njegovo pravo da bude upoznat zbog čega je njegov zahtjev odbijen.

Upućivanje kupca da u nekom drugom i to parničnom postupku ostvaruje svoje pravo na naknadu štete, ne može se smatrati obrazloženjem odbijenog zahtjeva, već predstavlja nedopustivo izbjegavanje primjene zakonskih ovlasti stečajnog suca koje on ima po zakonu i nedopustivo prebacivanje tereta na kupca, koji bi prema stavu prvostupanjskog suda, a nakon što se iz kupovnine koju je on uplatio na ime kupnje cjelovitog i funkcionalnog stana, namire stečajna upraviteljica i vjerovnici, trebao godinama voditi parnične postupke protiv stečajne upraviteljice ili nekog trećeg radi naknade štete, iako je **sud po zakonu dužan nadzirati rad stečajne upraviteljice te općenito paziti na zakonita postupanja u stečajnom postupku te u postupku prodaje nekretnine u stečajnom postupku?**

Potpuno je ostalo nepoznato temeljem kojeg propisa je prvostupanjski sud uputio kupca na pokretanje parnice radi naknade štete protiv stečajnog upravitelja? Stečajni sudac može jedino uputiti vjerovnika kojemu je stečajni upravitelj osporio tražbinu da pokrene parnicu protiv stečajnog dužnika na pokretanje parničnog postupka radi utvrđivanja osporene tražbine (čl. 266. SZ) i sudac općenito kada ovršenika ili

treću osobu upućuju da pokrenu parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom (čl. 52. i 60. Ovršnog zakona), ali u ovom slučaju je to neprimjenjivo jer niti je kupac stečajni vjerovnik sa tražbinom koju treba priznavati u stečajnom postupku, niti je ovršenik ili treća osoba koja treba proglašavati neku ovrhu nedopuštenom. Kupac je u postupku koji je prethodio pobijanom rješenju, jedino traži predaju cjelokupnog predmeta prodaje za kojeg je uredno uplatio kupovninu, a može se smatrati i vjerovnikom stečajne mase, a ne stečajnim vjerovnikom.

Dakle, ovlast suda bila je da **zaključkom izda nalog stečajnoj upraviteljici** da obavi gore navedenu radnju, a sve sukladno odredbi članka 18. Stečajnog zakona, kao i da sukladno odredbi članka 128. i 131. Ovršnog zakona **naloži stečajnoj upraviteljici i trećoj osobi izvršenje činidbe, a ne da upućuje kupca** koji je platio kupovninu iz koje će se namiriti između ostalog i stečajna upraviteljica, da se godinama parniči i s njom i s trećim osobama.

Ovo stoga jer uvažavajući temeljna načela stečajnog postupka **sud po službenoj dužnosti utvrđuje sve činjenice koje su važne za stečajni postupak te radi toga može izvoditi sve potrebne dokaze** (čl. 11. Stečajnog zakona), **sud može odluke donositi i bez usmene rasprave, a stečajni postupci su hitni.**

Osim što su stečajnom sucu Stečajnim zakonom dane velike ovlasti (oficiozno načelo), veće i od parničnog suca (načelo dispozicije stranaka i teret dokazivanja) sud je dužan radi pravilnog utvrđivanja činjenica i donošenja zakonite odluke, primijeniti i Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakon o obveznim odnosima koji se imaju primijeniti sukladno odredbi članka 21. Ovršnog zakona, a Ovršni zakon se ima primijeniti sukladno odredbi članka 247. Stečajnog zakona.

U obrazloženju pobijanog rješenja navode se slijedeća utvrđenja:

- prvostupanjski sud smatra da je stan predan te da je *preostalo jedino utvrditi je li stan predan s određenim nedostacima i je li zbog toga kupcu nastala šteta jer je vrijednost stana manja nego što proizlazi iz elaborata o procjeni*

Nesporno je utvrđeno da je stan predan s nedostacima, odnosno bez njegovih sastavnih dijelova – pertinencije pa se takve činjenice ne moraju dodatno utvrđivati. To je potvrdila i stečajna upraviteljica. U ovom postupku kupac nije zatražio naknadu štete, već je zatražio da mu se preda nekretnina sa svim pripadcima i prirastima.

„Vrijednost“ stana na koju se prvostupanjski sud nepotrebno osvrće u postupku povodom zahtjeva za predajom cjelokupnog predmeta prodaje i svih pripadaka stana je irelevantna jer je ona podložna fluktuacijama na tržištu.

„Vrijednost“ koja je navedena u Elaboratu predstavlja samo nadu procjenitelja, a i stečajnih i razlučnih vjerovnika te stečajnog upravitelja da će ta nekretnina u vrijeme namirenja ili u vrijeme prodaje, imati vrijednost koju oni priželjkuju i/ili koju je na tržištu imala u trenutku procjene, ali to ne mora biti tako (o tome više u odluci Ustav suda RH, broj: U-I-3465/2017). Da je netko htio kupiti predmetnu nekretninu po cijeni koja je navedena u Elaboratu, zasigurno bi je već odavno kupio, a kako nije bilo takvih ponuda kupac je odabran kao najpovoljniji ponuditelj. Činjenica da je ta cijena niža od one koju se priželjkivalo, ne daje nikakvo pravo stečajnoj upraviteljici i pojedinim vjerovnicima (Ivanu Ponjaviću) da devastiraju nekretninu i odnose dijelove iste, jer su svi dijelovi te nekretnine bili predmet prodaje.

Međutim vrijednost nekretnine uopće nije predmet rasprave. Ona je u trenutku kupnje vrijedila upravo onoliko koliko je za nju ponudio kupac i to sa svim njezinim pripadcima.

Jedino što je u ovom konkretnom slučaju bitno je to, je li kupcu predan stan sa svim pripadcima i prirastima, dakle u stanju u kojem je on bio predmetom procjene i predmetom prodaje? Sve ostalo je u ovom trenutku nebitno. **Kupac tvrdi da mu stan u onom obliku i sa svim pripadcima koji su bili predmet prodaje nije predan, stečajna upraviteljica u cijelosti potvrđuje njegovu tvrdnju i doista**

nije jasno zbog čega se raspravlja o vrijednosti stana, naknadi štete ili bilo kakvim drugim pitanjima osim pitanja koja su predmet ovog postupka?

- prvostupanjski sud smatra da *kupac svoj zahtjev može ostvariti u vidu naknade štete, protiv stečajnog upravitelja, u posebnom parničnom postupku. Iz tog razloga, nema mjesta prijedlogu kupca da sud odredi predaju stana (jer je ona izvršena) kao ni da odgodi donošenje rješenja o namirenju jer isto nije u vezi sa zahtjevom kupca, čiji zahtjev je uperen na stečajnog upravitelja*

Svakako je kupčevo pravo tražiti naknadu štete protiv stečajnog upravitelja u posebnom parničnom postupku i to kupac zna i bez upute suda. Međutim, prvostupanjski sud je propustio napisati da kupac ima pravo potraživati i naknadu štete **protiv stečajnog dužnika jer je stečajni dužnik stranka i bivši vlasnik predmetne nekretnine i njemu je uplaćena kupovna koja će se koristiti za podmirenje njegovih troškova i za podmirenje njegovih vjerovnika te stečajnog upravitelja.**

Širok je krug pasivno legitimiranih osoba u ovom predmetu protiv kojih bi kupac mogao potraživati naknadu štete, ali **predmet ovog postupka nije naknada štete, već je predmet ovog postupka predaja stana kojeg je kupac uredno platio i to stana sa svim pripatcima i prirastima, dakle, predmeta javne dražbe, predmeta koji je prodavan u stečajnom postupku od strane stečajnog suda.**

Prvostupanjski sud je bio ovlašten i dužan omogućiti kupcu predaju u posjed stana sa svim pripatcima i prirastima, odnosno u stanju u kakvom ga je izložio javnoj prodaji i to ne samo temeljem u gornjem tekstu specificiranih propisa već i sljedećih mjerodavnih odredaba zakona:

- Članak 11., članak 18., članak 75., članak 76., članak 88., 89. i 90., članak 134., članak 177., 178., 180. Stečajnog zakona i temeljem članka 247. Stečajnog zakona, jer jedna od posebnosti unovčenja je upravo unovčenje predmeta na kojima postoji razlučno pravo.

Je li razlučni vjerovnik upisao svoje razlučno pravo na predmetu unovčenja tj. stanu **bez stepeništa** kao sastavnog dijela i poveznice stana? Naravno da nije. Predmet razlučnog prava, a i predmet prodaje, bio je stan upravo onakav kakav je prikazan u elaboratu.

Prema Stečajnom zakonu **stečajni sudac, uz primjenu pravila o ovrsi na nekretnini, prodaje predmetne nekretnine na prijedlog stečajnog upravitelja**, ali samo ako razlučni vjerovnik nije pokrenuo postupak ovrhe radi prisilnog namirenja. U slučaju da se **nekretnina prodaje putem suda kao tijela stečajnog postupka**, o takvoj prodaji **stečajni sud donosi rješenje kojim određuje da se određena nekretnina prodaje u stečajnom postupku.**

Zaključkom o prodaji utvrđuje se njezina vrijednost te način i uvjeti prodaje.

Iz citiranih odredbi jasno proizlazi da je **upravo stečajni sudac dužan omogućiti kupcu da mu se preda u posjed predmet koji je kupljen na javnoj dražbi.** Na javnoj dražbi nije kupljen stan bez stepeništa i ostalih otuđenih sastavnih dijelova. Stečajni sudac ima zakonske ovlasti i mehanizam temeljem kojeg **zaključkom protiv kojeg nije dopušten pravni lijek** može narediti stečajnom upravitelju i/ili trećoj osobi da izvrše radnje iz naloga suda.

- Članak 128. i 131. i druge odredbe Ovršnog zakona

U cijelosti je neosnovan navod prvostupanjskog suda kako „.....*Iz tog razloga, nema mjesta prijedlogu kupca da sud odredi predaju stana (jer je ona izvršena) kao ni da odgodi donošenje rješenja o namirenju jer isto nije u vezi sa zahtjevom kupca, čiji zahtjev je uperen na stečajnog upravitelja*“

Naime, prvostupanjski sud je uputio poziv za ročište za diobu kupovnine. **Stečajna upraviteljica dostavila je obračun svoje nagrade te traži da joj se iz kupovnine koju je uplatio kupac isplati bruto nagrada od 48.376,05 kuna**, a preostali iznos nakon isplate troškova stečajne mase isplati razlučnom vjerovniku ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d.

Kupac je u svom zahtjevu bio predložio da naslovni sud **odgodi ročište za diobu kupovnine** koje je zakazano za dan 12.03.2020. godine iz nekoliko razloga:

- zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Pazinu, Zemljišno knjižni odjel Buje, u vrijeme pisanja zahtjeva nije donio rješenje o uknjižbi prava vlasništva na kupca temeljem Rješenja naslovnog suda o dosudi nekretnine. Rješenje je u međuvremenu doneseno pa je ovaj razlog postao suvišan.

- **stečajna upraviteljica nije predala u posjed nekretninu u stanju u kojem je ona bila u trenutku izrade Elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine** te u trenutku prodaje, sa svim pripadcima i prirastima, odnosno nekretninu koja je bila **predmet prodaje**, o čemu je detaljnije elaborirano u ovoj žalbi

- **kupac ima pravo tražiti naknadu štete i od stečajnog dužnika i to kao vjerovnik stečajne mase, ukoliko stečajna upraviteljica ne preda kupcu nekretninu bez nedostataka**

- zbog kratkoće vremena kupac nije stigao angažirati sudskog vještaka koji će procijeniti koliko iznosi šteta u stanu, a koja se sastoji od devastiranja zidova, pločica, odnošenja stubišta, vrata itd.. Gruba procjena kupca je da šteta iznosi otprilike koliko iznosi i nagrada stečajne upraviteljice. U međuvremenu su nastupile restrikcije povezane s koronavirusom pa ni zbog te činjenice kupac nije uspio angažirati vještaka radi procjene.

- troškovi unovčenja obuhvaćaju **stvarno nastale troškove i ostale obveze stečajne mase (čl. 254. SZ), te se ti troškovi sukladno odredbi članka 248. SZ namiruju prije namirenje razlučnog vjerovnika. Ostale obveze stečajne mase su obveze zasnovane radnjama stečajnog upravitelja ili na drugi način upravljanjem, unovčenjem i podjelom stečajne mase.**

- jer bi se diobom kupovnine prije nego se kupcu preda u posjed nekretnina bez nedostataka ili podredno nadoknadi šteta u novčanom iznosu, kupcu povrijedila njegova prava, s obzirom da stečajni dužnik više ni nema imovine iz koje bi kupac mogao namiriti štetu koja mu je nanesena

Slijedom navedenog, gore citirani navod suda kako je zahtjev kupca „uperen“ isključivo na stečajnu upraviteljicu i kako odgoda namirenja stečajne upraviteljice i vjerovnika nema nikakve veze sa zahtjevom kupca je naprosto netočna.

Nedopustivo bi bilo kada bi se svi dionici uključujući i stečajnu upraviteljicu namirili iz kupovnine koju je uplatio kupac za predmet prodaje, a koji mu nije u cijelosti predan, a kupac bi nakon njihovog namirenja, morao godinama voditi parnične postupke, unatoč činjenici što **stečajni sud ima sve ovlasti i dužnosti predati kupcu predmet prodaje**.

Žalbeni sud bi svakako trebao zauzeti pravno stajalište glede gore postavljenih pitanja, jer se u „praksi“ vrlo često događaju ovakve situacije koje su se nekoć događale samo na „divljem zapadu“.

Zauzimanje pravnog stajališta potrebno je zbog svih budućih slučajeva koji će se zasigurno događati u praksi, jer potvrđivanjem i davanjem za pravo stečajnim upraviteljima da u dogovoru s bivšim vlasnicima i zakonskim zastupnicima i vjerovnicima stečajnog dužnika ili bilo kojim trećim neimenovanim osobama devastiraju imovinu koju su pošteno stjecatelji kupili u unaprijed propisanoj zakonskoj proceduri opasan je presedan. Zapravo, nebitno je jesu li se stečajni upravitelji pritom dogovorili ili „samo“ ništa nisu poduzeli da se predmeti koji ulaze u stečajnu masu i koji su nesporno bili predmet prodaje u stečajnom postupku, vrate u stečajnu masu, odnosno da se predaju kupcu koji je uplatio kupovninu za te predmete.

Postavlja se pitanje hoće li sutra neki kupac kupiti u stečajnom postupku npr. kuću s krovom, prozorima, vratima itd, a onda će mu stečajni upravitelj predati kuću bez krova, prozora, vrata i slično tj. gole

zidove, a **sud koji prodaje nekretninu u stečajnom postupku** će s potpunom ignorancijom uputiti kupca da tuži stečajnog upravitelja ili nekog trećeg za naknadu štete?

Zašto bi kupac tužio stečajnog upravitelja? Izbor kupca može biti tužba protiv Republike Hrvatske, jer sud je taj koji prodaje nekretnine u stečajnom postupku, a ne stečajni upravitelj. Sud upravlja stečajnim postupkom i vodi ga, sud nadzire rad stečajnog upravitelja, sud pazi na zakonitost stečajnog postupka i postupka prodaje nekretnina u stečajnom postupku u što naravno spada i predaja prodane nekretnine kupcu koji je platio kupovninu za predmet prodaje. Zašto bi kupac uopće bilo koga tužio i trošio svoje novce i vrijeme? **Kupac ima pravo, a stečajni sud mu je to dužan po zakonu omogućiti, da mu se preda upravo ono što je na javnoj dražbi kupio.**

Sve suprotno od navedenog, predstavljalo bi teško kršenje ne samo prava kupca, već bi predstavljalo povredu zakona i potpuni izostanak pravne sigurnosti, jer zapravo niti jedan potencijalni kupac ne može biti siguran hoće li mu u konačnici biti predan predmet prodaje kakav je oglašen tijekom postupka prodaje ili će mu na kraju kada uplati kupovninu biti predani goli zidovi nekretnine bez krova.

Nikako se postupcima prodaje nekretnina u stečajnom postupku ne smije davati etiketa aleatornosti jer oni to nisu. Postupak prodaje propisan je zakonom kao i ovlasti i dužnosti svih tijela stečajnog postupka. Ne bi se smjela slati poruka budućim kupcima da nije u potpunosti izvjesno hoće li im biti predana upravo onakva nekretnina kakvu su kupili i da je sasvim moguće da im nekretnina bude predana npr. bez prozora, bez vodovodnih cijevi, električnih instalacija, parketa, keramičkih pločica, odnesenih crijeпова i slično i da je moguće da sud pritom kupcima „ne može“ omogućiti da preuzmu nekretninu kakvu su kupili i kakvu su platili već da će kupac morati pokušati potraživati svoja prava u parničnim postupcima radi naknade štete koje će pokrenuti protiv stečajnog upravitelja i/ili nekog trećeg i trajanje kojih postupaka će biti beskonačno dugo s neizvjesnim ishodom.

U tom slučaju postupci prodaje nekretnina u stečajnom postupku koje provodi sud kao institucija bile bi potpuno nesvršishodne, a stečajni sud bi izgubio ulogu suda te bi se sveo na administraciju koja nema nikakvih ovlasti. Da bi se takvo nešto dogodilo trebalo bi **promijeniti** Stečajni zakon, a za sada isti taj zakon samo treba **primijeniti** i pravna sigurnost će biti ponovno uspostavljena.

U svakom slučaju, radi pravne sigurnosti, kupci moraju znati je li ovakvo postupanje u skladu sa zakonom ili nije, a sve kako bi u budućnosti mogli razmotriti hoće li se izlagati riziku kupnje nekretnine koju prodaje SUD.

U odnosu na uputu suda da kupac tuži Ivana Ponjavića, ista nije utemeljena na zakonu, a upravo je sud taj koji je trebao poduzeti zakonom propisane radnje da bi se navedena osoba spriječila u vršenju protuzakonitih radnji koje je prema navodima stečajne upraviteljice izvršila.

Predlaže se naslovnom sudu da po provedenom postupku donese sljedeće

R J E Š E N J E

Ukida se Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu posl.br.: 4 St-456/16-232 od 14. travnja 2020. godine i predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovni postupak.

Kupac potražuje trošak:

- za sastav žalbe.....1.250,00 kuna
- 25 % PDV-a..... 312,50 kuna
- UKUPNO:..... 1.562,50 kuna

Kupac,p.p.