



Split, dne 10.12.2023.

Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Trg J. F. Kennedyja 11

St- 2109/2023

DUŽNIK: CPP TEAM d.o.o., Zagreb, Slavenska avenija 1C, OIB: 32890413398

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

Prilozi.

U odnosu na navode (naloge) iz rješenja Uvaženog Naslova od dana 30.11.2023.godine, navodim kako slijedi:

1. Nekretninu upisana u zk. ul. br. 15694, k.o. 331325, Varaždin, kč.br. 10168/5, broj D.L. 183, Ulica Ivane Brlić-Mažuranić, upisana je kao ORANICA, površine 48 m², kako je to i naznačeno u predmetnom rješenju.

Dakle, na predmetnoj nekretnini nema bilo kakvog objekta koji bi bilo moguće preuzeti u posjed. Predmetna nekretnina je prema skici sa katastra smještena na uglu (križanju) Ulice Ivane Brlić Mažuranić i Ulice Vesne Parun.

DOKAZ: Uvid skicu sa portala oss.uredjenazemlja.hr o predmetnoj nekretnini.

Dolaskom na predmetnu nekretninu, a prema prethodno navedenim podacima, vidljivo je da se radi o travnatoj (zemljišnoj) površini položenoj uz spomenute prometnice, te uz betonski ulaz u gospodarski objekt položen na nekretninama označenim kao kao kat.čest.zem. 10168/2 Ulica Ivane Brlić Mažuranić površine 8168 m², zatim kat.čest.zem. 10168/3 Ulica Ivane Brlić Mažuranić površine 1600 m², koje čestice su pobliže opisane i pod toč.1. str. 2. izvješća ovdje iskazanog stečajnog upravitelja.

Iz istih fotografija se može zaključiti da nitko nije uzurpirao spomenutu travnatu površinu koja bi predstavljala predmetnu nekretninu.

DOKAZ: Uvid u fotografije mjesta na kojima je prema podacima sa katastra položena nekretnina upisana u zk. ul. br. 15694, k.o. 331325, Varaždin, kč.br. 10168/5, broj D.L. 183, Ulica Ivane Brlić-Mažuranić, upisana je kao ORANICA, površine 48 m², koje fotografije se dostavljaju u prilogu.

2. Iz sudskog zapisnika sa uviđaja od 20. srpnja 2023. godine sastavljenog od strane Općinskog suda u Bjelovaru, Stalne službe u Pakracu u predmetu Ovr-2467/2022, koji prileži spisu, između ostalog proizlazi slijedeće:

„Dolaskom na lice mjesta utvrđuje se da se nekretnina nalazi u najmu. Na licu mjesta nalazi se direktor Dujo Ljevar, Grad Zagreb, Lučko, Dolenice 6A, OIB:48524552192. Ističe kako je oprema u posjedu tvrtke Iris MBM, Zagreb. Navodi kako su se ispred ulaza nalazile palete koje su u njihovom posjedu.

Sada su u najmu staklenika, a on je direktor tvrtke Iris MBM d.o.o. Staklenici su konstrukcija bez opreme. Ranije su bili MBM Vrtni centar.

Dakle, iz navedenog bi proizlazilo da je u posjedu nekretnine upisane u zk. ul. br. 1699, k.o. 321915, Lipik, kč.br. 890/1, u naravi STAKLENICI površine 84557 m², DVORIŠTE površine 1189 m², 2 OBJEKTA STAKLENIKA, UPR. ZGRADA, SKLADIŠTE, PORTA, PLINSKA ST površine 33089 m², ORANICA površine 44979 m², PUT površine 4729 m² i POMOĆNA ZGRADA, KOTLOVNICA površine 571 m², ukupne površine 84557 m², upravo dotični Dujo Ljevar, koji je to sam i potvrdio pred sudom.

U spisu (spisima) nema dokaza iz kojeg bi proizlazilo suprotno.

Iz izvješća ovdje iskazanog stečajnog upravitelja, točka 1. str. 1., 2. i 3. je razvidno kako je stečajni dužnik i stekao predmetnu nekretninu temeljem Sporazuma o djelomičnom ispunjenju tražbine od 12.05.2022.godine zaključenom između društva VAGROS VARAŽDIN d.o.o., OIB: 84915755677, Dolenica 6/A, Zagreb, zastupanog po Duju Ljevaru s prebivalištem u Lučkom, Dolenica 6 A, OIB: 48524552192 i društva CPP TEAM d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Slavonska avenija 1C, OIB: 32890413398 zastupanog po Antunu Čerimoviću zaključenog dana 12.05.2022.godine, ovjerenog u potpisu prodavatelja i kupca od strane Javnog bilježnika Maje Peris pod brojem ovjere: OV-7569/2022 od 13.05.2022.godine, i čija vrijednost je tada utvrđena u iznosu od 5.700.000,00 kuna.

Tu nigdje nema niti naznake o tome da bi navodno „staklenici bili konstrukcija bez opreme“ kako to cca. godinu dana kasnije, i to na očevidu od 20.07.2023.godine, tvrdi upravo dotični Dujo Ljevar.

O postupanju dotičnog prilikom pokušaja preuzimanja u posjed predmetne nekretnine sam se očitovao više puta, a također se je očitovao i razlučni vjerovnik svojim podneskom od 04.08.2023.godine. Nemam od tada bilo kakvog kontakta sa dotičnom osobom (uvjerenja sam da je uvaženom Naslovu razumljivo zbog čega), niti mi je od bilo koga dostavljena bilo kakva dokumentacija dužnika, pa tako niti Ugovor o zakupu predmetne nekretnine, ili drugi dokument.

No čak i neovisno o navedenom, a vezano uz samu mogućnost preuzimanja posjeda (faktične vlasti) nad predmetnom nekretninom, za istaknuti jest slijedeće:

-U konkretnom slučaju se radi o nekretnini površine 84557 m². Na predmetnoj nekretnini su smješteni gospodarski objekti, strojevi, kotlovnica, te su evidentno potrebna stručna znanja prvenstveno za pravilno evidentiranje, popisivanje onoga što se preuzima u posjed u takvoj vrsti objekta. Takva znanja (strojarska, građevinska, geodetska i dr.), imaju samo stručne osobe – sudski vještaci, pa u konkretnom slučaju bez prisutnosti istih koji bi zatečeno stanje, pregledali, fotografirali, pa temeljem toga napravili nalaze i mišljenja koji bi svjedočili o onom što je stvarno preuzeto u posjed, isto preuzimanje nije moguće adekvatno napraviti, niti je svrhovito bez istih osoba preuzimati takvu nekretninu. To je također nemoguće napraviti bez asistencije bravara, koji bi morao promijeniti brave na svim tim objektima da bi se isti mogli pregledati, a nema sredstava iz koje bi te usluge bile plaćene. Ukoliko na nekretnini postoje vrijednije pokretnine, razumno je očekivati da ih na tako velikoj površini i čuvaju stručne osobe do njihovog unovčenja, ili da se iste pokretnine sklone i čuvaju u predviđenom skladištu do njihovog unovčenja.

Osim toga i sam dolazak stečajnog upravitelja (kao i vještaka) generira određene troškove, pa je radi svega navedenoga po uvjerenju ovdje iskazanog upravitelja nužno odnosno svrsishodno da se sve te radnje oko preuzimanja u posjed i vještačenja-evidentiranja onog što je preuzeto u posjed obave istodobno, uz što manje troškove, kako ne bi bilo sporno što je u konkretnom slučaju stvarno i preuzeto u posjed, a što opet zahtjeva koordinaciju između svih navedenih sudionika radi čega nije niti svrsishodno generirati troškove i samih dolazaka na predmetnu nekretninu kada u spisu postoje dokazi o osobama koje priječe njeno preuzimanje u posjed. Upravo je to i bila intencija kod predlaganja dokaza iz podneska od 17.11.2023.godine, jer uz asistenciju redarstvenih vlasti takvo opstruiranje ne bi bilo moguće.

Ukoliko uvaženom Naslovu prednje navedeno nije dovoljan dokaz za utvrđenje da bi u posjedu predmetne nekretnine bio upravo spomenuti Dujo Ljevar, svakako postoji mogućnost da se prije donošenja predložene odluke, ranijem zakonskom zastupniku dužnika Antunu Čerimoviću, u smislu odredbi čl. 177. 178. i 180. i dr. Stečajnog zakona naloži davanje obavijesti i dostavljanje dokaza o navedenom. Osobno nemam mogućnosti dotičnoga na to prisiliti, a uvidom u spis proizlazi da isti ne prima niti sudska pismena.

3. Točno je da na spis nije dostavljeno izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima u roku propisanom odredbom članka 227. stavka 1. SZ-a, dakle, najkasnije 15 dana prije izvještajnoga ročišta određenog za 14. prosinca 2023. godine. Ovo je posljedica okolnosti koje sam naveo pod točkom 3. (str. 4., 5. i 6.) izvješća od 06.12.2023.godine.

Naime, tek sam dana 28.11.2023.godine, zaprimio rješenja Grada Siska odnosno Hrvatskih voda bi iz kojih bi proizlazilo da je društvo CPP TEAM d.o.o. u stečaju vlasnik još dviju nekretnina, o kojima nisam imao bilo kakvih saznanja prije zaprimanja spomenutih pismena, i to slijedećih nekretnina:

a/ poslovni prostor koji se nalazi na adresi Ante Starčevića 13 (P.P.br.3), 44000 Sisak, k.č.br. 1226/1, z.k. ul. 4177, k.o. SISAK STARI, površine 365 m2.

b/ poslovni prostor koji se nalazi na adresi NOVO PRAČNO BB, 44010 SISAK-CAPRAG, k.č.br. 672/8, z.k.ul.598, k.o. PRAČNO, površine 1.340 m2.

DOKAZ: *Uvid u priloge uz izvješće.*

Obzirom na izostanak bilo kakve suradnje zakonskog zastupnika dužnika prije otvaranja stečaja, te na činjenicu da nisam u posjedu bilo kakve dokumentacije društva, jedini način za provjeru istinitosti predmetnih navoda je bio osobno otići u Sisak, i pri Z.K. odjelu nadležnog suda uvidom u povijesne izvratke provjeriti sve isprave koje su služile kao temelj za upis prava vlasništva na navedenim nekretninama. To sam i učinio dana 05.12.2023.godine, kako sam to također naveo u svom izvješću, a bez provjere navedenoga i pribave relevantne dokumentacije, i samo izvješće za izvještajno ročište određenog za 14. prosinca 2023. godine, bi u tom dijelu bilo nepotpuno, pa je to je razlog kasnijeg dostavljanja izvješća.

Nastavno na navedeno, napominjem i kako je jedini način provjere je li na račune dužnika uplaćivana cijena po osnovi pravnih poslova kojima su nekretnine kojih je on bio vlasnik otuđivane trećim osobama, uvid u promete po računu dužnika. Kao što je vidljivo i iz dostavljenog izvješća, ADDICO BANK d.d. je tek podneskom uz prilog maila poslanog dana 06.12.2023.godine dostavila tražene podatke o prometu po računu, i to nakon što je za izdavanje istih tražila plaćanje predujma po izdanom u iznosu od 6,64 EUR-a koje sam im i platio, te je tek nakon primitka tih podataka izvješće bilo kompletirano, slijedom čega sam ga isti dan i dostavio na stečajni spis.

Sa štovanjem,
Ante Gabelica.