

HITNO U SPIS !
N/R sutkinje Vere Jelenović
Ročište zakazano za dan 15.03.2023. u 09:00 h

Trgovački sud u Rijeci
Zadarska 1 i 3
51000 Rijeka

Poslovni broj: St-1026/2016

STEČAJNI/RAZLUČNI VJEROVNIK: H-ABDUCO d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 41, OIB: 13667298928, zastupano po *mag.iur.* Juraju Marijačiću po generalnoj punomoći deponiranoj pri Trgovačkom sudu u Rijeci pod brojem Su-176/19

STEČAJNI DUŽNIK: KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Vozišće 5, Viškovo, OIB: 40498301834, zastupano po stečajnoj upraviteljici Mirjani Gašparović iz Crikvenice

PODNEŠAK STEČAJNOG/RAZLUČNOG VJEROVNIKA

e-komunikacijom prilozi

1. U predmetnom stečajnom postupku za dan 15.03.2023. godine zakazana je skupština vjerovnika sa dnevnim redom predviđenim u zapisniku sa posljednje održane skupštine od dana 15.02.2023. godine.

Dana 09.03.2023. godine na e-oglasnoj ploči u predmetnom postupku objavljen je prijedlog društava K.N. AGENCIJA d.o.o. Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 53429921562, K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 38146456522 i K.N. GRAD d.o.o. Viškovo (**dalje u tekstu: Predlagatelj**) za zastoj postupka prodaje svih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, slijedom čega se Stečajni/razlučni vjerovnik ovim putem očituje na navedeni prijedlog.

2. Stečajni/razlučni vjerovnik se u cijelosti protivi navedenom prijedlogu Predlagatelja te predlaže da naslovni sud isti ne uzme u obzir, odnosno da se navedeni prijedlog odbije i nastavi postupak prodaje svih nekretnina u vlasništvu Stečajnog dužnika.

2.1. Predlagatelj traže zastoj postupka prodaje nekretnina u vlasništvu Stečajnog dužnika pozivajući se na okolnost da su isti protiv (između ostalih) Stečajnog/razlučnog vjerovnika i Stečajnog dužnika pokrenuli parnične postupke koji se pred naslovnim sudom vode pod poslovnim brojevima: P-648/2022, P-650/2022 i P-123/2023, a u kojim postupcima osporavaju valjanost Ugovora o kreditu i pripadajućih isprava o dugu, temeljem kojih su prijavljena i utvrđena potraživanja Stečajnog/razlučnog vjerovnika u predmetnom stečajnom postupku i temeljem kojih Stečajni/razlučni vjerovnik ima upisana založna prava na nekretninama u vlasništvu Stečajnog dužnika, dok parnicom pokrenutom pod brojem P-

123/2023 osporavaju vlasništvo Stečajnog dužnika na dijelu nekretnina koje se prodaju u ovom stečajnom postupku, konkretno na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 1508 (kč.br. 1469/1) k.o. Viškovo, i to poduložaka E-11, E-24, E-25, E-26, E-43, koji u naravi predstavljaju garaže (s parkirnim mjestima), terasu u središnjem dijelu trgovinskog centra VTC Viškovo i dodatni poslovni prostor.

U vezi s navedenim, Stečajni/razlučni vjerovnik ističe sljedeće činjenice:

- predmetni stečajni postupak otvoren je još 2017. godine te je u istom postupku **u cijelosti od strane stečajne upraviteljice i od strane naslovnog suda priznato i utvrđeno postojanje potraživanja** Stečajnog/razlučnog vjerovnika temeljem Ugovora o kreditu br. 301-127/2005, 301-03/2008 i 301-04/2008, u iznosu od 16.470.702,06 kn;
- predmetno potraživanje Stečajnog/razlučnog vjerovnika nije osporio nitko od ostalih stečajnih vjerovnika koji su prijavili svoja potraživanja u stečajnom postupku;

Dokaz: - Rješenje o utvrđenim tražbinama od dana 17.07.2017.g.; *prileži stečajnom spisu*

- nakon otvaranja stečajnog postupka Predlagateljica nisu prijavili postojanje nikakvih prava na imovini stečajnog dužnika odnosno nitko od njih nije obavijestio stečajnu upraviteljicu da ima eventualna izlučna prava na imovini ili dijelu imovine stečajnog dužnika niti su od 2017. godine do danas pokretali ikakve postupke kojima bi polagali prava na imovinu ili dio imovine Stečajnog dužnika;
- u predmetnom stečajnom postupku stečajna upraviteljica sklopila je Ugovor o zakupu predmetnih poslovnih prostora u VTC Viškovo (garaže i terasa) sa jednim od Predlagatelja – društvom K.N. GRAD d.o.o., a koji je Ugovor o zakupu i dalje na snazi; **dakle jedan od Predlagatelja svjesno ulazi u poziciju zakupoprimca nad navedenim nekretninama i time konkludentno priznaje Stečajnom dužniku poziciju zakupodavca, odnosno *de facto i de iure* vlasnika predmetnih nekretnina te pri tome ni u jednom segmentu ne problematizira takvu poziciju Stečajnog dužnika niti pokreće ikakve postupke u vezi toga;**

Dokaz: - Ugovor o zakupu poslovnih prostora od 01.06.2017.g.; *prileži spisu*

- u okviru trgovinskog centra VTC Viškovo posluju (između ostalih poslovnih subjekata) i dva druga Predlagatelja – društva K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. i K.N. AGENCIJA d.o.o., koji u svojem vlasništvu imaju veći broj poslovnih prostora u tom trgovinskom centru, a u kojim poslovnim prostorima se u zakupu nalazi veliki broj zakupoprimaca, pa između ostaloga i pojedini veliki trgovinski lanci, kao što su Konzum, Mana, Muller itd.

Dokaz: - E-izvadak nekretnina zkul 1508 k.o. Viškovo;
- Izvadak sa web stranice *ekvarner.info* – u galeriji su vidljivi prostori u zakupu;
- nesporno (po potrebi očitovanje Predlagatelja o navedenoj činjenici)

- Stečajni i razlučni vjerovnik, kao i njegov prethodnik u vezi predmetnih tražbina HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., godinama bezuspješno pokušavaju kroz ovršne postupke pred Općinskim sudom u Rijeci namiriti svoja zakonita potraživanja osigurana hipotekama na nekretninama (predmetnim poslovnim prostorima) u vlasništvu Predlagatelja K.N. POSLOVODSTVO i KN.

AGENCIJA (postupci vođeni ili se vode pod brojevima: Ovr-4971/2013, Ovr-4821/13, Ovr-4798/13, Ovr-2209/16, Ovr-1068/2022);

- nakon što stečajni postupak konačno dolazi u fazu utvrđenja vrijednosti nekretnina i početka prodaje istih, Predlagatelj pokreću predmetne tužbe te pogotovo dan prije održavanja skupštine 15.02.2023. godine pokreću tužbu (P-123/2023) kojom osporavaju vlasništvo Stečajnog dužnika nad predmetnim poslovnim prostorima.

2.2. Uzevši u obzir da trenutkom prodaje predmetnih poslovnih prostora u vlasništvu Stečajnog dužnika prestaje zakupni odnos između Stečajnog dužnika i jednog od Predlagatelja te je u tom trenutku novi kupac ovlašten upisati vlasništvo i preuzeti posjed istih prostora, a da istovremeno ostala dva Predlagatelja imaju poslovne prostore unutar navedenog trgovinskog centra iz kojih aktivno ostvaruju prihode te im je u tom smislu bitno imati mogućnost kontrole nad predmetnim garažama i terasom, jasno je da je Predlagateljima cilj pod svaku cijenu zadržati trenutno stanje stvari, odnosno imati pod zakupom predmetne garaže i terasu.

Posljedično tome, Predlagateljima nije u interesu da se provede zakonom predviđena prodaja nekretnina u vlasništvu Stečajnog dužnika te su stoga primorani podnošenjem paušalnih i neosnovanih tužbi pokušati opstruirati i odugovlačiti predmetni stečajni postupak koliko god je to moguće.

U tom kontekstu valja gledati i na podnesene tužbe na koje se Predlagatelji pozivaju kao argument traženja zastoja prodaje nekretnina. Da su Predlagatelji u dobroj vjeri i da im je cilj nastaviti poslovati i razvijati navedeni poslovni kompleks, oni bi pristupili kao kupci predmetnih nekretnina na narednim dražbama, no iz priloženog postupanja razvidno je kako im više odgovara svojevrsni „*status quo*“ u kojem drže pod kontrolom (zakupom) predmetne prostore za jeftinu netržišnu cijenu, a čak ni tu cijenu mjesečnih zakupnina ne podmiruju uredno, nego tek kad ih se prisili na to najavom sazivanja skupština vjerovnika radi otkaza Ugovora o zakupu.

2.3. Prije održavanja skupštine vjerovnika od dana 15.02.2023. godine, stečajna upraviteljica je ishodila pravno mišljenje vanjskog odvjetnika od 09.01.2023. godine, **a u kojem je mišljenju jasno izneseno kako nema nikakvih pravnih zapreka za prodaju nekretnina u vlasništvu Stečajnog dužnika.**

Dokaz: - Pravno mišljenje odvjetnika Marka Zagorca od 09.01.2023.g.; prileži spisu

Nastavno na navedeno, neosnovano se Predlagatelji pozivaju na sudsku praksu trgovačkih sudova iz koje izvode stajalište kako bi sud trebao zastati s prodajom nekretnina ako se vode određeni postupci radi osporavanja prava vlasništva nad istima.

Prvenstveno, ističe se kako Predlagatelji u prilog svojim navodima prilažu prvostupanjske odluke pojedinih trgovačkih sudova. Sud ni u kojem slučaju ne može uzimati u obzir stajališta iznesena u prvostupanjskim odlukama kao relevantnu sudsku praksu.

Dodatno, ni u drugostupanjskim odlukama na koje se Predlagatelji pozivaju nigdje sud nije zauzeo eksplicitno stajalište kako bi se zbog postojanja određenog postupka nužno trebao zaustaviti postupak prodaje nekretnina stečajnog dužnika dok se ne okonča taj postupak. Upravo suprotno, sud mora u svakom pojedinačnom slučaju temeljem postojećih okolnosti utvrditi činjenično stanje i donijeti odluku. U tom kontekstu Predlagatelji manipulativno u podnesku izvlače iz konteksta određene dijelove presuda te svoja stajališta prezentiraju kao pravilo određeno od strane sudova.

Iz navoda Predlagatelja i dostavljene sudske prakse proizlazi kako isti podnesenu tužbu pod br. P-123/2023 u naravi smatraju izlučnom tužbom zbog koje smatraju da se treba zaustaviti postupak prodaje nekretnina Stečajnog dužnika.

Međutim, pregledom same tužbe jasno je vidljivo kako Predlagatelji tužbenim zahtjevom uopće niti ne traže utvrđenje njihovog prava suvlasništva na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 1508 (kč.br. 1469/1) k.o. Viškovo E-11, E-24, E-25, E-26, E-43, već samo neodređeno osporavaju vlasništvo Stečajnog dužnika nad istima, stoga se ista tužba niti ne može smatrati izlučnom.

Također, Predlagatelji u bitnome to pravo vlasništva Stečajnog dužnika osporavaju zbog navodne ništetnosti očitovanja/suglasnosti prednika Stečajnog dužnika na Elaborat etažiranja poslovne zgrade izgrađene na k.č.br. 1469/1, k.o. Viškovo, izrađenom po Milanu Čendaku d.i.g. stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo od 05. srpnja 2004. godine.

Dokaz: - Tužba Predlagatelja br. P-123/23; *prileži stečajnom spisu*

No, jednostavnim pregledom povijesnih i aktualnih izvadaka iz sudskog registra kako za Stečajnog dužnika tako i za društva Predlagatelja može se jasno vidjeti kako su iste osobe (prije svega Zoran Gnjidć i Nenad Diklić) bile tadašnji ovlašteni vlasnici i/ili predstavnici društva KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o., a sada su vlasnici i/ili ovlašteni predstavnici društava Predlagatelja.

Dokaz: - Neslužbeni povijesni/aktivni izvatici za Stečajnog dužnika i društva Predlagatelja; *prilažu se*

U prijevodu, osobe koje su prilikom inicijalnog etažiranja predmetne poslovne zgrade dale svoju izričitu suglasnost na predmetni Elaborat sada osporavaju svoju danu suglasnost i traže utvrđenje iste ništetnom te osporavaju takvo uređenje međuvlasničkih odnosa.

Iz svega navedenog je razvidno kako Predlagatelji ovakvim paušalnim i bespredmetnim tužbama imaju isključivu namjeru odugovlačenja i opstrukcije postupka prodaje nekretnina Stečajnog dužnika, a ne tobožnjeg razrješenja međuvlasničkih odnosa na istima.

Uvažavajući sve činjenice i okolnosti prethodno navedene u ovom podnesku, naslovni sud bi trebao u konkretnom slučaju odbiti prijedlog Predlagatelja radi zastoja postupka prodaje te sukladno odluci skupštine vjerovnika nastaviti s prodajom nekretnina u stečajnom postupku.

2.4. Slijedom iznesenog, Stečajni/razlučni vjerovnik osporava i dodatne navode Predlagatelja sa str. 4. njihova Prijedloga kojima osporavaju Stečajnom/razlučnom vjerovniku svojstvo stečajnog vjerovnika i visinu tražbina.

U vezi s navedenim ponovno se ističe kako je ukupno novčano potraživanje Stečajnog/razlučnog vjerovnika u cijelosti utvrđeno temeljem pravomoćnog Rješenja o utvrđenju tražbina u ovom stečajnom postupku i pri tome nije osporavano ni od suda, ni od stečajnog upravitelja ni od pojedinih vjerovnika, stoga se njegovo potraživanje ima smatrati osnovanim te se takva pozicija ne može dovoditi u pitanje, pogotovo ne od strane treće osobe.

Stoga su potpuno neutemeljeni navodi Predlagatelja o tome kako dokumentacija na kojoj H-ABDUCO d.o.o. temelji svoje potraživanje nije prošla sudsku kontrolu niti preispitivanje suda.

3. Stečajni/razlučni vjerovnik je upoznat s nacrtom Stečajnog plana izrađenog od strane Predlagatelja, međutim takav plan nije prihvatljiv Stečajnom/razlučnom vjerovniku, uvažavajući visinu njegova potraživanja i postojeća osiguranja tražbina, stoga se Stečajni/razlučni vjerovnik protivi istome.

4. Temeljem svega u ovom podnesku iznesenog, Stečajni/razlučni vjerovnik se protivi prijedlogu Predlagatelja za zastojem postupka prodaje kao i prijedlogu stečajnog plana te predlaže da naslovni sud uvažavajući sve postojeće okolnosti konkretnog slučaja odbije takve prijedloge te da, sukladno Stečajnom zakonu i odlukama skupštine vjerovnika, odredi nastavak prodaje nekretnina u vlasništvu Stečajnog dužnika.

Predlaže se da sud gore navedeno primi na znanje te shodno tome postupi.

U Zagrebu, dana 13.03.2023. godine.

Stečajni/razlučni vjerovnik,
zastupan po:

Juraj Marijačić, *mag.iur.*
Su-176/19