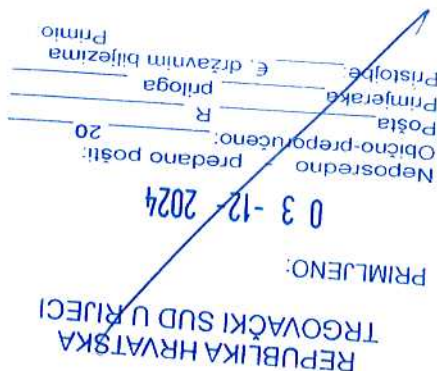


K.N.Grad d.o.o.
Vozišće 5
51216 Viškovo
OIB: 92593330204



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
PRIMLJENO:
03-12-2024
Neposredno - predano pošti:
Obično-preporučeno: 20
Pošta R
Primjeraka priloga 15
i
Primio:
TRGOVAČKOM SUDU U RIJECI
St-1026/2016
Stečajna sutkinja
Vera Jelenović

PREDMET: OBRAČUN TROŠKOVA STEČAJNE UPRAVITELJICE

Stečajna upraviteljica je Trgovačkom sudu u Rijeci dostavila obračun troškova s kojim se kao stečajni vjerovnici i kao upravitelji trgovačkog centra ne slažemo.

1. Stečajna upraviteljica se u uvodnom dijelu poziva na odredbu članka 253. Stečajnog zakona, koja regulira raspodjelu utroška nakon što se unovči pokretna stvar ili tražbina. U konkretnom slučaju predmet unovčenja nije pokretna stvar ili tražbina nego nekretnine. Nakon toga se poziva na čl. 254. st. 2. SZ koji upućuje stečajne upravitelje da dostave troškove unovčenja u roku od osam dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi. U konkretnom predmetu (St-1026/2016) doneseno je rješenje o dosudi samo za nekretnine na Bulevardu, a za nekretnine na Viškovu Sud još nije donio rješenje stoga se u kalkulaciju troškova, posebice nagrade stečajnom upravitelju, ne može uzimati licitirana vrijednost.

Osim toga u odnosu na nekretnine na Viškovu vode se parnični postupci pred TS Rijeka u vezi s vlasništvom i o ishodu tih postupaka ovisi pravo stečajnog dužnika da prodaje nekretnine. Jer ako se utvrdi da stečajni dužnik nije vlasnik, onda nema pravo prodavati tuđe nekretnine, a onda ni stečajna upraviteljica nema pravo na nagradu.

Svojedobno je Stečajna upraviteljica izričito navela da društvo KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nije vlasnik mosta koji neodvojivo spaja garaže i terasu trgovačkog centra te je zatražila od K.N. GRAD d.o.o. kao upravitelja da sanira most koji se obrušio i za koji je Državni inspektorat upravo Stečajnoj upraviteljici naložio da ga sanira. Taj most je sastavni dio nekretnina koje su prodavane u ovom stečajnom postupku, a to proizlazi iz projektne dokumentacije temeljem koje je izdana građevinska dozvola.

2. Stečajna upraviteljica u svom obračunu troškova nije navela troškove koje je K.N.Grad d.o.o. kao upravitelj trgovačkog centra ispostavilo Kvarnerskim nekretninama d.o.o. u stečaju.

Radi se o troškovima:

a) sanacije pješačkog mosta za kojeg Stečajna upraviteljica tvrdi da nije u vlasništvu KVARNERSKIH NEKRETNINA d.o.o. u stečaju iako joj je Državni inspektorat RH naložio da hitno izvrši sanaciju mosta. K.N. GRAD d.o.o. je već obavijestio sud o ovoj situaciji, kada je majka s djetetom prelazila preko pješačkog mosta koji povezuje garaže i trgovački centar, pri čemu je jedna daska propala te pala na vozilo koje se nalazilo ispod mosta. Stečajna upraviteljica je

pritom odbila bilo kakvu odgovornost, iako joj je Državni inspektorat RH rješenjem utvrdio odgovornost. Stečajna upraviteljica nije htjela platiti sanaciju mosta, a sada traži da joj se isplati nagrada jer je ona „unovčila“ nekretnine, a sastavni dio tih nekretnina je upravo ovaj most. S obzirom da je Državni inspektorat RH zabranio korištenje tog mosta, a Stečajna upraviteljica nije htjela platiti sanaciju istoga, K.N. GRAD d.o.o. kao upravitelj zgrade bio je prisiljen platiti troškove sanacije pješačkog mosta jer mu je zakonska dužnost obaviti hitne i nužne sanacije kako bi se otklonio uzrok neposredne opasnosti za život i zdravlje ljudi ili oštećenja stvari u zgradi ili izvan zgrade i to neovisno o tome radi li se o posebnom dijelu nekretnine koji je u vlasništvu posebnog vlasnika ili se radi o zajedničkom dijelu zgrade.

K.N. GRAD d.o.o. je platio iznos sanacije mosta u iznosu od 12.581,38 EUR te je platio štetu koju je pretrpio vlasnik vozila na koje je pala daska s mosta u iznosu od 912,47 EUR i po zakonu ima pravo da mu se ovi troškovi refundiraju.

b) zajedničke pričuve i zajedničkih troškova zgrade koje su po zakonu dužni plaćati svi suvlasnici

- kada je trebalo sanirati pješački most koji neodvojivo povezuje garaže i terasu koji su bili predmet prodaje u stečajnom postupku, stečajna upraviteljica je tvrdila da KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nije vlasnik

- iako tvrdi da KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nije vlasnik, istodobno stečajna upraviteljica pokreće postupak prodaje garaže, terase i kontrolne sobe, uključujući i most koji je sastavni dio garaže i terase

Jedno isključuje drugo, jer ako nije vlasnik onda ne može prodavati nekretnine, a ako je vlasnik onda mora platiti sve troškove koji terete vlasništvo nekretnina.

Zbog navedenog, a neovisno o ishodu sudskog spora koji se u vezi prava vlasništva vodi pred TS Rijeka pod brojem P-395/2024 stečajni dužnik je u ovom trenutku dužan platiti zajedničku pričuvu i zajedničke troškove prema specifikaciji u nastavku.

3. K.N. GRAD d.o.o., kao i ostali suvlasnici trgovačkog centra već su se obraćali u nekoliko navrata stečajnom sudu, tražeći da se prodaja predmetnih nekretnina odgodi/zastane/prekine itd. dok se ne okonča sudski spor pod poslovnim brojem P-395/2024. Podnijeli su i prijedlog za određivanjem privremene mjere. U međuvremenu je još jedan suvlasnik pokrenuo zaseban spor protiv KVARNERSKIH NEKRETNINA d.o.o. u stečaju, a koji se odnosi na osporavanje prava vlasništva istima.

S obzirom da suvlasnici tvrde da društvo KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nije vlasnik nekretnina (E-11, E-26, E-43 -garaže, E-25- terasa, E-24 kontrolna soba i k.č.br. 1469/2, k.o. Viškovo) do sada se nisu poduzimale radnje radi prisilne naplate troškova zajedničke pričuve i zajedničkih troškova, jer se čekao ishod parničnog postupka koji je u tijeku i u kojem je parnični sud od nadležnih tijela zatražio dostavu cjelokupne projektne i druge dokumentacije, a prije nego donese rješenje o određivanju vještačenja po vještaku građevinske i geodetske struke.

Međutim, kako je Stečajna upraviteljica inzistirala da se prodaju ove nekretnine koje su predmet parničnog postupka i stečajni sud je postupio po prijedlogu Stečajne upraviteljice, upravitelj zgrade K.N. GRAD d.o.o. zatražio je da KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju

isplate sve iznose zajedničke pričuve, zajedničke troškove i troškove sanacije mosta kojeg je također Stečajna upraviteljica prodavala u postupku javne dražbe.

Stečajna upraviteljica ove troškove nije uvrstila u obračun troškova koje je dostavila sudu, već se samo bavila svojom nagradom za koju smatra da joj pripada i putnim troškovima za koje nije priložila putne naloge iz kojih bi proizlazila svrha i opravdanost putovanja. Potraživanje nagrade je apsolutno neosnovano i protivno propisima i sud treba voditi računa o tome.

Ako ovaj Sud donese rješenje o dosudi u odnosu na nekretnine u trgovačkom centru Viškovo, prije okončanja vlasničkih sporova, onda se moraju prihvatiti i troškovi koji terete Kvarnerske nekretnine d.o.o. u stečaju i to:

1. Rekonstrukcija pješačkog mosta	12.581,38 eur
2. Obeštećenje za Dalibor Pleša	912,47 eur
3. Troškovi održavanja i struje za 373,7m2 u 2020.g.	4.970,99 eur
4. Troškovi održavanja i struje za 373,7m2 u 2021.g.	5.739,17 eur
5. Troškovi održavanja i struje za 373,7m2 u 2022.g.	7.345,21 eur
6. Troškovi održavanja i struje za 373,7m2 u 2023.g.	6.123,47 eur
7. Troškovi održavanja i struje za 373,7m2 za 6 mjeseci u 2024.g.	2.997,43 eur
8. Troškovi održavanja, struje i pričuve za 1.574,9m2 za m2 za 7/2024.	2.105,36 eur
9. Troškovi održavanja, struje i pričuve za 1.574,9m2 za m2 za 8/2024.	2.078,27 eur
10. Troškovi održavanja, struje i pričuve za 1.574,9m2 za m2 za 9/2024.	2.091,81 eur
11. Troškovi održavanja, struje i pričuve za 1.574,9m2 za m2 za 10/2024.	2.132,47 eur
<hr/>	
UKUPNO	49.078,03 eur

Svi navedeni troškovi osim druge stavke (obeštećenje za Dalibora Plešu) su sa obračunatim PDV-om.

Želimo ponoviti kako su u tijeku sporovi pred ovim sudom posl.br.: P-648/2022 i P-650/2022, a predmet tužbenih zahtjeva je i povrat novčanih iznosa stečenih bez osnove u stečajnu masu stečajnog dužnika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju. Nije nam jasno zašto i ove tražbine koje regulira članak 253. SZ nisu uvrštene u Obračun troškova stečajne upraviteljice. Jer ako je stečajna upraviteljica nekretnine za koje uopće nije doneseno rješenje o dosudi uvrstila u svoj obračun kao imovinu koja je unovčena, onda je to trebala napraviti i u odnosu na tražbine za koje još nije donesena presuda.

U Viškovo 29.11.2024.

K.N.Grad d.o.o.

Zoran Gnjiđić

Član uprave

K.N. GRAD
d.o.o.
VIŠKOV

