

Trgovački sud u Zadru  
St-331/2017

**Predmet: prijedlog za izdavanje naloga za predaju u posjed pokretnina stečajnog dužnika**

U gornjem predmetu kupac nekretnine u k.o. Poličnik NAUTIČKI CENTAR TROGIR d.o.o. očitovao se podneskom od 6. rujna 2022. na zaključak suda o okolnostima otuđenja pokretnina stečajnog dužnika - u naravi četiri mosne dizalice marke SPB, pri čemu je kao opravdanje za protupravno prisvajanje i korištenje istih bez pravne osnove naveo niz paušalnih i neistinitih tvrdnji.

Nesporno je da je kupac nekretnine u k.o. Poličnik kupio istu na elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela Financijska agencija. U pozivu na sudjelovanje u dražbi Financijska agencija je naznačila da je predmetna nekretnina u zakupu, a pozivu je bio priložen i zaključak ovog suda o prodaji u kojem je navedeno pod točkom IV. : „, ... *Nekretnina iz točke I. ovog zaključka prodat će se po načelu "viđeno-kupljeno", te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.*“ Prema tome, kupac je unaprijed bio upoznat s javno objavljenim uvjetima prodaje i činjenicom da nekretnina nije bila slobodna od osoba i stvari te je svojim sudjelovanjem u dražbi na njih pristao. Uplatio je kupovninu u iznosu od 14.795.000,00 kn, što je za 7.675.000,00 kn manje od procijenjene vrijednosti nekretnine, pa su neosnovani bilo kakvi prigovori da je istome nastala šteta postupanjem bilo kojeg tijela predmetnog stečajnog postupka u prodaji nekretnine.

Stečajni upravitelj je obavijestio kupca i ovaj sud da su svi zakupni odnosi između stečajnog dužnika i trećih osoba u hali prestali 7. siječnja 2022., dakle, prije zaključka ovog suda o predaji nekretnine u posjed kupcu od 11. siječnja 2022. Obavijesti o prestanku ugovora dostavljene su na zahtjev suda i u spis ovog predmeta.

U spisu ovog predmeta evidentiran je pod brojem St-331/2017-153 podnesak treće osobe i nacrt ugovora o zakupu iz kojeg proizlazi da su se kupac nekretnine NAUTIČKI CENTAR TROGIR d.o.o. i treća strana sporazumjeli o bitnim sastojcima ugovora o zakupu od 11. siječnja 2022. nadalje. Prema tome, sukladno čl. 247. Zakona o obveznim odnosima, kupac nekretnine je, suprotno svojim navodima, imao sklopljen ugovor o zakupu s trećom osobom (osobama), dok stečajni dužnik nakon 7. siječnja 2022. nije bio ni u kakvom zakupnom odnosu ni s kupcem niti s trećim osobama u hali. Nakon zaključka suda od 11. siječnja, kupac je proveo upis prava vlasništva nad nekretninom, pa stečajni dužnik nije imao niti ovlast, niti pravni interes za deložacijom bilo koga iz prostora hale.

Kupac nekretnine je, nakon što je odustao od davanja hale u zakup trećim osobama (i naknadno zatražio deložaciju istih iz hale), do njihovog iseljenja počeo fakturirati fiktivne račune za „zakup“ cijele hale stečajnom dužniku. Sukladno Zakonu o obveznim odnosima, ugovor o zakupu je dvostrano obvezni ugovor, a stečajni dužnik ga nije sklopio s kupcem, niti je primio ikakvu protučinidbu za koju su mu ispostavljeni računi. Slijedom navedenog, predmetne fakture nisu vjerodostojne isprave prema Zakonu o računovodstvu, pa ih stečajni dužnik nije evidentirao u svojim poslovnim knjigama te je na iste uložio pismenu reklamaciju kupcu nekretnine. U svom podnesku kupac nekretnine priznaje da je pokrenuo ovršne postupke protiv stečajnog dužnika temeljem predmetnih faktura, čime nadležni Općinski sud u Zadru pokušava

dovesti u zabludu oko postojanja nekog obveznog odnosa sa stečajnim dužnikom nakon prodaje nekretnine te oko svojih navodnih potraživanja za zakup, sve temeljem krivotvorenih računa. Valja napomenuti da je stečajnom dužniku fakturiran „zakup“ za cijelu halu, iako su treće osobe bile u posjedu samo dijela nekretnine. Kupac je odmah po zaključku suda od 11. siječnja 2022. ušao u posjed uredskog prostora, cijelog kata te dijela proizvodnog prostora koji je bio slobodan, promijenio je brave, oličio zidove te počeo koristiti slobodni dio prostora za svoje potrebe, o čemu je stečajni upravitelj ranije izvijestio sud i za što postoje materijalni dokazi. U tom smislu, neistinit je navod kupca „da se hala nije mogla koristiti“, a još manje je točno da o navedenom postoji suglasnost stečajnog dužnika i kupca. Također, postoje saznanja da je kupac nekretnine „zakup“ nekretnine, osim stečajnom dužniku, za isto sporno razdoblje fakturirao i trećim osobama koje su ostale u hali nakon prodaje.

Neistinit je navod kupca nekretnine da je stečajni upravitelj odbio izvršiti primopredaju nekretnine. Naime, nakon što je kupac sam odgađao potpisivanje primopredajnog zapisnika, stečajni upravitelj je poziv na primopredaju kupcu uputio pismenim putem 18. veljače 2022., a kupac je u pismenom odgovoru isto odbio. Naknadno potpisivanje nekakvog zapisnika u lipnju 2022. stečajni upravitelj je smatrao izlišnim, budući da se tada, u skladu s prethodno navedenim, činjenično nije imalo što predati u posjed, a kupac nekretnine je još dodatno onemogućio pristup dizalicama koje su, odlukom skupštine vjerovnika, prodane drugom ponuditelju.

Što se tiče zahtjeva kupca nekretnine za odvozom sekundarne sirovine, valja napomenuti da je ovaj sud rješenjem br. St-331/2017-193 od 6. travnja 2022. koje je postalo pravomoćno 23. travnja 2023. odbio zahjev kupca nekretnine da naloži stečajnom dužniku ispražnjenje nekretnine.

Slijedom navedenog, jasno je da je prigovor retencije kupca nekretnine u vezi predaje dizalica stečajnom dužniku neosnovan, budući da ne postoji nikakva valjana tražbina kupca nekretnine prema stečajnom dužniku.

Dodatno, stečajni upravitelj je bio uključen u e-mail korespondenciju u kojoj kupac nekretnine NCT d.o.o. traži od kupca dizalica da odustane od kupnje istih, budući da ih NCT namjerava uzeti kao kompenzaciju za navodni dug stečajnog dužnika prema njemu. Očito je da je prava namjera kupca nekretnine trajno protupravno prisvojiti dizalice, nakon što iste nije uspio kupiti za bagatelni iznos putem natječaja.

Ovim putem predlaže se sudu, sukladno članku 216. stavku (3) Stečajnog zakona, rješenjem naložiti subjektu NAUTIČKI CENTAR TROGIR d.o.o. žurnu predaju u posjed stečajnom upravitelju četiriju mosnih dizalica marke SPB, s obzirom da je skupština vjerovnika izabrala najpovoljniju ponudu za prodaju istih te stečajna masa trpi štetu zbog protuzakonitog prisvajanja istih od strane kupca nekretnine NAUTIČKI CENTAR TROGIR d.o.o., koja iste koristi u gospodarske svrhe. Isprava o pravu vlasništva se posebno ne dostavlja, s obzirom da je u spis već prethodno dostavljen procjembeni elaborat za predmetne pokretnine, a i samo vlasništvo nad istima nije sporno.

Također, predlaže se sudu, temeljem članka 216. stavka (6) Stečajnog zakona, rješenjem odrediti kupcu nekretnine NAUTIČKI CENTAR TROGIR d.o.o. plaćanje odgovarajuće naknade stečajnom dužniku za neovlašteno korištenje, odnosno, uporabu pokretnina počevši od 4. srpnja 2022. kada je isti potvrdio primitak pismenog zahtjeva stečajnog dužnika za omogućavanjem pristupa dizalicama do dana predaje u posjed stečajnom upravitelju, odnosno,

kupcu dizalica. Naknada se, sukladno čl. 216. stavku (7) Stečajnog zakona, predlaže u iznosu od 132,73 eura / 1.000,00 kuna po danu, s obzirom na vrijednost pokretnina koje je protuzakonitim samovoljnim postupanjem NCT-a stečajni upravitelj onemogućen unovčiti, štetu koju stečajna masa trpi zbog odugovlačenja unovčenja, a time i odugovlačenja stečajnog postupka (uključujući nezakonitu blokadu računa, budući da je javni bilježnik jedno rješenje o ovrsi od strane NCT propustio dostaviti stečajnom upravitelju na zakonski propisan način), nepoštivanje zaključaka ovog suda o prodaji nekretnine te o predaji iste u posjed te eklatantno kršenje odredbi Stečajnog zakona, Ovršnog zakona, Zakona o računovodstvu i Zakona o obveznim odnosima od strane NCT-a.

S obzirom da, sukladno odredbama Kaznenog zakona, postoji osnovana sumnja da je NCT svojim gore opisanim postupanjem počinio nekoliko potencijalnih kaznenih djela na teret stečajnog dužnika, radi zaštite interesa stečajne mase pripremljen je nacrt kaznene prijave protiv kupca nekretnine NAUTIČKI CENTAR TROGIR d.o.o. i odgovorne osobe Željka Baotića. Ukoliko NCT odbije predati pokretnine i nadoknaditi štetu stečajnom dužiku, ista će bez odgode biti podnesena nadležnom tijelu.

U Šibeniku, 29. rujna 2023.

Za SAS-VEKTOR d.d. u stečaju:

Josip Jadran Sekso  
Stečajni upravitelj

Privitak:

- poziv na omogućavanje pristupa dizalicama s potvrdom primitka.

Dostaviti:

- Trgovačkom sudu u Zadru, u spis predmeta St-331-2017,
- Općinskom državnom odvjetništvu u Zadru, na znanje.