

ODVJETNIČKI URED dr.sc. ANA HOLJAR

Odvjetnica dr.sc. Ana Holjar, dipl.iur.
Odvjetnica Andrea Kunac, mag.iur.
Odvjetnik Matija Pavačić, mag.iur.

Tel. 051/315-056 Fax. 051/587-226 Mob. 098/575-502
e-mail: ana.holjar@ri.t-com.hr
ana@odvjetnik-holjar.hr

TRGOVAČKOM SUDU

U ZAGREBU

n/p: sutkinje Nikoline Dorić Hadžisejdić

Na poslovni broj: St-2410/2017

Stečajni dužnik: **KALIGRAFIJA d.o.o. u stečaju**, OIB: 19870761807, Froudeova ulica 3, 10 000 Zagreb, zastupano po stečajnoj upraviteljici Irena Kelava, OIB: 65378158056, Ulica kneza Branimira 71D, 10 000 Zagreb

Zainteresirana osoba: **ROMEO RUKAVINA**, OIB: 08675520230, Matkovići 22, 52403 Škopljak, Općina Gračišće, zastupan po punomoćniku Matiji Pavačiću, odvjetniku u Rijeci, Korzo 4, u Odvjetničkom uredu dr. sc. Ana Holjar

PODNEŠAK

I. Uvodno se ukazuje da gospodin Romeo Rukavina ne sudjeluje u ovom stečajnom postupku, ali ima pravni interes ukazati na nezakonito raspolaganje stečajnog upravitelja Irene Kelava nekretninama koje ulaze u stečajnu masu.

Naime, gospodin Romeo Rukavina je ugovorna strana i prodavatelj iz Ugovora o kupoprodaji od 27. listopada 2010. godine sklopljenog sa stečajnim dužnikom kao kupcem, ovjerenog kod javnog bilježnika Zorana Vrsalovića iz Rijeke, pod brojem OV-6723/10 te je do 29. prosinca 2010. godine bio uknjiženi vlasnik nekretnina opisanih kao k.č. br. 172 u naravi dvorište površine 361 m² i kuća, Bakarac površine 102 m², ukupne površine 463 m² i k.č. br. 173 u naravi pašnjak površine 279 m² i gospodarska zgrada, Bakarac površine 24 m², ukupne površine 303 m², sveukupne površine 766 m², upisanim u zk. ul. 355, k.o. 324477 Bakarac kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnog odjela Rijeke.

Dokaz: - Izvadak iz zemljišne knjige – povijesni prikaz za zk. ul. 355 k.o. Bakarac na dan 28. lipnja 2024. godine

Predmetne nekretnine su uredno evidentirane na Pregledu imovine i obveza stečajnog

Odvjetnički ured dr.sc. Ana Holjar, Korzo 4, 51 000 Rijeka

MB: 0608977365056, OIB: 46976172185

Žiro-račun IBAN broj: HR6623600001102113958 otvoren kod Zagrebačke banke d.d.

www.odvjetnik-holjar.hr

dužnika te stoga ulaze u stečajnu masu.

Dokaz: - Pregled imovine i obveza od 17. lipnja 2019. godine stečajnog dužnika KALIGRAFIJA d.o.o. u stečaju

Gospodinu Romeu Rukavini na temelju Ugovora o kupoprodaji od 27. listopada 2010. godine nikada nije isplaćena kupoprodajna cijena niti su stečajnom dužniku predmetne nekretnine predane u posjed, pa stoga ugovorne obveze ugovornih strana iz kupoprodajnog ugovora nikada nisu ispunjene te su gospodin Romeo Rukavina i njegova obitelj su u **neprekidnom posjedu predmetnih nekretnina sve do danas.**

Dana 2. travnja 2024. godine gospodin Romeo Rukavina je protiv stečajnog dužnika Trgovačkom sudu u Rijeci podnio tužbu radi utvrđenja nepostojanja, podredno ništetnosti i uspostave prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja nastalog po osnovi Ugovora o kupoprodaji od 27. listopada 2010. godine ovjerenog kod javnog bilježnika Zorana Vrsalovića iz Rijeke, pod brojem OV-6723/10, sklopljenog između gospodina Romea Rukavine kao prodavatelja i stečajnog dužnika kao kupca s prijedlogom za određivanjem privremene mjere zabrane raspolaganja, otuđenja, opterećenja, promjene namjene ili bilo kojeg drugog raspolaganja predmetnim nekretninama, koji se parnični postupak (nakon promjene mjesne nadležnosti) vodi kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod poslovnim brojem P-1134/2024. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. P-1134/2024 od 18. lipnja 2024. godine stečajni dužnik je pozvan u roku od 45 dana od dana dostave tužbe s prijedlogom na određivanje privremene mjere podnijeti odgovor na tužbu.

Dokaz: - Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. P-1134/2024 od 18. lipnja 2024. godine

II. Kao što je Naslovljenom stečajnom sudu već poznato, stečajni dužnik je jedno od trgovačkih društava koja su davala zajmove nekoliko stotina građana RH uz ugovaranje nerazmjerne imovinske koristi te su poslovala putem tzv. kreditnih ureda, a koja su pravomoćno osuđena za kaznena djela udruživanja za počinjenje kaznenih djela protiv imovine – lihvarskim ugovorom, a u kojima je sudjelovao i stečajni dužnik kao trgovačko društvo putem kojeg su se ta kaznena djela izvršavala, što sve jasno proizlazi iz pravomoćnih presuda Županijskog suda u Zagrebu, posl. br. K-Us-22/16, Kov-Us-35/14, Kov-Us-52/14, K-Us-36/15 i K-Us-16/16).

Navedeni ugovori o zajmu sklapali su se uz osiguranje povrata takvih zajmova nekretninama u vlasništvu zajmoprimaca, pa kada zajmoprimci više nisu mogli otplaćivati rate po tako sklopljenim ugovorima, sklapali bi se ugovori o kupoprodaji nekretnina kojima bi nekretnine postajale vlasništvo tih trgovačkih društava.

Dokaz: - Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, posl. br. 30-KIR-US-239/12 od 12. lipnja 2012. godine

Rješenjem Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel posl. br. Z-8944/12 od 20. srpnja 2012. godine izvršena je zabilježba privremene mjere zabranom otuđenja i opterećenja nekretnina, a na temelju rješenja Županijskog suda u Zagrebu broj KIR-US-239/12 od 12. lipnja 2012. godine.

Iz rješenja Županijskog suda u Zagrebu broj KIR-US-239/12 od 12. lipnja 2012. godine proizlazi da je Županijski sud u Zagrebu u kaznenom predmetu protiv I. osumnjičenog Marka

Odvjetnički ured dr.sc. Ana Holjar, Korzo 4, 51 000 Rijeka

MB: 0608977365056, OIB: 46976172185

Žiro-račun IBAN broj: HR6623600001102113958 otvoren kod Zagrebačke banke d.d.

www.odvjetnik-holjar.hr

Romanića i dr. zbog kaznenog djela iz čl. 333. st. 1. i 3. i čl. 233. st. 2. KZ-a odlučujući povodom prijedloga USKOK-a broj K-US-139/12 od 11. lipnja 2012. godine za izdavanje privremene mjere oduzimanja imovinske koristi prema trgovačkom društvu KALIGRAFIJA d.o.o., ovdje stečajnom dužniku, ali i drugim trgovačkim društvima, na temelju članka 11. stavka 1. točke a. Zakona o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenom djelom i prekršajem (NN br. 145/10.) odredio privremenu mjeru osiguranja oduzimanja imovinske koristi zabranom trgovačkom društvu KALIGRAFIJA d.o.o. da otuđi ili optereti čak 13 nekretnina na području Republike Hrvatske, među kojima su i predmetne nekretnine koje su predmet spornog ugovora o kupoprodaji, uz zabilježbu zabrane otuđenja i opterećenja nekretninama u zemljišnim knjigama.

Dokaz: - Rješenje Županijskog suda u Zagrebu broj KIR-US-239/12 od 12. lipnja 2012. godine.
- Izvadak iz zemljišne knjige – povijesni prikaz za zk. ul. 355 k.o. Bakarac na dan 28. lipnja 2024. godine

III. Dana 7. veljače 2024. godine na oglasnoj ploči Naslovljenog suda objavljeno je Izvješće stečajnog upravitelja Irene Kelava o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

U navedenom izvješću je navedeno da se stečajnoj upraviteljici obratila Valentina Čović sa zahtjevom za sklapanje ugovora o najmu nekretnine koja je u vlasništvu stečajnog dužnika, a nalazi se na adresi Bakarac 61, Bakarac (Kraljevica). Nadalje se navodi da je u pitanju nekretnina koja je bila u vlasništvu Romea Rukavine i koju je stečajni dužnik stekao temeljem ugovora o kupoprodaji od 27. listopada 2010, da taj ugovor nije pobijan, ali da na nekretnini postoji zabrana otuđenja i opterećenja. Također se navodi da je Valentina Čović ponudila iznos najamnine od 200,00 EUR mjesečno te da je tvrdila da je u posjedu te nekretnine zajedno sa svojom maloljetnom kćerkom (koja je ujedno i kćer Romea Rukavine) te da ju u posjedu „povremeno“ ometa Romeo Rukavina i njegov sin iz prvog braka, pa da iz tog razloga želi urediti svoj boravak u toj nekretnini.

Na samom kraju predmetnog izvješća stečajna upraviteljica je predložila sazivanje skupštine vjerovnika, između ostalog i radi davanja odobrenja stečajnoj upraviteljici da s Valentinom Čović zaključi ugovor o najmu predmetnih nekretnina koje se nalaze na adresi Bakarac 61, Bakarac (Kraljevica) za iznos najamnine od 200,00 EUR mjesečno.

Dana 11. lipnja 2024. godine na oglasnoj ploči Naslovljenog suda objavljeno je Izvješće stečajnog upravitelja Irene Kelava o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

U navedenom izvješću je navedeno da je dana 15. veljače 2024. godine održana skupština vjerovnika te je između ostalog donesena i odluka da se daje suglasnost stečajnoj upraviteljici da s Valentinom Čović zaključi ugovor o najmu predmetnih nekretnina koje se nalaze na adresi Bakarac 61, Bakarac (Kraljevica) za iznos najamnine od 200,00 EUR mjesečno na razdoblje od godinu dana te da je stečajna upraviteljica zaključila ugovor o najmu s Valentinom Čović, ali da ista nije uspjela ući u posjed predmetnih nekretnina.

U tom pogledu se ukazuje da je nakon sklapanja predmetnog ugovora o najmu gospođa Valentina Čović, između ostalog i bivša supruga gospodina Romea Rukavine, u više navrata protupravno i nasilno ulazila u posjed navedenih nekretnina na način da bi provalila u predmetne nekretnine i promijenila bravu te oštetila i otuđila imovinu veće vrijednosti koja je vlasništvo sina gospodina Romea Rukavine što predstavlja kazneno djelo teške krađe i kazneno djelo oštećenja

Odvjetnički ured dr.sc. Ana Holjar, Korzo 4, 51 000 Rijeka

MB: 0608977365056, OIB: 46976172185

Žiro-račun IBAN broj: HR6623600001102113958 otvoren kod Zagrebačke banke d.d.

www.odvjetnik-holjar.hr

tuđe stvari, o čemu je obavještena policija, a što opetovano ponavlja i radi svaki put kada nitko nije u predmetnim nekretninama.

IV. U odnosu na privremenu mjeru zabrane raspolaganja i otuđenja, ukazuje se da je ista određena na temelju članka 11. stavka 1. točke a. Zakona o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenom djelom i prekršajem (NN br. 145/10.) (dalje u tekstu: ZPOIMOKDP) koji je bio na snazi u vrijeme njezina određivanja.

Člankom 14. ZPOIMOKDP propisano je **da pravni posao kojim protivnik osiguranja nakon upisa privremene mjere u javni upisnik raspolaže sa stvari ili pravom koje je predmet osiguranja, nema pravnog učinka.**

Zakonom o prestanku važenja Zakona o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem koji je stupio na snagu 27. srpnja 2017. godine u članku 1. stavku 1. propisano je da je danom stupanja na snagu ovog Zakona prestao važiti ZPOIMOKDP, dok je člankom 2. propisano da će se postupci započeti po ZPOIMOKDP dovršiti po odredbama zakona kojim se uređuje kazneni postupak.

Novelom ZKP/08 iz 2017. godine u ZKP/08 je uveden članak 557.d ZKP/08, koji sadržajno odgovara članku 14. ZPOIMOKDP-a te se njime propisuje da **pravni posao kojim okrivljenik ili druga osoba na koju je imovinska korist prenesena nakon upisa privremene mjere u javni upisnik raspolaže sa stvari ili pravom koje je predmet osiguranja, nema pravnog učinka.**

S obzirom na to da raspolaganje nekretninom jasno uključuje davanje nekretnine u najam ili zakup proizlazi kako predmetni ugovor o najmu sklopljen između Valentine Čović kao najmoprimca i stečajnog dužnika kao najmodavca nema pravni učinak, njegovo sklapanje nije smjelo biti odobreno od strane skupštine vjerovnika te se ovdje radi o nezakonitom raspolaganju nekretninama koje ulaze u stečajnu masu.

V. Slijedom svega navedenog, jasno proizlazi kako ugovor o najmu sklopljen između Valentine Čović kao najmoprimca i stečajnog dužnika kao najmodavca nema pravni učinak te je ovdje riječ o nezakonitom raspolaganju nekretninama opisanih kao k.č. br. 172 u naravi dvorište površine 361 m² i kuća, Bakarac površine 102 m², ukupne površine 463 m² i k.č. br. 173 u naravi pašnjak površine 279 m² i gospodarska zgrada, Bakarac površine 24 m², ukupne površine 303 m², sveukupne površine 766 m², upisanim u zk. ul. 355, k.o. 324477 Bakarac kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnog odjela Rijeka, koje ulaze u stečajnu masu te se sklopljeni ugovor o najmu ima smatrati nepostojećim odnosno da isti nikada niti nije bio zaključen, pa se u ovom stečajnom postupku predlaže Naslovljenom sudu da hitno donese odluku kojom će ukinuti suglasnost stečajnoj upraviteljici da s Valentinom Čović zaključi ugovor o najmu predmetnih nekretnina koje se nalaze na adresi Bakarac 61, Bakarac (Kraljevica) za iznos najamnine od 200,00 EUR, te kojom će ukinuti provedene radnje stečajne upraviteljice i predmetni ugovor o najmu staviti izvan snage i o tome obavijestiti gospođu Valentinu Čović.

U Rijeci, dana 28. lipnja 2024. godine

Romeo Rukavina, p.p.

Odvjetnički ured dr.sc. Ana Holjar, Korzo 4, 51 000 Rijeka

MB: 0608977365056, OIB: 46976172185

Žiro-račun IBAN broj: HR6623600001102113958 otvoren kod Zagrebačke banke d.d.

www.odvjetnik-holjar.hr