

ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED

Arsen Stipinović – Dušan Miočić –Iva Glavota

Pisarnice : RIJEKA, Prolaz Marije K. Kozulić 2 tel. +385 (0)51 215-517 tel. +385 (0)51 213-860
(Centar Zagrad) fax. +385 (0)51 322-889

CRES, Zagrad 3 tel. +385 (0)51 571-445
e-mail: stipinovici-miocic@ri.t-com.hr

TRGOVAČKI SUD

RIJEKA

Posl.br. St-581/2017

Dužnik: Stečajna masa iza EUROPAMETALI d.o.o. u stečaju

Kupac; Goran Glažar iz Kostrene, Glavani 17, OIB:26657891620,
zastupan po ZOU Stipinović, Miočić, Glavota iz Rijeke

PODNEŠAK

- kupca

Sukladno raspravnom rješenju od dana 07.09.2022. godine, kupac se očituje kako slijedi:

Iz Zapisnika Suda od dana 18.03.2021. godine razvidno je da je gospodarska zgrada ispražnjena od stvari, **no međutim, ne i vanjski dio parcele na kojem je ostalo razno smeće (šuta, stare gume...), što po izjavi punomoćnika ovršenika isti neće odvoziti.**

Nadalje, iz Zapisnika o posvjedočenju činjenica Javnog bilježnika Marije Grozdanić Dekleva iz Rijeke od dana 18.03.2021.g., posl.br.OU-72/2021 **također je razvidno da su na otkrivenom dijelu prostora zatečeni velika hrpa raznog smeća (otpada) od guma, drva, metala i drugog sitnog otpada bez vrijednosti.**

Nadalje, tim Zapisnikom o posvjedočenju činjenica OU-72/2021 nisu utvrđeni i popisani predmeti koji nisu nađeni, već je utvrđeno/posvjedočeno ono što je na prijedoru nađeno jer se ne utvrđuje ono što nije zatečeno, nego se utvrđuje/posvjedočuje ono što je zatečeno!

Stoga kupac ne može prihvatiti obrazloženje stečajnog upravitelja kako u navedenim zapisnicima nema podataka da tražene kolske vage više nema.

Na okolnost da se na dan 18.03.2021.g. kolska vaga nije nalazila na predmetnoj nekretnini kao i na okolnost da se na prijevoru nalazio glomazni otpad dostavljaju se fotografije sudskog vještaka Robert Svoboda, dipl.ing.geod. koje je isti dostavio u ovršni spis, a koji je navedenog dana izvršio identifikaciju prijevora.

Također se dostavljaju i fotografije koje je taj dan sačinio kupac Goran Glažar, a iz kojih je vidljiv glomazni otpad kao i mjesto na kojem se nalazila kolska vaga, a na kojem je više nema, a koje mjesto je zatrpano materijalom i zabetonirano.

Nadalje, ulaskom u posjed prostora utvrđeno je da se u smeću i otpadu nalazi i velika količina opasnog otpada odnosno dijelova demontaže automobila što po Zakonu o održivom gospodarenju otpadom i drugim zakonskim propisima spada u kategoriju opasnog otpada.

Sanaciju nekretnine trebala je odraditi specijalizirana i ovlaštena tvrtka (u koju svrhu su i prikupljane ponude u stečajnom postupku), a koja je prije zbrinjavanja otpada trebala izvršiti sortiranje otpada. Samim time je i cijena uvećana zbog troškova sortiranja, te obrade odmašćivanja i drugih procesa prije konačnog deponiranja. Također je na predmetnom terenu pronađena i tenkovska granata, slijedom čega se sanaciji trebalo pristupiti sa posebnom kategorijom predostrožnosti a što je u konačnici bitno usporilo i poskupilo proces sanacije. Procijenjena količina otpada iznosila je 140 m³, a troškovi su iznosili oko 600.000,00 kuna + PDV.

Dokaz: fotografije
saslušanje svjedoka: Luka Strika na adresu Javnog bilježnika Marija Grozdanić
Dekleva iz Rijeke, Korzo 35
geodet Robert Svoboda iz Kastva, rešetari 15
sudski ovršitelj Zdravka Kosanović na adresu Općinskog suda Rijeka
policijski službenici: Ramić Roland, Dalibor Matijević, Dino Donadić
na adresi II PP Rijeka
koji su svi bili prisutni dana 18.03.2021.g.

Nadalje, kupac Goran Glažar dostavlja ponudu tvrtke VAGE d.o.o. Zagreb koja se odnosi za identičnu kolsku vagu koja je otuđena u iznosu od 125.000,00 kuna + PDV, dok u cijenu nisu uračunana izvedba građevinskih radova, okoliš vage i spoj vage s prostorom za poslužitelja.

Razvidno je dakle, u kojoj mjeri je kupac oštećen prilikom kupnje predmetne nekretnine jer prilikom razgledavanja predmetne nekretnine (prije kupnje) vaga od 40 t je bila na nekretnini i otpada nije bilo.

Čak štoviše, ista je procijenjena u vrijednost nekretnine kao sastavni dio nekretnine, što je razvidno iz procjene tržišne vrijednosti nekretnine iz studenog 2014.g. broj:36-I/2014, izrađene od strane Elizabete Šestan, dipl.ing.građ., (razvidno je iz fotografija koje su sastavni dio nalaza kao i iz opisa nekretnine na 9. stranici nalaza).

Dokaz: ponuda od 08.09.2022.g.

Kupac je podneskom od 16.12.2019.g. zatražio rezervaciju sredstava za podmirenje troškova prisilnog iseljenja, te je od kupca zatraženo da pribavi ponude pravnih osoba koje mogu izvršiti predmetni posao, što je kupac i učinio, te je prihvaćena ponuda društva TURUDIĆ j.d.o.o. za cijenu od

690.000,00 kuna + PDV, a koji troškovi će naknadno biti naplaćeni od strane ovršenika i isplaćeni razlučnom vjerovniku, koji iznos je u konačnici i izdvojen, a što proizlazi iz ranijih izvješća stečajnog upravitelja.

Nije točno da bi dana 18.03.2021.g. u ovršnom postupku posl.br.Ovr-302/20 kupcu bila predana nekretnina slobodna od stvari.

Naime, iz zapisnika OS Rijeka, posl.br.OVR-302/20, kao i iz zapisnika o posvjedočenju činjenica posl.br.OU-72/2021 JB Marije Grozdanić Dekleva, **razvidno je kako ovršenik nije otklonio otpad i smeće, za koje radnje su rezervirana sredstva.**

Stoga su neosnovani navodi stečajnog upravitelja da zahtjev za rezervacijom sredstava nema više nikakve osnove.

Iz **čl.8.6. Ugovora o zakupu** koji je zaključen dana 01.01.2018.g. između Stečajne mase iza EUROPAMETALI d.o.o. u stečaju zastupane po stečajnom upravitelju Stjepan Lović kao zakupodavca i METAL MARIS d.o.o. kao zakupoprimeca, **proizlazi kako se zakupnik obvezuje predati u posjed zakupodavcu predmet zakupa slobodan od osoba i stvari po prestanku ugovora, što isti nije učinio, odnosno nije predao u posjed predmet zakupa slobodan od stvari na način da ovršenik nije uklonio niti zbrinuo otpad i smeće koji se nalaze na predmetnoj nekretnini.**

Naime, predmetni ugovor o zakupu u ime i za račun zakupodavca zaključio je upravo tadašnji stečajni upravitelj **koji je bio dužan provesti sve radnje da se predmet zakupa u konačnici preda u posjed zakupodavcu, odnosno potom i kupcu koji je tu nekretninu kupio u stečajnom postupku, te je bila dužnost stečajnog upravitelja predmetnu nekretninu predati u posjed kupcu slobodnu od osoba i stvari, a rezervirana sredstva za uklanjanje otpada i smeća kao i sredstva za podmirenje troškova prisilnog iseljenja imaju se isplatiti upravo kupcu budući je kupac imao troškove odvoza i zbrinjavanja otpada i smeća, kao što je imao i troškove prisilnog iseljenja ovršenika i to sve zbog činjenice što tadašnji stečajni upravitelj koji je zastupao dužnika nije poduzeo sve radnje da izbjegne upravo ovakvu situaciju.**

Kao što je već rečeno, nije bila dužnost kupca doći do posjeda nekretnine, već je bila dužnost stečajnog upravitelja poduzeti sve pravne radnje da se kupcu preda u posjed nekretnina slobodna od osoba i stvari, a rezervirana sredstva na prijedlog kupca služe upravo tome da se naknade troškovi zbrinjavanja i odvoza otpada, kao i podmirenja troškova prisilnog iseljenja. Zbog toga su i bila sredstva rezervirana.

Nadalje, tadašnji stečajni upravitelj prilikom zaključenja Ugovora o zakupu od 01.01.2018.g. kao i za cijelo vrijeme trajanja tog zakupnog odnosa itekako je trebao voditi računa o stanju nekretnine, sastavnih dijelova iste te sukladno čl.5.1. pregledavati prostor jednom mjesečno, a u slučaju oštećenja ili sprečavanja štete i izvan tog vremena za cijelo vrijeme trajanja zakupnog odnosa, što tadašnji stečajni upravitelj vjerojatno nije učinio.

Nadalje, sukladno čl.5.4. Ugovora o zakupu od 01.01.2018.g. zakupnik je bio u obvezi sklopiti policu osiguranja kojom bi se predmet zakupa osigurao za slučaj požara, poplave i rizika provalne krađe i razbojstva, te navedenu policu vinkulirati u korist zakupodavca.

Slijedom navedenog, kupac predlaže da Sud pozove tadašnjeg stečajnog upravitelja na dostavu navedene police u stečajni spis, te predlaže da stečajni upravitelj poduzme sve potrebne radnje kako bi se aktivirala prava po toj polici obzirom da je predmetna kolna vaga otuđena te

kupcu nije predana u posjed nekretnina sa kolnom vagom kakvu je nekretninu razgledao i kupio, već mu je predana u posjed nekretnina bez dijelova koji su procijenjeni u vrijednost nekretnine.

DOKAZ: službenim putem pozvati tadašnjeg stečajnog upravitelja na očitovanje da li je zakupnik vinkulirao policu što mu je bila ugovorna obveza te obvezati stečajnog upravitelja na dostavu police

Kupac dakle trpi štetu u visini vrijednosti kolne vage i to najmanje iznos od 125.000,00 kuna + PDV = 156.250,00 kuna i zahtijeva da mu se navedena šteta isplati.

Kupac je također osim navedene štete, trpio i štetu jer nije mogao početi sa korištenjem nekretnine kada je istu kupio zbog kako je stečajni upravitelj naveo različitih metoda izbjegavanja predaje nekretnine od strane ovršenika/zakupnika.

Sve do trenutka stupanja kupca u posjed nije bilo sporno da su sredstva rezervirana, čak iz svih tadašnjih izvješća proizlazi da se iz iznosa kupovnine ima izdvojiti navedeni iznos. Kada je kupac stupio u posjed i o zatečenom stanju obavijestio Sud i stečajnog upravitelja, odjednom je tadašnji stečajni upravitelj zauzeo stav kako takav zahtjev sada odjednom nema osnove.

Zaključno, kupac ustraje pri svojem prijedlogu da se istom nadoknadi nastala šteta zbog činjenice što mu stvar nije predana sa svim svojim sastavnim dijelovima koje su procijenjene i koje je platio (kolna vaga) te da se istom isplate rezervirana sredstva u cijelosti.

Rijeka, 12.09.2022.g.

Goran Glažar, p.p.