

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-581/2017-189

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

Ž A L B A

- kupca Goran Glažar

protiv

Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od dana 17.01.2023.g., posl.br.St-581/2017-189

Protiv uvodno citiranog rješenja objavljenog na e-oglasnoj ploči dana 17.01.2023. godine te primljenog putem pošte dana 20.01.2023. godine, kupac Goran Glažar, putem svojih punomoćnika, pravovremeno podnosi ovu žalbu iz slijedećih žalbenih razloga:

- *zbog bitne povrede odredaba postupka*
- *zbog pogrešne primjene materijalnog prava*
- *zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja*

O b r a z l o ž e n j e

Pobijanim rješenjem u točki I. izreke određeno je kako se od iznosa kupovnine od 139.185,65 EUR (1.048.694,28 kuna) unosi u stečajnu masu iznos od 19.271,45 EUR (145.200,76 kuna) s osnova troškova unovčenja nekretnine dok se iznosom od 119.914,20 EUR (903.493,54 kuna) djelomično namiruje razlučni vjerovnik.

Točkom II. izreke nalaže se isplata po pravomoćnosti u skladu sa točkom I. izreke, dok se točkom III. izreke odbija zahtjev kupca Gorana Glažara za isplatom rezerviranih sredstava u iznosu od 690.000,00 kuna + PDV.

Pobijano rješenje u cijelosti je nezakonito i kupac isto pobija u cijelosti!

Iz obrazloženja pobijana rješenja u bitnome proizlazi kako je stav prvostupanjskog suda da iz zapisnika posl. br. Ovr-302/20 od 18. prosinca 2019. sastavljenog u ime Općinskog suda u Rijeci na licu mjesta, Kukuljanovo 367, proizlazi da je predmetna nekretnina navodno predana u posjed ovrhovoditelju Goranu Glažaru *slobodna od osoba i stvari*, te da je navedeni zapisnik priložen podnesku stečajnog upravitelja od 5. rujna 2022. godine.

Nadalje da je kupac Goran Glažar podneskom od 5. svibnja 2021. naveo da je prethodni zakupnik izgledno otuđio kolsku vagu, slijedom čega je prethodni stečajni upravitelj 7. srpnja 2021. godine podnio kaznenu prijavu za krađu protiv nepoznatih osoba (priložena istom podnesku stečajnog upravitelja), te da je stečajni upravitelj poduzeo sve radnje koje je mogao poduzeti i više nije ovlašten poduzimati dodatne radnje utvrđenja glede eventualne otuđenosti te vage. Također, da iznos kupovnine koji da pripada razlučnom vjerovniku ne može se koristiti za isplatu eventualne štete kupca koji će zahtjeve za naknadu štete za koju smatra da se treba naplatiti od stečajnog dužnika eventualno postaviti u posebnom postupku.

Pobijano rješenje ne sadrži razloge o odlučnim činjenicama niti se prvostupanjski sud u obrazloženju pobijane odluke osvrnuo na preostale materijalne dokaze koje je dostavio kupac a niti je iste ocijenio u smislu odredbe čl. 8. ZPP-a, a koji dokazi nedvojbeno upućuju na osnovanost svih navoda kupca.

Time je počinjena apsolutno bitna povreda postupka iz čl.354.st.2. toč.11. kao i relativno bitna povreda postupka iz čl.354.st.1. ZPP-a u svezi sa čl.8. ZPP-a.

Naime, iz zapisnika Općinskog suda Rijeka od dana 18.03.2021. godine (pogrešno navedeno 18.12.2019.), posl.br.Ovr-302/20 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 prijeporu 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 niti prvostupanjskog suda 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 prijeporu nalazio glomazni otpad dostavljene su uz podnesak kupca od dana 112.09.2022. godine fotografije sudskog vještaka Robert Svoboda, dipl.ing.geod. koje je isti dostavio u ovršni spis, a koji je navedenog dana izvršio identifikaciju prijepora.

Također su uz isti podnesak dostavljene 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.

Na okolnost svih navoda kupca isti je osim materijalnih dokaza predložio i provođenje personalnih dokaza upravo na okolnost stanja nekretnine prilikom stupanja kupca u posjed iste i to saslušanje javnobilježničkog prisjednika Luke Strika, geodeta Robert Svoboda, sudskog ovršitelja Zdravke Kosanović i policijskih službenika koji su svi navedenog dana 18.02.2021. godine bili prisutni prilikom stupanja kupca u posjed predmetne nekretnine.

Nadalje, kupac Goran Glažar dostavio je i 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).

Sve navedene odlučne činjenice sud uopće nije utvrđivao niti je dostavljene dokaze ocijenio i analizirao u skladu sa odredbom čl.8. ZPP-a, čime je počinio bitne povrede postupka.

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 bili 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 zakupoprimca, **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.

Nastavno na prednje, kupac je tijekom postupka više puta zatražio da sud pozove tadašnjeg stečajnog upravitelja na dostavu navedene police u stečajni spis, te je predlagao 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.**

Time kupac trpi štetu u visini vrijednosti kolne vage i to najmanje iznos od 125.000,00 kuna + PDV = 156.250,00 kuna.

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 (za što se sam morao pobrinuti pokrenuvši ovrhu) nije bilo sporno da su sredstva rezervirana, čak iz svih tadašnjih izvješća stečajnog upravitelja 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.

Slijedom navedenog kupac Goran Glažar predlaže da Visoki trgovački sud Republike Hrvatske donese slijedeće:

r j e š e n j e

kojim se žalba kupca usvaja, pobijano rješenje preinačuje na način da se kupcu isplate rezervirana sredstva u iznosu od 690.000,00 kuna (91.578,73 EUR) + PDV, podredno kojim se žalba kupac usvaja, pobijano rješenje ukida i predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

Rijeka, 25.01.2023.g.

Kupac Goran Glažar, p.p.