

Biserka Šmit Sabolić
Kutina
Crkvena 26

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Ž A L B A

na Rješenje posl. br. St-547/2022-78 od 24. ožujka 2025.

- 2 priloga

U otvorenom roku ulažem žalbu na rubricirano rješenje kojim sam razriješena dužnosti stečajne upraviteljice ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju iz Zagreba po službenoj dužnosti zbog neurednog obavljanja dužnosti.

Žalbu podnosim u skladu s odredbom članka 91. stavak 2. važećeg Stečajnog zakona, iako je sud u uputi o pravnom lijeku pravo na podnošenje žalbe odredio samo za stečajne vjerovnike. Pozivam se na sve žalbene razloge – nepravilno i nepotpuno utvrđeno činjenično stanje, bitne povrede odredaba parničnog postupka te nepravilne primjene materijalnog prava.

Dokaz: rješenje posl. br. St-547/2022-78 od 24. ožujka 2025.

Ad 1. Prije donošenja odluke sud mi nije omogućio da se očitujem o svim njegovim prigovorima na izvršavanje dužnosti. Telefonski poziv uređujuće sutkinje i obavljeni razgovor nisam shvatila kao mogućnost za očitovanje na prigovore. Tim više što je nastup i ton razgovora prema meni bio ponižavajući, osuđujući i krajnje netolerantan. U takvom pristupu nisam razgovor niti doživjela kao poziv i mogućnost da razjasnim svoja postupanja.

Smatram da sud nije pravilno proveo postupak razrješenja, jer mi nije omogućio očitovanje o prigovorima na obavljanje dužnosti. Svoju odluku sud donosi prosuđujući moje postupanje samo uvidom u spis predmeta kod čega sporne okolnosti ne provjerava niti s ostalim tijelima stečajnog postupka.

Ad 2. Postojanje važnih razloga za moje razrješenje sud je utvrdio uvidom u spis predmeta nakon preuzimanja u rad, no kod toga sud nije razmotrio stvarni tijek, činjenice i okolnosti stečajnog postupka.

U obavljanju dužnosti stečajne upraviteljice postupala sam savjesno i uredno, primjenjivala sam pažnju dobrog gospodarstvenika, nikada nisam poduzela niti jednu radnju protivno izričitim odredbama Stečajnog zakona. O zaključcima suda navela bih sljedeće:

1. Od točke 6. do 11. obrazloženja sud ocjenjuje moje podneske i postupanje kao nestručne i nepravovremene u odnosu na prodaju nekretnina. Sud utvrđuje da na izvještajnom ročištu, „**iz nepoznatih razloga**“, **nije donesena odluka o prodaji nekretnine** koja nije opterećena razlučnim pravom (u naravi nekretnina je javno dobro – pločnik). Usprkos nedostatku odluke skupštine vjerovnika sud ističe da sam propustila podnijeti prijedlog za prodaju nekretnina te sam se u izvješćima neosnovano pozivala na odluke skupštine vjerovnika odnosno prodaju neosnovano odlagala do okončanja sudskih postupaka.

Nakon navoda uređujućeg suca, svoj propust nalazim jedino u činjenici da nisam inzistirala na unosu cjelokupne rasprave o nekretninama u zapisnik s izvještajnog ročišta, o njihovom zatečenom stanju te pisanoj odluci o odgodi prodaje do okončanja sudskih postupaka. Kao ekonomist po struci, u pravnu stručnost, odluke i sastavljene isprave drugih tijela nisam propitivala niti ih smatrala spornima.

Ocjenjujući pojedinačne parnične postupke sud netočno utvrđuje da oni nisu od utjecaja na prodaju nekretnina, jer ne dovode u pitanje pravo vlasništva stečajnog dužnika. Sud zanemaruje činjenicu da je ishod brojnih parnica visokih vrijednosti od utjecaja na razlučno pravo upisano na nekretninama, a time posljedično i na način i uvjete prodaje nekretnine te prava razlučnog vjerovnika kod prodaje u ovršnom postupku.

Dokaz: Presuda Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. P-1878/2022-45

2. Od točke 12. do 15. obrazloženja sud iznosi prosudbu da sam grubo povrijedila obvezu savjesnog obnašanja dužnosti nizom netočnih činjenica i zaključaka. Navedene opravdane razloge za razrješenje sud ujedno ne smatra potrebnim propitati kroz odluke skupštine vjerovnika odnosno stečajnih vjerovnika na izvještajnom ročištu (točka 16. obrazloženja).

Sud zakup nekretnine prosuđuje samo prema procijenjenoj tržišnoj vrijednosti, vrsti i potražnji za nekretninama i visini zakupa, no **za predmetne nekretnine odluka o zakupu treba se prosuđivati prema poduzetim radnjama potrebnim za sprječavanje nastupanja štete na imovini dužnika (članak 89. točka 5. stavak 1 Stečajnog zakona). Razlozi za sklapanje zakupa sa simboličnom zakupninom nisu poznati samo meni, već se o istima raspravljalo na izvještajnom ročištu.**

Naime, poslovni prostor i garaže (parkirna mjesta) u podrumu stambene zgrade zatečeni su u devastiranom stanju. Zbog vlage, curenja vode, onečišćenja, odloženog otpada, neovlaštenih radova i bez nadzora podrumski prostori nisu bili korišteni niti su bili podobni za korištenje, a kamoli iznajmljivanje na tržištu. Od predstavnika stanara, pojedinih stanara zgrade i upravitelja zgrade zaprimljene su brojne pritužbe na neprimjerena i nekontrolirana korištenja i okupljanja u podrumskim prostorima stečajnog dužnika. Bez otklanjanja pritužbi odnosno uspostave nadzora nad prostorom stečajnog dužnika kao vlasniku prijetile su tužbe radi naknade štete. Stečajni dužnik nije raspolagao sredstvima kojima bi sanirao poslovni prostor i parkirna mjesta (npr. ugradio kamere, rampe, obavio građevinske radove i dr.), omogućio nadzor nad korištenjem te je bilo najprimjerene posjed nekretnina i upravljanje prostorom prenijeti na drugu osobu. Jedina osoba koja je imala interes i željela preuzeti brigu o prostoru u takvom stanju i okolnostima bio je razlučni vjerovnik Josip Gucić te je ugovor o zakupu sklopljen s predloženim povezanim trgovačkim društvom.

O svemu navedenom raspravljalo se na izvještajnom ročištu i u tim okolnostima predložena odluka o zakupu bila je potpuno u skladu s dužnosti da se stečajna masa sačuva, da se ne stvore dodatni troškovi te otkloni eventualna šteta koja bi išla na teret svih stečajnih vjerovnika. Prosječni mjesečni troškovi koji su zakupom preneseni za zakupoprimca iznosili su oko 1.000,00 € dok s danom razrješenja stečajni dužnik nije imao nepodmirenih obveza.

Predlažem da se moja žalba uvaži i preinači donesena prvostupanjska odluka u smislu žalbenih navoda, a podredno da drugostupanjski sud ukine pobijano rješenje i vrati predmet prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

Kutina, 31. ožujka 2025.

Biserka Šmit Sabolić