Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Pazinu, Pazin, Držćevka 1**

Poslovni broj spisa: **St-456/2016**

Dužnik: **PONJO d.o.o. u stečaju,** Novigrad, Stancijeta 26, OIB: 18165701657

OČITOVANJE STEČAJNE UPRAVITELJICE NA PRIJEDLOG KUPCA

I. (prvo)

Stečajna upraviteljica društva Ponjo d.o.o. u stečaju zaprimila je podnesak kupca 4D Vision d.o.o. Rijeka s prijedlogom sudu da naloži stečajnoj upraviteljici i bivšem zz-u društva Ivanu Ponjaviću da predaju u posjed nekretninu kupcu.

Ovim putem stečajna upraviteljica se na zaprimljeni podnesak očituje kako slijedi:

II. (drugo)

Točno je da je kupac 4D Vision d.o.o. kupio nekretninu koja se prodavala u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu pod Posl.br. St-456/2016 kao i da je nakon uplaćene kupovnine sud donio Zaključak o predaji nekretnine u posjed Vašoj stranci. Primopredaja je izvršena dana 14. veljače 2020. godine kojom prilikom je uočeno da je iz nekretnine skinuto i odneseno stepenište koje povezuje jedan dio stana s drugim, da su skinuta vrata kupaonice, da u kupaonici nedostaju stijenke tuš kabine i stup tuša te da je skinuto par utičnica, kao i kuhinjski elementi.

Neosnovanim međutim stečajna upraviteljica drži navode kupca kako je nekretnina kupcu predana oštećena odnosno bez pripadaka koji proizlaze iz tekstualnog i grafičkog dijela elaborata kojim je izvršena procjena vrijednosti nekretnine.

Iz navedenog elaborata koji prileži spisu proizlazi kako stan ima **pripadak – parkirno mjesto** te je kupcu uz stan u posjed predano i predmetno parkirno mjesto. Iz elaborata međutim ne proizlazi da bi stan imao druge pripatke. Kao što je i razvidno iz procjene nekretnine pod točkom 3.3. izričito je navedeno koji su elementi konstrukcije kao i instalacija u stanu. Navedeno je kako stan ima tavanski prostor međutim nije navedeno da isti u sastavnom dijelu ima stepenice koji bi povezivale stan sa tavanom. Takve stepenice mogu i ne moraju biti dio stana. Nigdje nije niti navedeno da je stan opremljen bilo kakvim namještajem niti da se prodaje unutar njega kuhinja i kupaonica, čak štoviše iz procjene proizlazi kako **dodatne opreme u stanu nema.**

Pri tome kupac ističe kao vrlo bitno kako iz elaborata proizlazi da je zgrada kompletno završena kao i da joj pripada parkirno mjesto. Zgrada uistinu je kompletno završena i stan je kao takav kompletno završen i funkcionalan.

Nadalje, obzirom da su prilikom obilaska stana prije dražbe, a kako i sam kupac navodi, u stanu zatečene osobe koje su tamo stanovale, kupac nije mogao i nije smio pretpostaviti da su sve pokretnine i sav namještaj kao i

oprema koja se u tom trenutku nalazila u stanu, u isključivom vlasništvu stečajnog dužnika, a pogotovo obzirom na činjenicu da takva opremljenost ne proizlazi iz procjembenog elaborata. Pri tome mu stečajna upraviteljica u niti jednom trenutku nije rekla da se nekretnina prodaje potpuno opremljena i namještena.

III. (treće)

U odnosu na navode kako je gospodin Ponjavić bio dužan prijaviti izlučno pravo na odnešenim pokretninama odnosno da isti to nije učinio, stečajna upraviteljica ukazuje na slijedeće:

Propisano je Stečajnim zakonom u članku 17. - ***Popis imovine sastoji se od nekretnina i pokretnina u vlasništvu stečajnog dužnika.*** Predmeti koje kupac navodi kao sastavne dijelove stana – kuhinjski elementi, tuš kabina, stijenka tuša kao i stepenište nikako nisu sastavni dijelovi stana već pokretnine odvojive od vlasništva nekretnine. Iste pokretnine se ne nalaze na popisu imovine koja bi bila u vlasništvu stečajnog dužnika te kao takve niti nisu navedene u bilo kojem dijelu procjene nekretnine koja je sačinjena u svrhu prodaje nekretnine. **Dakle pokretnine kao takve se nisu niti prodavale niti su mogle biti predmetom izlučnog prava.** Iz istog razloga na njima niti nije prijavljeno izlučno pravo niti je isto moglo biti prijavljeno obzirom da iste niti nisu u vlasništvu stečajnog dužnika.

Stan koji se prodavao u naravi je jednoetažni stan, a činjenica da je gospodin koji ga je koristio stavio stepenice koje su montažne i mogu se odvojiti bez da se ošteti stvar, ne dira u prava kupca. Nitko nikada nije kupcu niti rekao da utvrđena vrijednost nekretnine odnosno cijena uključuje kuhinju, kupaonicu i stepenice. Niti stečajni dužnik niti stečajna upraviteljica, obzirom da pokretnine ne čine sastavni dio imovine društva u stečaju, nisu mogli prodati niti polagati bilo kakva prava na navedene pokretnine.

Stoga, **kupac je kupio isključivo nekretninu koja se prodaje slobodna od stvari i osoba**, za svaka daljnja pogrešna tumačenja i shvaćanja odredbi stečajnog zakona pa i principa postupka prodaje u stečajnom postupku, stečajna upraviteljica ničim ne odgovara. Za pogrešno shvaćanje kupca o tome što čini sastavni dio stana odnosno da se u stečajnom postupku prodaje nekretnina ne i pokretnine unutar nekretnine stečajna upraviteljica isto ne odgovara.

Činjenica da stan nema kuhinju, tuš kabinu i stepenice koje bi povezale donji stan sa tavanom, **ne čine nedostatke u pravnom smislu** te je nekretnina prodana upravo onako kako je procijenjena. Kada bi iz popisa imovine proizlazilo da društvo u stečaju ima u vlasništvu i pokretnine, ***tada bi one u svrhu prodaje također morale imati procijenjenu vrijednost kao i odluku suda odnosno skupštine vjerovnika o načinu prodaje pokretnina.***

IV. (četvrto)

Pogrešno u nastavku svog prijedloga kupac navodi kako stepenište i ostali odneseni dijelovi predstavljaju njegove pripatke te kako je njihovim uklanjanjem stan uništen.

Jasno je Zakonom o vlasništvu razgraničeno pravo vlasništva na nekretninama odnosno pokretninama pa tako u čl. 2. propisuje:

(1) Predmet prava vlasništva i drugih stvarnih prava može biti ***svaka pokretna (pokretnina) ili nepokretna stvar (nekretnina)****, osim onih koje nisu za to sposobne.*

(3) Nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno.

(4) ***Pokretnine su stvari koje se mogu premjestiti s jednoga mjesta na drugo, a da im se ne povrijedi bit (supstanca).*** *Stvari koje su po svojoj naravi pokretne smatraju se u pravnom smislu nepokretnima ako su pripadak nepokretne stvari ili ih zakon izjednačuje s nekretninama.*

Članak 5.

(1) Objekt prava vlasništva je pojedinačno određena stvar.

(3) Pripadnost ***stvari je svaki njezin dio, sve što se s njom razmjerno trajno spoji (prirast)*** *i svaki njezin plod,* ***sve dok se od nje ne odvoji. Pripadnost stvari je i sve ono što je njezin pripadak (pertinencija).***

Članak 6.

(1) Dio stvari koji se ne može od nje fizički odvojiti, a da ne bude time uništen on ili sama stvar (bitni dio), ne može biti samostalnim objektom stvarnih prava, *ako zakonom nije što drugo određeno.*

(2) Na dijelovima stvari koji nisu bitni (odvojivi dijelovi) postoje ona ista prava kao i na cijeloj stvari, osim ako na takvu dijelu postoji na posebnom pravnom temelju neko pravo u korist neke druge osobe. Tko tvrdi da takvo pravo postoji na nekom odvojivom dijelu, treba to i dokazati.

Pripadak stvari

Članak 7.

(1) ***Pripadak (pertinencija ili pobočna stvar) je pokretna stvar koju je njezin vlasnik namijenio da kao sporedna trajno služi svrsi glavne, a stoji u takvu prostornom odnosu prema glavnoj stvari koji odgovara toj namjeni. Nije pripadak ona stvar koja se prema shvaćanju u prometu ne smatra pripatkom.***

(2) Prolazna uporaba jedne stvari za svrhu druge stvari ne daje joj svojstvo pripatka.

Članak 9.

(1) Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

(3) *Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane,* ***ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio***

je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. ***No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene.***

Dakle, stečajna upraviteljica svojim dopisom upućenim kupcu ne banalizira zakon niti ga dovodi do apsurda kako to navodi kupac– jasno proizlazi iz zakona kako je pripadak stvari sve ono što je s njom trajno povezano i što se može odvojiti od nje bez da se ista uništi odnosno dio stvari koji se ne može od nje fizički odvojiti, a da ne bude time uništen on ili sama stvar (bitni dio), ne može biti samostalnim objektom stvarnih prava. Sve ostalo što je odvojivo može biti samostalnim objektom stvarnih prava.

Stoga, neosnovano kupac, na iznimno neprikladan način, izjednačava kuhinjske elemente, kupaonicu i pokretne stepenice sa prozorima i električnim instalacijama, cijevima i krovom zgrade. Isti elementi naime čine neodvojive dijelove zgrade i stana i njihovim uklanjanjem nekretnina postaje u cijelosti neupotrebljiva odnosno nedovršena i nefunkcionalna. Isto se međutim ne može reći za činjenicu da stan nema kuhinju i kupaonicu pa niti za utičnice. Naime, električne instalacije postoje, neovisno o utičnicama. Električne instalacije niti ne čine utičnice već električno brojilo sa osiguračima te žice.

Činjenica da u stanu nema više kupaonice niti kuhinjskih elemenata ipak ne dokazuju tvrdnje kupca da je stan zbog toga demoliran i uništen. Stan je u cijelosti funkcionalan, ne i opremljen. Razlika je bitna i očita.

V. (peto)

Obzirom da su iz nekretnine uklonjene pokretnine koje niti na koji način nisu bile trajno spojene s nekretninom te da se njihovim uklanjanjem nije trajno uništila sama nekretnina niti je onemogućeno njezino korištenje, dok je jasno iz primopredajnog zapisnika da je stan predan u posjed kupcu, to se predlaže naslovu da u cijelosti odbije prijedlog kupca za predaju nekretnine u posjed kao neosnovan.

Pri tome stečajna upraviteljica otklanja bilo kakvu odgovornost sa sebe radi pogrešnog shvaćanja kupca vezanu uz nadoknadu štete koju kupac ipak ne bi smio procjenjivati u grubo ili od oka. Procjenu eventualno nastale štete može izvršiti sudski vještak pa sukladno istoj procjeni kupac eventualno može potraživati naknadu štete od osobe koja je štetu počinila, međutim ne od stečajne upraviteljice i ne u stečajnom postupku.

Jurdani, 17. ožujka 2020. godine

Gordana Štifter Draščić
Stečajna upraviteljica