

## TRGOVAČKOM SUDU U RIJECI

Na posl.br.: St-1026/2016

Stečajnoj upraviteljici Mirjani Gašparović

Skupštini vjerovnika

Upravitelj poslovne zgrade – trgovačkog centra VTC Viškovo, K.N.Grad d.o.o. obraća se naslovnom sudu, Stečajnoj upraviteljici te skupštini vjerovnika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju u vezi s točkama 3., 4., 5. i 6. Dnevnog reda Skupštine vjerovnika koja će se održati 15.02.2023. godine.

### ***Točka 5. Otkaz ugovora o zakupu poslovnih prostora društvu K.N. GRAD d.o.o.***

Ne postoji pravni osnov za otkaz ugovora o zakupu jer je cjelokupno dugovanje podmireno.

Do kašnjenja u plaćanju zakupnine došlo je iz razloga za koje K.N. GRAD d.o.o. nije odgovoran.

Naime, za predmetnu zakupninu ispostavljeni su nam računi za zakup, **ali s krivim IBAN računom stečajnog dužnika, zbog čega uplata nije prošla.** Da su predmetni računi pogrešno sastavljeni, primijetili smo u studenom 2022. godine, kada smo promijenili knjigovodstveni servis (koji je vodio knjige stečajnom dužniku i K.N. GRAD d.o.o.), u kojem trenutku smo utvrdili da su i svi prethodni računi izdani s pogrešnim podacima, a uz to nisu bili niti potpisani niti ovjereni od strane Stečajne upraviteljice.

Nakon što smo utvrdili pogreške u sastavljanju računa te nakon što nam uplata nije prošla (studeni 2022. godine), zatražili smo od Stečajne upraviteljice da nam sukladno zakonu izda ispravne i vjerodostojne račune, a što je Stečajna upraviteljica i učinila. Međutim, nakon toga je nastavljena ista praksa, tako da i dalje dobivamo račune koji nisu ovjereni i ne predstavljaju vjerodostojnu ispravu i problematični su s poreznog aspekta.

Unatoč činjenici da predmetni računi nisu valjani i da se izdaju bez valjane osnove mi smo četiri računa platili 10.02.2023. godine u ukupnom iznosu od 10.000,00 kn odnosno 1.327,24 Eura. ( u prilogu izvadak sa računa br.17 kao dokaz o plaćanju).

Za naglasiti je još da KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, nekretnine koje su predmet zakupa iznajmljuju upravitelju zgrade, društvu K.N.Grad d.o.o. Viškovo temeljem Ugovora do kojeg je došlo, samo iz razloga kako ne bi došlo do onemogućavanja suvlasnicima blokade ulaza na etažno parkiranje i blokade ulaza u centar s terasa, zbog čega bi u potpunosti bilo onemogućeno poslovanja cijelog trgovačkog centra. U to vrijeme suvlasnici zastupani po Upravitelju zgrade nisu imali nikakvog izbora pa su silom prilika morali potpisati taj ugovor.

### ***Točka 6. Davanje ovlaštenja stečajnoj upraviteljici radi preuzimanja posjeda poslovnih prostora u vlasništvu KVARNERSKIH NEKRETNINA d.o.o., koji su dotad bili u zakupu društva K.N. GRAD d.o.o.***

Obrazloženje je isto kao pod točkom 5. – nema pravnog osnova za otkaz ugovora.

Dodatno obrazloženje daje se u sljedećim točkama.

### ***Točka 2., 3. i 4. - Donošenje zaključka o prodaji nekretnine:***

*k.o. Viškovo, z.k.ul.br. 1955, br. 1469/1 (točka 2.)*

*k.o. Viškovo, z.k.ul.br. 1508, k.č. 1469/1 poslovna zgrada, dvorište i garaža (točka 3.)*

Prije svega u ovim točkama nije navedeno što je konkretnom slučaju predmet prodaje. Iz točaka dnevnog reda proizlazi da se prodaje cijela zgrada. Ne može se prodavati cijela zgrada, jer cijela zgrada nije u vlasništvu KVARNERSKIH NEKRETNINA d.o.o. u stečaju. Nekretnina iz točke 2. uopće ne postoji pod navedenim oznakama, a ni nekretnina iz točke 3. nije upisana pod takvim oznakama.

Ovaj dnevni red u pogledu nekretnina koje su predmet prodaje odstupa od ranijih rješenja suda o predmetu prodaje.

### **Predmetne nekretnine nisu posebni dijelovi zgrade**

Etažna parkirališta, terasa i kontrolna soba koja je prijašnjim rješenjem suda navedena kao predmet prodaje nisu posebni dijelovi zgrade, nego predstavljaju zajednički dio svih suvlasnika.

Pojedini suvlasnici zgrade obratili su se podneskom i stečajnom sudu i stečajnoj upraviteljici, navodeći argumente zbog kojih smatraju da etažna parkirališta, terase i kontrolna soba koji su po prethodnom rješenju određeni kao predmet prodaje, nisu posebni dijelovi nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, nego da pripadaju svim suvlasnicima.

Stečajna upraviteljica zatražila je pravno mišljenje odvjetnika koji je rekao da suvlasnici nisu u pravu te je rekao da suvlasnici mogu podnijeti tužbu sudu, a da oni to nisu učinili.

Zbog navedenog, pojedini suvlasnici podnijeli su putem odvjetnika tužbu pa će u parničnom postupku dokazivati da nekretnine koje su predmet prodaje nisu posebni dijelovi nekretnine. Tužba je podnijeta i zatražena je zabilježba spora.

Želimo naglasiti da KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju osporavaju svoje pravo vlasništva na posebnim dijelovima kada treba nešto platiti (zajednička pričuva, zajednički troškovi, izvanredni troškovi itd.) i u takvim slučajevima im je sasvim u redu da te troškove snose svi suvlasnici ili da ih snosi Upravitelj zgrade.

Međutim, kada nekretnine treba prodati i na njima ostvariti prihod, onda se KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju deklariraju kao vlasnici i osporavaju suvlasnicima pravo vlasništva na tim dijelovima.

Kako to izgleda u praksi:

- 1) U kolovozu 2022. godine dogodio se nesretni događaj na mostu koji povezuje dva „posebna dijela zgrade“ garažu G 002 (E-26) i terasu S1 020 (E-25) u kojem je pod nogama majke koja je hodala s djetetom, pukla jedna podnica na mostu i pala na parkirano vozilo. Na svu sreću nitko nije fizički ozlijeđen.

Upravitelj zgrade, društvo K.N.Grad d.o.o. kontaktiralo je stečajnu upraviteljicu vezano za plaćanje štete na oštećenom vozilu i vezano za sanaciju mosta. Stečajna upraviteljica se ogradila od svega i naložila da Upravitelj zgrade sanira most i isplati štetu, tvrdeći da KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nisu vlasnici mosta koji povezuje dva „posebna djela nekretnine“ i da će isto dokazati na sudu.

Dakle, konstrukcija koja međusobno povezuje dva „posebna djela zgrade“ istog „vlasnika“ ne pripada njemu nego je zajednički dio (?). Upravitelj K.N.Grad d.o.o. izvršilo je sanaciju predmetnog mosta jer je isti predstavljao opasnost za sigurnost i živote ljudi i stvari te je podmirilo štetu oštećenom korisniku zgrade kojem je nastala šteta na vozilu (u prilogu račun za radove na sanaciji mosta i sporazum o naknadi štete).

- 2) KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nemaju ni jedan vlastiti (poseban) priključak na električnu mrežu, a samim time niti jedno vlastito brojilo potrošnje električne energije unatoč činjenici da svi navedeni „posebni dijelovi“ imaju i koriste električnu energiju, a da istu ne plaćaju. TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. prije otvaranja stečaja bilo je upravitelj zgrade i svim vlasnicima posebnih dijelova obračunavao, između ostalog, trošak zajedničke potrošnje električne energije. U zapisniku (koji je u prilogu) kojim je bivša direktorica TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. prenijela dokumentaciju i način obračuna plaćanja električne energije na novog upravitelja vidljivo je da TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. nemaju niti jedno brojilo niti se njihovi „posebni dijelovi“ obračunavaju prilikom dijeljenja zajedničkih troškova što znači da se zapravo radi o zajedničkim dijelovima zgrade. Prema Obračunu iz priloga vidljivo je da zgrada na k.č. 1469/1 K.O. Viškovo ima ukupno 3.582,60 m2 posebnih dijelova i da među njima nema TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju.
- 3) TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ne plaćaju zajedničku pričuvu koja je zakonska obveza vlasnika, ni troškove održavanja zgrade za svoje „posebne dijelove“. Upravitelj zgrade TD K.N.Grad d.o.o. mjesečno fakturira svim vlasnicima posebnih dijelova zgrade troškove održavanja, trošak zajedničke potrošnje električne energije te zajedničku pričuvu. TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nisu plaćale navedene zajedničke troškove niti su plaćali zajedničku pričuvu za svoje „posebne dijelove“, **iako je to zakonska obveza vlasnika „posebnog dijela“ nekretnine.**

### Zaključno

Upravitelj zgrade je zajedno s još dva vlasnika posebnih dijelova zgrade pokrenuo sudski spor u kojem će dokazati da se radi o zajednički dijelovima zgrade, a ne o posebnim dijelovima nekretnine (u spor će se uključiti i drugi suvlasnici).

No, kako do pravomoćnog okončanja tog spora, imamo ovakvo stanje stvari, u kojem se KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju u određenim situacijama deklariraju kao vlasnici posebnih dijelova (a pritom uopće ne plaćaju zajedničku pričuvu koja je zakonska obveza vlasnika), a u drugim situacijama kada im Državni inspektorat naloži sanaciju mosta se deklariraju kao nevlasnici i sav trošak sanacije prevale na Upravitelja i suvlasnike, Upravitelj je dužan u tom slučaju u ime suvlasnika teretiti stečajnu masu za sljedeće troškove:

Obračun troška za stečajnu masu:

- Mjesečno održavanje zgrade: 1,50 Eur/m2 mjesečni troškovi održavanja (baza obračuna prosječnih mjesečnih troškova), 0,63 Eur/m2 mjesečni trošak električne energije (baza obračuna račun HEP-a za posljednji mjesec) , 0,40 Eur/m2 mjesečna zajednička pričuva suvlasnika sveukupno 2,53 Eur/m2, što za 1.574 m2 posebnih dijelova mjesečno iznosi 3.982,22 Eura (PDV uključen).
- Period od otvaranja stečajnog postupka iznosi 68 mjeseci tako da je ukupno ne plaćani iznos od strane KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju 270.790,96 Eura bez kamata.
- Trošak sanacije mosta 12.581,38 Eura (PDV uključen)
- Trošak naknade štete za oštećeno vozilo 912,47 Eura
- **UKUPNI TROŠAK STEČAJNE MASE sa uključenim PDV-om 284.284,81 EURA**

kao i za buduća razdoblja za koje će se stečajnom dužniku obračunati troškove zajedničke pričuve i zajedničkih troškova koji su zakonska obveza vlasnika do dana prodaje.

Mole se naslovna tijela da zauzmu stav oko navedene problematike, jer biti vlasnik ne znači samo imati prava, nego znači imati i obveze.

Predlaže se sudu da odgodi prodaju nekretnina, jer smo pokrenuli parnični postupak u kojem ćemo dokazati da stečajni dužnik nije vlasnik nekretnina.

U Rijeci, 10.02.2023.

---

Za K.N. GRAD d.o.o.