

TRGOVAČKI SUD  
U  
ZAGREBU

**STEČAJNI DUŽNIK:** KALIGRAFIJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Freudeova 3, OIB: 19870761807,  
zastupan po stečajnoj upraviteljici Ireni Kelava iz Zagreba, Savska cesta 144a

**PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE**

---

U rubriciranom predmetu stečajna upraviteljica se obraća Naslovnom sudu na način da se očituje na podnesak Zainteresirane osobe (Romea Rukavine) od dana 28.06.2024.g., a na način kako slijedi:

Zainteresirana osoba u svom podnesku uvodno ukazuje na „*nezakonito raspolaganje stečajnog upravitelja Irene Kelava nekretninama koje ulaze u stečajnu masu*“ što stečajna upraviteljica smatra da je, najblaže rečeno, **maliciozno**.

U podnesku zainteresirana osoba u bitnome navodi kako je stečajna upraviteljica na temelju odluke skupštine vjerovnika, sa Valentinom Čović zaključila Ugovor o najmu nekretnina koje se nalaze na adresi Bakarac 61, Bakarac (Kraljevica) za iznos najamnine od 200,00 EUR mjesečno.

Zainteresirana osoba smatra kako predmetni ugovor o najmu sklopljen između Valentine Čović kao najmoprimca i stečajnog dužnika kao najmodavca nema pravni učinak, njegovo sklapanje nije smjelo biti odobreno od strane skupštine vjerovnika te da se ovdje radi o nezakonitom raspolaganju nekretninama koje ulaze u stečajnu masu, a sve s obzirom na činjenicu kako na predmetnim nekretninama postoji zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja koja je upisana na temelju Rješenja Županijskog suda u Zagrebu broj KIR-US-239/12 od 12. lipnja 2012. godine.

Stečajna upraviteljica čini nespornim kako se na predmetnim nekretninama nalazi gore navedena zabilježba, ali da **to nikako ne znači da Stečajni dužnik svoju imovinu ne može dati u najam trećim osobama.**

Zainteresirana osoba u svom podnesku detaljno obrazlaže odredbe Zakona o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenom djelom i prekršajem, **a da pri tome nije pročitala uvodne odredbe tog Zakona.**

Skreće se pozornost Zainteresiranoj osobi na odredbe čl.1..st.1. i 2. Zakona o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenom djelom i prekršajem koji propisuje

(1) Ovim se Zakonom uređuje:

- a) postupak utvrđivanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom,
- b) postupak osiguranja oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom,
- c) postupak ovrhe odluke o oduzimanju imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom,
- d) postupanje s oduzetom imovinom i imovinom glede koje je određena privremena mjera oduzimanja,
- e) ostvarenje prava osobe oštećene kaznenim djelom te

f) zaštita prava treće osobe.

(2) **Odredbe drugih zakona kojima se uređuje utvrđivanje, osiguranje oduzimanja i ovrha odluka o oduzimanju imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem primjenjuju se samo ako ovim Zakonom nije drukčije propisano.**

Dakle, iz citiranog nesporno proizlazi kako se na institut privremene mjere podredno primjenjuju odredbe Ovršnog zakona budući da Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenom djelom i prekršajem, ne propisuje pretpostavke za određivanje te mjere<sup>1</sup>.

**Kako zabilježba privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine ne spriječava vlasnika nekretnine njome raspolagati, što proizlazi iz samog učinka privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine propisanog odredbama Ovršnog zakona, to proizlazi kako Stečajni dužnik može valjano raspolagati svojom nekretninom na način da istu da u najam trećoj osobi.<sup>2</sup>**

Također, Članak 1. Protokola br. 1 Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda propisuje kako:

„Svaka fizička ili pravna osoba ima pravo na mirno uživanje svojega vlasništva. Nitko se ne može biti lišen svoga vlasništva, osim u javnom interesu, i to samo uz uvjete predviđene zakonom i općim načelima međunarodnoga prava“.

To što se zainteresirana osoba u lipnju 2024.g. *sjetila* da ide pobijati Ugovor o kupoprodaji od 27. listopada 2010. godine koji je sklopljen sa stečajnim dužnikom i temeljem kojeg ugovora je stečajni dužnik stekao pravo vlasništva, ne znači da je zainteresirana osoba vlasnik predmetne nekretnine.

Također, skreće se pozornost Zainteresiranoj osobi kako termin *otuđenje* podrazumijeva prodaju, darovanje ili sličnu radnju kojom dolazi do promjene vlasnika nekretnine dok termin opterećenje podrazumijeva zasnivanje hipoteke, založnog prava ili sličnog tereta na nekretnini.

Sklapanje ugovora o najmu se može smatrati samo raspolaganjem nekretninom koje dovodi do ubiranja plodova (najamnine), a samim time i do povećanja stečajne mase kojom se prvenstveno (prisilnim putem) podmiruju troškovi ovog postupka.

Zaključno stečajna upraviteljica navodi kako je na temelju valjane odluke skupštine vjerovnika (koja nije pobijana na zakonu predviđeni način) sklopila ugovor o najmu i kojim ugovorom je dala u najam **nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika.**

U Zagrebu, 03.07.2024.

Irena Kelava

---

<sup>1</sup> Ukoliko bi primjena odredbi Ovršnog zakona bila sporna, tada se upućuje Zainteresirana osoba da pogleda sudsku praksu u kaznenim postupcima u kojima je donesena privremena mjera, npr. VSRH KŽ 290/12.

<sup>2</sup> Navedeno je i logično jer ako uzmemo za primjer okrivljenika fizičku osobu kojoj je izrečena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine u kojoj živi, to sigurno ne bi značilo da isti više nema pravo stanovati u toj nekretnini do pravomoćnosti odluke. Također, imamo recentne primjere političara i drugih javnih osoba nad kojima se vode kazneni postupci i koji svoje nekretnine daju u najam unatoč zabranama otuđenja i opterećenja.