

ODVJETNIČKI URED FILIP GRGURIĆ
Rijeka, Ante Starčevića 5
Tel.: +385/(0)51 320 747
e-mail: zinkogrguric@gmail.com

ODVJETNIK
ZINKO GRGURIĆ

U Rijeci, 07. kolovoz 2025. godine

VISOKOM TRGOVAČKOM SUDU RH

p u t e m

TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI

Na posl.br.: St-1026/2016-288
i
St-1026/2016-291

Stečajni dužnik: **KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Viškovo, Vozišće br.5, OIB: 40498301834**, zastupano po stečajnoj upraviteljici Mirjani Gašparović

Predlagatelji: **1. K.N. AGENCIJA d.o.o. Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 53429921562**
2. K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 38146456522
3. K.N. GRAD d.o.o. Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 92593330204;
svi zastupani po Zinku Grguriću, odvjetniku iz Rijeke

Ž A L B A P R E D L A G A T E L J A

protiv Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br.: St-1026/2016-288 od 17.09.2024.

i

protiv Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br.: St-1026/2016-291 od 19.09.2024.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br.: St-1026/2016-288 od 17.09.2024. godine, **objavljeno na oglasnoj ploči 25.07.2025.**, odbijen je prijedlog predlagatelja za **odgodu postupka prodaje nekretnina** koje su u specificirane u pobijanom rješenju. Prijedlog za odgodu postupka prodaje nekretnina odbijen je pozivom na odredbu članka 67. Ovršnog zakona te s obrazloženjem da predlagatelji nisu ničime učinili vjerojatnim okolnost da bi provedbom prodaje predmetnih nekretnina pretrpjeli nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br.: St-1026/2016-291 od 19.09.2024. godine, **objavljeno na oglasnoj ploči 25.07.2025.**, odbijen je prijedlog predlagatelja za **određivanje**

zastoja postupka prodaje nekretnina. Prijedlog za zastoj prodaje nekretnina odbijen je s obrazloženjem da zakonom nije predviđen zastoj postupka prodaje nekretnina.

Protiv uvodno označenih rješenja žalitelj podnosi ovu žalbu i to zbog:

- apsolutno bitne povrede odredaba postupka, pogrešne primjene materijalnog prava i pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja, povrede Ustavom RH i Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, zajamčenih ustavnih i konvencijskih prava

Prije svega, predlagatelj žele istaknuti prigovor prava na pravično suđenje i na pristup sudu i to iz razloga jer se o njihovim prijedlozima koji su podneseni tijekom **2022. i 2023. godine**, odlučilo tek rješenjima iz **rujna 2024. godine**, a za postojanje kojih rješenja su predlagatelj saznali tek nakon što su predmetna rješenja objavljena na e-oglasnoj ploči suda **25.07.2025.** godine. Nadalje o njihovim prijedlozima za prekid postupka prodaje do okončanja parničnih postupaka te o njihovom prijedlogu za određivanje privremene mjere uopće se nije odlučilo te predlagateljima nikada nisu dostavljena rješenja o navedenim prijedlozima. Ovime je predlagateljima povrijeđeno ustavno pravo zajamčeno odredbom članka 29. st. 1. Ustava RH te njihova legitimna očekivanja da će sud pravodobno odlučiti o njihovim prijedlozima, da će im odluka o njihovim prijedlozima biti dostavljena u razumnom roku te da će predlagatelj u slučaju odbijanja njihovog prijedloga imati mogućnost podnošenja žalbe drugostupanjskom sudu. Sve navedeno je izostalo, a prvostupanjski sud je nastavio s prodajom nekretnina u stečajnom postupku.

Nadalje, tijekom trajanja ovog stečajnog postupka predlagatelj su podneskom obavijestili stečajni sud o parničnim postupcima koji se vode pred Trgovačkim sudom u Rijeci, čiji ishod predstavlja prethodno pitanje u odnosu na stečajni (izvanparnični) postupak, kao i na radnje koje bi se trebale poduzeti u stečajnom postupku. Radi se o sljedećim parničnim postupcima:

- postupak koji se protiv Stečajnog dužnika i ADDIKO BANK d.d. vodi pod poslovnim brojem P-123/2023 (sada P-395/2024) – **izlučna parnica** – radi utvrđenja ništetnosti očitovanja i suglasnosti te upisa posebnih dijelova nekretnina, radi uspostave zemljišno knjižnog stanja kakvo je bilo prije ništnog upisa, brisanje svih kasnijih upisa, utvrđenja da KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. nije suvlasnik posebnih dijelova nekretnine te brisanje suvlasništva, kao i radi utvrđenja prva vlasništva na k.č.br.1469/2, k.o. Viškovo te brisanje prava vlasništva KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o.

- postupci koji se vode pod poslovnim brojem P-333/2021, P-648/2022 i P-650/2022, radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kreditu, ništetnosti ugovora o izdavanju devizne garancije i ništetnosti ugovora o ustupu tražbine, uspostavljanje zemljišno knjižnog stanja kakvo je bilo prije upisa založnih prava, brisanje iz zemljišnih knjiga upisanih založnih prava te utvrđenja neistinitosti isprava

S obzirom na gore navedene parnične postupke, a osobito izlučnu parnicu koja se vodi u postupku pod posl.br.: P-395/2024 (ranije P-123/2023) ovdje predlagatelj, ali i drugi suvlasnici trgovačkog centra VIŠKOVO podnijeli su stečajnom sudu prijedloge za **zastoj i/ili odgodu i/ili prekid** postupka prodaje nekretnina u stečajnom postupku i to:

- Suvlasnici nekretnine upisane u z.k.ul. 1955 k.o. Viškovo, na kojoj je sagrađen poslovno trgovački centar, a dijelovi koje nekretnine su predmet prodaje u stečajnom postupku, dostavili su dana 20.12.2022., u svojstvu izlučnih vjerovnika, obavijest naslovnom stečajnom sudu da

nekretnine koje su predmet prodaje u stečajnom postupku **ne mogu biti predmet prodaje** (Dokaz: - podnesak od 20.12.2022. – uvid u spis St-1026/2016)

- Upravitelj predmetne nekretnine K.N. GRAD d.o.o. na kojoj je sagrađen poslovno trgovački centar (koji je i suvlasnik nekretnine) dostavio je dana 14.02.2023. godine, **prijedlog za odgodu prodaje nekretnina** u stečajnom postupku iz razloga **jer je od strane izlučnih vjerovnika pokrenut parnični postupak – vlasnička tužba** (Dokaz: - podnesak od 14.02.2023. – uvid u spis St-1026/2016)

- Suvlasnici nekretnine K.N. AGENCIJA d.o.o., K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. i K.N. GRAD d.o.o. podnijeli su dana 14.02.2023. godine, putem punomoćnika, Obavijest o podnesenoj tužbi i zabilježbi spora i **Prijedlog za odgodu postupka prodaje nekretnina** do pravomoćnog okončanja parničnog postupka koji se vodi pod poslovnim brojem P-123/2023 (Dokaz: Obavijest-podnesak od 14.02.2023. – uvid u spis St-1026/2016)

- Suvlasnici nekretnine K.N. AGENCIJA d.o.o., K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. i K.N. GRAD d.o.o. podnijeli su dana 08.03.2023. godine, putem punomoćnika, **prijedlog za određivanje zastoj** u prodaju nekretnina (Dokaz: - **prijedlog za određivanje zastoj** postupka od 08.03.2023. – uvid u spis St-1026/2016)

- Suvlasnici nekretnina na kojoj je sagrađen poslovno trgovački centar, **suvlasničkih udjela od 92 %** dostavili su dana 23.03.2023. godine, naslovnom sudu u svojstvu izlučnih vjerovnika **prijedlog za prekid postupka prodaje nekretnina** (Dokaz: - **prijedlog suvlasnika za prekid postupka prodaje nekretnina** od 23.03.2023. – uvid u spis St-1026/2016)

O prijedlogu za prekid parničnom postupka sud još uvijek nije donio odluku.

- Predlagatelji su dana 01.07.2024. godine, podnijeli stečajnom sudu i **prijedlog za određivanje privremene mjere** temeljem članka 147. Stečajnog zakona (izlučno pravo, pravo na vraćanje stvari) – o kojemu sud do danas nije odlučio (Dokaz: - **prijedlog za određivanje privremene mjere** – uvid u spis St-1026/2016)

Od tri gore navedene osnove na kojima se temelje prijedlozi - a) odgoda, b) zastoj i c) prekid postupka prodaje nekretnina u stečajnom postupku, prvostupanjski sud je pobijanim rješenjima odlučio o prijedlozima pod a) i pod b), dok o prijedlogu pod c) nije donio nikakvu odluku, a nije odlučio ni o d) prijedlogu za određivanje privremene mjere.

Prvostupanjski sud odbio je zahtjev **za zastoj** postupka prodaje nekretnina s obrazloženjem da Ovršnim zakonom nije predviđen zastoj prodaje nekretnina, a to ne predviđa ni Zakon o parničnom postupku.

Prvostupanjski sud je odbio zahtjev za **odgodom** postupka prodaje nekretnina, pozivajući se na odredbu članka 67. st. 1. Ovršnog zakona te navodeći da predlagatelji ničim nisu učinili vjerojatnim okolnost da bi provedbom prodaje predmetnih nekretnina pretrpjeli nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu. Navodi se također da *prodaja predmetnih nekretnina u stečajnom postupku sama za sebe se ne može smatrati nenadoknadivom ili teško nadoknadivom štetom u smislu citiranih zakonskih odredbi* pa da je stoga je zahtjev predlagatelja trebalo odbiti.

Ne bi trebalo biti sporno da unatoč prigovorima ne samo predlagatelja, nego i ukupno 92 % suvlasnika koji su upućeni stečajnom sudu te usmjereni na to da predmetne nekretnine ne mogu

biti predmet prodaje u stečajnom postupku jer iste niti stvarno niti pravno ne predstavljaju posebne dijelove nekretnine Stečajnog dužnika, sud nije predlagatelj i ostale suvlasnike uputio na pokretanje parničnog postupka sukladno članku 60. OZ, već su ovdje predlagatelji, zbog izostanka zakonom propisane obveze suda, bili prisiljeni sami pokrenuti parnični postupak temeljem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ZOO-a i Stečajnog zakona.

Isto tako, ne bi trebalo biti sporno da je stečajni sudac **obustavio** prodaju u stečajnom postupku poslovnog prostora (E-64) koji je u zemljišnim knjigama upisan kao vlasništvo Stečajnog dužnika, jer je treća osoba prijavila izlučno pravo, iako ta osoba nije pokrenula parnični postupak te iako niti jedna odredba zakona ne propisuje mogućnost obustave prodaje u stečajnom postupku.

Predmetna pobijana rješenja protivna su zakonu te recentnoj i jedinstvenoj sudskoj praksi Visokog trgovačkog suda RH i to:

VTSRH, posl.br.: Pž-3862/2019 od 24.07.2019.

VTSRH, posl.br.: Pž-5043/2019 od 28.08.2019.

VTSRH, posl.br.: Pž-1134/2020 od 04.03.2020.

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je u istovjetnim i sličnim pravnim situacijama zauzeo pravno shvaćanje da treba **zastati** s prodajom nekretnina u stečajnom postupku jer nema smisla niti je svrsishodno prodavati nekretnine u odnosu na koje **postoji izlučna parnica**. Identičan pravni stav VTSRH zauzeo je i u pitanjima **odgode** prodaje nekretnina kada **postoji izlučna parnica**. Visoki trgovački sud RH zauzeo je stav *da ako se pokaže osnovanim postojanje izlučnog prava, sporne nekretnine bi se morale izdvojiti iz stečajne mase i predati izlučnom vjerovniku, a ako bi se one u međuvremenu prodale to više ne bi bilo moguće*. VTSRH smatra da sud mora razmotriti sve moguće posljedice prodaje nekretnine te zastati s postupkom prodaje do razrješenja spornog pravnog pitanja, kako ne bi nastupile eventualne štetne posljedice.

VTSRH, posl.br.: Pž-3027/2021 od 19.08.2021.

„Prvostupanjski sud nije imao osnove odbaciti navedeni prijedlog, već je o njemu trebao meritorno odlučiti. Naime, imajući u vidu odredbe čl. 247. st. 1. SZ-a, razvidno je da je navedenom odredbom propisana „odgovarajuća“ primjena pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, što znači da se navedena pravila ne mogu i ne trebaju primijeniti bezuvjetno, već isključivo na odgovarajući način polazeći prvenstveno od toga da te odredbe koje se primjenjuju, nisu u suprotnosti s odredbama i načelima samog stečajnog postupka. Slijedom navedenog, odredba članka 65. Ovršnog zakona kojom je reguliran institut odgode ovrhe, nije odredba koja se ne bi na odgovarajući način mogla primijeniti u postupku unovčenja imovine stečajnog dužnika te je pogrešan zaključak suda da bi primjena navedene odredbe bila protivna načelu hitnosti stečajnog postupka i da stoga institut odgode ovrhe zbog prirode stečajnog postupka, nije primjenjiv u stečajnom postupku.

*Naime, da odgoda ovrhe sama po sebi nije protivna osnovnim načelima stečajnog postupka, razvidno je iz situacije iz čl. 147. SZ-a (izlučni zahtjev), kada je u takvom slučaju potrebno ocijeniti mogu li nastavkom prodaje i namirenjem vjerovnika, bez da se riješi pitanje izlučnog zahtjeva, nastupiti veće štetne posljedice vezane uz povrat nekretnina i eventualnog ostvarivanja naknade za izlučna prava u smislu čl. 148. SZ-a od onih koje bi mogle nastupiti odgodom ovrhe. Ujedno se napominje da je u takvoj situaciji **moguće ne samo primijeniti institut odgode ovrhe već je moguće i na temelju odredaba Stečajnog zakona (čl. 18.)***

zaključkom koji ima značaj upravljanja postupkom, odlučiti o zastoju s prodajom do konačnog rješenja spornog prava, ukoliko to prvostupanjski sud ocijeni osnovanim, a uzimajući u obzir mogućnost nastupa većih štetnih posljedica....“

VTSRH, posl.br.: Pž-4328/2022 od 10.11.2022.

Valja spomenuti i citiranu odluku Visokog trgovačkog suda RH, kojom je potvrđeno rješenje prvostupanjskog suda o određivanju zastoja s prodajom nekretnine stečajnog dužnika, navodeći u obrazloženju:

„Izlučni vjerovnik svoja prava može ostvarivati izvan stečajnog postupka, sukladno odredbi čl. 79. st. 1. SZ-a. S obzirom na to da je D.H. pokrenuo postupak radi utvrđenja svog prava vlasništva, postavlja se pitanje koji je smisao i je li svrsishodno prodavati nekretnine na kojima postoji izlučno pravo dok se o tome pravomoćno ne okonča postupak? Ako se pokaže osnovanim postojanje izlučnog prava, sporne nekretnine bi se morale izdvojiti iz stečajne mase i predati izlučnom vjerovniku, a ako bi se one u međuvremenu prodale to više ne bi bilo moguće sa svim posljedicama i pravima koja pripadaju izlučnom vjerovniku, kome bi moglo biti povrijeđeno i pravo na dom, kako je to propisano između ostalog i u odredbi čl. 80. st. 3. SZ-a (pravo na protučinidbu ako protučinidba nije ispunjena, pravo na protučinidbu iz stečajne mase ako se protučinidba ne može izdvojiti iz stečajne mase i pravo na naknadu štete kao vjerovnik stečajne mase).....“

Postupajući po pravnom shvaćanju VTSRH prvostupanjski sudovi su zastajali s postupkom prodaje nekretnina ili bi odgađali prodaju, kada bi se pred njima pojavilo prethodno pitanje i to:

- osporavanje prava vlasništva na nekretninama stečajnog dužnika u parničnom postupku
- kada je sporno drugo stvarno pravo ili teret čije se brisanje traži u parničnom postupku

Primjerice, Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br.: St-6047/2016 (doneseno nakon odluke VTSRH, posl.br.: Pž-5043/19), Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu posl.br.: St-1862/2021 od 30.11.2021 (pravomoćno), Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, posl.br.: St-1242/2017 od 03.01.2021. (potvrđeno odlukom VTSRH posl.br.: Pž-1134/2020 od 04.03.2020.) i mnoge druge odluke prvostupanjskih sudova.

S obzirom da ovdje predlagatelji, kao tužitelji u parničnom postupku koji se vodi pod poslovnim brojem P-395/2024 (ranije P-123/2023) ***-izlučna parnica***, osporavaju pravo vlasništva stečajnog dužnika na posebnim dijelovima nekretnina, osporavaju da je isti suvlasnik, traže uspostavu ranijeg zemljišno knjižnog stanja na nekretninama specificiranim u tužbi te traže utvrđenje prava vlasništva na nekretnini koja je specificirana u tužbi i brisanje prava vlasništva stečajnog dužnika, a s obzirom da su nekretnine koje su predmet parničnog postupka istodobno predmet prodaje u stečajnom postupku, bilo je nužno zastati s postupkom prodaje dok se ne okonča predmetni parnični postupak, odnosno bilo je nužno odgoditi prodaju predmetnih nekretnina do pravomoćnog okončanja predmetnog parničnog postupka iz svih razloga koje su predlagatelji i drugi suvlasnici isticali u dosadašnjem tijeku ovog postupka, a koja će se ukratko ponoviti i u ovoj žalbi.

Izlučno pravo – prethodno pitanje

Nije sporno da su ovdje predlagatelji, kao izlučni vjerovnici, pokrenuli izlučnu parnicu. Sukladno odredbi članka 147. Stečajnog zakona pravo predlagatelja na izdvajanje predmeta utvrđuje se **prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnog postupka**. S obzirom da se o pravu izlučnog vjerovnika uopće ne raspravlja u stečajnom postupku, već izvan stečajnog postupka, odnosno u parničnom postupku, pravomoćna presuda u parničnom postupku **predstavlja prethodno pitanje za stečajni sud sukladno odredbi članka 12. ZPP-a u vezi s člankom 10. Stečajnog zakona**.

Dakle, isključiva nadležnost za donošenje odluke o predmetnom pravnom pitanju (izlučnom pravu), pripada parničnom sudu, a ne stečajnom sudu (čl. 147. SZ), a pravomoćna presuda donesena u parničnom postupku obvezuje i sud i stranke i treće osobe, odnosno djeluje erga omnes. Predmetno pravno pitanje odnosi se na pitanje prava vlasništva na nekretninama koje su predmet prodaje te o postojanju ili ne postojanju nekog prava ili pravnog odnosa, a bez odgovora nadležnog parničnog suda na to pravno pitanje, nije moguće provoditi postupak prodaje predmetnih nekretnina.

Na nekretninama koje su predmet prodaje u zemljišnim knjigama upisane su i zabilježbe gore navedenih sporova, a koja rješenja zemljišno knjižnog suda su dostavljena stečajnom sudu.

Ukoliko bi predlagatelji ishodili pravomoćnu sudsku presudu u pogledu prava vlasništva na predmetnim nekretninama i u pogledu njihovog izlučnog prava, predmetne nekretnine morale bi se izdvojiti iz stečajne mase i morale bi se predati izlučnim vjerovnicima (uključivo sve suvlasnike predmetnog poslovnog trgovačkog centra). Međutim, ukoliko bi se predmetne nekretnine prije pravomoćnog okončanja parničnog postupka prodale, to više ne bi bilo moguće, zbog čega bi predlagateljima osiguranja te svim suvlasnicima predmetnog poslovnog trgovačkog centra nastala nenadoknadiva šteta i oni više ne bi bili u mogućnosti konzumirati svoje ustavom zajamčeno pravo vlasništva, neovisno o tome što bi sud u parničnom postupku donio presudu u njihovu korist.

U parničnom postupku P-395/2024 (ranije P-123/2023) detaljno je opisano i dokazima potkrijepljeno, da se stanje predmetnih nekretnina u naravi razlikuje od onoga što se navodi u zemljišnim knjigama. Ne radi se o nikakvim poslovnim prostorima kako se to navodi u zemljišnim knjigama nego **se radi o otvorenim etažnim parkiralištima** (E-11, E-26, E-43) na kojima vlasnici poslovnih prostora (suvlasnici zgrade) te zaposlenici i korisnici poslovno trgovačkog centra parkiraju svoja vozila. Isto tako (E-25), nije poslovni prostor već u naravi predstavlja **terasu**, koja dijelom predstavlja **prilazni put preko kojeg se ulazi u trgovačko poslovni centar** i kao takva, u tom dijelu predstavlja **zajednički dio zgrade svih suvlasnika**, a dijelom u naravi predstavlja **pripadak poslovnih prostora** (kafići i frizerski salon) **u koje se ulazi preko te terase**, a koji nisu u vlasništvu Stečajnog dužnika nego u vlasništvu pravnih osoba i fizičke osobe kako je to navedeno u tužbi (str. 3). Također, E-24 nije poslovni prostor već predstavlja **kontrolnu sobu** u koju je smješten kompletan telekomunikacijski centar poslovno-trgovačke zgrade, alarmni sustav, vatrodojavni sustav, sustav nadzornih kamera i ozvučenja što predstavlja zajednički dio svih suvlasnika. Nadalje, k.č.br. 1469/2 k.o. Viškovo koja je predmet prodaje u stečajnom postupku i koja je istodobno predmet parničnog postupka P-395/2024 sastavni je dio zgrade trgovačko poslovnog centra Viškovo (koja je u suvlasništvu više suvlasnika), a što je utvrdio i sudski vještak geodetske struke koji je na temelju odluke parničnog suda izradio Nalaz i mišljenje te ga dostavio u sudski spis. Zbog navedenog ova nekretnina nije i ne može biti posebno vlasništvo Stečajnog dužnika. U predmetnom parničnom

postupku u tijeku je i građevinsko vještačenje, nakon čega se očekuje donošenje presude u ovoj **izlučnoj parnici**. Unatoč navedenom, stečajni sud odbija i zahtjev za odgodom prodaje nekretnina i zahtjev za zastoju prodaje nekretnina do okončanja parničnog postupka.

Opasnost

U pobijanom Rješenju posl.br.: St-1026/2016-288 od 17.09.2024., kojim prvostupanjski sud **odbija prijedlog za odgodu prodaje** nekretnina u stečajnom postupku, kao jedini razlog navodi sljedeće: „*prodaja predmetnih nekretnina u stečajnom postupku sama za sebe se ne može smatrati nenadoknadivom ili teško nadoknadivom štetom u smislu citiranih zakonskih odredbi*“ pa da je stoga je zahtjev predlagatelja trebalo odbiti.

Naravno da se prodaja predmetnih nekretnina u stečajnom postupku „*sama za sebe*“ ne može smatrati nenadoknadivom ili teško nadoknadivom štetom u smislu citiranih zakonskih odredbi, međutim, predlagatelji, ali i drugi suvlasnici su višekratno stečajnom sudu iznijeli argumentirane razloge (prilažući dokaze) zbog čega bi prodaja predmetnih nekretnina u stečajnom postupku nesporno dovela do nenadoknadive štete ili teško nadoknadive štete. Predlagatelji su stava da bi šteta bila nenadoknadiva i da se niti na jedan način ne bi mogla nadoknaditi. U obrazloženju pobijanog rješenja prvostupanjski sud ne samo da se nije osvrnuo na razloge koje su tijekom postupka iznosili i predlagatelji i ostali suvlasnici, nego te razloge uopće nije niti naveo u obrazloženju.

Predlagatelji su sudu predložili neke od razloga zbog kojih smatraju da bi prodajom predmetnih nekretnina istima nastala nenadoknadiva ili teško nadoknadiva šteta i to:

- rad i poslovanje poslovno trgovačkog centra bio bi nemoguć te bi isti morao biti zatvoren jer:
- ostali suvlasnici, zaposlenici i korisnici trgovačkog centra (kupci, klijenti, pacijenti itd.) ne bi mogli ući u trgovački centar preko terase koja se u stečajnom postupku prodaje pod nazivom „poslovni prostor“;
- trgovački centar bi bio zatvoren jer više ne bi imao parkirna mjesta, jer je uvjet za izdavanje Građevinske dozvole bio osiguravanje parkirnih mjesta, a Detaljnim planom uređenja propisano je da su svi vlasnici građevinskih čestica obvezni osigurati parkiranje vozila unutar površine vlastite parcele te je propisan i broj parkirnih mjesta koje moraju imati pojedini poslovni prostori;
- svi suvlasnici izgubili bi nadzor nad kontrolnom sobom koja se prodaje u ovom stečajnom postupku pod nazivom „poslovni prostor“ u kojoj je smješten kompletan telekomunikacijski centar poslovno-trgovačke zgrade, **alarmni sustav, vatrodojavni sustav, sustav nadzornih kamera i ozvučenja što predstavlja zajednički dio svih suvlasnika te bi poslovno trgovački centar morao biti zatvoren;**
- **na predmetnim nekretninama smješteni su protupožarni hidranti;**
- na predmetnim nekretninama smješteni su kontejneri za odlaganje otpada svih suvlasnika trgovačkog centra, pristupne ceste koje vode do trgovačkog centra;

- zbog nesporno kompleksne vlasničko pravne situacije, prodaja predmetnih nekretnina neminovno će rezultirati ogromnim brojem novih parničnih postupaka koji će pokrenuti suvlasnici predmetnih nekretnina, posebice ako trgovački centar bude morao biti zatvoren, jer će prodajom dijelova nekretnine koji su nužni za rad centra, njima praktički biti oduzeto vlasništvo i onemogućen daljnji rad;

- u izjavi Stečajne upraviteljice koja je dostavljena u sudski spis P-395/2024, ista negira pravo vlasništva Stečajnog dužnika na dijelovima nekretnina koje su predmet prodaje u stečajnom postupku i otklanja dužnost sanacije mosta koji povezuje predmetne nekretnine, navodeći da stečajni dužnik nije vlasnik iste nekretnine (iako je upisan u zemljišne knjige);

- odgodom postupka prodaje nitko ne bi pretrpio nikakvu štetu, dok bi ne odgađanjem postupka prodaje šteta bila garantirana;

- ne odgađanjem postupka prodaje, ne bi samo predlagatelj i ostali suvlasnici pretrpjeli nenadoknadivu štetu, već i Stečajni dužnik, jer bi morao retroaktivno podmiriti enormne iznose zajedničke pričuve koje uopće nije plaćao sve ove godine, smatrajući da on nije vlasnik (upravitelj zgrade je u stečajni spis dostavio podnesak od 14.02.2023. godine, u kojem su specificirani iznosi troškova stečajne mase koji su do tog dana iznosili 284.284,81 EUR);

- predmetne nekretnine ne mogu donijeti nikakvu korist potencijalnom kupcu (koji nije razlučni vjerovnik), jer ih on ne može samostalno posjedovati, a suvlasnici predmetnog poslovno trgovačkog centra su i posjednici i predmnijevani vlasnici (čl. 166. ZVDSP). Osim što su suvlasnici, oni su i stvarno već više od 20 godina u posjedu nekretnina koje su predmet prodaje. Pravo na daljnji posjed sukladno postotku njihovih suvlasničkih udjela, daje im i zemljišno knjižni upis – **LIST A** iz kojeg proizlazi da su oni suvlasnici cijelog kompleksa koji uključuje **poslovnu zgradu, dvorište i garaže**. Jedini tko je zainteresiran za preuzimanje ovih spornih nekretnina je prvi razlučni vjerovnik, čije založno pravo kao i navodne tražbine su predmet gore navedenih parničnih postupaka. On bi prema stavu predlagatelja, iako ne bi postao vlasnikom niti jednog poslovnog prostora u predmetnom poslovno trgovačkom centru, došao u poziciju da postane vlasnikom bitne infrastrukture bez koje poslovno trgovački centar ne može raditi, a što bi otvorilo put različitim zlouporabama prava. Sud je sukladno odredbi članka 3. st. 3. ZPP-a u svezi s člankom 10. SZ-a, dužan ne uvažiti raspolaganja stranaka koja su u suprotnosti s prisilnim propisima i pravilima javnog morala;

- istodobno predlagatelj vode pred Trgovačkim sudom u Rijeci parnične postupke u svoju korist **i u korist Stečajnog dužnika** – predmeti P-333/2021, P-648/2022 i P-650/2022, u kojima između ostalog utvrđuju ništetnost ugovora temeljem kojih je za korist ADDIKO BANK d.d., kasnije H-ABDUCO d.o.o., upisano založno pravo na nekretninama protivnika osiguranja, **kao i njihovog sljednika RI-PETROL d.o.o.** na kojega su nakon upisanih zabilježbi predmetnih sporova prenesena založna prava. Pravomoćne presude kojima bi se uspostavilo ranije zemljišno knjižno stanje i naložilo brisanje založnih prava upisanih u zemljišnu knjigu, spriječile bi prodaju predmetnih nekretnina te bi onemogućile da trenutno upisani razlučni vjerovnik iskoristi mogućnost prijeboja tražbine s kupovninom;

- u navedenim parničnim postupcima koji predlagatelj vode i u korist Stečajnog dužnika traži se povrat u stečajnu masu svih isplata koje su razlučni vjerovnici stekli na temelju ništetnih ugovora;

- nekretnine nisu slobodne od osoba i stvari i posjeduju ih (više od 20 godina) svi suvlasnici, svi zaposlenici, kupci, klijenti, pacijenti i dr. koji dolaze u poslovno trgovački centar Viškovo;

- **stečajni vjerovnici** ne bi trpjeli nikakvu štetu odgodom ili zastojem prodaje nekretnina, jer se oni u ovom stečajnom postupku ionako neće namiriti, a jedino će se namiriti u slučaju ukoliko gore navedeni parnični postupci (P-333/2021, P-648/2022 i P-650/2022) budu okončani u korist tužitelja u tom postupku;

- s druge strane prvi razlučni vjerovnik zastojem ili odgodom prodaje nekretnina ne bi trpio nikakvu štetu jer i dalje ima upisano založno pravo na predmetnim nekretninama (sve dok se pravomoćnom sudskom presudom u parničnom postupku ne utvrdi drugačije).

1. Dakle, navod prvostupanjskog suda iz obrazloženja pobijanog Rješenja, posl.br.: **St-1026/2016-288 od 17.09.2024. godine, kojim odbija prijedlog za odgodu prodaje nekretnina** navodeći da predlagatelji nisu učinili vjerojatnim opasnost da bi provedbom prodaje predmetnih nekretnina pretrpjeli nenadoknadivu štetu ili teško nadoknadivu štetu, uopće se ne može ispitati. Osim što su predlagatelji i drugi suvlasnici višekratno obrazložili te nesporno učinili vjerojatnim postojanje opasnosti, prvostupanjski sud te razloge uopće nije niti iznio u svojem obrazloženju niti je naveo zbog čega smatra da ti razlozi nisu bitni ili dostatni i zbog čega sud smatra da ne postoji vjerojatnost detaljno opisanog izvjesnog nastupanja nenadoknadle štete. Zbog navedenog, počinjena je apsolutno bitna povreda odredbe članka 354. st. 2. t. 11. i točke 6. ZPP, u svezi s člankom 10. SZ.

Prema jedinstvenom pravnom shvaćanju VTSRH prvostupanjski sud **mora ocijeniti** mogu li nastavkom prodaje i namirenjem vjerovnika, bez da se riješi pitanje izlučnog zahtjeva, nastupiti veće štetne posljedice vezane za eventualni povrat nekretnina i eventualnog ostvarivanja naknade za izlučna prava u smislu članka 147. i 148. SZ-a, od onih koje bi mogle nastupiti odgodom ovrhe.

Osim, što prvostupanjski sud nije obrazložio zbog čega smatra da su navodi predlagatelja i ostalih suvlasnika neosnovani (paušalan navod da nisu dokazali opasnost ne može se smatrati dostatnim obrazloženjem), isti uopće nije izvršio uvid u gore navedene parnične postupke, **niti je nakon utvrđivanja činjeničnog stanja, proveo test mogu li veće štetne posljedice nastupiti ukoliko se nastavi s postupkom prodaje i ukoliko se ne pričeka ishod izlučne parnice, od onih štetnih posljedica koje bi eventualno mogle nastupiti odgodom prodaje u stečajnom postupku i bi li uopće bilo ikakvih štetnih posljedica ukoliko bi se odgodio postupak prodaje nekretnina u stečajnom postupku.**

2. Navod suda iz obrazloženja pobijanog Rješenja, posl.br.: **St-1026/2016-291 od 19.09.2024. godine, kojim odbija prijedlog za određivanjem zastoja postupka prodaje nekretnina**, jer Ovršnim zakonom i Stečajnim zakonom nije „predviđen zastoj prodaje nekretnina“, osim što se ne može ispitati, isti je protivan pravnom shvaćanju VTSRH prema kojem ne samo da sud treba u određenim slučajevima primijeniti institut odgode ovrhe, već ima ovlast **i na temelju odredaba Stečajnog zakona (čl. 18.) zaključkom koji ima značaj upravljanja postupkom, odlučiti o zastoju s prodajom do konačnog rješenja spornog prava** (gore citirane odluke VTSRH).

Nadovezujući se na obrazloženje prvostupanjskog suda kako zastoj postupka nije predviđen Ovršnim zakonom i Stečajnim zakonom, predlagatelj još jednom žele apostrofirati kako u stečajnom postupku nije moguće obustaviti postupak prodaje (pravna shvaćanja VTSRH) niti postoji zakon koji bi tu mogućnost predviđao u stečajnom postupku, ali je prvostupanjski sud unatoč navedenom, sam odlučio obustaviti postupak prodaje u odnosu na poslovni prostor (E-64), iako osoba koja u odnosu na ovaj poslovni prostor tvrdi da ima izlučno pravo nije pokrenula nikakav parnični postupak te unatoč činjenici da joj je zemljišno knjižni odjel odbio upis prava vlasništva na temelju Tabularne isprave koju joj je (bez odobrenja i znanja Skupštine vjerovnika) izdala Stečajna upraviteljica. (*Dokaz: - Rješenje o obustavi postupka prodaje u stečajnom postupku poslovnog prostora (E-64) posl.br.: St-1026/2016-228 od 19. travnja 2024. godine – uvid u spis St-1026/2016*).

Dakle, iako Stečajni zakon ne propisuje mogućnost obustave prodaje nekretnina u stečajnom postupku, prvostupanjski sud je u odnosu na navedeni poslovni prostor isti obustavio jer mu je Stečajna upraviteljica „predložila izdvajanje iz prodaje za navedenu nekretninu“ (?).

S druge strane, iako su predlagatelji osiguranja pokrenuli gore navedene parnične postupke, te zabilježili sporove u zemljišnim knjigama, o njihovim prijedlozima se ili ne odlučuje ili se odlučuje na način da se oni odbijaju protivno jedinstvenim pravnim shvaćanjima Visokog trgovačkog suda RH.

Ne bi trebalo biti sporno da je odgoda ili prekid postupka prodaje manje otegotna za Stečajnog dužnika nego obustava postupka prodaje.

Navedeno postupanje ukazuje na selektivnu primjenu zakona, arbitrarno postupanje te povredu ustavom zajamčenih prava predlagatelja na jednakost svih pred zakonom, pravo na pravičan sud te pravo na obrazloženu sudsku odluku.

Bitno je napomenuti i kako je zastoj ili odgoda ili prekid postupka prodaje nekretnina zatražena i u odnosu na druge, gore navedene parnične postupke (P-331/2021, P-648/2022 i P-650/2022) u kojima je **sadržan stvarno pravni zahtjev** (uspostava zemljišno knjižnog stanja kakvo je bilo prije upisa založnih prava te brisanje istih iz zemljišnih knjiga) i obvezno pravni zahtjev na ime povrata stečenog bez osnove te utvrđenjem da su neistinite isprave o dugu temeljem kojih je razlučnom vjerovniku priznato potraživanje u stečajnom postupku. **Ovi parnični postupci vode se i u korist stečajnog dužnika i u korist stečajnih vjerovnika.**

Ne treba zanemariti niti činjenicu da je stečajna upraviteljica priznala tražbine po Ugovoru o izdavanju devizne garancije broj 301-03/2008 i Ugovoru o izdavanju devizne garancije br. 301-04/2008, iako stečajni dužnik KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju u odnosu na te ugovore uopće nije osobni dužnik, već samo založni dužnik i potraživanja po tom osnovu se odnose na druge pravne osobe – K.N. AGENCIJA d.o.o. i K.N. POSLOVODSTVO d.o.o., a koje stečajna upraviteljica nije uopće kontaktirala kada je zaprimila prijave tražbine. Dakle, u ovom stečajnom postupku priznata su potraživanja (**na teret nekretnina stečajnog dužnika**) za koje je prijavitelj tražbine tvrdio da ih ima **prema trećim pravnim osobama (?) i u odnosu na namirenje upravo tih tražbina** (u odnosu na koje treće osobe vode parnične postupke protiv prijavitelja tražbine) također se provodi prodaja nekretnina u vlasništvu Stečajnog dužnika (?). Navedene treće osobe (ovdje predlagatelj) nisu sudjelovale u stečajnom postupku kao stečajni vjerovnici niti ih je Stečajna upraviteljica obavijestila o prijavi tražbine koja se odnosi na njih pa u stečajnom postupku nisu niti mogli osporavati prijavljene tražbine. Zato su pokrenuli gore navedene parnične postupke.

Jedan parnični postupak (P-333/2021) je u fazi financijskog vještačenja, dok se u odnosu na druga dva postupka (P-648/2022 i P-650/2022) uskoro očekuje provođenje financijskog vještačenja.

U odnosu na izlučnu parnicu (P-395/2024 – ranije P-123/2023) provedeno je geodetsko vještačenje te je u izradi Nalaz i mišljenje građevinskog vještaka.

Zbog svega navedenog, a pored nesporne činjenice da **nikakva šteta ne može nastati nikome** ukoliko se prodaja u stečajnom postupku odgodi/zastane/prekine, a da će **neminovno nastupiti nenadoknadiiva šteta i predlagateljima i drugim suvlasnicima i Stečajnom dužniku i Stečajnim vjerovnicima**, ukoliko se prije okončanja gore navedenih parničnih postupaka prodaju nekretnine stečajnog dužnika, odnosno dosude prvom razlučnom vjerovniku.

Prvostupanjski sud uopće u obrazloženju pobijanih rješenja ne navodi sve ove, gore navedene bitne okolnosti, odnosno ne spominje ih, slijedom čega je i u ovom dijelu počinjena apsolutno bitna povreda odredbe članka 354. st. 2. t. 11. i članka 354. st. 2. t. 4. i 6. ZPP-a, u svezi s člankom 10. Stečajnog zakona.

Predlaže se Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske da usvoji žalbe predlagatelja te da **preinači**:

1. Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br.: St-1026/2016-**288 od 17.09.2024.** godine, kojim je odbijen prijedlog predlagatelja za **odgodu postupka prodaje nekretnina** koje su u specificirane u pobijanom rješenju.

2. Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br.: St-1026/2016-**291 od 19.09.2024.** godine, kojim je odbijen prijedlog predlagatelja za **određivanje zastoja postupka prodaje svih nekretnina.**

na način da usvoji bilo prijedlog predlagatelja za odgodu i/ili prijedlog za zastoj postupka prodaje nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku i/ili prijedlog za prekid postupka prodaje nekretnina stečajnog dužnika koje su predmet prodaje u stečajnom postupku

ili podredno da **ukine gore označena rješenja Trgovačkog suda u Rijeci i predmet vrati na ponovni postupak.**

Napomena: potpuno je irelevantno hoće li se primijeniti pravni institut odgode, zastoja ili prekida postupka prodaje predmetnih nekretnina jer je suština u tome da o prethodnom pitanju – postojanje izlučnog prava ne može rješavati sud u stečajnom (izvanparničnom) postupku, nego o tom pravnom pitanju jedino i isključivo može rješavati sud u parničnom postupku.

Predlagatelji, p.p.