

Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Poslovni broj: **St-80/18**

Ž U R N O !!!

Stečajni dužnik: **KOPITAR d.o.o. u stečaju**

Razlučni vjerovnik
i kupac nekretnine: **ISTO Nekretnine d.o.o.**

**PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNIKA
I KUPCA NEKRETNINE**

Društvo ISTO Nekretnine d.o.o., razlučni vjerovnik i kupac nekretnine Stečajnog dužnika na održanoj javnoj dražbi, upoznato je putem e-Oglasne ploče s rješenjem u ovoj pravnoj stvari, o sazivanju skupštine vjerovnika za dan 17. svibnja 2021. godine, u 10 sati.

Sukladno navedenom Rješenju, Skupština vjerovnika ima samo jednu točku dnevnog reda; donošenje odluka vezane uz zaključenja ugovora o zakupu za nekretninu koja čini dužnikovu stečajnu masu s društvom Grit Inter d.o.o. i to za cijenu od 2.000 EUR mjesečno, a na razdoblje do donošenja odluke Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske o žalbi na rješenje o dosudi, pri čemu bi društvo Grit Inter d.o.o. istovremeno sa sklapanjem predmetnog ugovora o zakupu povuklo tužbu radi isplate protiv Stečajnog dužnika u predmetu koji se pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodi pod posl. broj P-534/20.

Kupac predmetne nekretnine, a ujedno i razlučno vjerovnik u odnosu na istu, koji je jedini pristupio javnoj dražbi, a prethodno uplatio traženu jamčevinu - **odlučno se protiv**
donošenju navedene odluke.

Društvo ISTO Nekretnine d.o.o. naglašava da je društvo Grit inter d.o.o., kojem bi se sada trebala (ponovo) dati predmetna nekretnina u zakup, već bilo zakupac te **nije izvršavalo svoje obveze**, zbog čega je Stečajni dužnik pokrenuo ovršni postupak protiv Grit inter d.o.o. pred Općinskim sudom u Gospiću, posl. broj Ovr-16/21, **radi naplate neplaćenih zakupnina.**

Tužba koju je društvo Grit inter d.o.o. pokrenulo protiv Stečajnog dužnika ne smije i ne može biti predmet bilo kakvih pregovora i dogovora (povlačenje tužbe za produženje zakupa), pri čemu bilo kakav dogovor u navedenom smislu implicira odgovornost stečajnog upravitelja, na štetu i stečajne mase, ali i ovdje podnositelja.

Društvo ISTO Nekretnine d.o.o. naglašava da je ovaj Sud rješenjem od 11. ožujka 2021. godine upravo društvu ISTO Nekretnine d.o.o. kao najboljem (i jedinom) ponuditelju dosudilo predmetnu nekretninu.

Društvo ISTO Nekretnine d.o.o., nadalje, naglašava da je žalba koju je društvo Grit inter d.o.o. uložilo na Rješenje o dosudi **morala biti odbačena**, jer je čl. 105. Ovršnog zakona, koji se primjenjuje temeljem čl. 247. Stečajnog zakona, propisano da protiv Rješenja o dosudi **pravo žalbe imaju stranke te osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji**. Stoga je nesporno da društvo Grit Inter d.o.o., dakle, nije stranka u postupku, niti je sudjelovao na dražbi te da nema pravnog interesa za podnošenje žalbe na Rješenje o dosudi i da je takvu žalbu Sud trebao odbaciti kao nedopuštenu!

Neformalno obrazloženje Suda da je opisanim postupanjem zapravo ubrzan postupak, jer bi inače bilo upućena žalba na rješenje o odbacivanju žalbe, ne može biti opravdanje da se - u međuvremenu - predmetna nekretnina da u zakup upravo osobi koja zloupotrebljava pravo, pokušavajući ostvariti korist na štetu (svih) drugih stranaka u postupku (uključujući ovdje razlučnog vjerovnika i kupca nekretnine, ostale vjerovnike - vjerovnika Republiku Hrvatsku, ali i Stečajnog dužnika)...

Društvo Grit inter d.o.o. višekratno je društvu ISTO Nekretnine d.o.o. komuniciralo da će povući navedene tužbu i žalbu samo ako se predmetna nekretnina proda njima ili se ista ostavi njima u posjedu - što je društvu ISTO Nekretnine d.o.o. neprihvatljivo, posebno na način kako je isto (ucjenom) zatraženo.

Konačno, naglašava se da je Stečajni upravitelj dužan pažnjom dobrog gospodara upravljati imovinom, što zasigurno ne uključuje davanje iste u zakup stranci koja nije bila uredan zakupac i s kojom postoje sporovi (**uključujući i spor radi naplate ranije zakupnine**)!

Republika Hrvatska, kao jedini vjerovnik u ovom predmetu, ne može i ne smije biti alibi za opisano ponašanje Stečajnog upravitelja, posebno jer se istim ne samo **pogoduje** društvu Grit inter d.o.o., nego i **odugovlači prodaju nekretnine**, a time i zaključenje ovog postupka.

Premda je visina predložene zakupnine ovdje irelevantna, treba naglasiti da je ista predložena u visini bitno manjoj nego što iznosi samo komunalna naknada određena za istu nekretninu. Štoviše, predložena zakupnina iznosi niti 0,07% utvrđene cijene odnosno po predloženoj cijeni **zakupnina bi kumulativno dosegla vrijednost nekretnine za 130 godina**, što jasno ukazuje da ista nije tržišno opravdana i da se radi o pogodovanju!

Sud i vjerovnik Republika Hrvatska ne smiju donijeti takvu odluku, na štetu društva ISTO Nekretnine d.o.o., koja može biti i bitno veća ako se društvo Grit inter d.o.o. nastavi protiviti odlukama Suda i odbije nekretninu predati u posjed kupcu/budućem vlasniku.

Stečajni upravitelj dužan je, nakon održane i uspješno zaključene dražbe nekretninu isprazniti od stvari i osoba te omogućiti preuzimanje iste, a ne ulaziti u nove problematične zakupe (a isto je **spornom odlukom predloženo čak i za razdoblje nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine**!), po uvjetima koji - očito je - nisu tržišni.

Društvo ISTO Nekretnine d.o.o. zadržava pravo potraživati naknadu štete, ukoliko se pokaže da će bilo kakav dogovor s društvom Grit inter d.o.o. (što je vrlo izgledno) otežati ili odgoditi preuzimanje u posjed predmetne nekretnine, kako na teret Stečajnog upravitelja, tako i na teret Republike Hrvatske, ako predmetna odluka bude donesena!

U Zagrebu, 14. svibnja 2021. godine

ISTO Nekretnine d.o.o.