

U Osijeku, 17. siječnja 2024

ADRIAS KAMENO - BETONSKI PROIZVODI d. o. o. u stečaju  
N/R Paula Čandrlić Mesarić, stečajni upravitelj

PREDMET: IZVJEŠĆE O PREDMETIMA,  
Dostavlja se

**I./ Predmet: P-506/2022, TS Rijeka**

Tužitelj: Stečajni dužnik

Tuženik: STEČAJNA MASA iza GDP PRIMORJE p.o.Rijeka

Stečajni dužnik ustao je sa tužbom na utvrđenje kako je „kupio“ nekretnine koje su predmet tužbenog zahtjeva s tim da tijekom postupka ističe kako je osnova za utvrđenje prava vlasništva i činjenica dosjelošti.

U tužbi i kasnijim očitovanjima tužitelj ističe kako je isti singularni pravni sukcesor TD Adrias d.o.o., koji je sa prednikom tuženika zaključio Ugovor o kupoprodaji dijela imovine stečajnog dužnika GDP Primorje – Rijeka za nekretnine koje su predmet tužbe.

Smatra kako je pravni sukcesor temeljem zaključenog Poduzetničkog ugovora i kasnijeg ugovora o kupoprodaji nekretnina od 04.02.2010.g. (između sebe i TD Adrias d.o.o.) Isto tako tvrdi kako nije sporno da nije u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu, već samo pretežiti dio (73%), dok osporava izjavljeni raskid od 10.02.2020

Tuženik u odgovor na tužbu osporava aktivnu legitimaciju tvrdeći kako tužitelj nije sljednik TD Adrias d.o.o., te kvalitetu posjeda, osobito da je isti pošten.

U zaista iscrpno provedenom dokaznom postupku smatram kako niti jedna od strana nije postupala pošteno, jer s jedne strane prednik tužitelja mogao je isplatiti ostatak kupoprodajne cijene, dok s druge strane tuženik je mogao pravovremeno izjaviti raskid ugovora, što nije učinio, vjerojatno iz razloga što bi bio u obvezi izvršiti povrat dijela isplaćene kupovnine.

Međutim, neovisno o svemu, smatram kako tužbeni zahtjev nije osnovan zbog nedostataka forme pri sklapanju poduzetničkog ugovora i ugovora o kupoprodaji nekretnina od 04.02.2010.g., gdje držim kako tužitelj nije pravni sukcesor TD Adrias d.o.o.

Međutim, nesporno je kako je tužitelj posjednik ali smatram da posjed nije kvalitete (niti trajanja) da bi zadovoljio uvjete stjecanja prava vlasništva dosjelošću, s tim da niti tužbeni zahtjev nije postavljen na utvrđenje originarnog stjecanja prava vlasništva.

Slijedom izloženog, mišljenja sam kako predmetni postupak ne treba nastaviti.

Predvidivi troškovi nastavka postupka (ne do sada nastali) su cca 4 radnje svaka po 100 bodova, odnosno 1.250,00 Eura (ne računajući trošak pristojbi i eventualni putni trošak)

## **II./ Predmet: P-581/2022, TS Rijeka**

Tužitelj: Stečajni dužnik

Tuženik: MARITOM YACHT SERVICE d.o.o.

Stečajni dužnik ustao je sa tužbom na isplatu vrijednosti koje bi tužitelj mogao ostvariti davanjem u zakup poslovnog prostora koji se nalazi na adresi Kotorska 17 u Crikvenici, u naravi ograđeni prostor naziva „Marijan Ivančić“, koji uključuje zgrade i otvoreni poslovni prostor, ukupne površine 6.000 m<sup>2</sup>, i koji se nalazi na k.č. br. 3113/1 upisanoj z.k. ul. 4259, k.o. Crikvenica te na k.č. br. 3112/2 upisanoj u z.k. ul. 6515, k.o. Crikvenica.

Razlozi takvom postupanju leže u činjenici da je tuženik nastavio koristiti predmetne nekretnine unatoč otkazu ugovora u zakupu te se je prvobitno potraživao iznos od

- 12.500,00 Eur-a (zakupnina od siječnja 2022. do listopada 2023.g. u visini od 1.250,00 Eura)
- Iznos od 7.364,90 kn (mjesečno 736,49 kn na ime komunalne naknade i naknade za korištenje voda)

Tužbeni zahtjev je povišen podneskom od 13.02.2023.g. na iznos od 18.750,00 Eura (zakupnina od siječnja 2022. do ožujka 2024.g. u visini od 1.250,00 Eura) te iznos od 1.466,25 EUR-a (mjesečno 97,75 kn na ime komunalne naknade i naknade za korištenje voda), koja preinaku je sud dopustio posebnim raspravnim rješenjem na ročištu od 7. ožujka 2023.g.

U predmetu je sporna i visina i osnova tužbenog zahtjeva, obzirom tuženik tvrdi kako ne koristi u cijelosti predmetne nekretnine već da dio istih koristi TD HOME LIFE d.o.o., s kojim tužitelj ima zaključen ugovor o zakupu kao i da tužitelj nije obračunao iznos od 70.000,00 kn na ime depozita.

Provedenim očevidom dana utvrđeno je kako zaista dio nekretnine koristi TD HOME LIFE d.o.o. s tim da tužitelj tvrdi da je tome tako bilo i prilikom zaključenja ugovora o zakupu između parničnih stranaka te isto tako ističe da je predmetni depozit obračunat u predmetu Povrv-118/2022.

Činjenično gledano, iz samog iskaza z.z. tuženika jasno proizlazi kako isti koristi 2/3 dijela hale te dio zemljišta, čime osnova tužbe (pravo tužitelja na naplatu) ne bi trebala biti sporna.

Pravno gledajući, smatram kako tužbeni zahtjev pod II./ - iznos od 1.466,25 EUR-a (mjesečno 97,75 kn na ime komunalne naknade i naknade za korištenje voda) nije osnovan obzirom navedene troškove plaća vlasnik nekretnine, osim su slučaju sporazuma s korisnikom nekretnine.

Kako je osnovni ugovor raskinut, tako više nema niti sporazuma stranaka po tom pitanju pa se isto ne može potraživati od tuženika već pretpostavlja samostalnu obvezu tužitelja.

Zbog sličnog pristupa postavljanju tužbenog zahtjeva po pitanju visine mjesečne zakupnine (po raskinutom ugovoru) i propustu u predlaganju provođenja vještačenja (predloženo je financijsko, umjesto po vještaku procjenitelju građevinske struke) na ime tržišne vrijednosti zakupnine te prekluziji dokaznih prijedloga upitno je i dokazivanje visine naknade na ime stjecanja bez osnove.

Isto tako, iako spisu ne prileži ugovor o zakupu između tužitelja i TD HOME LIFE d.o.o. (već

samo njegov aneks) pitanje je i opsega nekretnina koji koristi tuženik (koje bi se moglo utvrditi kroz opseg nekretnina danih u zakup TD HOME LIFE d.o.o.).

Slijedom izloženog u predmetu bi trebalo provesti vještačenje po vještaku građevinske struke kako bi se utvrdila tržišna vrijednost zakupnine za dio nekretnina koji koristi tuženik, obzirom tužiteljevi prigovori kako je to pitanje internog odnosa tuženika i TD HOME LIFE d.o.o. se ne mogu prihvatiti kao osnovani ukoliko je isti zaključio ugovor o zakupu sa TD HOME LIFE d.o.o.

Smatram da bi u navedenom dijelu bilo oportuno mirnim putem riješiti naknadu za korištenje nekretnine, u suprotnom nastaviti spor iako je očigledno da se ovako postavljeni tužbeni zahtjev neće usvojiti u cijelosti.

Predvidivi troškovi nastavka postupka (ne do sada nastali) su cca 4 radnje svaka po 250 bodova, odnosno 2.500,00 Eura (ne računajući trošak pristojbi i eventualni putni trošak)

**III./ Predmet: P-413/2023, TS Rijeka, prethodno Povrv-118/2022 O.S. Crikvenica, prethodno Ovr-421/2022**

Tužitelj: Stečajni dužnik

Tuženik: MARITOM YACHT SERVICE d.o.o.

Stečajni dužnik ustao je sa prijedlogom za ovrhu radi naplate dospjelih iznosa zakupnina u ukupnom iznosu od 87.211,26 kn, a za period od travnja 2021. pa zaključno sa prosincem 2021, uvećano za zatezne kamate.

Ovršenik je u prigovoru istaknuo kako isti ima potraživanje prema stečajnom dužniku na ime iznosa depozita u visini od 70.000,00 kn..

Općinski sud u Crikvenici oglasio se je stvarno nenadležnim i uputio predmet Trgovačkom sudu u Rijeci.

U predmetnom postupku nije održano ročište.

Ukoliko tražbina bude prijavljena u stečaj, smatram da istu treba priznati i umanjiti potraživani iznos. Posebno napominjem kako je u predmetu P-581/2022 ovdje ovrhovoditelj, stečajni dužnik, predmetni iznos priznao i naveo kako je upravo za navedeni iznos umanjio ovdje svoju tražbinu.

Predvidivi troškovi nastavka postupka (ne do sada nastali) su cca 4 radnje svaka po 100 bodova, odnosno 1.250,00 Eura (ne računajući trošak pristojbi i eventualni putni trošak)

**IV./ Predmet: P-129/2023, TS Rijeka, prethodno P-490/2022 O.S. Crikvenica**

Tužitelj: Stečajni dužnik

Tuženik: MARITOM YACHT SERVICE d.o.o.

Stečajni dužnik ustao je sa tužbom radi ispražnjenja i predaje i posjed poslovnog prostora nekretnina koje se nalazi na adresi Kotorska 17 u Crikvenici, u naravi ograđeni prostor naziva „Marijan Ivančić“, koji uključuje zgrade i otvoreni poslovni prostor, ukupne površine 6.000

m2, i koji se nalazi na k.č. br. 3113/1 upisanoj z.k. ul. 4259, k.o. Crikvenica te na k.č. br. 3112/2 upisanoj u z.k. ul. 6515, k.o. Crikvenica.

Općinski sud u Crikvenici oglasio se je stvarno nenadležnim i uputio predmet Trgovačkom sudu u Rijeci.

U predmetnom postupku niti je dan odgovor na tužbu niti je održano ročište.

Obzirom je sa tuženikom sklopljen ugovor o zakupu smatram kako predmetnu tužbu treba povući, s tim da se može eventualno potraživati trošak postupka obzirom naknadnom sklapanjem ugovora o zakupu tuženik ima valjani posjed nekretnine.

Troškova očekivano – ništa.

S poštovanjem,

Slaven Vrbošić, odvjetnik