



TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Na broj: 11.St-234/2020

**ZASTUPNIK PO ZAKONU DUŽNIKA-
OSOBA OVLAŠTENA ZA ZASTUPANJE
DUŽNIKA PO ZAKONU DO DANA NASTUPANJA
PRAVNIH POSLJEDICA OTVARANJA
STEČAJNOG POSTUPKA :**

EMILIO MARSELLA, OIB: 00908867964, Italija,
Prato, Via del Molinuzzo 23,
zastupan po odvjetnici Tini Drnjević Kotarac iz
Splita, Rooseveltova 47

Ž A L B A

3x

Zakonski zastupnik dužnika do dana
stupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu br. 11St-234/2020 od 19.11.2020 određeno je da se otvara stečajni postupak nad dužnikom IMMOBILIARE DEL SOLE d.o.o., OIB: 98199414826, Split, Rooseveltova 47, da se stečajnim upraviteljem imenuje Josip Hrga iz Splita, Bihaćka 15/III te da je stečajni postupak otvoren dana 19.11.2020. u 15:15 sati kada je predmetno rješenje o otvaranju stečajnog postupka objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

Nadalje, predmetnim rješenjem se pozivaju vjerovnici viših isplatnih redova stečajnog dužnika, da u roku od 60 dana od objave predmetnog rješenja prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju na propisanom obrascu u dva primjerka. Zatim se pozivaju izlučni vjerovnici, da u roku od 60 dana od objave predmetnog rješenja obavijeste stečajnog upravitelja o svom izlučnom pravu, pravnoj osnovi izlučnog prava uz naznaku predmeta na koji se odnosi, odnosno, u obavijesti naznače pravo iz čl.148. Stečajnog zakona. Predmetnim rješenjem su pozvani i različni vjerovnici da u roku od 60 dana od objave predmetnog rješenja obavijeste stečajnog upravitelja o svom razlučnom pravu, pravnoj osnovi razlučnog prava i dijelu imovine stečajnog dužnika na koju se njihovo razlučno pravo odnosi.

Nadalje se predmetnim rješenjem pozivaju dužnici stečajnog dužnika ispunjavati svoje obveze bez odgode stečajnom upravitelju za stečajnog dužnika.

Konačno predmetnim rješenjem je određeno izvještajno ročište na kojem će se ispitivati prijavljenje tražbine za dan 25.02.2021. u 12:45 sati, a izvještajno ročište na kojem će se na temelju izvješća stečajnog upravitelja odlučivati o daljnjem tijeku stečajnog postupka se određuje za dan 25.02.2021. u 13:30 sati.

Zakonski zastupnik dužnika do dana stupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, izjavljuje žalbu na cit. Rješenj e zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka, zbog pogrešne primijene materijalnog prava i pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja.

Zakonski zastupnik dužnika do dana stupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka prvenstveno ističe da je prvostupanijski sud učinio bitnu povredu postupka, jer svi



predloženi dokazi relevantni za valjanu odluku u ovom postupku nisu provedeni. Naime, iz obrazloženja pobijanog rješenja je razvidno da je dužnik kako na ročištu dana 19.11.2020., tako i ranije tijekom postupka, odnosno od kada je FINA-Financijska agencija predložila provođenje skraćenog stečajnog postupka, isticao da dužnik ima mnogostruko veću imovinu od navodnih dugova, a što je konačno i prvostupanjski sud naveo u obrazloženju svog rješenja. U obrazloženju pobijanog rješenja, na stranici 3. se navodi: “ Nadalje, tijekom prethodnog postupka ovaj sud je utvrdio da dužnik ima imovinu (knjigovodstvena vrijednost izgradnje u iznosu od 8.029.504,37 kn, odnosno predbilježeno pravo vlasništva na nekretnini označenoj kao kat čest. 1301/2 Z.U. 4124 k.o. Seget), koja ulazi u stečajnu masu i za koju se osnovano može pretpostaviti da će biti dostatna za namirenje najmanje troškova ovog stečajnog postupka.

Na temelju tako utvrđenog činjeničnog stanja, u konkretnom slučaju valjalo je donijeti rješenje o otvaranju stečajnog postupka. “

Međutim, prvostupanjski sud je pogrešno ocijenio dokumentaciju koju je dostavio zakonski zastupnik dužnika do dana stupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka i pogrešno utvrdio činjenično stanje, jer iznos od 8.029.504,37 kuna predstavlja 19 izgrađenih stanova, u visokom roh-bau za koje su plaćene sve tražbine (porezi, komunalni doprinosi, priključci), a zemljište na kojoj se nalazi navedenih 19 stanova predstavljaju dodatnu imovinu i vrijednost.

Zakonski zastupnik dužnika do dana stupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka je jasno dostavio u spis dokumentaciju iz koje je razvidno da dužnik ima imovinu koja se sastoji od 19 izgrađenih stanova i nekretninu na kojoj se nalaze izgrađeni stanovi, te da osim izgrađenih 19 stanova, dužnik ima odobreno pravo izgradnje još 6 stanova.

Dakle, ukupna imovina dužnika se sastoji od slijedećeg:

- 19 izgrađenih stanova u visokoj roh-bau fazi izgradnje (svi priključci, doprinosi i porezna davanja)
- nekretnina kat čest. 1301/2 Z.U. 4124 k.o. Seget (plaćen porez na promet nekretninama)
- pravo izgradnje još 6 stanova (ishododavana izmjena građevinske dozvole i plaćeni svi doprinosi na dodatnu izgradnju)

Prvostupanjski sud je stoga u ovom slučaju trebao postupiti sukladno čl.125 Stečajnog zakona ispitati gospodarsko-financijskoga stanja dužnika. Naime, u čl.125. SZ je jasno određeno da će sud odrediti jednog ili više vještaka koji će u roku od 15 dana, zajedno s njim i s privremenim stečajnim upraviteljem ako je imenovan i prema njihovim uputama ispitati je li dužnik nesposoban za plaćanje ili prezadužen.

U ovom slučaju imovina dužnika je 8.029.504,37 kuna što je knjigovodstvena vrijednost izgrađenih 19 stanova, a nesporno je da na tržištu, vrijednosti navedenih 19 stanova, odnosno kod prodaje istih sigurno dvostruko veća, a što je trebao utvrditi vještak, dok je vrijednost zemljišta na kojima se nalaze stanove i to prema ugovoru iz 2015, godine 340.400,00 EUR-a. Ističe se da je vjerojatno i vrijednost zemljišta u međuvremenu porasla, jer je nekretninama na predmetom području porasla u posljednjih 5 godina.

Iznos od 340.400,00 EUR-a je prema trenutačnom srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke iznosi 2.553.000,00 kuna.

Zakonski zastupnik dužnika do dana stupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka ističe da je zbroj vrijednosti stanova i zemljišta iznosi 10.582.504,87 kuna, i to bez utvrđenja prave tržišne vrijednosti stanova.

Ističe se da je dužnik vršio određena plaćanja prema vjerovniku Accoli tako da je trebalo i utvrditi stvarno stanje duga i pitanje da li je dužnik zaista neposoban za plaćanje, jer u svakom slučaju isti nije prezadužen.



Prvostupanjski sud je sve navedeno propustio utvrditi i to prvenstveno je trebalo provesti vještačenje.

Nadalje, prvostupanjski sud je pogrešno ocijenio dokaze te je pogrešno naveo da bi ukupna imovina bila samo 8.029.504,37 kuna i da je ona predstavlja i stanove i zemljište.

Stoga je netočan navod suda da bi sigurno bili ispunjeni uvjeti iz čl.5. stavka 1 i stavka 2. SZ s obzirom na utvrđeno činjenično stanje.

Osim toga, prvostupanjsko rješenje je u kontradiktornosti s izvedenim dokazima, jer dokazi odnosno dostavljena dokumentacija govori drukčije nego što navodi prvostupanjski sud.

Zastupnik po zakonu dužnika, ponovno ističe da je dužnik IMMOBILIARE DEL SOLE d.o.o. zaključio kao kupac sa Ivanom Zec iz Trogira, Obrov 1, OIB: 71847116734 i Ankom Zec iz Trogira, Put Dragutina 62B, OIB: 4692413315 kao prodavateljima, dana 01.06.2015. ugovor o kupoprodaji nekretnine, a koji ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Željene Biuk iz Trogira, Matije Gupca 1/II pod brojem ovjere: Ov- 2219/15 dana 02.06.2015. te u kojem je sporazumno utvrđeno da su prodavatelji suvlasnici nekretnine označene i opisane kao čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m2 i to da je svaki od prodavatelja suvlasnik u 1803/3656 dijela predmetne nekretnine te da su temeljem navedenog ugovora o kupoprodaji, prodavatelji prodali u cijelosti kupcu svaki svoj suvlasnički dio, odnosno ukupno su prodali kupcu 3606/3656 dijela čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m2 te je utvrđena kupoprodajna cijena za kupljenih 33606/3656 dijela čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m2 u iznosu od 340.400,00 Eur-a (slovima: tristočetdesettisuća i četiri sto eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate.

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da su kao preostali suvlasnici čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m2 u trenutku zaključenja ugovora o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015. bili upisani Branko Mirković iz Trogira, Put Dragutina 28, OIB: 42824351331 i Stanislav Mirković, OIB: 39745293309 iz Trogira, Put Dragutina 28 i to svaki 25/3656 dijela.

Nadalje su dana 12.12.2018. Branko Mirković iz Trogira, Put Dragutina 28, OIB: 42824351331 i Stanislav Mirković, OIB: 39745293309 iz Trogira, Put Dragutina 28 kao prodavatelji i IVAN ZEC iz Trogira, Obrov 1, OIB: 71847116734 i ANKA ZEC iz Trogira, Put Dragutina 62B, OIB: 4692413315, kao kupci zaključili kupoprodajni ugovor, a koji ugovor je ovjeren dana 12.12.2018. pod brojem ovjere: OV-10117/2018 kod javnog bilježnika Petra Žanko, a temeljem kojeg su Branko Mirković i Stanislav Mirković prodali svaki svoj suvlasnički dio i to svaki 25/3656 dijela čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m2, a Ivan Zec i Anka Zec su kupili na jednake dijelove i to svaki 25/3656 dijela čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m2.

Dana 03.02.2017. dužnik IMMOBILIARE DEL SOLE d.o.o. i prodavatelji su zaključili ugovor o produženju rokova za isporuku stanova prodavateljima u kojem je utvrđeno da se člankom 6. ugovora o kupoprodaji nekretnina od 01.06.2015., kupac obvezao prodavateljima isporučiti 2 (slovima: dva) stana kao kompenzaciju preostalog iznosa do potpune isplate kupoprodajne cijene u roku od 18 mjeseci od dana pravomoćnosti akta o građenju, u naravi do dana 26.08.2017. te da su ugovorom od 03.02.2017. ugovorne stranke suglasno produžile ovaj rok na maksimalno 12



mjeseci tj. 26.08.2018. s tim da se kupac zauzvrat obvezuje prodavateljima opremiti kuhinje u oba stana sa namještajem talijanskog stila (stile italiano).

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da je dužnik do sada na ime kupoprodajne cijene iz ugovora od 01.06.2015., a koja iznosi 340.400,00 EUR-a (slovima: tristo četrdeset tisuća i četiri sto eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, platio prodavateljima slijedeće iznose:

- 17.250,00 EUR-a(slovima: sedamnaesttisuća i dvjesto pedeset eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, na dan 11.05.2015. prilikom zaključenja predugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine, a koji iznos se uračunao u kupoprodajnu cijenu prilikom zaključenja ugovora o kupoprodaji i to je navedeni iznos plaćen na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica

- 17.250,00 EUR-a(slovima: sedamnaesttisuća i dvjesto pedeset eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, na dan 01.06.2015. prilikom zaključenja ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine, i to je navedeni iznos plaćen na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica

- 151.731,86 kuna dana 03.11.2015. i to je navedeni iznos plaćen na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica

- 750.000,00 kuna dana 05.05.2016. i to je navedeni iznos plaćen na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica

- 4.000,00 EUR-a (slovima: četritisuće eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, na dan 15.06.2016. i to je navedeni iznos plaćen na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica

- 11.700,00 EUR-a (slovima: jednaesttisuća i sedamsto eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, na dan 16.06.2016. i to je navedeni iznos plaćen na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da dužnik nije platio kupoprodajnu cijenu u cijelosti i to iznos od 170.200,00 EUR-a (slovima: stosedamdesettisuća dvjesto eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, a za koji iznos je kupac sukladno čl.3. točki 3.5. trebao predati u vlasništvo i posjed stambene jedinice, stanove, za unaprijed, utvrđenu kupoprodajnu cijenu od 1.500,00 Eura/m2 (slovima: tisućpetsto Eura po metru kvadratnom i to predajom prodavateljima u posjed i vlasništvo 2 stana i to kao su isti opisani u čl.3.točki 3.5. i prikazani u Tlocrtnom prikazu koji čini sastavni dio ugovora o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015.

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da je do sada dužnik na ime penala platio prodavateljima slijedeće iznose:

- 10.000,00 EUR-a (slovima: deset tisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, na dan 30.06.2018. i to je navedeni iznos plaćen na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica

- od 30.000,00 EURA (tridesettisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, na dan 20.12.2018. a koji iznos predstavlja penale i koji iznos je plaćen na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica.



Zastupnik po zakonu dužnika ističe da su prodavatelji Ivan i Anka Zec dana 12.12.2018. kupili od Branka i Stanislava Mirković kao prodavatelja njihove suvlasničke dijelove, te su Ivan i Anka Zec postali jedini suvlasnici, a ujedno su se obvezali prodati dužnici i taj novokupljeni dio, a dužniku se obvezao kupiti i platiti 5.000,00 EUR (pettisuća eura) te zaključiti dodatni ugovor o kupoprodaji za dio koji je prije pripadao Branku i Stanislavu Mirkoviću

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da je dužnik napravio predbilježbu prava vlasništva sukladno članku 3., točka 3.6. ugovora o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015. na 3606/3656 dijela čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m².

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da su dužniku prodavatelji Ivan i Anka Zec trebali predati Potvrdu o primitku kupoprodajne cijene sukladno članku 3., točka 3.6. ugovora o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015. iako je kupac platio iznos od 135.700,00 EUR-a (slovima: stotridesetpettisuća i sedamsto eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, na račun prodavatelja Ivan Zeca, a s čim je u potpunosti suglasna druga prodavateljica, a što nisu učinili.

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da su sukladno članku 3. točka 3.7. dužnik i prodavatelji Ivan i Anka Zec trebali zaključiti Ugovor temeljem kojeg će prodavatelji za preostali dio kupoprodajne cijene u iznosu od 170.200,00 EUR-a (slovima: stosedamdesettisuća dvjesto eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate, upisati založno pravo u korist prodavatelja na teret kupljene nekretnine i to 3606/3656 dijela čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m², a što nisu učinili.

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da su dužniku prodavatelji trebali predati Uknjižbeno očitovanje (clausula intabulandi) sukladno članku 3., točka 3.6. ugovora o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015. budući je kupac platio iznos od 135.700,00 EUR-a (slovima: stotridesetpettisuća i sedamsto eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan isplate sukladno ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015, ali to prodavatelji nisu učinili.

Dakle, dužnik ima upisanu predbilježbu prava vlasništva sukladno članku 3., točka 3.6. ugovora o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015. na 3606/3656 dijela čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m² te je većinski dio kupoprodajne cijene isplaćen.

Dokaz: uvid u spis:

zk. izvadak za čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m².

Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 01.06.2015., a koji ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Željene Biuk iz Trogira, Matije Gupca 1/II pod brojem ovjere: Ov- 2219/15 dana 02.06.2015

ugovor o produženju rokova za isporuku stanova od 03.02.2017.

Dužnik je kupio nekretninu čest.zem. 1301/2 k.o. Seget, upisane u zk.ul. 4124 k.o. Seget, u naravi pašnjak, površine 1727 m² radi izgradnje stanova i to 25 stambenih jedinica tako da je na predmetnoj nekretnini i izgrađena zgrada, sukladno dozvolama.

Predmetna građevnina je za stambene namjene 25 stambenih jedinica, tlocrtnih dimenzija 39,90 m x 25,30 m zajedno sa balkonima, četiri etaže, podrum, suteran i dva kata sa ravnim krovom,



visine 10 m mjereno od najniže kote uređenog terena uz zgradu do vrha ravne ploče konstrukcije, ukupne bruto površine 1148 m², bruto tlocrtna površina 427 m², stambene namjene.

Napominje se da je dužnik platio i komunalni doprinos za građenje građevine stambene namjene u iznosu od 477.646,98 kuna temeljem Rješenja od 11.03.2016. od Splitsko-dalmatinske županije, Općina Seget, Jedinstveni upravni odjel, Klasa: UP/I-361-03/16-01/4, Urbroj: 2184/03-4-16-1.

Dužnik je platio i porez na promet za kupljenu nekretninu i to je plaćen porez u iznosu od 128.903,98 kuna s obzirom da je porezna osnovica 2.578.079,65 kuna.

Dužnik za predmetni objekt je zaključio i Ugovor o priključenju s HEP- Operator distribucijskog sustava d.o.o. te platio naknadu za priključenje u iznosu od 274.016,25 kuna.

Zastupnik po zakonu dužnika ističe da je prvotna dozvola za građenje izmjenjena te da je umjesto 19 stambenih jedinica dopuštena izgradnja 25 stambenih jedinica tako da je plaćen i dodatni komunalni doprinos od 149.880,42 kune.

Dokaz: uvid u spis:

dopis Splitsko-dalmatinske županije, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Trogir, Klasa: UP/I-361-03/18-01/000019, Urbroj: 2181/1-11-00-08/08-18-0007 od 29.08.2018.

Rješenje o izmjeni i dopuni građevinske dozvole od 22.10.2018 izdano od Splitsko-dalmatinske županije, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Trogir, Klasa: UP/I-361-03/18-01/000019, Urbroj: 2181/1-11-00-08/08-18-0011

Rješenje od 30.11.2018. od Splitsko-dalmatinske županije, Općina Seget, Jedinstveni upravni odjel, Klasa: UP/I-361-03/18-01/25, Urbroj: 2184/03-4-18-1

Rješenje od 11.03.2016. od Splitsko-dalmatinske županije, Općina Seget, Jedinstveni upravni odjel, Klasa: UP/I-361-03/16-01/4, Urbroj: 2184/03-4-16-1

Rješenje o porezu na promet za kupljenu nekretninu za iznosu od 128.903,98 kuna (porezna osnovica 2.578.079,65 kuna)

Ugovor o priključenju s HEP- Operator distribucijskog sustava d.o.o. (naknada za priključenje u iznosu od 274.016,25 kuna)

potvrda Glavnog projekta od 14.03.2018. izdana od Vodovod i kanalizacija d.o.o. Split

Zbog svega gore navedenog podnositelj ove žalbe predlaže da drugostupanjski sud uvaži ovu žalbu, donese odluku kojim se presuda preinačuje i donosi rješenje kojim se utvrđuje da se odbija zahtjev predlagatelja ACCOLA d.o.o. kao neosnovan i utvrđuje da nisu ispunjeni uvjeti za otvaranje stečajnog postupka odnosno podredno da se predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovni postupak radi pravilnog utvrđenja nepostojanja stečajnih razloga.

ODVJETNICA

Tina Drnjević Kotarac

U Splitu, 26.11.2020.