

Stečajna upraviteljica
Meri Šitić
Šime Ljubića 7
Split

Predmet: Trgovački sud u Splitu
Kasteli d.o.o. u stečaju
St-42/2010

Podnositelj: Tower Center Rijeka d.o.o.
zastupan po:
Odvjetnik Davor Pindulić

Rijeka, 27.11.2020.

Poštovana,

slijedom Vašeg upita, a vezano uz zaključak od 31.08.2020., posl.br. St-42/2010 izražavam
sljedeća shvaćanja.

U odnosu na pitanje zbog čega je došlo do blokade računa.

Tower Center Rijeka d.o.o. je nakon otvaranja stečajnog postupka nad Kasteli d.o.o. u stečaju, dana 03.03.2015. podnio prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave radi naplate tražbine u iznosu glavnice od 255.486,30 kuna, uvećano za zakonske zatezne kamate i troškove postupka (Javni bilježnik Ante Zlokić iz Splita, Velebitska 26, OVRV-200/15). Rješenje je pravomoćno.

Radi se o iznosima koje je Tower Center Rijeka potraživao za troškove trgovačkog centra i djelatnost upravljanja. Navedeni se računi temelje na Ugovoru o organiziranju i promicanju i od 06.06.2006 (koji se dostavlja u preslici), a popisani su u izvodu otvorenih stavki koji prileži prijedlogu i rješenju o ovrsi (koji se u preslici dostavlja), odnosno Ugovoru o kupoprodaji i Pravilnik Centra (Pravilnik o upravljanju i Pravilnik o međuvlasničkim odnosima).

Ugovor o organiziranju i promicanju zajedno sa Ugovorom o kupoprodaji i Pravilnik centra (Pravilnik o upravljanju i Pravilnik o međuvlasničkim odnosima) (koji se u preslici dostavljaju) na koje ta dva ugovora upućuju, čije izvor trajnog obveznog odnosa koji postoji između vlasnika poslovnog prostora i upravljačkog društva centra Tower Center Rijeka d.o.o.. U navedena dva ugovora su obveze u korist Tower Center Rijeka d.o.o. ustanovljene kao obveze u korist trećeg, s

obzirom da su ugovore sklopile dva društva početnog investitora Policentro Rijeka d.o.o. (vlasnik i investitor u gradnji) i Policentro Management d.o.o. (promotor centra).

Temeljem navedenog su stečajnom dužniku, nakon otvaranja stečaja, izdavani odgovarajući računi. Navedeni računi obuhvaćaju troškove poslovnog prostora i druge troškove vezane uz djelatnost centra, kao što su npr. marketing, i administrativne usluge. Točan pregled navedenih troškova prema tipologiji vidljiv je iz priloga dopisa upućenog od ovog društva dana 27.11.2018. Za sve iskazane troškove, Tower Centar Rijeka d.o.o. je primio račune (TCR d.o.o. nema zaposlenih) od strane vanjskih dobavljača i iste prenio na sve suvlasnike/korisnike prostora sukladno Pravilniku, bez razlike u cijeni. Za svaki iznos obuhvaćen računima iz prijedloga za ovrhu Ovr-200/2015, postoji ulazni trošak za Tower Center Rijeka d.o.o. (račun dobavljača) koji je redistribuiran u dijelu na Kasteli d.o.o. u stečaju, a prije i Kasteli d.o.o. sukladno Pravilniku. Nije moguće, a bilo bi i nesvrhsihodno dostaviti ulazne račune koje je Tower Center Rijeka d.o.o. primio za svaki mjesec (radi se o cca 130-150 listova mjesečno), ali su oni dostupni na pregled, stečajnom dužniku kao i svim 140 trgovaca koji plaćaju troškove i koje nisu nikad osporavali, redom ozbiljene tvrtke. Nije to učinio nikad ni Kasteli d.o.o. kako prije, tako i nakon otvaranja stečaja.

Slijedom navedenog, sve tražbine iz rješenja o ovrsi Ovr-200/2015 su osnovane, temelje se na ugovornom odnosu trajne naravi, za koje je TCR d.o.o. svoje isporuke izvršio. Ne postoji niti jedna osnova prema kojoj bi stečajni dužnik mogao valjano osporiti navedene tražbine. Slijedom navedenog, rješenje je postalo pravomoćno i blokiran je račun stečajnog dužnika.

Međutim, s obzirom da Kasteli d.o.o. u stečaju očito nije ispunjavao te svoje ugovorne obveze, Ugovor o organiziranju i promicanju je otkazan u listopadu 2014. te dalje nisu ispostavljeni računi.

Ovim je odgovoreno zašto je došlo do blokade računa stečajnog dužnika. Odgovor o strukturi svake stavke dan je u dopisu ovog društva stečajnoj upraviteljici i dostavljen nadležnom sudu, u kojem su uz svaki račun dostavljene specifikacije. Prema tome, neovisno što je rješenje o ovrsi sada pravomoćno, pa nema smisla raspravljati o osnovanosti, ipak ističemo da su sve stavke u njemu osnovane.

U odnosu na pitanje „zbog čega postoji nesuglasje između pojedinih stavki i iznosa obveza evidentiranih u tim stavkama i iznosa iz dostavljenog obračuna“ ističemo da nesuglasja u stvari nema. Obračun dostavljen po Vama kao stečajnoj upraviteljici, kojim ste priznali troškove unovčenja u iznosu od 186.756,43 kuna, odnosno 164.285,43 kuna, odnosi se na istu vrstu troškova obuhvaćenih prijedlogom za ovrhu, odnosno na dijelom na iste troškove iz prijedloga za ovrhu, ali obračunatih prema odredbama Stečajnog zakona, i koje ste **kao takve priznali. U prvom redu ste **izdvojili troškove marketinga**.**

Sve navedene troškove je Tower Centar Rijeka snosio, dakle imao konkretne i stvarne izdatke, koji doista jesu troškovi unovčenja.

Vrlo je jednostavno to utvrditi: bi li se prostor uopće unovčio, ako da za koju cijenu, da Tower Center Rijeka nije podmirivao struju za hodnike, obvezne zaštitare i vatrogasce, održavao liftove, administrirao tim postupcima, čistio zajedničke prostore, održavao zajedničke dijelove, plaćao grijanje i hlađenje i još niz stvari koje su notorno nužne za funkcioniranje takvog objekta. Postavlja se pitanje, bi li se prostor unovčio za tu cijenu, da se centar ne reklamira. Da tih troškova nije bilo, centar ne bi radio i razlučni vjerovnik ne bi primio NIŠTA.

Prema tome, nesuglasje postoji samo nominalno, utoliko što ste pri priznavanju troškova unovčenja, vodeći se načelima Stečajnog zakona, priznali dio troškova, koji su vam po istom ključu obuhvaćeni za odgovarajuće razdoblje rješenjem o ovrsi, ali uključujući više stavki (npr. marketing).

Prema tome ne postoji nesuglasje, nego ste kao troškove unovčenja priznali, manje stavki nego što je potraživano u rješenju o ovrsi, jer su pravne osnove različite.

Konačno, unatoč suprotnim stavovima, troškove koje ste obračunali i priznali kao troškove unovčenja:

- osnova i temelj svih troškova Tower Centra Rijeka su stvarni izdaci koje je ovo imalo za funkcioniranje Centra. Sve su stavke u specifikacijama u dopisu stečajnoj upraviteljici od 28.11.2018. Raspodjela, obračun i ulazni računi su točni, a provjera se može povjeriti vještaku, jer se radi o stotinama ulaznih računa i numeričkim tablicama raspodjele.

- nikakva zastara ne dolazi u obzir – troškovi unovčenja dospijevanju nakon što se unovči nekretnina i prijavljuju u stečajnom postupku. Nadalje iste je priznala stečajna upraviteljica prema zakonu, pa je zastara prekinuta. Neovisno o tome, oni do 2014. su obuhvaćeni prijedlogom za ovrhu, a za one nakon toga ima se primijeniti opći zastarni rok od 5 godina (ne temelje se na trgovačkom ugovoru), ali se mogu primijeniti pravila o stjecanju bez osnove ili posloводства bez naloga.

- glede troškova komunalne naknade, treba razlikovati komunalnu naknadu za trgovinu i komunalnu naknadu za zajedničke dijelove. Tower Center Rijeka d.o.o. plaća i prenosi dalje, samo komunalnu naknadu za zajedničke dijelove (hodnike). Za poslovne prostore, isto je teret vlasnika, i zato Grad Rijeka ima zaseban obračun.

- konačno, visinu je moguće argumentirati precizno sam vještačenjem, koje se stečajni dužnik slobodan učiniti, ali se ono ukazuje kao suvišno jer ste imali uvid u rashode Tower Centra Rijeka i vidjeli ste da se svi iznosi temelje na valjanim ulaznim računima i da su raspoređeni po valjanom ključu za poslovni prostor.

S poštovanjem,

Odvjetnik Davor Pindulić