

Posl.br. St-42/2010

## **TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU**

STEČAJNI DUŽNIK: KASTELI d.o.o. u stečaju, Split, Augusta Cesarca 4, OIB: 11142315939

RAZLUČNI VJEROVNIK: OTP BANKA d.d., Split, Domovinskog rata 61, OIB: 52508873833  
zastupana po odvjetnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Goran Veljović, Merima Ibrahimović, Ivana Bilić Komparić, Vladimir Veljović i Alan Alagić, Pula, Dobrilina 9

### **PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNIKA**

U uvodno označenoj pravnoj stvari, razlučni vjerovnik se ovim putem očituje na „Obračun troškova unovčenja sukladno čl. 254 SZ.“ (u daljnjem tekstu: Obračun) kojega je sačinila stečajna upraviteljica, a vezano za prodaju nekretnine – poslovnog prostora, vlasništvo stečajnog dužnika u TOWER CENTRU Rijeka.

Razlučni vjerovnik osporava i ne prihvaća predloženi obračun troškova iz slijedećih razloga:

Prema stajalištu Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske sa sjednice održane dana 18. ožujka 2019. godine trošak utvrđenja razlučnog prava u paušalnom iznosu od 5% od utrška (57.500,00 kn) ne namiruje se iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine predmet razlučnog prava, pa je u tom smislu dostavljeni Obračun suprotan zauzetom stajalištu i sudskoj praksi koja je uslijedila.

Vezano uz troškove komunalne i vodne naknade koje potražuje Grad Rijeka u iznosu od 22.448,55 kn, nije dostavljena kartica na koju se stečajna upraviteljica u Obračunu, slijedom čega razlučni vjerovnik nije u mogućnosti provjeriti navedeni iznos. Također, bez uvida u dokumentaciju na kojoj Grad Rijeka temelji svoje potraživanje, razlučni vjerovnik nije u mogućnosti očitovati se o osnovi potraživanja kao i o eventualnoj zastari.

Slijedom navedenog, a kako bi se razlučni vjerovnik mogao očitovati u pogledu navedene stavke Obračuna, moli se dostava dokumentacije dostavljene od strane Grada Rijeke po pitanju zatraženih troškova komunalne i vodne naknade.

Što se tiče troškova koje je obračunalo i zatražilo društvo Tower Centar Rijeka d.o.o. prvenstveno je potrebno istaknuti kako iz istoga nije razvidno po kojem osnovu se navedeni iznosi potražuju, nije dostavljen nikakav ugovor između Tower Centra Rijeka d.o.o. i pravnog prednika stečajnog dužnika kao niti stečajnog dužnika te nisu dostavljeni nikakvi računi koji bi potkrijepili zatraženi iznos. Nadalje, iz dostavljenog obračuna nije vidljivo primjenom koje metodologije i u kojem

postotku stečajni dužnik sudjeluje u troškovima koje snosi Tower Centar Rijeka d.o.o.. tako se primjerice kao stavka navode „opći troškovi“, „odvoz komunalnog otpada“, „održavanje električnih instalacija“ i niz drugih, pri čemu nije jasno na koji je način utvrđeno da bi stečajnog dužnika teretio iznos troška koji je upravo naveden u tablicama koje prileže iz obračun.

Nadalje, Tower Centar Rijeka d.o.o. nije dostavilo niti bilo kakav račun zaprimljen od trećih osoba, a koji je potom prefakturiran stečajnom dužniku, pa se slijedom toga ne može uopće provjeriti je li prefakturiranje izvršeno u onom omjeru u kojem bi taj troška doista trebao teretiti stečajnog dužnika kao vlasnika tog jednog poslovnog prostora. Isto tako, za prefaturiranje odnosno pružanje usluga (raznih vrsta održavanja – kako proizlazi iz dostavljenih tablica) Tower Centar Rijeka d.o.o. nije izdao niti dostavio stečajnom dužniku račun za te usluge odnosno prefakturiranje troškova (ukoliko je prefakturiranja bilo).

Zbog navedenog, obračun je nemoguće provjeriti jer nedostaju osnovni podaci za provjeru.

Pored istaknutog, razlučni vjerovnik ističe kako se obračunom Tower Centar Rijeka d.o.o. potražuju iznosi koji se odnose na studeni/prosinac 2012. godine te za 2013. godinu. U svezi s navedenim zahtjevima razlučni vjerovnik prigovara zastari istih i to zbog proteka općeg zastarnog roka od pet godina.

Što se tiče zatraženih troškova za 2014. i 2015. godine, razlučni vjerovnik je mišljenja da je i dio zatraženih troškova za navedene godine u zastari i to onaj dio koji predstavlja pružanje usluga (održavanja) od strane Tower Centar Rijeka d.o.o. stečajnom dužniku, a obzirom se na navedeni poslovni odnos ima primijeniti trogodišnji zastarni rok.

Prema dostavljenim tablicama:

- za 2014. godinu u zastari bi bio ukupan iznos od 16.151,20 kn, a radi se o troškovima koji su navedeni pod identifikacijskim brojevima TWR 13,16,25,26,27,28,29,30,31,32 i 33;
- za 2015. godinu u zastari bi bio ukupan iznos od 20.033,30 kn a radi se o troškovima koji su navedeni pod identifikacijskim brojevima TWR13,16,19,25,26,27,28,29,30,31,32 i 33.

Pored navedenog za pojedine kategorije zatraženih troškova razlučni vjerovnik ističe dodatno:

- trošak naknade za šume/vode evidentiran je na dvije pozicije i to pod stavkom „razne pristojbe“ i pod posebnom stavkom „naknada za šume/uređenje voda“;
- trošak komunalne naknade evidentiran je pod stavkom „razne pristojbe“ i njega je osporila i sama stečajna upraviteljica, a s obzirom da taj trošak potražuje i Grad Rijeka;
- zaračunat je trošak ZAMPA – u odnosu na koji razlučni vjerovnik cijeni da nije trošak koji tereti nekretninu;
- pod stavkom „razne pristojbe“ navedena je „naknada gospodarskoj komori“ za koju nije jasno iz kojeg razloga bi teretila stečajnog dužnika odnosno nekretninu;
- „opći troškovi“ – u 2012., 2013. i 2014. godini nisu zaračunati kao niti u 2016. godine, dok se isti potražuju za 2015. i 2017. godinu. Nejasno je o kakvim se troškovima radi i iz kojeg razloga bi isti teretili nekretninu u 2015. i 2017. godini;
- „osiguranje od odgovornosti“ – isti trošak se potražuje od 2015. godine te ponovno nije jasno iz kojeg bi razloga taj trošak teretio nekretninu kada se ne radi o osiguranju nekretnine, već o osiguranju od odgovornosti za prostor u kojem nije obavljana nikakva djelatnost;

- za 2015. godinu zatražen je trošak „telefona i fax-a“, a koji trošak ne može tereti nekretninu obzirom navedeni trošak redovno ulazi u troškove stečajnog upravitelja;
- razlučni vjerovnik mišljenja je kako niti slijedeći zatraženi troškovi ne predstavljaju troškove koji bi teretili nekretninu, u smislu odredbi Stečajnog zakona i pravnih shvaćanja prihvaćenih na sjednici sudaca VTS RH od 19. lipnja 2008. godine: „redovito čišćenje“ (pri čemu je potrebno imati u vidu da redovno čišćenje i redovno održavanje nekretnine nije istovjetan pojam te da se u konkretnom slučaju radi o jednom poslovnom prostoru u zgradi Tower Centra u Rijeci u kojem nije obavljana djelatnost pa slijedom toga nije niti bilo potrebe za „redovitim čišćenjem“, „dežurstvo profesionalnih vatrogasaca i zaštitara“, „održavanje objekta“, „održavanje brojača ljudi“, „održavanja razno“, „osoblje za rukovanje i održavanje uređaja (tehničko osoblje)“ (kojih uređaja? – u konkretnom slučaju u nekretnini – poslovnom prostoru stečajnog dužnika nije bilo uređaja koji bi zahtijevali rukovanje odnosno održavanje).

U odnosu na trošak stečajnog upravitelja koji je zatražen u paušalnom iznosu od 5.000,00 kn razlučni vjerovnik ističe kako isti nije dokumentiran. Slijedom navedenog predlaže se da stečajni upravitelj dostavi u sudski spis dokumentaciju (račune) koji potkrepljuju zatraženi trošak.

U odnosu na zatraženi trošak najma prostora – arhive Obračun se poziva na „karticu otvorenih stavki u privitku“ koja nije objavljena zajedno s Obračunom pa razlučni vjerovnik nije bio u mogućnosti provjeriti navedeni iznos, slijedom čega razlučni vjerovnik zadržava pravo na isto se naknadno očitovati.

Slijedom svega iznijetog moli se Sud da dostavi razlučnom vjerovniku sve isprave koje prileže Obračunu (i na koje se obračun poziva), a ukoliko iste nisu dostavljene u sudski spis, predlaže se Sudu da pozove stečajnog upravitelja na dostavu istih Sudu i razlučnom vjerovniku.

U Puli, dana 9.12.2019. godine.

OTP banka d.d.  
po punomoćnicima