

## Odvjetnik Branimir Fingler

Šetalište Petra Preradovića 3, 31000 Osijek  
tel./fax: + 385(0)31 203-146, e-mail: branimir.fingler@os.t-com.hr

Posl. br. predmeta: St-667/2024

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU  
STALNA SLUŽBA U SLAVONSOM BRODU

STEČAJNI DUŽNIK: INVEST IMMO d.o.o., Osijek, Vladimira Nazora 13,  
OIB: 15033295294

STEČAJNI UPRAVITELJ: ANA BALIKIĆ

ČLAN DRUŠTVA – STEČAJNOG DUŽNIKA : BRANKA MARKOTA, Naselje Vladimira Nazora 13,  
Osijek, OIB: 25781503355

### PODNEŠAK ČLANA DRUŠTVA

1. Član društva – stečajnog dužnika Branka Markota obavještava sud da je opunomoćila odvjetnika Branimira Finglera iz Osijeka da ju zastupa u ovom stečajnom postupku (punomoć dostavljamo u prilogu), i moli sud da punomoćnika unese u predmet i omogući mu uvid kroz sustav e-komunikacije.

Pregledom e-oglasne ploče suda član društva Branka Markota izvršila je uvid u podnesak stečajne upraviteljice Ane Balikić od 1. svibnja 2025. godine. U navedenom podnesku stečajna upraviteljica iznosi svoje viđenje kupoprodajnih ugovora iz 2021. godine, pa član društva Branka Markota smatra potrebnim o istima se dodatno očitovati, i dostaviti dokumentaciju s kojom raspolaže, sve kako bi stečajnoj upraviteljici i stečajnim vjerovnicima pomogla u donošenju daljnjih odluka u ovom postupku (i uštedjela im vrijeme i novac).

Stečajna upraviteljica, naime, pribavila je 7 kupoprodajnih ugovora za nekretnine koje u podnesku stečajne upraviteljice nisu označene, ali budući da se na oglasnoj ploči nalaze i preslike tih ugovora, može se utvrditi da se radi o k. č. br. 59/29, zk. ul. 6646, k. o. Diklo, stambenoj zgradi u kojoj se nalaze svih 7 nekretnina, označenih kao etažna vlasništva na toj katastarskoj čestici. Stečajni dužnik je 2020. godine (kada je izdana uporabna dozvola) sagradio navedenu stambenu zgradu, i nakon toga prodao sve stanove u istoj, temeljem prethodno spomenutih 7 kupoprodajnih ugovora.

Treba najprije napomenuti da je stečajna upraviteljica podnesak sastavila bez uvida u potrebnu dokumentaciju, i drugo, da joj je sin člana društva Vedran Markota ponudio dostaviti potrebnu dokumentaciju (registratoru sa knjigovodstvenom dokumentacijom od 2016. do 2020. godine), no stečajna upraviteljica je to odbila, navodeći u email poruci cit. „tako segmentarno mi ta dokumentacija ne pomaže“.

2. Stečajna upraviteljica problematizira dva od sedam kupoprodajnih ugovora (pa će se član društva očitovati o ta dva ugovora, jer za ostalo nema nikakve potrebe), u tablici kako slijedi:

|    |             |                                  |                               |                   |   |
|----|-------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------|---|
| 2. | 24.07.2020. | Stan i<br>parkir.mjesto<br>- E-4 | Mihaela<br>Markota,<br>Osijek | 91.000,00<br>EUR  | 26.08.2020.u<br>platila<br>560.000,00<br>KN/74.324,0<br>0 EUR na<br>račun |
| 6. | 24.07.2020. | Stan i<br>park.mjesto<br>E-1     | Branka<br>Markota,<br>Osijek  | 141.500,00<br>EUR | NEMA<br>UPLATE  |

Ugovor o kupoprodaji pod rednim brojem 6. zaključen je između prodavatelja Invest Immo d.o.o. i kupca Branke Markota, i na temelju istog Branka Markota kupila je nekretninu (i to 2. suvlasnički dio, etažno vlasništvo E-1, stan br. 1.) za iznos od 141.500,00 EUR. Stečajna upraviteljica navodi da kupoprodajna cijena nikad nije plaćena na račun prodavatelja (ovdje stečajnog dužnika), i konačno, da je u ugovoru isplata kupoprodajne cijene „*uvjetovana isključivo uplatom na poslovni račun dužnika*“, te ovaj citirani dio teksta stečajna upraviteljica naglašava, iako nema nikakvog pravnog značaja.

Ukratko, stečajna upraviteljica smatra da je stečajni dužnik prenio vlasništvo jednog stana na Branku Markota, a da stan nikad nije plaćen.

Suprotno zaključcima stečajne upraviteljice, predmetni stan je plaćen, i sve je, pojednostavljeno rečeno, u najboljem redu.

U prilogu se dostavljaju podaci o pozajmicama koje je Branka Markota uplatila na račun stečajnog dužnika 2017., 2018., i 2019. godine, kojima je predmetna zgrada i sagrađena. Branka Markota pozajmila je stečajnom dužniku ukupno 1.448.000,00 KN, vraćene su joj pozajmice u iznosu od ukupno 400.000,00 KN, a preostali iznos pozajmica u visini kupoprodajne cijene za predmetni stan namirena je prijebojem s primljenim pozajmicama.

Dokaz: - izvadak po transakcijskom računu za vraćanje pozajmica Branki Markota  
- obračun kamata na dan 31.12.2019. za Branku Markota

Ugovor o kupoprodaji pod rednim brojem 2. zaključen je između prodavatelja Invest Immo d.o.o. i kupca Mihaele Markota, i na temelju istog Mihaela Markota kupila je nekretninu (i to 5. suvlasnički dio, etažno vlasništvo E-4, stan br. 4.) za iznos od 91.000,00 EUR.

Stečajna upraviteljica navodi da je Kupoprodaja nekretnine pod točkom 2. Tabele, gdje je Kupac Mihaela Markota, bliska osoba zak. zastupniku dužnika, sporna iz razloga što je kupoprodajna cijena ugovorena u visini od 91.000,00 EUR, a uvidom u poslovni račun sam utvrdila da je kupac na račun položio kupovninu u iznosu od 74.324,00 EUR, odnosno 16.676,00 EUR manje.

Kao i prethodno, kupoprodajna cijena u cijelosti je plaćena, i sve je, pojednostavljeno rečeno, u najboljem redu.

U prilogu se dostavljaju podaci o pozajmici koju je Mihaela Markota uplatila na račun stečajnog dužnika 23.09.2019. godine, kojima je predmetna zgrada i sagrađena. Kupoprodajna cijena za predmetni stan namirena je prijebojem s primljenom pozajmicom, u dijelu u kojemu nije uplaćena na račun prodavatelja, ovdje stečajnog dužnika.

Dokaz: - izvadak po transakcijskom računu, uplata pozajmice, Mihaela Markota  
- izvadak po transakcijskom računu, uplata za stan Mihaela Markota

3. Stečajna upraviteljica na kraju navodi i da je iz prometa poslovnog računa dužnika vidljiva isplata dividende Branki Markota u iznosu od tadašnjih 460.000,00 kn, na dan 11.05.2021.

Stečajna upraviteljica zatim navodi cit.: *„Nejasno je o kakvoj se dividendi radi, ako Branka Markota nije dioničar i ako INVEST IMMO nije dioničko društvo, već društvo ograničene odgovornosti.“*

Opet radi pojednostavljenja postupka, pretpostavljamo da je stečajni dužnik isplatio dobit jedinom vlasniku udjela Branki Markota, i na to platio sve pripadajuće poreze i prirez.

Budući da se radi o 2021. godini, za koji više nemamo knjigovodstvenu dokumentaciju, predlažemo da stečajna upraviteljica pribavi podatke od poslovne banke i Porezne uprave (ako uopće netko smatra da je to potrebno, s obzirom da se ovdje radi o tome da stečajna upraviteljica osporava riječ dividenda, a ne isplatu dobiti).

4. Član društva Branka Markota obraća se ovim podneskom sudu samo iz razloga što je stečajna upraviteljica na kraju svog podneska navela kako smatra da cit.: *„... u radnjama Branke i Slavena Markota, vezano uz kupoprodaju sporne nekretnine iz točke 6. Tabele, ima elemenata kaznenog djela iz čl. 249.KZ-a, izazivanje stečaja.“* Kako je naprijed iznijeto, nema govora o nikakvom kaznenom djelu, a citirani pogrešan stav stečajne upraviteljice može se pripisati tek propuštanjem uvida u svu relevantnu dokumentaciju.

Svi podaci o kupoprodajnim ugovorima i poslovanju stečajnog dužnika u 2020. godini i ranije, bili su dostupni stečajnoj upraviteljici, a ako je potrebno predlažemo da stečajna upraviteljica podatke zatraži i od nadležnih institucija – ovdje prvenstveno mislimo na poslovnu banku, od koje valja pribaviti promete po računu od 2016. do danas, te Poreznu upravu, od koje valja pribaviti godišnja financijska izvješća od 2017. do danas (sva koja su uredno predana), i po potrebi drugu dokumentaciju. Branka Markota ponavlja da novijom dokumentacijom ne raspolaže, jer ju je otuđio posljednji direktor, a posjeduje dokumentaciju od početka poslovanja društva 2016. do 2020. godine dio koje prilažemo ovom podnesku (no već iz te dokumentacije prilično je jasno da se radi o potpuno urednim kupoprodajama nekretnina). Kako je stečajna upraviteljica sada ovlaštena osoba u društvu, ista može zatražiti svu dokumentaciju od nadležnih institucija. To je možda bilo svrsishodno napraviti i prije nego što su iznesene takve pogrešne kvalifikacije poput *„kaznenog djela izazivanja stečaja“*, ali još uvijek nije kasno.

U Osijeku, 19. svibnja 2025. godine

Za Branku Markota p.p.