

18 St 806/15-125 1176

Na: Stalna služba u Dubrovniku
Stečajni sudac Katarina Franković
Trgovački sud u Splitu

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
STALNA SLUŽBA U DUBROVNIKU
IZ RUKE DUBROVNIK Preko pošte

02-03-2018

Od: Stečajni upravitelj Zdravko Kuzmić

Predano za poštu općine: dne 26. 02. 2018.
POŠTA: 21023370
Broj primjerka: priloga
Taksirano: KN POTPIŠ

Postupak: St-806/2015, ABISAL d.o.o. za usluge u stečaju,
Cavtat, Zvekovica, Put Pridvorja 10, MBS: 060213798,
OIB: 25275332958

26. veljače 2018. godine

PODNEŠAK

Poštovana gospodo Franković,

ovim Vam putem ukratko izložem situaciju u predmetnom stečajnom postupku vezano uz odnos stečajnog dužnika i Općine Primošten:

a/ ČINJENIČNO STANJE

Između stečajnog dužnika i općine Primošten je potpisan ugovor i pripadajućim aneksima o kupoprodaji pet zemljišnih čestica.

Predmet kupoprodaje su sljedeće nekretnine (sve ZK Šibenik, k.o. Primošten):

1. Čest. 19582 – općenarodna imovina;
2. Čest. 19583/3 – općenarodna imovina;
3. Čest. 4380/4 – vlasništvo fizičkih osoba u dijelovima, iz zk izvotka vidljivo da je Općina Primošten pokrenula zk ispravni postupak, da su stavljena tri prigovora i zabilježena je žalba Općine Primošten pod poslovnim brojem Z-6493/17 iz čega proizlazi da je zk ispravni postupak bio neuspješan za Općinu Primošten;
4. Čest. 4380/24 – upisano vlasništvo Abisala, hipoteka Hypo banke, zabilježba ovrhe;
5. Čest. 4380/25 - upisano vlasništvo Abisala, hipoteka Hypo banke, zabilježba ovrhe.

1177

Dakle, od pet čestica Abisal je uknjižen na dvije i to 4380/24 i 4380/25.

U zadnjem Dodatku ugovora o kupoprodaji br. 3 od dana 30.12.2015. godine utvrđeno je da je do dana sklapanja tog Dodatka Abisal isplatio iznos od 638.336,00 eura, što se poklapa s pribavljenim izvodom uplata. Također, u članku 1. je opisano stanje nekretnina kako je prethodno navedeno glede vlasništva.

Konačno, Dodatkom 3. propisano je (u članku 2.):

„Ostatak ugovorne cijene u iznosu od 423.864,00 eur kupac se obvezuje isplatiti prodavatelju najkasnije do 31.12.2016. godine, pod uvjetom da prodavatelj do tog dana izvrši upis vlasništva nekretnina 19582, 19583/3 i 4380/4...

... U slučaju da Općina Primošten ne ishodi uknjižbu prava vlasništva navedenih nekretnina do tog dana, stranke su suglasne da će stranke nakon proteka navedenog roka postići novi sporazum o načinu rješavanja međusobnih odnosa.“

Uz navedeno, ističem i odredbu članka 6. osnovnog Ugovora koja je ostala neizmijenjena:

„Ovlaštenje za uknjižbu prava vlasništva na ostalim nekretninama koje su predmet ove kupoprodaje prodavatelj će izdati kupcu istovremeno s isplatom ostatka ugovorene kupoprodajne cijene“.

Ovlaštenje za uknjižbu tzv. tabularna isprava izdana je istim člankom osnovnog Ugovora i to za 4380/24 i 4380/25.

b/ PRAVNO STANJE

Pretpostavke stjecanja vlasništva na nekretninama na temelju pravnog posla su:

1. - da postoji valjani pravni temelj, npr. ugovor o kupoprodaji;
2. - da je osoba koja raspolaže pravom vlasništva nekretnine vlasnik te nekretnine, ovlašten na takvo raspolaganje – Općina Primošten nije vlasnik čestica navedenih od 1 do 3 po a/
3. - da je na zakonom propisan način prenesena vlast na nekretnini stjecatelju, odnosno da je njegovo pravo upisano u zemljišne knjige.

c/ ZAKLJUČNO

S obzirom na Dodatak 3., jasno je da Abisal nije platio ukupnu kupoprodajnu cijenu iz razloga što Općina Primošten nije u zemljišnim knjigama upisala vlasništvo nad česticama navedenima pod 1 do 3 po a/.

d/ OPCIJE RJEŠAVANJA SITUACIJE

Postoje dvije mogućnosti rješavanja navedene situacije:

1. da sukladno članku 2. Dodatka Ugovoru o kupoprodaji Br. 3 stečajni dužnik i općina Primošten pokušaju postići novi sporazum o načinu rješavanja međusobnih odnosa. U sporazumu bi se ili (i) produljio rok Općini Primošten za ishođenje upisa prava vlasništva na predmetnim nekretninama ili (ii) raskinuo Ugovor o kupoprodaji s pripadajućim aneksima u dijelu koji se odnosi na tri čestice na kojima Abisal d.o.o. u stečaju nije uknjižen kao vlasnik te odredila obveza Općine Primošten da društvu Abisal d.o.o. u stečaju vrati iznos kupoprodajne cijene koji je preplaćen.
2. da stečajni dužnik podnese tužbu protiv Općine Primošten kojom traži isplatu iznosa kupoprodajne cijene koji je preplaćen obzirom da se radi o stjecanju bez osnove, odnosno u kojoj tužbi će se tvrditi da Općina Primošten ima obvezu vraćanja dijela preplaćene kupoprodajne cijene obzirom da Općina Primošten nije izvršila svoju obvezu davanja predmetnih čestica u vlasništvo Abisal d.o.o.-a. S obzirom da preplaćeni iznos kupoprodajne cijene iznosi 362.336,00 EUR, VPS bi bio cca 2.717.520 HRK, a troškovi zastupanja bi iznosili cca 27.170 HRK po radnji, te također treba imati na umu i potencijalno dugo trajanje parničnog postupka.

Kontaktirao sam općinu Primošten i pitao za njihov stav u predmetnom pogledu. Općina Primošten je izjavila da nema namjeru vratiti preplaćeni iznos, kao niti baviti se ishodenjem upisa prava vlasništva na spornim česticama, već je izjavila da bi to trebao učiniti Abisal d.o.o. u stečaju.

Predlažem da se sazove skupština vjerovnika kako bi se odlučilo o načinu rješavanje ove stvari.

S poštovanjem,

Zdravko Kuzmić



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA PRIMOŠTEN
NAČELNIK

ABISAL D.O.O. U STEČAJU

(zastupan po stečajnom upravitelju
Zdravku Kuzmiću)

Primošten, 08. siječnja 2018. godine
Klasa: 740-15/17-03/06
Ur. broj: 2182/02-02-18-3

Predmet: **Kupoprodaja nekretnina, Vaš dopis od 12. prosinca 2017. godine,**
Očitovanje, daje se.

Poštovani,

u svezi Vašeg dopisa od dana 12. prosinca 2017. godine kojim nam kao stečajni upravitelj Abisal d.o.o.-a u stečaju u stečajnom postupku Trg. suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku br. St-806/2015 predlažete sklapanje Sporazuma između trg. društva Abisal d.o.o. u stečaju i Općine Primošten, a na tragu Ugovora od dana 30. svibnja 2007. godine, odnosno Dodataka istome od dana 30. prosinca 2015. godine, a kojim Sporazumom bi se definirale stavke kako ste specificirali, posebno u odnosu na ev. pravo na povrat preplaćenog iznosa kupoprodajne cijene Abisal d.o.o.-u u stečaju iz razloga što se Općina Primošten, u međuvremenu, unatoč tome što je to tako stajalo u Dodatku Ugovora, ipak nije uknjižila na nekretnine čest. zem. 19582, 19583/3, 4380/4, 4380/24 i 4380/25, sve k.o. Primošten, očitujemo se kako slijedi:

Nije sporno, dakle, da je firma Abisal d.o.o. u stečaju Općini Primošten preplatila kupoprodajnu cijenu za kupnju gore navedenih nekretnina u iznosu od: 362.336,00 EUR, te da se Općina Primošten, zastupana po odvjetnicima odvjetničkog društva Rajić & Kasalo do dana sastavljanja ovog dopisa nije uspjela upisati kao vlasnik navedenih nekretnina..., međutim društvo Abisal d.o.o. u Ugovorima s Općinom Primošten preuzelo je na sebe obvezu, da će posredstvom svojih pravnih zastupnika, uknjižiti gore navedene nekretnine u ime i na korist Općine Primošten, što se očito do sada (odnosno do dana iz Ugovora -31. prosinca 2016. godine) nije ostvarilo.. Prema tome, u tome smislu Općina Primošten ne snosi nikakvu odgovornost...

Općina Primošten, stoga, i dalje čeka da pravni zastupnici Abisal d.o.o. izvrše Ugovorom preuzetu obvezu knjiženja.

S poštovanjem,



Općina Primošten
zast. po Stipi Petrini, načelniku