

07 -02- 2024

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
St-367/2023

predano za poštu obično-prep. dne. _____ 20____

POŠTA _____ R _____

broj primjeraka _____ priloga _____

PODNOŠITELJ: Ante Tonković, OIB: 49498775313, Split, R. Boškovića 6

PODNEŠAK

Podnositelj je u predmetu gornjeg broja putem oglasne ploče naslovnog suda zaprimio podnesak privremene stečajne upraviteljice od dana 5. veljače 2024.g.

Podnositelj se na navedeni podnesak očituje kako slijedi.

U izvješću o financijsko-gospodarskom stanju dužnika navedeno je pod točkom 5.2. da je dužnik bio vlasnik nekretnine upisane u ZU br. 630 KO Stobreč te da je kupoprodajnim ugovorom i njegovim dodatkom od 19.5. 2023.g. ista nekretnina prodana. Nadalje, s obzirom da je prodaja realizirana 3 (tri) mjeseca prije prijedloga FINA-e privremena stečajna upraviteljica smatra da se radi o pobojoj pravnoj radnji dužnika. Radi navedenog privremena stečajna upraviteljica predviđa da će troškovi stečajnog postupka biti sveukupno 16.599,03 EUR te predlaže da sud pozove zainteresirane osobe da predujme iznos potreban za vođenje stečajnog postupka.

Nije u pravu stečajna upraviteljica u svojim navodima i zaključcima da se radi o poboynim pravnim radnjama.

Nije točno da je nekretnina prodana kupoprodajnim ugovorom i njegovim dodatkom od 19.5.2023.g., odnosno tri mjeseca prije prijedloga FINA-e za otvaranje stečaja.

Naime, nekretnina je prodana kupoprodajnim ugovorom od 19. ožujka 2023.g. te je isti ovjeren kod Javnog bilježnika Helene Dragun pod brojem ovjere OV-1761/2023 (**privitak 1**).

Dakle, nije točno da je pravni posao sklopljen 19.5.2023.g. kako to prikazuje privremena stečajna upraviteljica, već ranije ugovorom o kupoprodaji od 19.3. 2023.g. Dodatak ugovoru je sklopljen naknadno isključivo zato što je Zemljišnoknjižni odjel u Splitu odbio provesti uknjižbu rješenjem Z-29219/2023 i to zbog omaške u pisanju površine koja je dodatkom ispravljena (**privitak 2**). Sve ovo vidljivo je iz povijesnog izvotka iz zemljišne knjige dostavljenog od strane privremene stečajne upraviteljice (**Prilog St-367_2023-11-12**).

Sama kupoprodajna cijena nekretnine određena je stručnim nalazom i mišljenjem stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mira Glavaša (**privitak 3**) uz napomenu da u zemljišnim knjigama u trenutku prodaje nije bilo riješeno ZK stanje i to zato što je nekretnina pod dugogodišnjim katastarskim, inspeksijskim i upravnim postupcima što je razvidno iz povijesnog izvotka dostavljenog u spis. Naime, nekretnina je bila upisana na dvije katastarske čestice, a na nekretnini je negativna zabilježba da nije izdana uporabna dozvola. Uz navedeno pokrenut je i postupak građevinske inspekcije radi uklanjanja dijela građevine i prestanka radova. Radi navedenog je izrečeno nekoliko kazni u ukupnom iznosu od preko

100.000,00 EUR-a te se vode upravni sporovi pred Upravnim sudom u Splitu navedeni u točki 6.4 predmetnog izvješća.

TRANSLACIJA d.o.o. je za predmetnu kupoprodaju izdala račune dana 23.ožujka 2023.g. za prodaju predmetne nekretnine (**privitak 4**), a kupoprodajna cijena je isplaćena na račun društva o čemu postoje potvrde iz banke (**privitak 5**).

Dakle, ugovor o kupoprodaji je sklopljen i kupoprodajna cijena je isplaćena u cijelosti u ožujku 2023. te je time predmetni ugovor u cijelosti konzumiran. Dodatak ugovora je sklopljen isključivo zbog tehničke provedbe u zemljišnim knjigama te ne utječe na valjanost i postojanje ugovora iz ožujka.

U trenutku sklapanja kupoprodajnog ugovora TRANSLACIJA d.o.o. nije imala blokiran račun niti prijetecu opasnost od blokade. Račun je tek naknadno blokiran nakon što je kupoprodaja obavljena (**privitak 6**).

U odnosu na troškove koje privremena stečajna upraviteljica predviđa isti su prikazani suviše nisko. Naime, za pobijanja pravnih radnji predviđaju se troškovi u iznosu od 8.000,00 EUR. Isti troškovi nisu odmjereni sukladno važećoj tarifi o nagradama i naknadi za rad odvjetnika. Ukoliko se takvi postupci pokrenu u parnici će sudjelovati tužitelj (prodavatelj), dva tuženika (kupci) te umješac (direktor), dakle najmanje četiri stranke koje sve mogu imati svog odvjetnika. Vrijednost predmeta spora najmanje može biti određena u visini kupoprodajne cijene (191.000,00 EUR). Na navedenu vrijednost predmeta spora svaka radnja stranke je sukladno važećoj odvjetničkoj tarifi procijenjena na 1.437,14 bodova što iznosi 2.874,28 EUR-a bez PDV-a. U svakoj parnici za očekivati je najmanje tri ročišta i tri podneska što iznosi 17.245,68 EUR-a. Navedeni iznos treba pomnožiti s najmanje 4 stranke i dolazi se do iznosa od 68.982,72 EUR-a. Napominje se da je navedeni iznos bez obračunatog PDV-a (17.245,68 EUR-a), troškova sudskih pristojbi, troškova vještačenja, itd. Navedeni iznos stoga treba uvećati za još najmanje 30.000,00 EUR-a. Dakle, potrebno je korigirati navedeni iznos na 98.982,72 EUR-a kako bi se osigurala pravičnost postupka i maksimalno otklonila odgovornost stečajnog upravitelja.

Sumarno, smatram da činjenice od strane privremene stečajne upraviteljice nisu točno utvrđene zbog nedostatka dokumentacije koju dostavljam ovim podneskom. Također, smatram da ne postoje razlozi za pobijanje pravnih radnji koje navodi stečajna upraviteljica budući da je nekretnina prodana prije postojanja bilo kakvih prijetućih blokada za cijenu određenu od strane od suda ovlaštenog procjenitelja, a kupoprodajna cijena uredno je isplaćena preko računa i knjižena.

Stoga se predlaže dostaviti privremenoj stečajnoj upraviteljici podnesak i dokumentaciju te je zaključkom pozvati na očitovanje te ponovnu analizu financijskog stanja dužnika, odnosno dopuniti izvješće uzimajući u obzir sve činjenice i dostavljenu dokumentaciju kao i potencijalne troškove parničenja.

U Splitu, 7.veljače 2024.g.



Ante Tonković