

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1,
52 000 Pazin

Posl. br.: 4 St-103/18-376

STEČAJNI POSTUPAK

DUŽNIK: ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. "u stečaju", Poreč, Partizanska 13
OIB: 16619843112

KUPAC: PROJEKT 2020 j.d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 43715394635, Marcani 131,
Gračišće 52000 Pazin, zastupan po Odvjetniku Igoru Vretenaru iz Labina

ŽALBA KUPCA

I. Naslovni je sud Rješenjem od 17. studenog 2020. godine odredio kako se iz iznosa kupovnine namiruje iznos od 14.925,99 kn na ime rezervacije za troškove, iznos od 63.550,21 kn na ime troškova unovčenja te iznos od 1.414.024,79 kn na ime tražbine razlučnog vjerovnika Irene Tominić iz Cerovlja, Grimalda 6, OIB: 20694947887.

II. Kupac u cijelosti osporava predmetno Rješenje iz točke I. ove žalbe iz svih žalbenih razloga, a ponajprije zbog pogrešne primjene materijalnog prava.

III. Kupac osporava da bi Irene Tominić bila razlučni vjerovnik i to iz razloga što ista nikada nije dostavila u predmetni stečajni postupak Sporazum sklopljen dana 13. listopada 2017. godine, a u predmetnom Aneksu Sporazuma sklopljenog dana 13. listopada ovjerenog dana 16.10.2017. po javnom bilježniku Anki Poropat iz Višnjana, broj OV-3210/17 i broj OV-3244/17 od 12. ožujka 2018. godine navedeno je kako se predmetnim Anexom nadopunjuju ugovorne odredbe Sporazuma. Dakle, kupac smatra kako je Irena Tominić svoj pravni položaj mogla dokazati isključivo dostavom i Sporazuma iz razloga što je isti zapravo osnovni dio-Ugovor, a Anex je isključivo Dodatak kojim se osnovni dio-Ugovor nadopunjuje. S obzirom da Irene Tominić to nije učinila, a niti je u zemljišnim knjigama ikada upisana kao založni vjerovnik, već je to bio isključivo Željko Drmić kupac osporava da bi sukladno odredbi čl. 149. Stečajnog Zakona Irena Tominić bila razlučni vjerovnik dužnika. Osim navedenoga, Irena Tominić ni sukladno odredbi čl. 320. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ne može imati predmetne ovlasti, založno pravo pa tako ni položaj razlučnog vjerovnika iz razloga što ista nije upisana u zemljišne knjige kao založni vjerovnik, a što je uvjet za izvršavanje ovlasti.

IV. Dalje, kupac navodi kako je i obračun u predmetnom Rješenju o namirenju pogrešan. Naime, neizravni troškovi trebali su biti priznati u iznosu od 7,24% odnosno u iznosu od 54.102,78 kn.

V. Kupac dalje smatra da troškovi HEP-a za električnu energiju i troškovi vode ne mogu biti troškovi koji terete predmetnu nekretninu. U slučaju da isti troškovi budu naplaćeni

iz predmetne kupoprodajne cijene u pitanju je oštećenje vjerovnika i to iz razloga što iz Dopisa Odvjetnika Gorana Jovanovića upućenog 17.11.2020. godine kupcu proizlazi kako je u posjedu predmetne nekretnine bila njegova stranka Irena Tominić. Osim toga, prema saznanjima Kupca predmetnu nekretninu je Irena Tominić cijelo vrijeme stečajnog postupka iznajmljivala, a Kupcu nije poznato da bi ista imala bilo kakav pravni osnov za to. Dakle, pravno je neodrživo da se u stečajnom postupku plaćaju troškovi električne energije i vode, a koje je prema samim tvrdnjama Odvjetnika Gorana Jovanovića očito učinila njegova stranka koja je predmetnu nekretninu i iznajmljivala.

Iako je bila u nezakonitom posjedu kuće činjenica jest da je Irena Tominić bez pravne osnove umanjila imovinu društva u stečaju, odnosno sticala je bez osnove prihode kuće, pa bi stečajni upravitelj trebao zatražiti povrat stečenog bez osnove.

Dokaz: -Dopis Odvjetnika Gorana Jovanovića od 17.11.2020. godine

V. Kupac smatra kako je u predmetnom postupku bilo potrebno obračunati porez na dodanu vrijednost glede nekretnine. Naime, dužnik je predmetnu nekretninu sukladno Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 28.09.2010. godine ovjerenom po javnom bilježniku Rinu Zujiću iz Rovinja, broj: OV-6781/10 kupio za kupoprodajnu cijenu u iznosu od ukupno 2.043.999,77 kn. S druge strane čl. 2. Ugovora o osnivanju založnog prava (hipoteke) od 1. travnja 2011. godine ovjerenom po javnom bilježniku Anki Poropat iz Višnjana, posl. br.: OV-3789/11 utvrđeno je kako je u 2011. godini u uređenje predmetne nekretnine uloženo 350.000,00 eur po srednjem tečaju HNB-a. Dakle, niti godinu dana od kupnje predmetne nekretnine u nju je uloženo više od 50% njezine vrijednosti zbog čega je dužnik bio u sustavu PDV-a te odbijao pretporez. Zbog navedenoga je bilo potrebno na kupoprodajnu cijenu obračunati PDV, a što nije učinjeno. U prilogu navedenome kupac dostavlja mišljenje Porezne uprave i to: Broj klase:410-20/15-01/07, Urudžbeni broj:513-07-21-01/15-02 od 13.07.2015. godine. S druge strane pitanje je uopće valjanosti predmetnog Ugovora o osnivanju založnog prava, a za kojeg postoji mogućnost ništetnosti i to iz razloga fiktivnosti istoga. Naime, već je u Ugovoru o kupoprodaji kojim Istra Bavaria d.o.o. stječe predmetnu nekretninu bilo naznačeno kako je predmet kupoprodaje zemljište i građevina pa je pitanje u što je uloženo predmetnih 350.000,00 eura ukoliko je predmetna nekretnina procijenjena na iznos od 1.990.000,00 kn.

Dokaz: - Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 28.09.2010. godine ovjerenom po javnom bilježniku Rinu Zujiću iz Rovinja, broj: OV-6781/10

-Ugovor o osnivanju založnog prava (hipoteke) od 1. travnja 2011. godine ovjerenom po javnom bilježniku Anki Poropat iz Višnjana, posl. br.: OV-3789/11

- Mišljenje Porezne uprave i to: Broj klase:410-20/15-01/07, Urudžbeni broj:513-07-21-01/15-02 od 13.07.2015. godine.

VI. Zbog svega navedenog, kupac predlaže da drugostupanjski sud prihvati žalbu kupca i ukine pobijano rješenje uvaživši žalbene razloge kupca te naloži dužniku da naknadi kupcu prouzročene troškove žalbenog postupka.

U Labinu, 2. prosinca 2020. godine

PROJEKT 2020 j.d.o.o., p.p.