

ODVJETNIK
JURICA TOMIĆ

Split, Bihaćka 2A/I

Tel/Fax: 021/539-008

E-mail: odvj.jurica.tomic@gmail.com

n/r stečajnog upravitelja gospodina Ante Gabelice

Predmet: Pravni status nekretnine označene kao čest. zem. 1800/47 Z.U. 3381 K.O. Makarska-Makar, poduložak 1

Poštovani,

Vezano za Vaš zahtjev u svrhu podnošenja izvješća u stečajnom postupku koji se vodi nad stečajnim dužnikom RADALJ d.o.o. OIB: 34676177790, pred Trgovačkim sudom u Splitu pod br. St- 66/2017 povodom obavijesti o izlučnom pravu društva AQUAMAX d.o.o. sa sjedištem u Makarskoj, Sv. Florijana 3 zastupanog po odvjetnici Veri Vučković dajem slijedeće mišljenje:

I/ Podnositelj izlučnog zahtjeva TD AQUAMAX d.o.o. je po svom punomoćniku dana 10. siječnja 2020.g. podnio prijavu svog izlučnog prava na nekretnini označenoj kao čest. zem. 1800/47 Z.U. 3381 K.O. Makarska - Makar i to poduložak 1. U svojoj prijavi izlučnog prava uvodno citirani podnositelj izlučnog zahtjeva je priložio:

- Račun br. 07/2009
- Specifikacija računa 04/2009
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 1. prosinca 2009.g.
- Obračun amortizacije
- brutto bilanca za izlučnog vjerovnika
- URA svi računi 2009.g. za izlučnog vjerovnika
- izvod OTP banke za dan 18. prosinca 2009.
- početno stanje 1 za podnositelja izlučnog zahtjeva

III/ Uvidom u zemljišne knjige za K.O. Makarska Makar Z.U. 3381 poduložak 1 proizlazi slijedeće stanje:

1. Suvlasnički dio: 62/433 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

62/433 s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano njegovo isključivo vlasništvo garaže u podrumu koja je u Elaboratu etažiranja označen crvenom bojom i slovom G1 ukupne neto korisne površine 61,90 m²

RADALJ d.o.o., OIB: 34676177790, Makarska, I.G.Kovačića 11

MIŠLJENJE:

Uvidom u priloženu dokumentaciju mišljenja sam da izlučni zahtjev društva AQUAMAX d.o.o. nije osnovan.

Uvidom u kupoprodajni ugovor koji nije ovjeren proizlazi da cijena predmeta kupoprodaje iznosi 75.030,00 kn. Uvidom u potvrdu OTP banke od dana 18. prosinca 2009.g. proizlazi da je stečajnom dužniku uplaćen iznos od 50.000,00 kn. Dakle, cijena nije u cijelosti isplaćena na poslovni račun društva Prodavatelja, odnosno ne postoji dokaz o tome da je ista i isplaćena.

Iz priloženih isprava ne bi proizlazilo da je Prodavatelj TD Radalj d.o.o. u (sada Stečajna masa iza Radalj d.o.o. u stečaju) predao predmetnu nekretninu kupcu u posjed pa se ne mogu uzeti navodi iz izlučnog zahtjeva da je TD AQUAMAX d.o.o. uveden u posjed predmetne nekretnine te da je u kvalificiranom posjedu predmetne nekretnine preko 10 godina, a kako se to navodi u izlučnom zahtjevu.

Nadalje, u kupoprodajnom ugovoru od 01.12.2009.g. i to u članku 1. stoji da je prodavatelj (dakle društvo Radalj d.o.o.) uveden u posjed predmeta kupoprodaje dana 30.09.2009.g., a ovo se navodi iz razloga što je moguće riječ o omašci u pisanju, ali odmah je potrebno istaknuti da je podnositelj izlučnog zahtjeva (TD AQUAMAX d.o.o.) osnovan dana 26.11.2009.g. a što proizlazi iz povijesnog izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Splitu za isto društvo. Dakle „Kupac“ nije uveden u posjed dana 30.09.2009.g.

Slijedom navedenog za istaknuti je da isprave koje su priložene a odnose se na knjigovodstvenu dokumentaciju društva AQUAMAX d.o.o. i to obračun amortizacije 1 gdje je navedena vrijednost predmeta kupoprodaje 61.000,00 kn, Bruto bilanca u kojoj je navedena vrijednost 61.000,00 kn te URA svi računi a u kojoj je iskazana vrijednost predmeta kupoprodaje 61.000,00 kn uvećano za PDV 23% u iznosu 14.030,00 kn, su očito samovoljno sastavljeni dokumenti od strane ovdje naznačenog društva predlagatelja, a sve iz razloga što isti nije ni dostavio dokaz da je platio iznos od 75.000,00 kn već samo 50.000,00 kn. Suviše navedenom, za istaknuti jest i kako iz dokumentacije koja prileži stečajnom spisu Trgovačkog suda u Splitu u predmet pod posl.br. St-66/2017, nedvojbeno proizlazi kako bivši zakonski zastupnik društva Radalj d.o.o. a ovdje navodni potpisnik kupoprodajnog ugovora, Marko Radalj, stečajnom upravitelju odbija predati cjelokupnu knjigovodstvenu dokumentaciju tog društva u izvorniku, iako

je to od njega višekratno traženo, o čemu postoje i pismeni dokazi koji prileže predmetnom stečajnom spisu.

Povrh svega, za istaknuti je da je predmetna nekretnina etažirana tj. etažiranje je provedeno u zemljišnim knjigama dana 16.04.2013.g. pod Z-1367/13 a kada je i dospio iznos od 25.000,00 kn koji je navodni „kupac“ trebao platiti u roku od sedam dana od provedenog etažiranja, pa je potrebno naglasiti da je u najmanju ruku čudno da prodavatelj izdaje račun na ukupni iznos od 75.000,00 kn odmah po sastavu ugovora o kupoprodaji nekretnine od 01.12.2009.g., a kupac plaća samo dio od 50.000,00 kn (što je trebao platiti po Ugovoru, vidi čl. 4.) ali iznos od 25.000,00 kn kupac i dalje ne plaća odnosno ne dostavlja dokaz o tome da ga je platio.

Uz navedeno predmetni ugovor o kupoprodaji nije ovjeren u potpisu od strane Prodavatelja, nije priložena tabularna izjava niti potvrda o isplati kupoprodajne cijene ne postoji dokaz da je kupac zakonito uveden u posjed predmetne nekretnine, kupac nije nikada zatražio uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine, nije utužio predmetnu nekretninu a imao je rok od cca. 8 godina da nešto napravi po tom pitanju, ukoliko je navodno već stekao pravo vlasništva na istoj, kao što to uostalom i tvrdi u postavljenom izlučnom zahtjevu.

Potrebno je i istaknuti da je neto cijena predmeta kupoprodaje i to navodno garaže površine $61,90 \text{ m}^2$, određena u iznosu od 61.000,00 kn. Ovdje je očito riječ o neprimjereno niskoj cijeni. Naime, prema navedenom, cijena iznosi cca 1000 kn/m^2 (protuvrijednost cca 130 EUR/m^2) što je u najmanju ruku suviše nisko da izgrađenu građevinu na području grada Makarske i čime je prodavatelj zasigurno oštećen, čak i kada bi se u konkretnom slučaju radilo o garaži, a ne zapravo o stanu kako to uostalom i proizlazi iz Procjembenog elaborata sačinjenog od strane stalnog sudskog vještaka Mate Tonkovića u predmetu Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Makarskoj, posl.br. Ovr-8877/2015, koji prileži spisu Trgovačkog suda u Splitu posl.br. St-66/2017, i u kojem je navedeno kako je tržišna vrijednost posebnog dijela predmetne nekretnine –dvosobnog stana u prizemlju (etažno vlasništvo E-1) koji čini suvlasnički dio 62/433 s kojim je neraskidivo povezano njegovo vlasništvo garaže u podrumu, ukupne površine $61,90 \text{ m}^2$, u vlasnosti firme „Radalj“ d.o.o. Makarska, I.Gundulića 11, utvrđena u iznosu od 111.605,70 EUR-a, ili 829.736,37 kuna.

Slijedom navedenog razvidno je da podnositelj izlučnog zahtjeva nije dokazao da je stvarni vlasnik predmetne nekretnine, slijedom čega postavljeni izlučni zahtjev predlažem odbiti.

U Splitu, 17.01.2020.

Jurica Tomić, odvjetnik

ODVJETNIK
JURICA TOMIĆ
Split, Bijačka 2a