

Stečajna masa iza REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju,
OIB 31273463399, sjedište: Repišće 42, Jastrebarsko

18 St-4133/2015
novi upis:18 St-2812/2019

Miljenko Požgaj, stečajni upravitelj,
OIB 88007436023, Ured: Repišće 42,
10 450 Jastrebarsko, Mob. 098 9139 607

U Jastrebarskom, 27. siječnja 2020.g.

R. H., TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU,
Sudac, DANIJELA LJUBIĆ UZELAC,
Stečajni postupak St.-4133/2015,
Petrinjska 8, 10 000 Zagreb,

PREDMET: Dopuna očitovanja na zaprimljeni zahtjev za izlučenje nekretnine u vlasništvu Stečajne mase iza REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju, stan upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, br. zk. ul. 6616, k. o. Karlovac II, suvlasnički dio 1765/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), površine 99,12 m²

Poštovani !

Dana 17. siječnja 2020.g. cijenjenom Naslovu je dostavljeno očitovanje na zaprimljeni zahtjev za izlučenje nekretnine u vlasništvu Stečajne mase iza REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju, stan upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, br. zk. ul. 6616, k. o. Karlovac II, suvlasnički dio 1765/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), površine 99,12 m²

Radeći na prikupljanju činjenica vezanih na kupoprodaju stana, koji je predmetom zahtjeva za izlučenje od strane Danijela Matan, sada u Australiji, u Hrvatskoj prijavljen sa adresom prebivališta u Karlovcu, Bohinjska 17a, utvrdio sam sljedeće :

1. Punomoćnica vjerovnika Danijela Matan nije dostavila original, ili presliku računa za prodani stan iz kojeg bi bilo vidljiva neto i bruto cijena stana, odnosno iznos PDV-a koji se plaća na nove stanove. Neutvrđeno je da li je plaćen PDV-e na prodani stan.
2. Dostavljena preslika uplate ne glasi na kupca Danijela Matan, a iznos koji je uplaćen preko Zagrebačke banke ne odgovara iznosu koji je ugovoren u tekstu Kupoprodajnog ugovora. Uplatu u Australiji izvršila je Ana Matan, najvjerojatnije supruga Danijela Matan, ali punomoćnica odvjetnica Iva Zlatić, ne navodi povezanost uplatitelja i kupca stana.
3. Punomoćnica je dostavila neusklađenu dokumentaciju. Iz preslike kupoprodajnog ugovora vidljivo je da je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 81.580,00 eura, a isti iznos je naveden kao protuvrijednost od 604.091,09 kuna. U tekstu koji je

dostavljen na Obrascu 18, punomoćnica je navela kupoprodajni iznos od 79.300,36 eura. Priložena preslika Izvatka Zagrebačke banke registrira prijenos 79.300,36 eura. Potpisani kupoprodajni ugovor u članku 6., navodi slijedeće:

(1) Ugovorne strane izričito utvrđuju da su rokovi za isplatu ukupne kupoprodajne cijene fiksni rokovi, te isti predstavljaju bitan sastojak Ugovora u smislu članka 361. Zakona o obaveznim odnosima.

(2) Shodno tome, ukoliko kupac ne bi uplatio kupovninu u cijelosti do 05. 02. 2007.g. ovaj ugovor se raskida po sili zakona, te više ne obavezuje niti jednu od ugovornih strana.

(3) U navedenom slučaju prodavatelj nije dužan posebno izvijestiti kupca o tome da je Ugovor raskinut. Dovršen citat članka 6., Ugovora.

Kupoprodajni ugovor potpisan je 26. 01. 2007.g., ugovoreni rok za uplatu kupovnine bio je do 05. 02. 2007.g., a doznaka koja je manja od ugovorene cijene uplaćena je na žiro račun prodavatelja 23. 02. 2007.g.

4. Pod ovom točkom u očitovanju predanom 17. 01. 2020.g. pogrešno je navedeno da se uplata od 79.300,00 eura odnosi na stan koji je kupila sestra Danijela Matan, Ana Matan. Ana Matan, koja se u bankovnim transakcijama spominje kao uplatitelj iznosa od 79.300,00 eura, najvjerojatnije je supruga kupca Danijela Matan.
- 4.a) Danijel Matan ima sestru Moniku Lukšić (rođena Matan) koja se u potpisu na Kupoprodajnom ugovoru pojavljuje kao punomoćnica Danijela Matan. Stečajni upravitelj je pogrešno tvrdio da se radi o punomoćnici, odvjetnici Moniki Lukšić. Kako je već i prije navedeno u dokumentaciji za izlučenje nije priložena ovjerena potvrda kojom kupac ovlašćuje punomoćnicu, sestru Moniku Lukšić, za potpis kupoprodajnog ugovora.
5. I zaključno o manjkavosti i neusklađenosti dokumentacije navodim slijedeće : U članku 18., stavak 1, Ugovora, ugovoreno je da porez na promet nekretnina, koji se plaća na vrijednost zemljišta i troškove komunalnog doprinosa navedene u članku 4., Ugovora, snosi kupac. U stavku 2, članka 18., stoji da je kupac u obavezi prijaviti stjecanje nekretnine nadležnoj poreznoj upravi.

Punomoćnica vjerovnika D. Matan, odvjetnica I. Zlatić, nije dostavila dokaz o uplati poreza na promet nekretnina koji je bio isključiva obaveza kupca.

Iz svega naprijed navedenog zaključujem :

Kupoprodaja nekretnine, stana, koji je predmetom izlučnog zahtjeva, nije provedena na zakonit način.

Nije dostavljena dokumentacija kojom bi se nedvojbeno dokazalo da je stan kupljen ispunjenjem kupoprodajnog ugovora od 26. 01.2007.g..

Stečajni upravitelj utvrđuje da zahtjev za izlučenje nema dokazanu pravnu osnovu i upravitelj u okviru ovlasti koji mu određuje Stečajni zakon odbija prijedlog za izlučenje nekretnine.

U sličnim predmetima stečajni upravitelj je tražio odluku Skupštine vjerovnika, pa slijedom toga predlaže da se na Izvještajnom ročištu predloži Skupštini vjerovnika da raspravi o ovom izlučnom zahtjevu i eventualno donese drugačiju odluku u vezi izlučenja.

Zaprimljeni zahtjev za izlučenje stečajni upravitelj nije upisao u Obrazac 17, jer je Tablica izlučnih prava formirana za unos podataka o nespornim zahtjevima za izlučenje.

Prilikom sastavljanja Izvješća stečajnog upravitelja, koji je predan u stečajni spis, upravitelj zbog sličnosti etažne oznake stana i veličine stanova nije uočio da je Stečajna masa iza REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju upisana kao sadašnji vlasnik još jednog stana u istoj stambenoj zgradi.

Stan označen kao etaža E – 2, površine 99,12 m², izgrađen na k.č.br. 2295/5, k. o. Karlovac II, br. zk. ul. 6616, zem. knjižni odjel Općinskog suda u Karlovcu, predstavlja nekretninu na kojoj vjerovnik Kostelac gradnja d.o.o. ima upisanu zabilježbu Z – 387/14, temeljem rješenja o ovrsi : OVR – 45/2014, od 24. 01. 2014.g., te je ovrhovoditelj pokrenuo upis Stečajne mase iza REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju.

Prilikom unošenja podataka u Obrazac 17, iz podataka prijave tražbine vjerovnika Grada Karlovca, stečajni upravitelj je utvrdio da vjerovnik Grad Karlovac ima upisana razlučna prava **na nekretnini koja se također u zemljišnim knjigama vodi kao vlasništvo 1/1 REZIDENCIJE d.o.o., i to na stanu označenom kao etažno vlasništvo E – 2, površine 98,30 m², izgrađen na k.č.br. 2295/4, k. o. Karlovac II, br. zk. ul. 6615, zem. knjižni odjel Općinskog suda u Karlovcu.**

U zemljišnom Izvratku za naprijed navedeni stan površine 98,30 m², u dijelu „C“, Teretovnica, upisani su na suvlasnički dio 2 (1777/10000) slijedeći upisi :

- 1.1 Temeljem zapisnika broj Z – 2976/2008/6615 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 14. 6. 2007.g., broj Z – 3467/07

Na temelju Ugovora o namjenskom kreditu br.3209565007 od dana 06. 6. 2007.g.javnobilježnički solemiziranog uknjižuje se pravo zalogu na etažu 2, za kredit dodijeljen Lukšić Moniki iz Karlovca, Baščinska cesta 39/d, a radi osiguranja tražbine založnog vjerovnika u iznosu od 295.000,00 HRK,...

U korist : ZAGREBAČKA BANKA d.d., OIB 92963223473, Paromlinska 2, Zagreb

- 3.1 Zaprimljeno 18. 10. 2011.g. broj Z – 6137/11

Na temelju ovosudnog rješenja o osiguranju broj Ovr-1785/11, od 05. listopada 2011.g., na nekretninama Rezidencije d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, M. Krleže 9, Karlovac, u A, i to na etaži 2, uknjižuje se ovršno pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja koja na dan 13. 9. 2011.g. iznosi 29.052,91 kn zajedno sa pripadajućim zateznim kamatama od dospijeca svakog pojedinog iznosa do isplate...

U korist : GRAD KARLOVAC, OIB 25654647153, Banjavčičeva 9, Karlovac

Kako je Izvješće već bilo napisano stečajni upravitelj je odlučio da o postojanju još jedne nekretnine koja se u zemljišnim knjigama vodi u vlasništvu Stečajne mase iza REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju vjerovnike obavijesti na Izvještajnom ročištu.

O tome da će vjerovnike obavijestiti o postojanju još jedne nekretnine na Izvještajnom ročištu upravitelj je obavijestio razlučnog vjerovnika Grad Karlovac u telefonskom kontaktu sa gospođom Zrinkom Belavić, pravnicom u gradskom odjelu za financije dana 21. 11. 2019.g.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj

Miljenko Požgaj