

**Stečajna masa iza REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju,**  
OIB 31273463399, sjedište Repišće 42, 10 450 Jastrebarsko

**St-2812/2019**

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

U Jastrebarskom, 29. 5. 2020.g.

**R. H., TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU,**  
**Sudac DANIJELA LJUBIĆ UZELAC,**

Stečajni postupak St.-2812/2019

Petrinjska 8, 10 000 Zagreb,

**PREDMET: Obavijest o izmjeni odluke kojom je stečajni upravitelj odbio zahtjev za izlučenje, kupca, posjednika i vanknjižnog vlasnika stana Daniela Matan, 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 27. siječnja 2020.g. cijenjenom Naslovu je dostavljena 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.

U podnesku od 27. 01. 2020.g. stečajni upravitelj je na temelju raspoloživih činjenica donio odluku kojom se odbija zahtjev za izlučenje nekretnine, stana koja je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu upisan u z.k.ul.br. 6616, k.o. Karlovac II, suvlasnički udio redni broj 2., etaža E-2, trosobni stan površine 99,12 m².

Upravitelj je 18. 5. 2020.godine zaprimio dopunu Zahtjeva za izlučenje u kojem se podnositelj poziva na pravodobno podnesen Zahtjev od 22. 10. 2019.g., i u kojem dopunjuje Zahtjev za izlučenje u onim stavkama koje su bile presudne da je stečajni upravitelj donio odluku kojom se zahtjev odbija (Prilog br. 1 ).

Ponovljene konstatacije iz podneska od 27. 01. 2020.g. i obrazloženje uz izmjenju odluke o izlučenju :

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.

Obrazloženje uz izmijenjenu odluku :

Člankom 3., st. 1, Ugovora o kupoprodaji nekretnine, definirana je kupoprodajna cijena stana. Stavkom 2, istog članka, utvrđuje se da je u cijenu stana uračunat porez na dodanu vrijednost.

Člankom 4., Ugovora, utvrđuje se kako je formirana kupoprodajna cijena. Izrekom u navedenom članku navodi se da u ukupnoj kupoprodajnoj cijeni iznos od 13.393,00 eura predstavlja iznos poreza na dodanu vrijednost. Uplatom od 23. 02. 2007.godine podmiren je i iznos koji se odnosi na PDV-e, a obaveza je prodavatelja da isti prijavi u mjesečnim Izvješćima i uplati u državni proračun, prema izračunu nakon odbitka pred poreza.

Temeljem ovjerenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine ( 26. 01. 2007.g. ) i potvrde o uplati od 23. 02. 2007.g. stečajni upravitelj konstatira da kupac ne snosi odgovornost da li je iz iznosa kupovnine plaćen PDV-e.

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.

Obrazloženje uz izmijenjenu odluku :

Punomoćnica vanknjižnog vlasnika i posjednika stana u dopuni Zahtjeva za izlučenje navodi da je uplatitelj kupovnine Ana Matan, majka kupca Daniela Matan.

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.

Obrazloženje uz izmijenjenu odluku :

U dopuni Zahtjeva za izlučenje punomoćnica vanknjižnog vlasnika dodatno navodi da je u dogovoru sa prodavateljem početno uplaćen iznos od 79.300,36 eura, što se dokazuje preslikom bankovnih transakcija i preslikom stanja poslovnog računa prodavatelja REZIDENCIJE d.o.o., na dan kada je iznos kupovnine u kunskoj protuvrijednosti evidentiran na poslovnom računu Zagrebačke banke.

Plaćanje ostataka ugovorene kupovnine, u iznosu od 2.279,64 eura, dogovorno je prenijeto da se plati prilikom primopredaje nekretnine u posjed kupcu. Predaja kupljene nekretnine obavljena je u ožujku 2007.godine. U ime kupca stana ulazak u posjed stana obavila je sestra Daniela Matan, Monika Lukšić, te je prilikom ulaska u

posjed platila prodavatelju preostali iznos ugovorene kupovnine u iznosu od 2.279,64 eura. Ovime je kupac Danijel Matan ispunio obavezu uplate ukupne kupovnine iz Ugovora i od dana primopredaje, odnosno ulaska u posjed nekretnine, vanknjižni vlasnik uživa mirni posjed kupljenog stana.

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.

Obrazloženje uz izmijenjenu odluku :

U točki 2., ovog dopisa objašnjeno je da je uplatitelj kupovnine Ana Matan, majka kupca stana Daniela 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.

Obrazloženje uz izmijenjenu odluku :

Kupoprodajni ugovor u ime kupca Daniela Matan potpisala je njegova sestra Monika Lukšić. Ugovoru ne prileže punomoć o zastupanju jer je ugovor o kupoprodaji potpisan temeljem usmenih, telefonskih dogovora između kupca D. Matan i prodavatelja R. Mikšić, temeljem kojih je prodavatelj prihvatio da u ime kupca ugovor potpiše sestra Monika Lukšić. Obzirom da je prodavatelju plaćen iznos ugovorene kupovnine isti je i posjed stana predao sestri Moniki Lukšić, što se sve svodi na praktično rješenje zbog prostorne udaljenosti Australije gdje D. Matan živi i radi.

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.

Obrazloženje uz izmijenjenu odluku :

U dopuni Zahtjeva za izlučenje, koji je zaprimljen 18. 5. 2020.g., dostavljeno je Privremeno porezno rješenje koje je izdala Porezna uprava, Područni ured Karlovac, Ispostava Karlovac, dana 30. 4. 2020.g., pod Klasom: UP/I-410-20/2020-001/00420 i

Urbroj : 513-007-04-01-2020-0002 (Prilog br. 2 ). Navedenim rješenjem poreznom obvezniku Danielu Matan, iz Karlovca, Bohinjska 17a, utvrđuje se osnovica poreza na promet nekretnina u iznosu od 54.127,64 kune. Na osnovicu utvrđuje se porez na promet nekretnina po stopi 5% u iznosu od 2.706,38 kuna.

Temeljem naprijed navedenog poreznog rješenja, o plaćanju poreza na promet nekretnina, kupac Daniel Matan ispunio je sve uvjete iz Kupoprodajnog ugovora od 26. 01. 2007.godine, te je uz to što je kontinuirano nesmetani posjednik stana, predmnijevani i vanknjižni vlasnik nekretnine koja je predmetom zahtjeva za izlučenje.

**Stečajni upravitelj** na temelju svih naprijed navedenih činjenica prihvća dopunjeni zahtjev za izlučenje i **donosi odluku kojom se udovoljava zahtjevu za izlučenje stana predmnijevanog i vanknjižnog vlasnika Daniela Matan**, a primopredaju nekretnine nije potrebno obavljati jer stečajni upravitelj nije u posjedu stana.

U dopisu kojom je punomoćnica Daniela Matan obaviještena o odluci da se udovoljava zahtjevu za izlučenje nekretnine, upravitelj navodi da u slučaju ako zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Karlovcu zatraži izdavanje Tabularne isprave od Stečajne mase iza REZIDENCIJE d.o.o.-u stečaju ista će biti izdana.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj

Miljenko Požgaj

Prilozi :

1. Obrazac 16, Prijava tražbine u stečajnom postupku, III Obavijest o izlučnom pravu, dostavljen 18. 5. 2020.g., kao dopuna Obavijesti o izlučnom pravu od 23. 10. 2019.godine. Obrazac 16 biti će dostavljen sudu poštanskom pošiljkom kao izvorni dokument.
2. Preslika Poreznog rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina od 30. 4. 2020.g.