

Stečajni dužnik

GLOBAL RELAX NEKRETNINE

d.o.o. u stečaju

Gnambova 2, 51000 R I J E K A

IBAN:HR_____

OIB 66740992920

Stečajni dužnik

ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju

Poljička cesta 20, SPLIT

Punomoćnik – odvjetnica

JADRANKA MEŠTROVIĆ

Zagorska 22, 10 000 ZAGREB

Posl. br. St-159/2014

22.05.2025.g.

Predmet : OČITOVANJE NA PODNESAK OD 13.05.2025.

Poštovani,

Dana 14.05.2025. godine, zaprimljen je podnesak punomoćnice stečajnog dužnika **ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju Split**, kojim se neutemeljeno i nedopušteno derogira pravo **SMI GLOBAL RELAX NEKRETNINE d.o.o. u stečaju Rijeka**, kao stvarnog vlasnika nekretnine – ureda u Splitu, upisanog u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Split, i to: **Udio prava građenja: 171/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-159) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 „Firule- Lazarica“ koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom uredskog prostora broj 15 na I katu, ukupne površine 170,89 m2, zk.ul. 15817, K.O. Split, u naravi uredski prostor na I katu, za koji nije dobivena tabularna isprava, podobna za knjiženje, iako je kupoprodajna cijena, prema Ugovoru o kupnji ureda br. 01-89/162/2004, plaćena u cijelosti.**

Poslovni prostor je pozivom na povjerenje u zemljišne knjige prodan, a Rješenjem o diobi kupovnine Trgovačkog suda u Splitu, posl. br.: St-159/2014-1592, namirene su obveze stečajne mase i razlučni vjerovnik, dok je iznos od 316.387,02 eura uplaćen na depozitni račun Trgovačkog suda u Splitu.

Navodi punomoćnice stečajnog dužnika **ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju Split**, su netočni, subjektivni i pogrešni iz slijedećih razloga:

- Zdravko Čupković nije mogao biti 2020. godine uključen u parnične i ovršne postupke, jer je imenovan stečajnim upraviteljem Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu 18. listopada 2021. g., pri čemu se nije radilo o otvaranju stečajne mase iza, već o promjeni stečajnog upravitelja u stečajnom postupku koji je zaključen,
- dana 20. rujna 2024. godine otvorena je Stečajna masa iza **GLOBAL RELAX NEKRETNINE d.o.o. u stečaju Rijeka**,

- Punomoćnica **ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju Split**, nije dostavila niti jedan činjenični dokaz da je kontaktirala stečajnog upravitelja, niti sam osobno zaprimio pisani podnesak punomoćnice **stečajnog dužnika ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju Split**,
- Punomoćnica dužnika **ATRIUM SPALATUM doo u stečaju Split**, kako osobno navodi u podnesku od 13.05.25., zbog nemogućnosti naplate parničnih troškova od gosp. Alena Monasa, opstruira i dezavuira pozitivne zakonske propisa Republike Hrvatske, dovodeći u pitanje stvarno pravo vlasništva (povjerenje u zemljišne knjige bitno je, dok nedvojbeno i nedvosmisleno nije dokazano da je **SMI GLOBAL RELAX NEKRETNINE d.o.o. u stečaju Rijeka**, Gnambova 2, OIB 66740992920 kupio i platio poslovni prostor u cijelosti),
- Punomoćnica stečajnog dužnika **ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju Split**, svoja prava dužna je ostvariti kroz stečajni postupak nad **SMI GLOBAL RELAX NEKRETNINE d.o.o. u stečaju Rijeka**, osobno ili putem dužnika **ATRIUM SPALATUM doo u stečaju Split**, koji je parnične troškove, koji se odnose na pravne radnje vezano za prodani poslovni prostor, prijaviti u postupku provođenja stečajnog postupka nad **SMI GLOBAL RELAX NEKRETNINE d.o.o. u stečaju Rijeka**,
- Pravno pitanje je „**pitanje stvarnog vlasništva**“ nad prodanom nekretninom, vodeći računa o provedenim aktivnostima u postupku stečaja nad **ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju Split** (prodaja poslovnog prostora, dioba kupovnine, namirenje obveza stečajne mase vezano za prodanu nekretninu i namirenje razlučnog vjerovnika) koje prema dostavljenim prilogima i činjeničnom stanju nesporno, pripada **SMI GLOBAL RELAX NEKRETNINE d.o.o. u stečaju Rijeka**,

Stvarno činjenično stanje vezano za prodanu nekretninu, prikazujemo u nastavku, kako slijedi :

Otvaranjem **Stečajne mase iza GLOBAL RELAX NEKRETNINE d.o.o. u stečaju Rijeka**, Gnambova 2/III, OIB 66740992920, poduzete su aktivnosti vezane za **dokaze iz kojih nedvojbeno proizlazi da je stvarni vlasnik nekretnine – ureda SMI GLOBAL RELAX NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**, za što dostavljamo dokaze iz kojih je nedvojbeno i nedvosmisleno vidimo da je ured iz alineje 1. ovog Podneska kupljen i plaćen u cijelosti, dok tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu vlasništva nikad nije dobio, iako je ista ugovorena u točki VI. Ugovora o kupnji ureda, kako slijedi:

1. **Predugovor o kupnji ureda br. 01-89/162/2004**, zaključen između **ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split** kao Investitora (Prodavatelj) i **GLOBAL RELAX NEKRETNINE d.o.o. Zagreb** kao Kupca, s utvrđenom cijenom od 219.037,45 eura, ovjeren 14.06.2004.g. kod JB Ivana Bradarića iz Splita, broj: OV-3588/04, temeljem kojeg je plaćen predujam od 161.915,80 kn (21.903,75 eur), 09.06.2004.godine,

Dokaz: 1. Kopija Predugovora, prileže spisu
 2. Potvrda o uplati RBA Bank d.d., prileže spisu

2. **Dana 22.09.2004., zaključen je i potpisan Ugovor o kupnji ureda br. 01-89/162/2004, između ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split kao Prodavatelja i GLOBAL RELAX NEKRETNINE doo Zagreb kao Kupca.**
3. **Dana, 22.09.2004.g., zaključen je Ugovor o namjenskom zajmu za kupovinu nekretnine HR/0230097 između HYPO-Leasing Kroatien d.o.o., Podružnica Split kao Zajmodavca i GLOBAL RELAX NEKRETNINE d.o.o. Zagreb kao Zajmoprimca, te Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini između HYPO-Leasing Kroatien d.o.o., GLOBAL RELAX NEKRETNINE d.o.o. Zagreb i ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split kao Sudionika, koji dozvoljava Zajmodavcu upis založnog prava na, predmetu prodaje - Udio prava građenja: 171/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-159) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 „Firule- Lazarica“ koji je suvlasnički dio povezan s uredom broj 15 na I katu, površine 170,89 m², zk.ul. 15817, K.O. Split, u naravi predstavlja uredski prostor na I katu. Zajmodavac je 04.10.2004. g., upisao založno pravo na suvlasnički dio 159 (E-159) (171/26946), na iznos od 1.276.359,10 kuna (169.965,32 eur), te isti iznos dana 13.10.2004.g. uplatio Prodavatelju (ATRIUM SPALATUM d.o.o. Split). Preostali dio prodajne cijene iz Ugovora br. 01-89/162/2004, od 204.022,94 kune (27.168,38 eur), Kupac je u korist Prodavatelja uplatio 25. listopada 2004. godine.**

Rekapitulacija uplata :

1. 09.06.2004.g. plaćeno	161.915,80 kn / 21.903,75 eur
2. 13.10.2004.g. plaćeno	1.276.359,10 kn / 169.965,32 eur
3. 25.10.2004.g. plaćeno	204.022,94 kn / 27.168,38 eur

4. Ukupno plaćeno	1.642.297,84 kn / 219.037,45 eur

Dokaz: 3. Ugovor o kupnji ureda br. 01-89/162/2004, Ugovor o namjenskom zajmu HR/0230097 i Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava; prileže spisu

Dokaz: 4. Kopija uplate HYPO-leasing Kroatien, prileže spisu

5. Kopija uplate Kupca, prileže spisu

6. Izvadak iz zemljišne knjige, prileže spisu

4. **Otvaranjem stečajnog postupka nad ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju Split, 08.06.2015.g., Kupac je dostavio Obavijest o izlučnom pravu, koja je prikazana u tablici prijavljenih izlučnih prava, uz Izvješće od 29.01.2016.g., objavljeno 25.05.2016. godine**

Dokaz: 7. Tablica prijavljenih izlučnih prava, prileže spisu,

5. Dana **18.10.2015.g.** u **Izvješću o položaju dužnika** za ročište **27.10.2015.g.**, u tablici – **Pregled nekretnina–uredi**, pod red.br. 14, naveden je **ured broj 15**, suvlasnički dio 159, E-159, površine 170,89 m², i opaska da je prodajna cijena **219.037,45 eura** iz **Ugovora o kupnji ureda br. 01-89/162/2004**, plaćena u cijelosti, da je **ured predan u posjed**, dok **tabularna isprava nikad nije dana Kupcu**.

Dokaz: 8. Tablica Pregled nekretnina – uredi, prileže spisu

6. U **Izvješću od 22.11.2017.g.**, zatražena revizija procjene neprodanih ureda po sudskom vještaku, pri čemu **ured br. 15, suvlasnički dio 159 (E-159)**, nije naveden jer po istom nema potraživanja.

Dokaz: 9. Izvješće od 22.11.2017.–Procjena nekretnina, prileže spisu

7. Podredno, **Trgovački sud u Splitu 26.04.2022. g.**, donio **presudu, posl. br. 13 P-728/2020-31**, kojom u **točki 6.48.** navodi da je **vlasnik ureda broj 15, GLOBAL RELAX NEKRETNINE d.o.o. u stečaju Pula, Riva 4, OIB 01037156871**.

Obzirom na navedene dokaze i nesporne činjenice, da je nekretnina – **ured** **prodan, kupovna plaćena u cijelosti i posjed predan Kupcu**, da je **djelomično provedena dioba kupovnine**, kojom su **namireni razlučni vjerovnik i obveze stečajne mase**, predlažemo da preostali dio kupovnine od **316.387,02 eura** uplatite **u korist depozitnog računa Trgovačkog suda u Pazinu, broj računa IBAN: HR4523900011100904150 otvorenog u HPB d.d. Zagreb, poziv na broj: 558-2016**, jer isti nedvojbeno pripada **SMI GLOBAL RELAX NEKRETNINE d.o.o. u stečaju Rijeka, Gnambova 2, OIB 66740992920**.

**Za GLOBAL RELAX NEKRETNINE
u stečaju Pula :**

Na Znanje:

1. Trgovački sud u Splitu,
2. Trgovački sud u Pazinu