



ODVJETNIČKI URED

**Ante Gabelica**

Ruđera Boškovića 7/125, 21000 Split *Tel/fax:* 021/785 406 *Mob:* 098/914 3187 *E-mail:* antegabelica1@gmail.com

Split, dne 2.10.2020.

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

**Sukošanska br. 6**

**21 000 SPLIT**

**ST-66/2017**

**STEČAJNI DUŽNIK: STEČAJNA MASA IZA RADALJ d.o.o. u stečaju**, Ruđera Boškovića 7/125, OIB: 20282828476.

**PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA**

U predmetu Naslovnog suda  
pod posl.br. St-66/2017.

Prilozi.

U odnosu na nekretninu označenu kao čest.zem. 1800/47 Z.U.3381, etažno vlasništvo E1, a koja je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Makarskoj upisana kao vlasništvo društva Radalj d.o.o., za istaknuti jest kako je u međuvremenu pri Općinskom sudu u Splitu, Stalna služba u Makarskoj, bila zaprimljena tužba tužiteljice Marije Pejčković, Magistrala 37, Marušići, 21 318 Mimice, protiv tuženika Stečajna masa iza Radalj d.o.o. u stečaju, koji predmet se je pri istim sudom vodio pod posl.br. P-586/2020, radi utvrđenja kako je spomenuta tužiteljica navodno stekla vlasništvo na predmetnoj nekretnini izvjesnim kupoprodajnim ugovorom, te kako joj tuženik u predmetnom ugovoru navodno nije isпустиo „klausulu intabulandi“, slijedom čega isti ugovor nije podoban za uknjižbu, slijedom čega ista između ostalog predmetnom tužbom traži utvrđenje prava vlasništva na navedenoj nekretnini.

**DOKAZ:** *Uvid u predmetnu tužbu, koja se dostavlja u prilogu, zajedno sa pozivom za ročište koje je trebalo biti održano dana 24.09.2020.godine.*

Međutim, uz predmetnu tužbu nije bio dostavljen bilo kakav prilog ( dokaz) iz kojeg bi proizlazila osnovanost postavljenog tužbenog zahtjeva, pa tako niti kupoprodajni ugovor na koji se ista tužba poziva. Obzirom na tu činjenicu, kao i na okolnost kako je odvjetnik Jurica Tomić iz Splita već dao svoje pravno mišljenje o izlučnom zahtjevu podnesenom u odnosu na istu nekretninu od strane društva društva AQUAMAX d.o.o., Sv. Florijana 3, 21 300 Makarska, OIB: 07124078021, a koje je i dostavljeno na predmetni stečajni spis, to sam istog odvjetnika opunomoćio za davanje odgovora na tu tužbu, te sam sa istim prethodno zaključio Ugovor o odvjetničkom zastupanju u kojem je naznačeno da će isti zastupati stečajnog dužnika isključivo po načelu uspjeha u sporu i po naplati od protivne stranke, dakle njegovi troškovi zastupanja ni na koji način ne bi teretili stečajnu masu, te je isti odvjetnik, u zakonskom roku u ime stečajnog dužnika i podnio odgovor na tužbu. Nakon zaprimanja odgovora na tužbu, tužiteljica Marija Pejčković je svojim podneskom od dana 08.09.2020.godine, između ostalog izjavila „kako povlači tužbu i tužbeni zahtjev“, a na koji podnesak tužiteljice se je tuženik očitovao na način da se ne protivi povlačenju predmetne tužbe, ali da potražuje do tada nastale troškove, slijedom

čega se u nastavku postupka očekuje zaprimanje rješenja istog suda kojim se utvrđuje kako je tužba povučena.

**DOKAZ:** *Uvid u podnesak tužiteljice od dana 08.09.2020.godine o povlačenju tužbe, koji se dostavlja u prilogu.*

*Uvid u zapisnik sa ročišta održanog dana 24.09.2020.g., koji se dostavlja u prilogu.*

Za istaknuti jest i kako sam dana 24.09.2020.godine uputio dopis stalnom sudskom vještaku dipl.ing. Mati Tonkoviću, koji je dana 03.03.2017.godine na ovršni spis Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Makarskoj, posl.br. 70 Ovr-8877/15 dostavio elaborat procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine a koji je odlukom skupštine vjerovnika, prvenstveno radi ekonomičnosti postupanja prihvaćen i u ovom postupku, te obzirom kako je ista nekretnina u zemljišnim knjigama označena kao:

-etažno vlasništvo ( e-1), suvlasnički dio: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, dok iz njegovog procjembenog elaborata ( str. 9. i 14.), proizlazi kako se u konkretnom slučaju radi o posebnom dijelu predmetne nekretnine, anagrafske oznake Splitska 55, 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 neto površine 61,90 m2, i čija tržišna vrijednost je u istom elaboratu procijenjena na 111.605,70 EUR-a ili 829.736,37 kuna, *sa zamolbom da se za potrebe predmetnog stečajnog postupka i radi vjerodostojnosti informacija prilikom prodaje iste nekretnina preko FINA-e, očituje je li se u konkretnom slučaju, dakle u pogledu predmetne nekretnine, radi o "dvosobnom stanu u prizemlju", ili se radi o garaži, odnosno što ta nekretnina točno predstavlja u naravi? Također sam ga zamolio za informaciju jeste li voljni sa mnom kao stečajnim upraviteljem doći na lice mjesta u Makarsku, pokazati tj. točno identificirati predmetnu nekretninu, i ukoliko jest, kada i koliko bi koštale njegove usluge?*

Istog dana vještak Tonković mi je dostavio svoje očitovanje, u kojem je između ostalog navedeno slijedeće:

- *predmetna građevina u elaboratu procjene identificirana je s brojem kat.čestice i navedenom anagrafskom oznakom.*
- *stambeni prostor koji je predmet procjene nije identificiran na terenu i to je objašnjeno u poglavlju 4. predmetnog elaborata.*
- *Sud je donio odluku da se ipak ide na procjenu temeljem upisanih podataka u vlasničkom listu*
- *traženo očitovanje o kakvoj se nekretnini radi iznio sam u samome elaboratu vještačenja, a vama predlažem da sami zatražite uvid u etažni elaborat predmetne građevine i tako otklonite svaku sumnju.*

Obzirom na očitovanje vještaka Tonkovića, a i obzirom kako nisam u posjedu bilo kakve dokumentacije stečajnog dužnika, pa tako niti „etažnog elaborata same građevine“, kojeg u svom mailu spominje vještak Tonković, to sam isključivo svojim angažmanom ( obzirom kako bivši z.z. društva odbija dostaviti bilo kakvu dokumentaciju, o čemu sam izvještavao u dosadašnjem tijeku postupka), uspio pronaći slijedeću dokumentaciju:

-*Sporazum o podjeli vlasništva nekretnine na suvlasničke dijelove i uspostavi vlasništva posebnih dijelova nekretnine, zaključen 09.04.2013.g. između društva Radalj d.o.o. iz Makarske i Zvonka Šabića kao suvlasnika predmetne nekretnine označene kao čest.zem. 1800/47 Z.U.3381 K.O.Makarska-Makar.*

*-Potvrda Grada Makarske, Odjela za gospodarenje prostorom, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Klasa: 361-08/13-80/09, Urbroj: 2147/05-05-04/1-13-03, od 05.04.2013.godine.  
-Plan posebnih dijelova zgrade (Projekt etažiranja) stambene zgrade izgrađene na čest.zem. 1800/47 Z.U.3381 K.O.Makarska-Makar, broj projekta TD-11/13, izrađen od strane dipl.ing. arh. Vlade Lukača ispred društva Later inženjering d.o.o. iz Makarske, veljača 2013.godine, sa priložima istoga.*

**DOKAZ:** *Uvid u citiranu dokumentaciju, koja se dostavlja u prilogu.*

Po pribavi, predmetnu dokumentaciju sam odmah prezentirao i vještaku Tonkoviću, te svojim mailom zamolio njegovo očitovanje na istu u smislu upita iz prvotno mu upućenog maila. Nakon toga, konkretno dana 28.09.2020.g. sam zaprimio mail vještaka Tonkovića, u prilogu kojeg je njegovo očitovanje, naslovljeno kako „odgovor na upit“, u kojem je navedeno doslovno kako slijedi:

*Predmetna nekretnina koja se nalazi u Makarskoj, na k.č.z. 1800/47 KO Makarska-Makar, anagrafske oznake Splitska 55, u predmetu broj Ovr-8877/15 pogrešno je valorizirana u smislu utvrđivanja sadašnje tržišne vrijednosti.*

*Razlog tome je što na dan očevida sudu nije omogućen adekvatan pregled građevine (jer se nitko od strane ovršenika nije pojavio) tako da predmetna nekretnina nije odgovarajuće identificirana – što je bilo navedeno u dostavljenom vještvu.*

*Nadalje, ovršenik je sudu naknadno dostavio dokumentaciju (izvadak iz etažnog elaborata) na osnovu koje je provedeno sporno vještačenje, ali ista očito nije bila vjerodostojna te je pogrešno utvrđeno da je u pitanju dvosoban stan umjesto garaže.*

*Slijedom navedenog smatram da bi predmetno vještvo trebalo izmijeniti i dopuniti prema novoutvrđenom činjeničnom stanju, a to sam spreman obaviti ukoliko to odobri nadležni Sud. SPLIT, 28.09.2020.*

**DOKAZ:** *Uvid u mail korespondenciju sa sudskim vještakom ing. Mate Tonković.*

*Uvid u dokument naziva „odgovor na upit“ zaprimljen dana 28.09.2020.g. od vještaka ing. Mate Tonkovića, koji se dostavlja u prilogu.*

Nastavno na navedeno, za istaknuti jest kako je u predmetnom ovršnom spisu Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Makarskoj posl.br. Ovr-8877/2015, predmetno vještvo ing. Mate Tonkovića dostavljeno na spis dana 03.03.2017.godine, te kako na predmetno vještvo niti tadašnji ovrhovoditelj ( Vojislav Purlija), a niti ovršenik ( Radalj d.o.o. zastupan po z.z. Marku Radalju) nisu imali bilo kakvih primjedbi, iako je i nakon toga bio veći broj radnji u samom ovršnom spisu. Nadalje, niti na ročištu za utvrđenje vrijednosti u predmetnom stečajnom postupku, a na kojem je također sudjelovao i razlučni vjerovnik, nitko nije imao primjedbi na sadržaj navedenog vještva, radi čega nisam niti sumnjao u njegovu vjerodostojnost. Uzimajući u obzir navode iz „odgovora na upit“ sudskog vještaka ing. Mate Tonkovića od dana 28.09.2020.g., u kojem isti tvrdi kako je „ovršenik, ( a tu se naravno misli na g. Marka Radalja kao z.z.-a društva Radalj d.o.o.), je sudu ( misli se na Općinski sud u Splitu, Stalna služba u Makarskoj ) naknadno dostavio dokumentaciju (izvadak iz etažnog elaborata) na osnovu koje je provedeno sporno vještačenje, ali ista očito nije bila vjerodostojna te je pogrešno utvrđeno da je u pitanju dvosoban stan umjesto garaže“, navodim kako je takvo što moguće ( pogotovo obzirom na sve ostale „situacije“ sa kojima se susrećem u predmetnom stečajnom postupku, ali o tome nemam bilo kakvih spoznaja niti informacija ( sve se je odvijalo i prije donošenje rješenja o nastavku postupka radi naknadne diobe). Zbog čega sam vještak ( kojeg je u istom ovršnom predmetu predmetu Ovr-8877/2015 imenovao Općinski sud u Splitu, Stalna služba u

Makarskoj svojim rješenjem od 19.12.2016.g. ) i prije izrade samog vještva nije provjeravao vjerodostojnost takve dokumentacije, također mi nije poznato.

Stoga, a radi pokušaja provjere svega navedenog, ponovno sam osobno otišao u Makarsku, na spomenutu adresu Splitska ulica br. 55, i gdje sam zatekao otvorena garažna vrata na predmetnom objektu, i jednog gospodina koji se je predstavio kao g. Josip Beus, vlasnik društva AQUAMAX d.o.o. ( isto ono društvo koji je prvotno postavilo izlučni zahtjev, i podnijelo zahtjev za izdavanjem privremene mjere koji je kasnije pravomoćno odbijen). Isti gospodin je na moje traženje (zamolbu) otvorio vrata spomenute nekretnine, u kojoj se po njegovom kazivanju nalaze njegove stvari, i gdje sam se i neposrednim uvidom mogao uvjeriti kako se uistinu radi samo o garaži, čija površina odgovara podacima iz zemljišne knjige, i koji objekt sam predmetne prigode slikao i izvana i iznutra.

**DOKAZ:** Uvid u fotoelaborat predmetne nekretnine na adresi Makarska, Splitska ulica 55, , koji se dostavlja u prilogu.

Obzirom na sve navedeno, razvidno je kako se u konkretnom slučaju radi samo o garaži, a ne o „dvosobnom stanu u prizemlju ( etažno vlasništvo E-1) koji čini suvlasnički dio 62/433 s kojim je neraskidivo povezano njegovo vlasništvo garaže u podrumu ukupne neto površine 61,90 m2,“, kako je to očito pogrešno navedeno u elaboratu stalnog sudskog vještaka ing. Mate Tonkovića. Notorno je kako vrijednost garaže ne može biti ista kao i vrijednost dvosobnog stana, pa radi svega navedenog, a i radi cjelokupnog postupka, držim kako je potrebno odmah obustaviti elektroničku javnu dražbu u odnosu na predmetnu nekretninu ( gdje je još u tijeku rok za zaprimanje ponuda ), i ukoliko su uplaćene određene jamčevine iste i vratiti uplatiteljima, te napraviti novi procjembeni elaborat u kojem će na pravilan način biti valorizirana tržišna vrijednost predmetne nekretnine i gdje držim kako iz svih podataka dostavljenih i uz ovaj podnesak ima dovoljno elemenata za izradu takvog vještva, a izbor osobe samog vještaka prepuštam Naslovnom sudu.

Za stečajnu masu iza Radalj d.o.o. u stečaju,  
Stečajni upravitelj Ante Gabelica.

Stečajna masa iza RADALJ d.o.o.  
u stečaju, Split  
OIB: 28282828476