

8828-3

St-997/2016

TRGOVAČKOM SUDU U VARAŽDINU

STEČAJNI POSTUPAK

Stečajni dužnik **CONING d.d.** u stečaju, Varaždin, Ulica Augusta Šenoa 4-6, OIB: 79557976962, .

Stečajna upraviteljica: **LIDIJA LESAR**, Čakovec, Travnička 26

Zainteresirana osoba: **MARIJA KUKA**, Pere Filipca 6, Karlovac, OIB: 91150719270,
zastupana po Renati Dozet Daskal, odvjetnici u Karlovcu

PODNEŠAK ZAINTERESIRANE OSOBE

**Kojim obavještava i predlaže
obustavu postupka prodaje stana u Karlovcu, ulica Pere Filipca 6**

U gornjem predmetu **MARIJA KUKA** po svojoj punomoćnici saopćuje kako slijedi:

1. Stečajna upraviteljica objavila je Oglas o prodaji nekretnine prikupljanjem pisanih ponuda, s rokom za dostavu ponuda do 08.09.2026. godine, a koji se odnosi na stan u Karlovcu, ulica Pere Filipca 6, na I. katu, veličine 38,27 m² (upisan u zk.ul. 6527 k.o. Karlovac II, suvlasnički udio E-28), s početnom cijenom od 40.000,00 €.

2. **MARIJA KUKA** je dugogodišnja zakonita posjednica predmetnog stana (od 1991. godine), obavještava Naslovljeni sud o postojanju teških materijalnopravnih, ali i procesnih nepravilnosti vezanih uz uvrštenje ove nekretnine u postupak prodaje, te predlaže žurnu **obustavu postupka prodaje** iz sljedećih razloga:

2.1. Pred Općinskim sudom u Karlovcu podnositeljica je pokrenula parnični postupak pod poslovnim brojem **P-394/2024** protiv stečajnog dužnika, radi utvrđenja ništetnim temeljnog Ugovora o kupoprodaji iz 1994. godine na kojem dužnik temelji svoje navodno vlasništvo. Na

Radno vrijeme

Ujutro:

ponedjeljak-petak-08^{oo}-13^{oo}

Poslijepodne

ponedjeljak i srijeda- 16^{oo}-19^{oo}

predmetnom stanu je upisana zabilješka spora tog spora pod brojem Z-8857/2024, a što je upraviteljica i sama navela u tekstu oglasa.

2.2. Ta tužba temelji se na činjenici da su kao dokaz povijesnog slijeda stjecanja vlasništva (vanknjižni) prilikom upisa stana u zemljišnim knjigama, preinačeni ugovori i Zapisnik o bodovanju stana od 07.11.1987.g. na način da je upisani stvarni vlasnik (Skupština općine Karlovac) premazan korektivnim lakom te je dopisan prednik tuženika (Novotehna). O ovim nezakonitostima Policijska uprava karlovačka sastavila je Posebno izvješće br. 511-05-04/4-4-4940/96 od 22.07.1996.g., u kojem je u potpunosti potvrđeno da prodavatelj *Novotehna* nikada nije bio vlasnik ovog stana, već je stan u cijelosti otplatilo poduzeće *Jugoturbina Institut* preuzimanjem kredita 1989. godine. Svi ovi dokazi nalaze se u parničnom spisu i o tome je i stečajna upraviteljica prethodno upoznata, dakle sve prije tužbe radi ništetnosti.

3. Podnositeljica je dana 06.05.2024., sve s svrhu mirnog rješenja, uputila Ponudu za kupnju stana Stečajnoj upraviteljici, u iznosu od 8.180,00 €. Navedena ponuda iznesena je temeljem rezultata iz Elaborata procjene vrijednosti stalnog sudskog vještaka Dušana Dragojevića od 25.04.2024.g (u daljnjem tekstu Elaborat) koji je bio priložen uz Ponudu.

3.1. U Elaboratu koji je i u skladu sa važećom sudskom praksom (stvarna vrijednost stana umanjena je za 30% zbog neuseljivosti te umanjena za vrijednost privatnih ulaganja podnositeljice od 18.000,00 €.

3.2. Stečajna upraviteljica oglašava prodaju predmetne nekretnine po punoj, neumanjenoj cijeni od 40.000,00 €, zanemarujući da je u Elaboratu utvrđeno da iznos od 18.000,00 € predstavlja isključivo privatna ulaganja podnositeljice na koje kao poštena posjednica ima pravo prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

4. Nadalje, upraviteljica u oglasu traži puni iznos iako je u Elaboratu vještak u napomeni izričito utvrdio da stan, s obzirom na zabilježbu spora te činjenicu da u njemu živi samohrana nezaposlena majka s maloljetnim djetetom, "*nije pogodan za prodaju*" i "*nije useljiv*". Prema jasnim i ujednačenim stavovima sudske prakse (Vrhovni sud RH, poslovni broj: Rev 486/1997-2; Visoki upravni sud, Usž 954/2017-2), status neuseljivosti nekretnine mora rezultirati umanjnjem tržišne vrijednosti za 30% do 50%.

5. Stečajna upraviteljica time postupuje protivno interesima same stečajne mase. Ako treća osoba, kupi ovaj stan, a podnositeljica (što je s obzirom na dokaze izvjesno) uspije u parnici P-394/2024, kupac će izgubiti nekretninu te će pretrpjeti golemu štetu, a njezinu naknadu zahtijevat će izravno iz stečajne mase. To će stečajnu masu izložiti enormnim troškovima naknade štete i parničnih troškova, čime upraviteljica izravno krši svoju zakonsku dužnost i odgovornost iz članka 91. Stečajnog zakona.

Slijedom svega navedenog, podnositeljica po svojoj punomoćnici predlaže Naslovu – po Stečajnom sudcu suca da u okviru svojih nadzornih ovlasti nad radom stečajnog upravitelja:

- I. Žurno naloži stečajnoj upraviteljici da odgodi postupak prodaje nekretnine u Karlovcu (ulica Pere Filipca 6, etaža E-28) objavljen na portalu Sudačka mreža, te da otkáže prikupljanje ponuda i dražbu zakazanu za 14.09.2026.g., sve do pravomoćnog okončanja parničnog postupka poslovni broj P-394/2024 pred Općinskim sudom u Karlovcu.

- II. Pozove stečajnu upraviteljicu na očitovanje o razlozima opstrukcije mirnog rješenja spora i svjesnog izlaganja stečajne mase riziku odštetnih zahtjeva, kao i mogućeg posljedičnog narušavanja sigurnosti pravnog sustava.

Za MARIJU KUKA, punomoćnica:

Prilozi:

1. Izvadak oglasa o prodaji nekretnine sa Sudačke mreže (rok: 08.09.2026.)
2. Preslika tužbe i očitovanja u predmetu P-394/2024 pred Općinskim sudom u Karlovcu
3. Preslika Posebnog izvješća PU karlovačke od 22.07.1996.g. o krivotvorenju isprava
4. Elaborat procjene vrijednosti nekretnina i ulaganja stalnog sudskog vještaka Dušana Dragojevića od 25.04.2024.g
5. Preslika Ponude za kupnju 06.05.2024.g
6. Punomoć