

STEČAJNI UPRAVITELJ DAVORIN KAPUSTIĆ

42 240 IVANEC, Akademika Mirka Maleza 4

☎ (042) 781-520 📠 (042) 770-909 📞 0911502615 ✉ davorin.kapustic@gmail.com

Poslovni broj spisa : **St-154/2024**

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Stečajni dužnik: **USKOPLJE d.o.o. u stečaju**, Makarska, Tučepska 7,
OIB: 17385818597

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA DUŽNIKA

I/ Iako sam već u izvješću o gospodarskom stanju dužnika i njegovim uzrocima od dana 10. rujna 2024. godine naveo kako u ovom postupku neću pokretati postupke radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji koji se odnose na prodaju njegovih nekretnina, budući da će se 16. svibnja 2026. godine navršiti dvije godine od otvaranja stečajnog postupka dužnika, do kada takve postupke osim stečajnog upravitelja dužnika mogu pokrenuti i njegovi stečajni vjerovnici, u nastavku ovog podneska obrazlaže se zbog čega bi se isti eventualno mogli pobijati, te se za eventualno pokretanje tih postupka dostavlja sva potrebna dokumentacija.

II/ Na temelju prijedloga Financijske agencije od dana 18. ožujka 2024. godine, otvoren je stečajni postupak dužnika, budući da je isti bio nesposoban za plaćanje, jer je njegov poslovni račun bio u neprekidnoj blokadi od dana 17. studenog 2023. godine.

Nakon blokade svojeg računa, dužnik je poduzeo određene pravne radnje koje se odnose na sklapanje kupoprodajnih ugovora s kupcima njegovih nekretnina, odnosno aneksa tih ugovora, koji bi potencionalno mogli biti predmet pobijanja zbog oštećenja njegovih vjerovnika.

Napominje se da se sukladno čl. 209. Stečajnog zakona, smatra da je pravna radnja poduzeta u vrijeme nastupa njezinih pravnih učinaka, te da ako je za pravovaljanost nekog pravnog posla potreban upis u javnu knjigu, smatrat će se da je pravni posao poduzet onda kada su bile ispunjene ostale pretpostavke za njegovu valjanost, kad izjava volje o upisu postane obvezujuća za dužnika i kad druga strana podnese zahtjev za upis pravne promjene.

III/ Slijedi pregled predmetnih pravnih radnji dužnika, a sve se one odnose na prodaju suvlasničkih dijelova povezanih s vlasništvom posebnog dijela nekretnine kčbr. 1885 POŽARE ukupne površine od 2109 m², od čega se na DVORIŠTE odnosi površina od 1395 m², a na STAMBENU ZGRADU, Makarska, Stari Velikobrdski put 63, 65, površina od 714 m², koja nekretnina je upisana u zk. ul. broj: 1052 k.o. Makarska-Makar i to:

- **27. Suvlasnički dio: 12/5340 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)** – u naravi garažno mjesto oznake G18, ukupne površine 11,04 m² i **57. Suvlasnički dio: 132/5340 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-48)** – u naravi stan oznake A.10, na drugom katu – ulaz A, ukupne korisne vrijednosti površine stana od 66,49 m².

Predmetne nekretnine od stečajnog dužnika kupila je Vidak Nikolina, OIB: 50948005276, Zadarska 59c, 21300 Makarska, te se kao vlasnica upisala u zemljišne knjige dana 01. veljače 2024. godine u zemljišnoknjižnom predmetu pod brojem: **Z-825/2024**, na temelju Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-869/22 od dana 07. veljače 2022. godine, Dodatka Ugovora broj ovjere: OV-634/24 od dana 26. siječnja 2024. godine i Tabularne izjave od dana 26. siječnja 2024. godine, odnosno dana 01. veljače 2024. godine u zemljišnoknjižnom predmetu pod brojem: **Z-826/2024**, na temelju Ugovora o kupoprodaji od dana 04. veljače 2022. godine, Dodatka ugovora o kupoprodaji od dana 26. siječnja 2024. godine, Tabularne izjave od dana 26. siječnja 2024. godine, a ugovorena kupoprodajna cijena za obje nekretnine bila je 119.708,50 EUR-a s uključenim PDV-om, od čega se na stan odnosio iznos od 109.708,50 EUR-a, a na garažno parkirno mjesto se odnosio iznos od 10.000,00 EUR-a.

- **28. Suvlasnički dio: 12/5340 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)** – u naravi garažno mjesto oznake G19, ukupne površine 11,04 m² i **68. Suvlasnički dio: 186/5340 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-59)** – u naravi stan oznake B.13, na trećem katu – ulaz B, ukupne korisne vrijednosti površine stana od 93,17 m².

Predmetne nekretnine od stečajnog dužnika kupio je Boljun Dalibor, OIB: 45692737580, Krasa 38, Ližnjan 52100 Pula (Pola), te se kao vlasnik upisao u zemljišne knjige dana 08. veljače 2024. godine u zemljišnoknjižnom predmetu pod brojem: **Z-1004/2024**, na temelju Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-10169/2023 od dana 27. studenog 2023. godine, Aneksa Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-1061/2024 od dana 08. veljače 2024. godine i Tabularne izjave broj ovjere: OV-1079/2024 od dana 08. veljače 2024. godine, odnosno dana 22. siječnja 2024. godine u zemljišnoknjižnom predmetu pod brojem: **Z-509/2024**, na temelju Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-10169/23 od dana 27. studenog .2023. godine, Tabularne izjave i Potvrde o uplati kupoprodajne cijene broj ovjere: OV-506/24 od dana 19. siječnja 2024. godine, Dodatka ugovora Aneks ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-1061/24 od dana 08. veljače 2024. godine i Izjave broj ovjere: OV-1069/24 od dana 08. veljače 2024. godine, a ugovorena kupoprodajna cijena za obje nekretnine bila je 140.000,00 EUR-a s uključenim PDV-om.

Predmetne nekretnine u međuvremenu su prodane Radovančić Ivici, OIB: 08739919159, Uvala Stara 3, Bogomolje, Sućuraj.

- **36. Suvlasnički dio: 12/5340 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)** – u naravi garažno mjesto oznake G27, ukupne površine 11,04 m² i **54. Suvlasnički dio: 116/5340 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-45)** – u naravi stan oznake B.7, na prvom katu – ulaz B, ukupne korisne vrijednosti površine stana od 57,64 m².

Predmetne nekretnine od stečajnog dužnika kupio je Sabranović Robert, OIB: 67300766021, Mehlerweg 3, Dortmund, Njemačka, te se kao vlasnik upisao u zemljišne knjige dana 07. prosinca 2023. godine u zemljišnoknjižnom predmetu pod brojem: **Z-7443/2023**, na temelju Izvatka iz sudskog registra za EURO PRODUKT d.o.o. od dana 06. prosinca 2023. godine, Tabularne izjave broj ovjere: OV-10458/23 od dana 06. prosinca 2023. godine, Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-3024/2020, zajedno sa Aneksom broj ovjere: OV-10457/2023 od dana 14. svibnja 2020. godine i Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-10490/2023 od dana 06. prosinca 2023. godine, a ugovorena kupoprodajna cijena za obje nekretnine

bila je 95.460,00 EUR-a s uključenim PDV-om, od čega se na stan odnosio iznos od 86.460,00 EUR-a, a na garažno parkirno mjesto se odnosio iznos od 9.000,00 EUR-a.

- **37. Suvlasnički dio: 12/5340 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)** – u naravi garažno mjesto oznake G28, korisne vrijednosti površine 5,52 m², **38. Suvlasnički dio: 12/5340 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29)** – u naravi garažno mjesto oznake G29, korisne vrijednosti površine 5,52 m², **39. Suvlasnički dio: 12/5340 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30)** – u naravi garažno mjesto oznake G30, korisne vrijednosti površine 5,52 m² i **75. Suvlasnički dio: 236/5340 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-66)** – u naravi stan oznake B.18, na četvrtom katu – ulaz B, ukupne korisne vrijednosti površine stana od 117,86 m².

Predmetne nekretnine od stečajnog dužnika kupili su BEĆIRI IBRO, OIB: 57986519769 i BEĆIRI NEDŽMIJA, OIB: 85952013293, oboje iz D`Artagnanlaan 81, 6213 Maastricht, Nizozemska, te se kao vlasnici svaki u 1/2 dijela upisali u zemljišne knjige dana 02. travnja 2024. godine u zemljišnoknjižnom predmetu pod brojem: **Z-2312/2024**, na temelju Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-2794/24 od dana 27. veljače 2024. godine, a ugovorena kupoprodajna cijena za sve navedene nekretnine bila je 200.000,00 EUR-a s uključenim PDV-om.

- **46. Suvlasnički dio: 122/5340 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37)** – u naravi stan oznake B.3, prizemlje – ulaz B, ukupne korisne vrijednosti površine stana od 61,46 m².

Predmetnu nekretninu od stečajnog dužnika kupio je Rados Luka Simon, Oib: 15379004288, Lenaustrasse 1, 22087 Hamburg, Njemačka, te se kao vlasnik upisao u zemljišne knjige dana 29. veljače 2024. godine u zemljišnoknjižnom predmetu pod brojem: **Z-1479/2024**, na temelju Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-32/2024 od dana 03. siječnja 2024. godine, a ugovorena kupoprodajna cijena za navedenu nekretnine bila je 75.000,00 EUR-a s uključenim PDV-om.

Predmetna nekretnina u međuvremenu je najprije darovana Radoš Matiji, OIB: 15183157931, Crvenice 13, Crvenice, Bosna I Hercegovina, a zatim i prodana Matić Jozi, OIB: 02090358989, Borčani 50, Tomislavgrad, Bosna I Hercegovina.

- **51. Suvlasnički dio: 140/5340 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-42)** – u naravi stan oznake A.8, na prvom katu – ulaz A, ukupne korisne vrijednosti površine stana od 69,69 m².

Predmetnu nekretninu od stečajnog dužnika kupio je Beus Josip, OIB: 80175509022, Svetog Florijana 3, 21300 Makarska, te se kao vlasnik upisao u zemljišne knjige dana 08. ožujka 2024. godine u zemljišnoknjižnom predmetu pod brojem: **Z-1744/2024**, na temelju Ugovora o kupoprodaji broj ovjere: OV-2098/24 od dana 08. ožujka 2024. godine, a ugovorena kupoprodajna cijena za navedenu nekretnine bila je 108.954,14 EUR-a s uključenim PDV-om.

Predmetna nekretnina u međuvremenu je prodana Rončević Alenu, OIB: 29763677594, Stari Velikobrdski Put 65, 21300 MAKARSKA.

- **55. Suvlasnički dio: 116/5340 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-46)** – u naravi stan oznake B.8, na prvom katu – ulaz B, ukupne korisne vrijednosti površine stana od 57,65 m².

- Predmetnu nekretninu od stečajnog dužnika kupio je Beroš Dino, OIB: 24661675663, Krvavica 94, Krvavica 21320 Baška Voda, te se kao vlasnik upisao u zemljišne knjige dana 01. veljače 2024. godine u zemljišnoknjižnom predmetu pod brojem: **Z-824/2024**, na temelju Punomoći od dana 31. siječnja 2024. godine, Ugovora o kupoprodaji od dana 01. veljače 2024. godine, Dodatka ugovora od dana 01. veljače 2024. godine, Tabularne izjave od dana 01. veljače 2024. godine, Ugovora o kupoprodaji od dana 01. veljače 2024. godine, Dodatka ugovora od dana 01. veljače 2024. godine i Tabularne izjave od dana 01. veljače 2024. godine, a ugovorena kupoprodajna cijena za navedenu nekretnine bila je 71.669,00 EUR-a s uključenim PDV-om.

IV/ Navedene pravne radnje su zbog vremena njihovog poduzimanja potencionalno pobojne s osnove izravnog oštećenja iz čl. 201. Stečajnog zakona, odnosno eventualno s osnove namjernog oštećenja iz čl. 202. Stečajnog zakona, budući da je u njima ugovorena kupoprodajna cijena za predmetne nekretnine koja bi mogla biti niža od njihove tržišne vrijednosti, međutim s obzirom da iste stečajni dužnik nije obavio s bliskim osobama, te su one sklopljene s fizičkim osobama od kojih većina živi u inozemstvu, teško će biti dokazati da su isti znali da je stečajni dužnik u to vrijeme već bio blokiran, odnosno da se navedenim radnjama oštećuju stečajni vjerovnici, a što se tiče same kupoprodajne cijene, predmetni ugovori sklapani su u vrijeme kada su nekretnine stečajnog dužnika još bile u izgradnji, dok su se njihovi kupci upisivali kao vlasnici tek nakon što je u listopadu 2023. godine provedeno njihovo etažiranje, stoga je i navedena činjenica sasvim sigurno bila od utjecaja na njihovu ugovorenu cijenu.

Iz svega navedenog proizlazi da bi u slučaju pokretanja parnica radi pobijanja navedenih pravnih radnji stečajnog dužnika bio neizvjestan njihov uspjeh.

U Ivancu, 30. travnja 2026. godine.

Stečajni upravitelj dužnika,
Davorin Kapustić:

Prilozi:

- Potvrda FINA-e o danima insolventnosti za stečajnog dužnika
- Povijesni zk. izvadak broj: 1052 k.o. Makarska-Makar
- Izvatci iz zbirke isprava zemljišnoknjižnog odjela Makarska brojevi: Z-825/2024, Z-826/2024, Z-1004/2024, Z-509/2024, Z-7443/2023, Z-2312/2024, Z-1479/2024, Z-1744/2024, Z-824/2024