

ODVJETNIČKI URED

**JURICA TOMIĆ**

Put Brodarice 6/III

p.p. 305

21000 Split

e-mail:odvj.jurica.tomic@gmail.com

---

n/r stečajnog upravitelja gospodina Ante Gabelice.

**Predmet:** Pravni status nekretnine označene kao :

1. Suvlasnički dio: 17/555 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), 17/555 dijela č. zem. 1799/10 upisana u z.u. 3476 k.o. Makarska -Makar , s kojim je nedjeljivo povezano pravo vlasništva garaže u podrumu zgrade označene u elaboratu etažiranja kao garaža "G 1" i obojane tamno zelenom bojom u grafičkom prilogu, ukupne površine 16,53 m2.

---

Poštovani,

Vezano za Vaš zahtjev u svrhu podnošenja izvješća u stečajnom postupku koji se vodi nad stečajnim dužnikom RADALJ d.o.o. OIB: 34676177790, pred Trgovačkim sudom u Splitu pod br. St- 66/2017 povodom obavijesti o izlučnom pravu podnositelja izlučnog zahtjeva ŽELJKA GLAVAŠA, OIB:13642918829, s prebivalištem Imotski, Gojka Šuška 54., zastupanog po pun.Krešimiru Biočiću, odvjetniku u Imotskom, dajem slijedeće mišljenje:

**I/** Podnositelj izlučnog zahtjeva ŽELJKO GLAVAŠ, OIB:13642918829 je po svom punomoćniku dana 12.lipnja 2023.g. podnio prijavu svog izlučnog prava na uvodno naznačenoj nekretnini. U prilogu svoje prijave uvodno citirani podnositelj izlučnog zahtjeva je dostavio:

- Ugovora o kupoprodaji koji je sklopljen dana 03.srpnja 2015.godine, a koji je ovjeren u potpisu Prodavatelja -stečajnoga dužnika, zastupanog po tadašnjem zakonskom zastupniku, kod javnog bilježnika Ante Pejковиća pod brojem OV-2724/15 dana 03.07.2015.godine.

**II/** Uvidom u zemljišne knjige za K.O. Makarska Makar Z.U. 3476 proizlazi slijedeće stanje:

1. Suvlasnički dio: 17/555 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

-17/555 dijela č.zem.1799/10 s kojim je nedjeljivo povezano pravo vlasništva garaže u podrumu zgrade označene u elaboratu etažiranja kao garaža "G 1" i obojane tamno zelenom bojom u grafičkom prilogu, ukupne površine 16,53 m2,  
"RADALJ" D.O.O.MAKARSKA

**MIŠLJENJE:**

Uvidom u priloženu dokumentaciju mišljenja sam da izlučni zahtjev ŽELJKA GLAVAŠA, OIB:13642918829, nije osnovan.

Iz stanja stečajnog spisa ( npr. prilozi uz javno objavljeni podnesak stečajnog upravitelja od 30.09.2020.godine na e-oglasnoj ploči istog suda ) proizlazi kako je društvo RADALJ d.o.o., Ivana Gorana Kovačića 11, 21 300 Makarska, OIB: 34676177790 je prema javno dostupnim podacima ( podaci sa portala „poslovna.hr“ ) , za vrijeme svog poslovanja imalo tri ( 3 ) otvorena poslovna računa, i to:

1. poslovni račun pri ADDIKO BANK d.d. Zagreb, IBAN: HR4425000091101147924, otvoren 10.12.2003.godine, ugašen 06.05.2016.godine,
2. poslovni račun pri ZAGREBAČKA BANKA d.d. Zagreb, IBAN: HR6423600001102120299, otvoren 11.12.2002.godine, ugašen 14.12.2009.godine,
3. poslovni račun pri SBEBANK d.d. Zagreb, IBAN: HR7225030071100030130, otvoren 03.07.2004.godine, ugašen 30.10.2014.godine,

,z čega proizlazi kako je u 2015.godini, kad je zaključen predmetni Ugovor, aktivan bio samo račun društva Radalj d.o.o. otvoren pri ADDIKO BANK d.d. Zagreb, a da su druga dva računa istog društva godinama prije toga nesporno ugašena.

DOKAZ: Kao gore, uvid u stečajni spis.

Uvidom u „pojedinačni pregled prometa po računu“ izdanima dana 13.02.2020.godine od strane ovlaštene osobe Addiko Bank d.d., u odnosu na vlasnika računa RADALJ d.o.o., Ivana Gorana Kovačića 11, 21 300 Makarska, OIB: 34676177790, razvidno je kako na predmetni poslovni račun nikada nije evidentirana uplata bilo kojeg iznosa po „Ugovoru o kupoprodaji od 03.07.2015.godine“, niti od strane g. Željka Glavaša, niti od bilo koje treće pravne ili fizičke osobe, čak štoviše, za razdoblje od 01.01.2015.g. do 31.12.2015.g., te za razdoblje od 01.01.2016.g. do 31.12.2016.g., nije bilo bilo kakvog prometa po navedenom računu ( nije evidentirana niti prije toga).

DOKAZ: Uvid u „pojedinačni pregled prometa po računu“ u odnosu na vlasnika računa RADALJ d.o.o., Ivana Gorana Kovačića 11, 21 300 Makarska, OIB: 34676177790 za 2015. i 2016.godinu, izdanima dana 13.02.2020.godine od strane Addiko Bank d.d, koji se dostavljaju u prilogu, a koji su i javno objavljeni na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Splitu još 30.09.2020.godine.

Uvidom u kupoprodajni ugovor proizlazi da cijena predmeta kupoprodaje iznosi 30.000,00 kn. Dakle, cijena uopće nije isplaćena na poslovni račun društva Prodavatelja, odnosno ne postoji dokaz o tome da je ista uopće i isplaćena.

Iz priloženog ugovora, kao niti iz stanja stečajnog spisa, ne bi proizlazilo da je Prodavatelj TD Radalj d.o.o. u ( sada Stečajna masa iza Radalj d.o.o. u stečaju) predao predmetnu nekretninu kupcu u posjed, pa je razvidno kako podnositelj izlučnog zahtjeva nikad nije bio u posjedu predmetne nekretnine.

Suviše navedenom, za istaknuti jest i kako iz dokumentacije koja prileži stečajnom spisu Trgovačkog suda u Splitu u predmet pod posl.br. St-66/2017, nedvojbeno proizlazi kako bivši zakonski zastupnik društva Radalj d.o.o. a ovdje navodni potpisnik kupoprodajnog ugovora, Marko Radalj, stečajnom upravitelju odbija predati cjelokupnu

knjigovodstvenu dokumentaciju tog društva u izvorniku, iako je to od njega višekratno traženo, o čemu postoje i pismeni dokazi koji prileže predmetnom stečajnom spisu.

Uz predmetni ugovor o kupoprodaji nije priložena niti tabularna izjava niti potvrda o isplati kupoprodajne cijene ne postoji dokaz da je kupac zakonito uveden u posjed predmetne nekretnine, kupac nije nikada zatražio uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine, nije utužio predmetnu nekretninu a imao je rok od cca. 8 godina da nešto napravi po tom pitanju, ukoliko je navodno već stekao pravo vlasništva na istoj, kao što to uostalom i tvrdi u postavljenom izlučnom zahtjevu.

Potrebno je i istaknuti da je neto cijena predmeta kupoprodaje i to navodno garaže površine  $16,53 \text{ m}^2$ , određena u iznosu od 30.000,00 kn ( što iznosi 3.984,06 Eura). Ovdje je očito riječ o neprimjereno niskoj cijeni. Naime, prema navedenom, cijena iznosi cca  $1.814,88 \text{ kn/m}^2$  (protuvrijednost cca 241,01 EUR/ $\text{m}^2$ ) što je u najmanju ruku suviše nisko da izgrađenu građevinu na području grada Makarske i čime je prodavatelj zasigurno oštećen.

Iz Procjembenog elaborata sačinjenog od strane stalnog sudskog vještaka dipl.ing. građ. Ivana Mijanovića, datum procjene od 13.07.2022.godine u predmetu Trgovačkog suda u Splitu, posl.br. St-66/2017, proizlazi kako i u kojem je navedeno kako je tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 21.204,36 Eura (159.668,83 kn) , a vrijednost  $\text{m}^2$  u Eurima iznosi 1.282,78 E/ $\text{m}^2$ .

Dakle, na dostavljenom ugovoru je naznačena cijena koja je cca 5,32 puta manja od procijenjene vrijednosti iste nekretnine, dakle notorno je kako se radi o nerealno nisko naznačenoj „navodnoj“ cijeni.

Slijedom navedenog razvidno je da podnositelj izlučnog zahtjeva nije dokazao da je stvarni vlasnik predmetne nekretnine, slijedom čega postavljeni izlučni zahtjev predlažem odbiti.

U Splitu, 19.06.2023.

Jurica Tomić, odvjetnik