

Odvjetnica
ANA SOKAL

51000 Rijeka, Dolac 8
tel. + 385 (0)51 322-482 fax. + 385 (0)51 322-485
mob. + 385 (0) 91 538 61 48 e-mail: ana.sokal@nnlaw.eu

Rijeka, 15.05.2023.godine

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Na poslovni broj: **St-299/2020**

Stečajni dužnik: M.I.K.I.S. d.o.o. u stečaju
Rijeka, Vlatke Babić 14
OIB: 55023143727

Razlučni vjerovnik: ARCUS GRADNJA d.o.o.
Rijeka, Čepićka 2
OIB: 98282206000
Zastupan po odvjetnici Ani Sokal, Rijeka, Dolac 8

PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNIKA

Putem E-komunikacije

Prilozi:

Punomoć u spisu

I. Vezano za ročište zakazano za dan 16.05.2023.godine radi očitovanja stranaka na okolnost utvrđivanja vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika, razlučni vjerovnik Arcus gradnja očituje se kako slijedi:

Razlučni vjerovnik Arcus gradnja d.o.o. protivi se prijedlogu razlučnog vjerovnika Dicentre d.o.o. da se vrijednost imovine stečajnog dužnika utvrđuje sukladno procijenjenoj vrijednosti u Procjembenom elaboratu KB Studio, obrt za usluge, vl. Krešimir Bračun od 30.09.2021.g .

Riječ je o procjeni staroj gotovo dvije godine, koja je kao takva, a s obzirom na notornu i opće poznatu činjenicu o općem rastu vrijednosti nekretnina u proteklih godinu dana, potpuno zastarjela i neodgovarajuća realnoj tržišnoj vrijednosti u momentu donošenja rješenja o prodaji.

Od vremena izrade procjembenog elaborata pa do danas, vrijednost nekretnina na tržištu narasla je za minimalno 30%, te vrijednost utvrđena u predmetnom elaboratu „ide na ruku“ isključivo prvom razlučnom vjerovniku, odnosno Dicentri d.o.o., koja je takav prijedlog i stavila, jer ista sukladno odredbi čl. 247. st 7 Stečajnog zakona ima pravo kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Prodaja imovine stečajnog dužnika sukladno procijenjenoj vrijednosti iz rujna 2021.godine, ne uvažavajući opće poznatu i nesporna činjenicu da je općenito vrijednost nekretnina u posljednjih godinu dana na tržištu narasla za minimalno 30 %, nije u zajedničkom interesu svih vjerovnika, jer se prodajom imovine stečajnog dužnika po vrijednosti nižoj od tržišne onemogućava potencijalno namirenje tražbina ostalih razlučnih i stečajnih vjerovnika i pogoduje vjerovniku koji je prvi u prednosnom redu naplate.

Osim toga, navedeni Elaborat izrađen je prije stupanja na snagu Zakona o uvođenju eura kao službene valute u RH, te je navedeni elaborat svakako potrebno uskladiti s prisilnim odredbama predmetnog zakona koje propisuju pravila preračunavanja valuta.

II. Nadalje, vezano za način prodaje nekretnina, razlučni vjerovnik Arcus gradnja d.o.o. očituje se kako slijedi:

Razlučni vjerovnik Arcus gradnja d.o.o., protivi se prijedlogu razlučnog vjerovnika Dicentra d.o.o. da se nekretnine stečajnog dužnika prodaju kao cjelina, jer smatra da takav prijedlog nije u zajedničkom interesu svih vjerovnika, te jer se vjerovnici takvim načinom prodaje dovode u nepovoljniji položaj od onoga u kojem bi bili kada bi se imovina dužnika unovčila po pojedinim dijelovima. U pitanju su stanovi i poslovni prostori za koje se ukoliko se budu prodavali pojedinačno može postići veći broj potencijalnih ponuditelja i tako posljedično izlicitirati povoljnija cijena, nego u slučaju da se imovina prodaje kao cjelina, kad se nužno sužava broj potencijalnih ponuditelja samo na one koji mogu staviti ponudu za otkup imovine kao cjeline, a koja je po procjeni rađenoj u rujnu 2021.godine ukupno procijenjena na vrijednost od 1.375.000,00 EUR.

Dapače, prodaja imovine kao cjeline pogoduje samo i isključivo razlučnom vjerovniku Dicentri kao prvom razlučnom vjerovniku u prednosnom redu, koja je takav prijedlog i stavila i čija je utvrđena tražbina veća od procijenjene vrijednosti, te se time praktički isključuje svaka mogućnost namirenja tražbina ostalih razlučnih i stečajnih vjerovnika.

Nadalje, razlučni vjerovnik Arcus gradnja d.o.o. napominje da je između njega i prednika sadašnjeg razlučnog vjerovnika Dicentre d.o.o., (a koji prednik je Hypo-Alpe Adria bank d.d. kao izvorni založni vjerovnik koji je svoju tražbinu prenio na H-Abduco d.o.o., a H-Abduco d.o.o. potom na Dicentra d.o.o.) postignut **sporazum o razmjernom namirenju založnih vjerovnika**, sukladno kojem su se sredstva dobivena prodajom imovine prednika stečajnog dužnika raspoređivala založnim vjerovnicima u omjeru 75%:25%.

Imovinu stečajnog dužnika danas čine nekretnine koje u naravi predstavljaju posebne dijelove - stanove i poslovne prostore, u četiri poslovno-stambene zgrade sagrađene u naselju Marčelji, pokraj Rijeke (4 zgrade s ukupno 19 ETAŽA), u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci-ZK odjel Rijeka, upisane u zkul. 3445, 3447, 3448 i 3272 k.o. Marčelji.

Predmetna investicija rezultat je zajedničkog sudjelovanja tadašnje Hypo Alpe-Adria bank d.d. kao kreditora, Mikis d.o.o. kao investitora, korisnika kredita i založnog dužnika, te Arcus gradnje d.o.o. kao izvođača radova.

Tijekom 2009. godine, Mikis d.o.o. ostao je bez financijskih sredstava kojima bi mogao dovršiti investiciju, a kreditor Hypo Alpe Adria bank nije htio sudjelovati u plasiranju daljnjih sredstava.

Tada je, a sve s ciljem da se objekti dovrše i ishodi uporabna dozvola kako bi se investicija privela kraju i stavila na tržište, postignut trostrani dogovor prema kojem će dovršetak radova financirati izvođač Arcus gradnja, koja je uložila vlastitih cca 2.530.000,00 kuna, Arcus gradnja je pristala da se naplata

njezine tražbine odgodi do momenta prodaje stanova, a Hypo Alpe Adria bank d.d. je pristala da se prihod od prodaje stanova razmjerno raspoređuje između banke kao kreditora i Arcus gradnje kao izvođača.

U skladu s navedenim, upisano je založno pravo u korist Arcus gradnje na teret predmetnih nekretnina u visini vrijednosti izvedenih radova (broj Z-19968/09 od 23.11.2009).

Dakle, režim suradnje između dva založna vjerovnika Hypo Alpe-Adria bank i Arcus gradnje prilikom prodaje pojedinih etaža bio je takav da je 25% kupoprodajne cijene isplaćivano Arcus gradnji, a 75% banci, nakon čega bi oba založna vjerovnika dala potrebna brisovna očitovanja radi brisanja hipoteke s prodane etaže.

Sukladno postignutom dogovoru na ovaj način je prodano ukupno 6 stanova (5 je otkupio APN, a 1 direktno kupac) te je kupovina raspodijeljena po dogovorenom ključu.

Za prodaju preostalih 19 etaža (koji sada predstavljaju imovinu stečajnog dužnika) Arcus gradnja je sukladno dogovoru izdala pismo namjere kojim se obvezuje izdati brisovno očitovanje po primitku 25% iznosa ostvarene kupoprodajne cijene.

Tijekom 2015.godine u postupku predstečajne nagodbe nad stečajnim dužnikom, postignut je daljnji dogovor između MIKIS i Arcus gradnje, da će se po odobrenju predstečajne nagodbe, tražbina Arcus gradnje prebiti s vrijednošću dva stana, te su s tim ciljem sklopljeni predugovori o kupoprodaji dva stana, u vrijednosti tražbine Arcus gradnje priznate predstečajnom nagodbom. Riječ je o stanovima u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 779/5, zk.ul. 3445, k.o. Marčelji, i to: etaža 14/100 (E-3) stan broj 3 na I katu, i etaža 19/100 (E-4), stan br. 4 na I katu.

Dokaz: Pismo namjere Arcus gradnje od 23.03.2012.g.
Predugovori o kupoprodaji nekretnine
(prileži spisu-uz žalbu razlučnog vjerovnika Arcus gradnje d.o.o. izjavljenu protiv Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 17.01.2023.g.)

Tijekom ovog stečajnog postupka, Arcus gradnja se u više navrata obraćala H-Abduco i Dicentri kao sljednicima Hypo Alpe Adria banke sa zahtjevom da se poštuju postignuti sporazumi oko načina namirenja razlučnih vjerovnika, te je predlagala konkretne radnje kojima bi se u okviru stečajnog postupka takav sporazum mogao realizirati.

Dokaz: Dopis upućen H-Abduco d.o.o. iz listopada 2020.g.
Dopis upućen H-Abduco d.o.o. iz listopada 2021.g.
Dopis upućen Stečajnom upravitelju M.I.K.I.S. d.o.o. u stečaju iz rujna 2021.g.
Dopis upućen Dicentra d.o.o. iz siječnja 2023.g.
(prileži spisu-uz žalbu razlučnog vjerovnika Arcus gradnje d.o.o. izjavljenu protiv Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 17.01.2023.g.)

Slijedom svega iznesenog razlučni vjerovnik Arcus gradnja d.o.o. ističe da se protivi prodaji imovine stečajnog dužnika na način određen pobijanim rješenjem - u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, jer je isti protivan sporazumu o razmjernom namirenju razlučnih vjerovnika, te i nadalje ustraje kod svog zahtjeva da se prodaja imovine stečajnog dužnika odredi sukladno postignutim sporazumima, dakle ili na način koji će omogućiti razmjerno namirenje oba razlučna vjerovnika u dogovorenom omjeru, ili na način koji će omogućiti Arcus gradnji prednost u namirenju iz vrijednosti gore navedena dva stana.

Arcus gradnja d.o.o. p.p.