

BOROVI DOKOZA d.o.o. „u stečaju“
23000 ZADAR, Put Murvice 44.
OIB: 55403081793

Stečajni upravitelj: Ante Vukašina dipl.oec.
mob. 098/445-722 mail: ante.vukasina@zd.t-com.hr

Zadar, 15. listopada 2022.godine

Posl.broj: 3 St-499/2017

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
pažnji sutkinja Tina Grgas

PREDMET: Očitovanje
- dostavlja se -

Poštovana,

U svezi s Vašim Zaključkom Posl.broj:3 St-499/2017-85 od 27. rujna 2022. godine očitujem se kako slijedi:

Ad.1.

Ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika održano je dana 8. srpnja 2021.

Trgovački sud u Zadru, po sutkinji Tini Grgas, dana 12. srpnja 2021. riješio je:

I. Određuje se prodaja u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu uvodno označenog stečajnog dužnika na kojoj postoji razlučno pravo i to nekretnine oznake:

- kat. čest. zem. broj 853/4 površine 587 m² upisane u zk.ul. 5662 k.o. Zadar, sve uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a koju prodaju provodi nadležna jedinica Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom.

Nažalost zbog drugostupanjske presude Županijskog suda u Varaždinu – Stalna služba u Koprivnici odgođena je prodaja nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika.

Dužnik je vlasnik gore navedene nekretnine - nedovršeni i neuknjiženi objekt izgrađen na k.č. 853/4 k.o. Zadar. Stečajni dužnik osim navedenog nedovršenog objekta nije imao i nema nikakvu imovinu koja bi se mogla unovčiti.

Procjenu nekretnine je napravio BLOCK-PROJEKT d.o.o. Zadar, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Željko Predovan dipl.ing.arh. Nekretnina (objekt izgrađen na kat. čest. 853/4 upisane u zk.ul.5662 k.o. Zadar) je procijenjena na vrijednost od 6.656.157,18 kuna. **Objekt nije dovršen, nema uporabnu dozvolu pa se nije i ne može se upisati u zemljišne knjige - u zemljišnim knjigama još uvijek se vodi pod kat. čest. zem. broj 853/4 površine 587 m², moci (pašnjak).**

Situaciju oko mogućnosti i/ili nemogućnosti unovčenja najbolje oslikava sam ZK izvadak navedene nekretnine (u prilogu) ovog očitovanja.

AD.2.

Vezno za situaciju oko parničnih postupaka te drugih postupaka u kojim je stečajni dužnik stranka, u nastavku je odgovor odvjetnika koji zastupa stečajnog dužnika - odvjetnik Filip Stanić.

- P-210/19 smo pravomoćno izgubili (to je onaj u kojemu je VTS pred nekoliko mjeseci odbio našu žalbu), a njegova posljedica je da Kapović ostaje trajno uknjižen kao suvlasnik na našoj nekretnini,
- P-343/20 je u fazi glavne rasprave (to je onaj u kojemu uskoro imamo stranačko saslušanje o kojemu sam vas pred koji tjedan obavijestio), u njemu Kapović traži da se s naše nekretnine izbriše hipoteka od Markulin (jer da je založni ugovor kojeg je ista imala s BOROVI DOKOZA fiktivan),
- P-452/19 na OsZd je također u fazi glavne rasprave, u njemu je Kapović tražio da mu se dopusti uknjižba koju je poslije uspio ostvariti u onom spornom zemljišnoknjižnom postupku, a koju smo bezuspješno pokušali osporiti u spomenutoj parnici P-210/19. A s obzirom na tijek te parnice, jasno je u kojem smjeru će ići ova parnica - štoviše, zbog ishoda u P-210/19 postaje upitan pravni interes tužitelja za vođenje ovog postupka,
- Kov-23/21 na ŽsZd – u ovome se odlučuje da li će se potvrditi optužnica protiv Nade Dokoza i ostalih, ukoliko se nastavi kazneni postupak, BOROVI DOKOZA mogu prema okrivljenicima postaviti odštetni zahtjev u vidu neplaćene (ili na račun nepoložene) kupoprodajne cijene iz spornih ugovora, a eventualna dosuda ovog zahtjeva može utjecati na imovinu društva.

Županijsko državno odvjetništvo u Zadru angažiralo je sudskog vještaka da napravi financijsko-knjigovodstveno vještačenje u ovom predmetu (Kis-DO-8/2021-59). Stalni sudski vještak za računovodstvo i financije Stjepan Kolovrat, mag. oec. iz Splita je u svom izvješću utvrdio da stečajni dužnik (Borovi Dokoza d.o.o.) oštećen za 507.278,00 kuna. Osim toga sudski vještak u svom izvješću navodi da su na stanovima zabilježena višestruko vrijednija založna prava pa je kupac (Ante Kapović) mogao i morao kupiti stanove i plaćati ih u dogovoru s prodavateljem i založnim vjerovnicima.

Zbog ovog spora unovčenje imovine stečajnog dužnika se odlaže na neodređeno vrijeme. Navedeni stanovi nisu plaćeni zbog čega nisu ni fakturirani pa nije obračunat i plaćen PDV za iste (radi se o novogradnji), tako da je Državni proračun pretrpio ogromnu štetu.

Nakon završene istrage Županijsko državno odvjetništvo u Zadru obavijestilo oštećenika (Borovi Dokoza d.o.o.): „*Na temelju čl.230.st.1. Zakona o kaznenom postupku obavještavamo vas da smo nakon završetka istrage, pod gornjim brojem i datumom (Broj: KO-DO-23/2021-76 od 3.studenog 2021.) podigli optužnicu protiv okrivljenika.*

Istina za stranku i njegovog odvjetnika nije bitno što kupoprodajna cijena nije plaćena, za njega i njegovog odvjetnika je dovoljno da imaju potpisan Ugovor kupoprodaji i to znači da je on „vlasnik“ 2 stana, dvije garaže i terase.

Ad.3.

Stečajni dužnik osim navedenog nedovršenog objekta nije imao i nema nikakvu imovinu koja bi se mogla unovčiti.

Još na Izvještajnom ročištu koje je održano 14. ožujka 2019. godine vjerovnici su odlučili da se nekretnina - nedovršeni i neuknjiženi objekt izgrađen na k.č. 853/4 k.o. Zadar procijeni kao cjelina i unovči, proda kao cjelina.

Kao što sam gore naveo **objekt nije dovršen pa nije ni upisan u ZK** (nema uporabnu dozvolu, nije i ne može biti etažiran).

AD.4.

Vjerovnici (razlučni) su prihvatili osigurati sredstva za vođenje ovog stečajnog postupka i dana 27.07.2020. uplatili su 40.482,00 kn.

Osim toga dana 31.03.2022. uspio sam naplatiti 30.461,61 kuna od utuženog potraživanja od Inter Mozaik d.o.o. pred sudom u Bihaću.

Svi troškovi vezano za uredno vođenje ovog stečajnog postupka se uredno podmiruju.

Na novootvorenom žiro-računu HR2923900011101134522, BOROVI DOKOZA d.o.o. "u stečaju" kod Hrvatske poštanske banke d.d. **na dan 30.09.2022. je 39.634,76 kuna.**

Informiran sam da je unatoč brojnim sporovima koji su upisani i u vlasnički list (u privitku) Ante Kapović našao kupce i Ugovorom o kupoprodaji prodao suvlasnički dio (125/484 dijela gore navedene nekretnine) i da nakon ove prodaje suvlasničkog dijela prodavatelj neće više imati nikakvih prava ni na jednom dijelu predmetne k.č. 853/4, k.o. Zadar.

Novi suvlasnici (za sada samo usmeno) izrazili su spremnost da se sklopi Nagodba sa BOROVI DOKOZA d.o.o. "u stečaju" Zadar, Put Murvice 44 OIB:55403081793 a radi mirnog razrješenja svih sporova koji su vezani za ovu nekretninu, sa svrhom konačnog dovršetka izgradnje stambene zgrade koja je u izgradnji na kat. čest. 853/4 k.o. Zadar, ishoda iz uporabne dozvole te provedbe etažiranja iste. Čekam pismeni prijedlog njih i/ili njihovog odvjetnika.

Mislim da je jedino brzo i pravo rješenje za izlazak iz ove situacije Nagodba radi mirnog razrješenja svih sporova koji su vezani za ovu nekretninu, sa svrhom konačnog dovršetka izgradnje stambene zgrade, ishoda upravnog postupka za izdavanje uporabne dozvole te provedbe etažiranja nekretnine.

STEČAJNI UPRAVITELJ
Ante Vukašina