

Trgovački sud u Zagrebu
Amruševa 2/II
10 000 Zagreb

Na posl. br.: St-6763/2016

Stečajna stvar:

Stečajni dužnik: LASIĆ GRADNJA d.o.o. za građenje u stečaju, Gornji Stupnik,
Gornjostupnička 1 b OIB: 98832330545

Stečajni upravitelj: Daniel Deković, Novačka 329., 10 040 Zagreb, OIB: 76292704973.

Radi: Skupština vjerovnika

Društvo Lasić gradnja d.o.o. je sklopilo kupoprodajni ugovor sa prodavateljom Grgo Paličić iz Paga, P. Rumore 32., OIB: 11993361188. dana 24. svibnja 2011. Predmet kupoprodajnog ugovora je stjecanje prava vlasništva kupca na dijelu 21250/68849 nekretnine kčbr. 8389/910 tada upisane u zk.ul. 6289 k.o. Pag površine 21.250 m².

Društvo Lasić gradnja d.o.o. je sklopilo kupoprodajni ugovor sa prodavateljom Ivan Palčić pok. Ivana iz Paga, P. Rumore 32 OIB: 11993361188. dana 23. travnja 2008. godine. Predmet kupoprodajnog ugovora je stjecanje prava vlasništva kupca na dijelu nekretnine 8386/1022 u površini od 4.348 m² i dijelu nekretnine k.č. br. 8389/911 površine 9.582 m² a sve upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižnog odjela Pag u zk. ul. 6970 k.o. Pag.

Kupovnina je isplaćena prodavateljima u cijelosti što su i prodavatelji potvrdili u zapisniku sastavljenom po stečajnom upravitelju od dana 20. kolovoza 2018. godine.

Dužnik je kupio idealni dio predmetnih nekretnina za koje nije napravljena parcelacija prije sklapanja ugovora. Kupoprodajna cijena je isplaćena iz kredita banke. Pošto banka nije mogla uknjižiti svoju hipoteku na kupljenom idealnom dijelu nekretnine to je banka predložila prodavateljima, a prodavatelji su na to pristali, da banka uknjiži založno pravo na cjelokupnoj površini nekretnina koje su bile tada upisane u zk. ul. 6970. 6289 k.o. Pag. O takvoj činjenici je sastavljeno i pismo namjere banke koje nalazi u spisu. Društvo Lasić gradnja d.o.o. nije plaćalo kredit te je banka pokrenula ovršni postupak pred Općinskim sudom u Zadru radi prisilne prodaje predmetnih nekretnina koji je vođen pod posl. br. posl. br. Ovr – 1402/2015. Ovdje stečajni vjerovnik B2 Kapital d.o.o. čija je tražbina u cijelosti osigurana založnim pravom na predmetnim nekretninama u cijelosti je od banke 2016. otkupio potraživanje te stupio na mjesto založnog vjerovnika

Otvaranjem stečajnog postupka u tijeku je bio ovršni postupak radi prisilne prodaje predmetnih nekretnina. Predmetne nekretnine su otvaranjem stečajnog postupka i nadalje bile vanknjižno vlasništvo dužnika jer nije napravljena parcelacija. Prodavatelji nakon otvaranja stečajnog postupka podižu pred Općinskim sudom u Pagu tužbu protiv dužnika, Erste banke i ovdje vjerovnika B2 Kapital d.o.o. radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kreditu kojima su kupljene predmetne nekretnine.

Tijekom parničnog postupka prodavatelji u svojstvu tužitelja predlažu vjerovniku B2 Kapital d.o.o. mirno rješavanje svih sporova uključujući i dogovorno rješenje problema parcelacije. Dana 06. listopada 2020. godine potpisan je sporazum između dužnika, B2 Kapital d.o.o., Erste&Steiermarkische bank d.d. i prodavatelja/tužitelja prema kojem su povučene tužbe u parničnim postupcima te je povučen ovršni prijedlog za prodaju nekretnine.

Pošto je B2 Kapital d.o.o. založni vjerovnik na cjelokupnoj površini nekretnina tada upisanih zk. ul. 6970. 6289 k.o. Pag, prodavatelji su se obratili istom radi dogovora oko razgraničenja nekretnine i brisanja založnog prava na dijelu nekretnina koje ostaju u vlasništvu prodavatelja. Pregovori između B2 Kapital d.o.o. i prodavatelja tada nisu uspjeli.

Prodavatelji odlučuju samovlasno, bez znanja i suglasnosti dužnika i založnog vjerovnika B2 Kapital d.o.o., provesti parcelaciju na spornim nekretninama. Parcelacija je i provedena u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pagu. Protiv rješenja kojim se dopušta provedba parcelacije dužnik i založni vjerovnik B2 Kapital d.o.o. su podnijeli prigovor o kojem do danas nije odlučeno.

U novonastaloj situaciji stečajni upravitelj predlaže založnom vjerovniku B2 Kapital d.o.o. i prodavateljima da se angažira neovisni geodet od strane stečajnog dužnika radi utvrđivanja položaja u prostoru nekretnina koje je kupila Lasić gradnja d.o.o. I prodavatelji i založni vjerovnik su bili suglasni da se angažira neovisni geodet koji će napraviti prijedlog parcelacije sukladno sklopljenim kupoprodajnim ugovorima. Prijedlog parcelacije je i napravljen te je dostavljen na očitovanje i prodavateljima i založnom vjerovniku B2 kapital d.o.o. I prodavatelji i založni vjerovnik su dali svoju suglasnost na sačinjeni prijedlog parcelacije. Suglasnosti su dostavljene putem e – maila. Preostalo je sastaviti sporazum o međusobnom uređenju odnosa. Naime, prodavatelji su zahtijevali da B2 Kapital d.o.o. kao slijednik banke u ovome postupku postupi prema pismu namjere koje je izdala banka. Prema pismu namjere banka se je obvezala brisati založno pravo nakon što se formiraju čestice na koje će se upisati Lasić gradnja d.o.o. Založni vjerovnik je pristao na zahtjev prodavatelja te je s tim u svezi bilo i potrebno sastaviti sporazum kojim bi se dinamika rješavanja međusobnih odnosa i definirala. Sporazum je i sastavljen no međutim do potpisivanja istoga nikada nije došlo.

Stečajni upravitelj je saznao da prodavatelji ne žele potpisati predloženi im sporazum usmeno navodeći da je prijedlog parcelacije sastavljen protivno sklopljenim kupoprodajnim ugovorima. Prodavatelji također nisu predložili svoju verziju sporazuma. Daljnjim pregovorima sa prodavateljima utvrđuje se da postoji sporni dio prodane nekretnine od oko 1.500 m² za koje prodavatelji tvrde da nisu prodani dužniku. Prema prijedlogu parcelacije a i dodatnim provjerama utvrdilo se je da takva tvrdnja prodavatelja nije točna. Za sporni dio zemljišta postoji osnovana sumnja da je prodan trećim osobama nakon sklapanja kupoprodajnih ugovora sa dužnikom.

Dužnik, založni vjerovnik i prodavatelji unatoč naporima sa svih strana ne mogu pronaći zajedničko rješenje nastalog problema. Pregovori koji su se intenzivno vodili proteklu godinu dana nisu uspjeli. Stečajni upravitelj očekuje da će se protiv dužnika pokrenuti sudski postupci.

S obzirom na navedeno stečajni upravitelj predlaže da se na današnjoj skupštini vjerovnika donesu sljedeće odluke:

- I. Donošenje odluka o daljnjem načinu vođenja ovoga stečajnog postupka

Stečajni upravitelj

Daniel Deković