

# IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD U ZADRU – St-139/21

INVEST GRADNJA VIR d.o.o. u stečaju

Vir, Prezida VII 20, OIB: 66411170374

## 1. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01. 03. Do 06.06. 2022.

Dana 25. ožujka 2022. održana skupština vjerovnika i donesene odluke, po kojima je postupano kako slijedi:

1. Unovčenje nekretnine kat. čest. 12779, Miljkovica put površine 99 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. 9228 k.o. Vir, (stečajni dužnik suvlasnik u 1/2 dijela nekretnine), neposrednom pogodbom tvrtki Main d.o.o., Prezida VII 20, Vir, OIB: 83342206415 za iznos 18.918,29 kn uz obračun zateznih kamata od dana nastanka obveze po kupoprodajnom ugovoru od 28.10. 2020., uvećano za paušalni trošak u iznosu od 3.000,00 kn,

Nakon toga nekoliko puta kontaktirani i pozivani predstavnici Main d.o.o. na dogovor oko sklapanja navedene pogodbe, unatoč ispraznom verbaliziranju i obećanjima s njihove strane, nisu pristupili sporazumu, te do toga nije ni došlo,

2. Sklapanje sudske nagodbe s Josipom Halavuk (tuženikom u sudskom postupku Općinski sud u Zadru P-57/20, u svezi kupoprodaje nekretnine z.k.ul. 7661, k.č. 7519 LUČICA, površine 984 m<sup>2</sup>, Vir), na iznos ponuđen za uplatu na račun stečajnog dužnika od tuženika od 100.000,00 kn, te će se kupcu obračunati zatezne kamata od dana kad je izvršen prijenos zaplijenjenih sredstava sa računa stečajnog dužnika uvećano za paušalni trošak u iznosu 5.000,00 kn,

I u ovom slučaju nije došlo do sklapanja nagodbe, jer isti putem punomoćnika odvjetnika Bože Vrkić odbija pristupiti realizaciji, izjavljuju da su se predomislili. Stoga se razmatra mogućnost nastavka parnice, kako je definirano prvotnom odlukom skupštine,

3. Pokretanje postupka pobijanja pravne radnje kupoprodaje nekretnine z.k.ul. 15265, k.č. 12780/8 MILJKOVICA, površine 2642 m<sup>2</sup>, Vir, Prezida 20 VII, između stečajnog dužnika kao prodavatelja i kupca Main d.o.o., Prezida VII 20, Vir, OIB: 83342206415, za iznos 3.785.000 kn, kao fiktivnog posla i utvrđenje ništetnosti, uz angažiranje odvjetnika za zastupanje uz slijedeće uvjete:

a) odvjetnik mora stečajnom dužniku odobriti maksimalan popust po Tbr. 37.2. Odvjetničke tarife, dakle, u iznosu od 50%, što po radnji iznosi 18.925,00 kn + PDV x 3 radnje; za tužbu, pripremno ročište i jedno ročište za glavnu raspravu,

b) namirenje do ostatka odvjetničke nagrade ovisno je o uspjehu u sporu, te do njega dolazi od druge stranke, podredno po unovčenju,

Kako nije došlo do gore opisanih prihoda (t.1. i 2.), to se iz razloga nemogućnosti pokrivanja budućih ozbiljnijih troškova s tim u svezi, dakle negativne projekcije troškova koja je ukazivala na nedostajuća financijska sredstva, te se nije moglo pristupiti provedbi ove odluke,

4. Pokretanje postupka prisilne naplate potraživanja stečajnog dužnika prema Mariji Horvat, Budrovac Lukački, 33406 Lukač, OIB:42742772089, kao fizičkoj osobi (ista u svojstvu direktorice Main d.o.o.) – postupak pokrenut u tijeku,

Ujedno, pokrenuta je prisilna naplata potraživanja prema Main d.o.o. prema dostupnoj dokumentaciji za iznos 94.648,53 kn, kao i prema Marti Miličević za iznos 2.000,00 kn.

## SUDSKI PREDMETI:

1. Općinski sud u Zadru P-57/20 - Tužitelj Invest gradnja Vir d.o.o., Tuženik Josip Halavuk, radi utvrđenja kupoprodajnog ugovora, (tužitelj upućen pokrenuti parnicu radi proglašenja pljenidbe i prijenosa novčane tražbine nedopuštenim). INVEST GRADNJA VIR d.o.o. u svojstvu kupca 27.08.2019. sklopio kupoprodajni ugovor o kupnji nekretnine čest.7519 upisanu u zkul.7661, površine 984 m2 (dvorište 730m2, gospodarska zgrada lučica 37m2, kuća lučica 217m2) s prodavateljima Josipom i Nediljkom Halavuk, (u međuvremenu preminula) za 500.000 eur, te predao sredstvo osiguranja plaćanja kupovnine, četiri ovjerene i potpisane bjanko zadužnice na iznos od ukupno 350.000,00 kn (cca 50.000,00 EUR), a koji iznos naplaćen po instrumentima osiguranja zajedno sa pripadajućim kamatama, za polovicu tog iznosa stjecanje bez osnove Josipa Halavuk budući je supruga Nediljka Halavuk kao 2. Prodavatelj za pola u međuvremenu umrla, a Josip Halavuk prisvoji cjelokupan iznos, parnica trenutno u prekidu, te će se nastaviti nakon suglasja sa odvjetnicom S.Zuanović o uvjetima zastupanja. Temeljem odluke skupštine vjerovnika dana je punomoć za zastupanje odvjetnici Senki Zuanović, dogovoreno podnijeti preinačeni tužbeni zahtjev za utvrđenjem vlasništva protiv J. Halavuka (radi opravdanja predbilježbe) i tada bi se zabilježba mogla dobiti jer bi presuda bila podobna za zk upis.

2. P-1706/2021, OS ZD, osnovan predmet 16.09.2021., Tužitelji: 1. PAVICA KRAJINOVIĆ, Prezida VII 16, Vir, OIB:86255666019, 2.ANTO KRAJINOVIĆ, Prezida VII 16, Vir, OIB: 21979455442, 3. MIRKO KRAJINOVIĆ, Klakar 38, Klakar, OIB: 11461702578 svi zastupani po punomoćnici Sandri Fuzul, odvjetnici u Bibinjama, Trg bana Jelačića 6.

Tuženi: 1.Anda Marinić rođ. Guberac, udova Nike, OIB: 94357842960 kao nasljednica Marinić Nike pok. Ilije , OIB: 92070125537 Školska ulica 4, 10310 Ivanić Grad.

2.INVEST GRADNJA VIR D.O.O. U STEČAJU , OIB:66411170374, PREZIDA VII 20, Vir zastupan po direktoru Saši Lukiću, Vir, Put Marine 18, OIB:53891124628.

3.MAIN D.O.O., OIB:83342206415, Prezida VII 20,23234 Vir zastupan po direktorici Mariji Horvat, Vir , Prezida VII 20, OIB:42742772089.

Radi: utvrđenja prava služnosti i predaje u posjed, VPS: 10.001,00 kn

Predmet ove tužbe je utvrđenje prava služnosti prolaza i provoza, u korist tužiteljevih nekretnina kao povlasnih, na putu oznake k.č.br.12779, ukupne površine 99 m2 upisane u zk.ul. 9228 k.o.Vir kao i predaja u posjed prava služnosti prolaza i provoza na predmetnom putu. Tuženi ad.1) i ad.2) su upisani kao suvlasnici na predmetnom putu svaki za ½ dijela od cijelog dok je tuženi ad.3) predbilježeni vlasnik. Predmetna nekretnina oznake k.č.br.12779 k.o. Vir u naravi predstavlja put koji je formiran u katastru i u zemljišnim knjigama.

Tužitelji ad.1.) i ad.2.) su suvlasnici svaki za ½ dijela susjedne nekretnine oznake k.č.br. 12782 ukupne površine 416 m2 upisane u zk.ul.9230 k.o.Vir, dok je njihov sin, ovdje tužitelj ad.3.) vlasnik nekretnine oznake k.č.br.12781, ukupne površine 270 m2 upisane u zk.ul. 12623 k.o.Vir za cijelo.

Tužitelji su nekretninu oznake k.č.br.12782 k.o.Vir stekli kupoprodajom sa Marinić Nikom koji je umro i kojeg je nasljedila supruga, ovdje tužena ad.1) Anda Marinić iz Ivanić Grada.

U predmetnom kupoprodajnom ugovoru navodi se u članku VIII. da kupci, ovdje svi tužitelji stječu pravo služnosti prolaza i provoza predmetnim putem širine 5 m koji je i prikazan na skici izmjere iz 1996.g. i nalazi se na jugozapadnoj strani nekretnine. Tužitelji ad.1) i ad.2) su u mirovini već 20 godina i od tada su prijavljeni na Viru kao mjestu prebivališta dok ih sin Mirko Krajinović, ovdje tužitelj ad.3.) posjećuje više puta godišnje i koristi se predmetnim putem kao pristupnim putem do svoje nekretnine oznake k.č.br.12781 k.o.Vir. Tužitelj ad.3.) je nekretninu, do predmetnog puta, oznake k.č.br. 12781 k.o. Vir u ukupnoj površini od 270 m2 stekao kupoprodajom od Filipa, Kate, Gorana i Zorana Piškovića a koji su istu stekli kupoprodajom od Nike Marinića temeljem kupoprodajnog ugovora od 4. siječnja 1996.g. i u kojem ugovoru je također skica izmjere na kojoj je prikazan put širine 5m kojim putem vlasnik k.č.br. 12781 k.o.Vir ima pravo služnosti prolaza i provoza. Za prilaz predmetnoj nekretnini k.č.br. 12781 oduvijek se koristio gore navedena k.č.br. 12779 u suvlasništvu tuženih, koja u naravi i u zemljišnim knjigama predstavlja put.

Sadašnji vlasnici puta, ovdje tuženi znaju da se predmetnim putem uvijek prolazilo i provozilo te nikada nisu ometali tužitelje u njihovom stečenom pravu i tako već više od 30 godina sve do ljeta 2021.g. kada im je zagrađen predmetni put prema k.č.br.12782 i k.č.br.12781 podizanjem betonskog zida na međi između k.č.br.12782, k.č.br.12781 i k.č.br. 12779 i na taj način tužiteljima nezakonito oduzeto stečeno pravo služnosti prolaza i provoza predmetnim putem oznake k.č.br.12779 k.o. Vir.

Stupljeno u kontakt s odvjetnicom tužitelja S.Fuzul, te je ponuđeno neka razmotre mogućnost kupnje dijela nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, sve nakon eventualne suglasnosti i odobrenja skupštine vjerovnika,

3.Ovr-2905/2022 od 14.02.2022. ovrhovoditelja HRVATSKI TELEKOM D.D., OIB: 81793146560, Radnička cesta 21, 10000 Zagreb, putem punomoćnika odvjetničkog društva Zec i partneri d.o.o., Kardinala A. Stepinca 4, 31000 Osijek.

Daljnjim uvidom u privitak prijedloga – izvod iz poslovnih knjiga HT-a, utvrđeno je kako je NN osoba u ime i na račun stečajnog dužnika u više navrata (u razdoblju od mjeseca svibnja do prosinca 2021., dakle nakon otvaranja i tijekom stečajnog postupka) neovlašteno sklopila više kupoprodajnih ugovora za robu i usluge s Hrvatskim Telekomom za ukupni iznos 25.263,84 kn, za koji je oštećen stečajni dužnik i protupravno prisvojila kupljene proizvode, pritom vjerojatno neovlašteno koristeći i nevažeći i neodgovarajući pečat društva, a o čemu stečajni upravitelj kao zakonski zastupnik, sve do 15.02.2022. i primitka Prijedloga za ovrhu, nije imao nikakvih saznanja o tome. Stoga je 16.02.2022. Policijskoj upravi Zadarskoj upućena kaznena prijava, na znanje gore odvjetničkom društvu. Napominje se kako pečati društva, unatoč opetovanim pozivima nisu po otvaranju stečajnog postupka predani stečajnom upravitelju. Također, po primitku rješenja o ovrsi, podnijeti će se prigovor

Ne raspolaže se saznanjima o drugim postupcima pred sudovima i drugim tijelima.

Nije bilo namirenja stečajnih vjerovnika.

Nema zaposlenika kojima su produženi ugovori o radu.

Nema izgleda za nastavak poslovanja i za izradu stečajnog plana.

Zaključenju stečajnog postupka prethodi unovčenje stečajne mase.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Iz preuzete poslovne dokumentacije vidljivo je kako je stečajni dužnik u kratkom vremenu od osnivanja unio i kasnije stekao raznovrsnu imovinu koja se sastojala od nekretnina i pokretnina (veći broj različitih vozila i opreme većih vrijednosti i novijeg datuma). Poslovna dokumentacija dostupna za uvid nije dostavljena sustavna i cjelovita, niti je vođena posve uredno, pa su mogući nevjerodostojni i kontadiktorni podaci.

### II.1. NEKRETNINE:

Prema uvjerenju DGU od 06.04.2021. i uvidom u zemljišne knjige **upisano pravo vlasništva na nekretnini u zk ulošku br.9228 K.o. VIR, k.č. 12779 MILJKOVICA, površine 99 m2, Prezida 20 VII, Vir, SUVLASNIČKI DIO 1/2**

Radi se o čestici, u naravi (asfaltiranom) zemljištu izduženog, pravokutnog oblika, koje se nalazi neposredno uz površinom i vrijednošću znatno većom kč. 12780/8.

Međutim, dana 28.10.2020. sklopljen kupoprodajni ugovor između INVEST GRADNJA VIR d.o.o. kao prodavatelja (po tadašnjoj direktorici dužnika Marti Miličević) i MAIN d.o.o. VIR, Prezida VII 20, OIB:83342206415 kao kupca (zajedno s nekretninom z.k.ul. 15265, k.č. 12780/8 MILJKOVICA,

površine 2642 m<sup>2</sup>, Vir, Prezida 20 VII, Vir), za ukupni iznos od 3.785.000 kn, ovjeren kod javnog bilježnika Vera Marčina, Zadar, 112. brigade. O tome za kč.12780/8 upisana predbilježba prava vlasništva za MAIN d.o.o., uz preduvjet dostave tabularne isprave, do čega je kasnije došlo, ali ne i u odnosu na kč.12779.

Za napomenuti je kako je na nekretnini upisana i zabilježba pokretanja postupka pod brojem Z-6893/2021 na temelju prijedloga predlagateljice Republike Hrvatske, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.038.204,23 kn, prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini.

Također, 16.09.2021. osnovan predmet P-1706/2021 OS ZD, tužitelja susjeda okolnih čestica radi utvrđenja prava služnosti prolaza i provoza na predmetnoj nekretnini (opisano u izvješćima steć.upravitelja).

Stečajni dužnik imao je upisano pravo vlasništva za gore navedenu nekretninu z.k.ul. 15265, k.č. 12780/8 MILJKOVICA, površine 2642 m<sup>2</sup>, Vir, Prezida 20 VII, sada vlasnik MAIN d.o.o.

Za nekretninu dana 28.10.2020. sklopljen kupoprodajni ugovor između INVEST GRADNJA VIR d.o.o. kao prodavatelja i MAIN d.o.o. kao kupca (zajedno sa nekretn. u zk ulošku br.9228 K.o. VIR, k.č. 12779 MILJKOVICA, površine 99 m<sup>2</sup>, Vir, Prezida 20 VII, Vir, SUVLASNIČKI DIO ½), za ukupni iznos od 3.785.000 kn, O tome upisana predbilježba, uz preduvjet dostave tabularne isprave.

Iz povijesnog izvotka vidljivo kako je:

15.05.2020.g. pod brojem Z-9796/2020 zaprimljena UKNJIŽBA PRAVA VLASNIŠTVA za INVEST GRADNJA VIR d.o.o. temeljem kupoprodajnog ugovora, prodavatelj Anđa Marinić.

28.10.2020. pod brojem Z-25095/2020 zaprimljena UKNJIŽBA PRAVA VLASNIŠTVA za MAIN d.o.o. temeljem kupoprodajnog ugovora, ali i pod uvjetom da ovu predbilježbu opravda na način da sudu s pozivom na gornji poslovni broj dostavi tabularnu ispravu - kojom bi se dopustila uknjižba u zemljišnim knjigama na navedenoj nekretnini (clausula intabulandi ), te je 13.11.2020. pod brojem Z-26722/2020 zaprimljena UKNJIŽBA PRAVA VLASNIŠTVA (za MAIN d.o.o.) temeljem Tabularne isprave OV-10114/2020.

Istodobno na C listu u teretovnici upisano:

18.05.2020. pod brojem Z-9944/2020 zaprimljena UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA, OV-812/20 11.05.2020, na teret nekretnine u A-posjedovnici, uknjiženog prava vlasništva Invest gradnja Vir d.o.o. za cijelo, radi osiguranja iznosa od 9.375.000,00 kuna s kamatom od 7% godišnje tekućom od 15. svibnja 2020. godine, do isplate, te 30% iznosa odobrenog zajma na ime redovne, te zakonske zatezne kamate i mogućih troškova sudskih i ovršnih postupaka u slučaju neisplate ili zakašnjenja s isplatom, te uz ostale odredbe iz ugovora o zajmu, u korist: SEDLIĆ DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU, OIB: 31937776003, BEREK 54, 43232 BEREK,

18.12.2020. pod brojem Z-29891/2020 zaprimljena UKNJIŽBA USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) OV-9176/2020 23.11.2020

JELAVIĆ NIKICA, OIB: 17065227839, CMROK 5, 10000 ZAGREB

23.12.2021. upisano založno pravo u korist Davora Galetović (odvjetnik)

Postoje osnovane sumnje da se kod predmetne kupoprodaje radi o fiktivnom i poboju poslu, te bi se moglo ustati sudski na utvrđenje ništetnosti tog ugovora, ali uz predujmljivanje troškova. Radi se o sporu koji je kompleksan i neizvjestan, i nije ga moguće adekvatno voditi bez stalnog odvjetničkog angažmana. Ujedno bi se bez odgađanja zatražila i zabilježba spora, kako bi se spriječilo prijevarno otuđenje nekretnine.

Kako se radi se o tužbe veće vrijednosti predmeta spora za očekivati je zbog nevjerodostojnosti knjigovodstvenih podataka i provođenje financijskog vještačenja (u okviru buduće eventualne parnice) na okolnosti stvarnog postojanja i realizacije spomenutog prijeboja. Tužba radi pobijanja pravnih radnji podnijela bi se na temelju zaključka stečajnog suda u kojem se mora točno utvrditi za koju konkretnu poboju pravnu radnju se daje odobrenje kao i osobu prema kojoj je radnja poduzeta (tuženik).

- Z.k.ul. 7661, k.č. 7519 LUČICA, površine 984 m2, Vir, predbilježba,

INVEST GRADNJA VIR d.o.o. u svojstvu kupca 27.08.2019. sklopio kupoprodajni ugovor o kupnji nekretnine s prodavateljima Josipom i Nediljkom Halavuk, o tome predbilježba Z-1239/2020 uvjetovana dostavom tabularne isprave; zabilježba Prigovora na predbilježbu prodavatelja Halavuk koji je odbijen, evidentna i aktivna plomba Z-5198/2021, Zaprimljeno 16.01.2020.g. pod brojem Z-1241/2020 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju Tužbe zaprimljene kod Općinskog suda u Zadru P-57/20, (NN 63/19) i prijedloga, radi utvrđenja, zabilježuje se spor koji se vodi kod Općinskog suda u Zadru, pod poslovnim brojem P- 57/20 radi utvrđenja na čest. 7519, a na prijedlog INVEST GRADNJA VIR d.o.o., potom i zabilježba Žalbe Josipa Halavuk izjavljene protiv rješenja ovog suda Z-9124/20.

Kako je prodavatelj J.Halavuk pokrenuo prisilnu naplatu, prigovorio je ovršenik Invest gradnja Vir d.o.o. na Općinskom sudu u Zadru, Ovr-160/20, te je odbijen i upućen na parnicu P-57/20 (sve opisano gore pod „SUDSKI PREDMETI“)

II.2. POKRETNINE: vozila, oprema i strojevi prodano prije i izvan stečajnog postupka, kupoprodaja temeljem cesija i prijeboja, upitne vjerodostojnosti transakcija i knjigovodstvenih proknjiženja, nisu u posjedu stečajnog upravitelja, nisu predmeti stečajne mase,

### II.3. POTRAŽIVANJA:

Iz preuzete poslovne dokumentacije utvrđen izdani računi za koja nije evidentirano plaćanje preko žiro računa društva, već su zatvaranja iskazana gotovinskim blagajničkim pozajmicama stečajnom dužniku u iznosima i od nekoliko desetaka tisuća kuna evidentiranim u blagajničkom dnevniku, dok uplatnice i isplatnice nisu dostavljene pa se ne može zaključiti vjerodostojnost podataka iz dnevnika blagajne. Osim toga, za gotovo sve niže navedene subjekte iskazani su kroz temeljnice - prijeboji odnosno cesije (za njihove posudbe ili kupovine), upitne vjerodostojnosti transakcija i knjigovodstvenih proknjiženja.

#### Financijsko izvješće od 18.05.2021. do 06.06.2022.:

	Prihodi	
1.	Uplata za vozila	65.625,00
2.	Kamate	0,08
	UKUPNO	65.625,08

	Rashodi	
1.	Bankarske naknade vođenje računa	244,10
2.	Knjigovodstvene usluge	12.730,00
	UKUPNO	12.974,10

	Nastali a nenamireni troškovi i obveze stečajne mase	Iznos kn
1.	Materijalni trošk., uredski materijal, putni tr., pošt.usluge, fotokopir. i dr.	4.500,00
2.	Prethodni postupak, nagr. i trošk.	5.600,00
	UKUPNO	10.100,00

Predvidivi troškovi za naredno 6-mjesečno razdoblje:

	Predvidivi troškovi	Iznos kn
1.	Materijalni i putni troškovi, uredski materijal, pošt.usluge, fotokopir. i dr.	4.200,00
2.	Knjigovodstvene usluge	5.625,00
	UKUPNO	9.825,00

Stanje na poslovnom računu na 31.5.2022. - 52.650,98

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u naredom razdoblju od 06.lipnja 2022.

Zastupati će se interese stečajnog dužnika i u tom smislu poduzimati potrebne radnje,

Ispunjavanje svih trgovačko i poreznopravnih obveza stečajnog dužnika,

Radi daljnjeg provođenja postupka potrebno je, pa će se i predložiti sazivanje skupštine vjerovnika i donošenje odluka o daljnjem postupanju.

U Zagrebu, 06. lipnja 2022.