

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa 20 St-995/20

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) S.D.S.B. – GRADITELJ d.o.o. u stečaju, OIB: 17810938414, Blaguša, Blaguška 18.

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 23.09. 2024. DO 23.12. 2024.

Dana 11. 12. 2021. zaprimljena je tužba poslovni br. 52. P-1884/2021. Prema kojoj tužitelj Stjepan Palikuća tuži stečajnog dužnika za nekretninu upisanu u Općinski građanski sud u Zagrebu, zk. Odjel Zagreb, zk. ul. 2046 ko.. Risnik, zkč. br. 3047/14, ORANICA SRNJAK U PRAŠNICI, ukupne površine 945 čvh, i to: Red. br. 1. suvlasnički dio 847/947 te označuje vrijednost spora na iznos od 70.000,00 kn. Zbog kratkog roka, poziva na suglasnost slanja pošte e.komunikacijom 8 (osam) dana te roka za očitovanje i dat je odgovor na tužbu kojim se zahtjev tužitelja osporava. Za dan 08. 05. 2023. zakazano je pripremno ročište na Trgovačkom sudu u Zagrebu, koje je naknadno odgođeno.

Dana 27. 09. 2021. zaprimljena je opomena Gradskog komunalnog gospodarstva d.o.o. iz Zagreba za dugovanje od 12.084,79 kn na ime neplaćene komunalne naknade te naknade za uređenje voda (NUV) za poslovni prostor, površine 494m² te građevinskog zemljišta 324m² u Sesvetama, Zagrebačka cesta 125 (sada 123).

Opomena je vraćena uz objašnjenje da stečajni dužnik na navedenoj adresi nema poslovni prostor niti navedeno građevinsko zemljište. Daljnjom analizom utvrđeno je da se na navedenoj adresi Zagrebačka 123, 10 360 Sesvete, nalazi poslovna zgrada T.D. DOMUS SESVETE, OIB: 81806367106, osnovano 2010. godine, u vlasništvu Domika Palikuće, koji je i zakoniti zastupnik društva, inače rođeni brat Siniše Palikuće.

Dodatnom analizom poslovne dokumentacije (u posjedu je stečajni upravitelj) utvrđeno je da je S.D.S.B. - Graditelj d.o.o., vlasnik i direktor Siniša Palikuća, stariji sin Stjepana Palikuće, sada u stečaju, platio za tvrtku Domus Sesvete d.o.o. koje je vlasnik i direktor Dominik Palikuća, mlađi sin Stjepana Palikuće, Gradskom uredu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izgradnju sve obveze od 31. 07. 2010., od osnutka društva, u iznosu 176.158,03 kn.

Dana 03.06. 2022. zaprimljeno je rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu kojim se dopušta upis prava vlasništva na nekretnini koja se sastoji od 847/945 djela zkčbr. 3047/19 oranica srnjak u Prašnici površine 945 čvh za korist Palikuća Stjepana iz Blaguše. Predmetna nekretnina je bila u vlasništvu stečajnog dužnika. Prijenos na novog vlasnika učinjen je na temelju kupoprodajnog ugovora od 24. ožujka 2016. kojim je tadašnji zakoniti zastupnik TD S.D.S.B. - Graditelj d.o.o. iz Sesveta, Siniša Palikuća (sin Stjepana Palikuće) „prodao” bez javnog natječaja Stjepanu Palikući (otac Siniše Palikuće) predmetnu nekretninu za 70.000,00 kn te je i plaćen porez (5%) u iznosu od 3.500,00 kn. Međutim porezna uprava je isto zemljište procijenila na iznos od 494.256,00 kn te je i porez iznosio 24.712,80 kn što je gospodin Stjepan Palikuća (razliku od 3.500,00 kn) i uredno platio, što znači da je prihvaćena

procijenjena vrijednost predmetne nekretnine. Prihvaćena je, ali nije plaćena čime je stečajni dužnik oštećen za iznos od 424.256,00 kn, koji će kupac morati uplatiti na račun stečajnog dužnika. Iz tog iznosa, uz ostale vjerovnike namirit će se i utvrđena tražbina porezne uprave, koja nije mala a koja je proizašla iz nesavjesnog poslovanja vođenog od strane direktora Siniše Palikuće, sina Stjepana Palikuće, tako što je desetak godina plaćao Gradskom uredu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izgradnju, sve obveze, za TD Domus d.o.o. u Sesvetama u kojem je direktor i vlasnik Dominik Palikuća, brat Siniše Palikuće i Sin Stjepana Palikuće.

Na rješenje je uložen prigovor.

Dana 16. rujna 2022. zaprimljeno je rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu kojim se odbija prijedlog zabilježba otvaranja stečajnog postupka.

U svezi obiteljske „kupo-prodaje” predmetne nekretnine između sina i oca podnesena je kaznena prijava protiv bivšeg zakonitog zastupnika, sada stečajnog dužnika, Siniše Palikuće koji je „prodao” nekretninu svom ocu za nerealno nisku cijenu ignorirajući procjenu porezne uprave, mada je porez plaćen na temelju vrijednosti nekretnine koju je procijenila ta ista porezna uprava. Kaznena prijava je podnešena nadležnoj ustanovi.

Temeljem iste stečajni upravitelj je dao iskaz i dodatnu dokumentaciju Zagrebačkoj policijskoj upravi, odjel kriminaliteta, na njihov poziv.

Dana 12. veljače 2024. održano je ročište za glavnu raspravu na Trgovačkom sudu u Zagrebu u pravnoj stvari u kojoj Stjepan Palikuća tuži stečajnog dužnika za predmetno zemljište u pokušaju dokazivanja da je isto uredno kupio a što je osporeno od strane stečajnog dužnika. Sud je donio rješenje da se izvrši nova procjena predmetne nekretnine na dan 22. svibnja 2015. po novom procjenitelju te odredio plaćanje naknade od 600,00€ procjenitelju, na teret stečajnog dužnika. Sud je preinačio prvotnu odluku i odredio da naknadu plati druga strana.

Pristigla je nova procjena predmetnog zemljišta na iznos od 16.000,00 € (Mpertisima, Zagreb) što je znatno više od prethodne procjene istog na iznos od 9.000,00 € (Trezorinvest, Zagreb). Čini se da se svaka sljedeća procjena približava najrealnijoj, stvarnoj vrijednosti predmetnog zemljišta, u vrijeme „obiteljske kupoprodaje” na iznos od 494.256,00 kn, odnosno 65.521,99 eura, koju procjenu je učinila Porezna uprava grada Zagreba.

Tužitelj (Stjepan Plikuća) je istoga dana po objavi nove procjene ponudio doplatu od 7.000,00 €, „i mirno rješenje spora”.

Ponuda je na razmatranju kao i mogućnost predlaganja nove procjene predmetnog zemljišta.

Teško je prihvatljivo da jedna državna institucija kao što je Ministarstvo financija, Porezna uprava grada Zagreba toliko „pogrešno procjeni nekretninu” u odnosu na procjenu fizičke osobe u već naznačenoj „obiteljskoj kupoprodaji”.

II.STANJE STEČAJNE MASE

Nekretnina upisana u Općinski sud u Zagrebu, zk. Odjel Zagreb, zk. ul. 2046 k.o. Resnik, zkč. br. 3047/14 Oranica srnjak u prašnici, površine 945 čvh i to suvlasnički dio 847/947 nije više u vlasništvu stečajnog dužnika od 23. svibnja 2022.

Stanje računa na dan 24. 12. 2024. god.: 989,32 €

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju radnje će biti usmjerene na dokazivanje vlasništva na nelegalno „prodanoj” nekretnini te naplati iste po procijenjenoj vrijednosti od strane Porezne uprave koja višestruko nadmašuje plaćeni iznos.

Mjesto i datum

Blaguša, 24. 12. 2024.

Stečajni upravitelj

Mr. Sc. Savo Filipović