

Pravna stvar: **St-595/2021**

Dužnik: **VOLKO d.o.o.**
Stanka Vraza 11
32000 Vukovar
OIB: 99845441972

IZVJEŠĆE PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

Ad. I. Uvodne napomene

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku posl. br. 18 St-595/2021-107 od 14. rujna 2022. godine gospodin Marko Tominac iz Vinkovaca razriješen je dužnosti privremenog stečajnog upravitelja u prethodnom postupku nad dužnikom VOLKO d.o.o., Vukovar, Stanka Vraza 11, MBS: 030030318, OIB: 99845441972 te sam istim rješenjem imenovan za novog privremenog stečajnog upravitelja dužnika.

Odmah po stupanju na dužnost održao sam sastanak s bivšim privremenim stečajnim upraviteljem te sa zastupnikom dužnika gospodinom Lavoslavom Bosancem. Pregledao sam nekretnine i pokretnine (vozila) u vlasništvu dužnika, izvršio uvid u dostupnu knjigovodstvenu i drugu poslovnu dokumentaciju dužnika, zemljišne knjige i druge javne registre te na osnovi dostupnih podataka, izvršenih uvida i dobivenih saznanja sačinio ovo izvješće.

Kao što je u ranijim izvješćima navedeno, dužnik je prijedlog za pokretanje predstečajnog postupka podnio 23.11.2020. godine, a rješenjem naslovnog suda broj 19 St-549/20-8 od 15.12.2020. godine je nad dužnikom otvoren predstečajni postupak. Predstečajni postupak je obustavljen rješenjem ovog suda broj 19-St-549/20-23 od 30.3.2021. godine s obzirom da je dužnik tijekom postupka više od trideset dana kasnio sa isplatom plaće te je stečajni sud potom po službenoj dužnosti nastavio postupak kao da je podnesen prijedlog za otvaranje stečajnog postupka.

Dužnik je ustrojen kao društvo s ograničenom odgovornošću. Temeljni kapital iznosi 20.000,00 kuna. Sjedište društva je u Vukovaru, Stanka Vraza 11, a osnivač i direktor društva je Lavoslav Bosanac, OIB: 15794915415, Vukovar, Julija Benešića 10.

Dužnik od 1.3.2021. godine nema zaposlenih osoba.

Dužnik ima poslovni račun otvoren u, Addiko Bank d.d. HR5425000091102009492 koji se počevši od 18.6.2021. godine nalazi u neprekidnoj blokadi.

Predmet poslovanja dužnika:

- * Prerada drva, proizvodnja proizvoda od drva i pluta, osim namještaja; proizvodnja predmeta od slame i pletarskih materijala
- * Proizv. ost. nemetalnih mineralnih proizvoda
- * Proizv. proizvoda od metala, osim str. i opr.
- * Građevinarstvo
- * Ostali smještaj
- * Restorani
- * Barovi
- * Ostali prijevoz putnika cestom
- * Prijevoz robe (tereta) cestom
- * Pomorski i riječni prijevoz
- * Prateće i pomoćne djelatnosti u prometu
- * Poslovanje nekretninama
- * Iznajm. strojeva i opreme, bez rukovatelja
- * Promidžba (reklama i propaganda)
- * Čišćenje svih vrsta objekata
- * Zasnivanje i izrada nacrtu (projektiranje) zgrada
- * Nadzor nad gradnjom
- * Inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti
- * Kooperacija u građenju i građevni konzalting
- * Zastupanje stranih tvrtki
- * Izvođenje investicijskih radova u inozemstvu
- * Javni prijevoz osoba i stvari u međunarodnom cestovnom prometu
- * Kupnja i prodaja robe, osim oružja i streljiva, lijekova i otrova
- * Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu.
- * gradnja brodova i plutajućih objekata
- * gradnja i popravak čamaca za razonodu i sportskih čamaca
- * popravak i održavanje brodova i čamaca
- * rastavljanje olupila plovila
- * djelatnost druge obrade otpada
- * djelatnost oporabe otpada
- * djelatnost posredovanja u gospodarenju otpadom
- * djelatnost prijevoza otpada
- * djelatnost sakupljanja otpada
- * djelatnost trgovanja otpadom
- * djelatnost zbrinjavanja otpada
- * gospodarenje otpadom
- * djelatnost ispitivanja i analize otpada

Ad. II. Imovina i obveze dužnika

Imovina dužnika

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Vukovaru, Zemljišnoknjižni odjel Vukovar dužnik se vodi kao vlasnik:

- nekretnina upisanih u zk.ul.br. 9719, k.o. Vukovar, k.č.br. 1673/1 oranica u ul. 204 Vukovarske brigade površine 190 m² i k.č.br. 1673/4 oranica u ul. 204 Vukovarske brigade površine 301 m².

Na nekretninama nije upisan teret.

- posebnih dijelova nekretnine upisane u zk.ul.br. 10295, k.o. Vukovar, k.č.br. 1670 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 41 ULICA 204. VUKOVARSKE BRIGADE I DVORIŠTE od 460 m² i to:
 - 1. Suvlasnički dio: 104/1762 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), etaža I - skladišni prostor RSP 1, u podrumu, koji se sastoji od skladišnog radnog prostora i sanitarnog čvora, ukupne površine 45,52m², sa pripadkom
 - 2. Suvlasnički dio: 226/1762 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), ETAŽA II - poslovni prostor RSP 2, u podrumu, koji se sastoji od skladišnog radnog prostora i sanitarnog čvora, ukupne površine 110,06m², sa pripadkom
 - 3. Suvlasnički dio: 140/1762 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), ETAŽA III - poslovni prostor RSP 3, u podrumu, koji se sastoji od skladišnog radnog prostora i sanitarnog čvora, ukupne površine 67,37m², sa pripadkom
 - 4. Suvlasnički dio: 202/1762 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), ETAŽA IV - poslovni prostor PP 4, u prizemlju, koji se sastoji od poslovnog prostora i sanitarnog čvora, ukupne površine 99,22m², sa pripadkom

Nekretnine su opterećene založnim pravima upisanim u korist ZDRAVKE PENAVA, OIB: 85842086048, JULIJA BENEŠIĆA 10, 32000 VUKOVAR u ukupnom iznosu od 805.300,00 kn i LAVOSLAVA BOSANAC, OIB: 15794915415, JULIJA BENEŠIĆA 11, 32000 VUKOVAR u ukupnom iznosu od 2.497.202,43 kn.

- nekretnine upisane u zk.ul.br. 9325, k.o. Vukovar, k.č.br. 432/2, POSLOVNA ZGRADA BR. 44 A ULICA PRILJEVO, NADSTREŠNICA, 2 POMOĆNE ZGRADE I DVORIŠTE od 5018 m²

Nekretnina je opterećena različitim pravom u korist SLAVONSKE BANKE D.D. OSIJEK, POD. VUKOVAR, VUKOVAR, DR. F. TUĐMANA 4 i HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6

- nekretnine upisane u zk.ul.br. 2763, k.o. Vukovar, k.č.br. 3762 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 11 ULICA STANKA VRAZA I DVORIŠTE od 888 m²

Nekretnina je opterećena različnim pravom u korist SLAVONSKE BANKE D.D. OSIJEK, POD. VUKOVAR, VUKOVAR, DR. F. TUĐMANA 4 i HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6

- nekretnine upisane u zk.ul.br. 1156, k.o. Vukovar, k.č.br. 3761/2 KUĆA BR. 7, POMOĆNA ZGRADA I DVORIŠTE ULICA STANKA VRAZA od 511 m2

Nekretnina je opterećena različnim pravom u korist SLAVONSKE BANKE D.D. OSIJEK, POD. VUKOVAR, VUKOVAR, DR. F. TUĐMANA 4 i HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6

- nekretnine upisane u zk.ul.br. 1630, k.o. Vukovar, k.č.br. 429/1 KUĆA BR. 46, DVORIŠTE I ORANICA ULICA PRILJEVO od 1000 m2

Nekretnina je opterećena različnim pravom u korist SLAVONSKE BANKE D.D. OSIJEK, POD. VUKOVAR, VUKOVAR, DR. F. TUĐMANA 4 i HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6

Utvrđeno je da se dužnik prema uvjerenju SP iz registra MUP RH vodi kao vlasnik sljedećih vozila koja nisu odjavljena:

- vozilo M1, marka FORD TRANSIT C-244483 2.5 D godina proizvodnje 2000, broj šasije WFOLXXBDVLYK19320, reg. oznaka VU563DF
- vozilo M1, marka CITROEN BERLINGO 1.9D broj šasije VF7GJWJYB93372001, reg. oznaka VU653DE
- vozilo N1, marka KIA K2900 2.9CRDI, godina proizvodnje 2009, broj šasije KNCSE064297357841, reg. oznaka VU516DN

U bruto bilanci za 2021. godinu gore navedena imovina ima sljedeću vrijednost:

Tablica 1. Aktiva

Opis	Knjigovodstvena vrijednost (kn)
Nekretnine	3.006.309,67
Pokretnine	0,00
Zalihe	4.193.470,35
Potraživanja od kupaca	4.412.900,29
Potraživanja od države	65.559,71
Novac u blagajni	283.948,69
UKUPNO	11.962.188,71

Nekretnine i pokretnine u bruto bilanci odnose se na gore opisanu dugotrajnu imovinu iskazanu po knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu od 3.006.309,67 kn. Uz nekretnine iskazane u

dugotrajnoj imovini postoji i dio nekretnina koji je namijenjen prodaji i vodi se kao zaliha u iznosu od 4.193.470,35 kn.

Zalihe koje su zatečene u nekretnini dužnika u Vukovaru (hala Priljevo) nemaju nikakvu tržišnu niti uporabnu vrijednost budući da su bile izložene neadekvatnim uvjetima skladištenja, tako da su neupotrebljive i bit će ih potrebno zbrinuti.

Dokaz: fotografije

Dužnik iskazuje i potraživanja od kupaca u iznosu od 4.412.900,29 kn od čega je naveo da postoji 1.541.252,34 kn spornih potraživanja.

Tablica 2. Analitika kupaca

Naziv kupca	Iznos potraživanja (kn)	Status
Vodotoranj d.o.o.	1.370.861,67	Vodi se parnični postupak
Marin Plišo, obrt	519.511,76	Dužnik brisan nakon provedenog stečajnog postupka
HEP Toplinarstvo d.o.o.	289.718,71	Račun je iz 2019. godine
Istros Montaža d.o.o.	238.720,06	Društvo je u stečaju od 2021. g. - potraživanje starije od 2019. i vjerojatno u zastari; postoji i obveza Volka u iznosu od 40.172 kn.
Grad Vukovar	226.592,63	Računi su iz 2019. ili od ranije i vjerojatno su u zastari; Postoji obveza prema dužniku u iznosu od 22.965,71 kn za komunalnu naknadu
Vodogradnja Osijek d.o.o.	105.742,65	Društvo je u stečaju od 2018. g. - potraživanje starije od 2019. i vjerojatno u zastari
Sred. Ured za stamb. zbrinjavanje	33.539,75	Račun je iz 12/2020, a svi naknadni računi su plaćeni - vjerojatno je nešto sporno ili nije ažurno knjiženo
Zdravka Penava	28.448,65	Potraživanje ne postoji jer je za navedeni iznos pogrešno preneseno početno stanje iz prethodne godine
V.I.F. d.o.o.	21.319,46	Račun je iz 2020. g., a dužnik je u posljednja tri mjeseca bio u blokadi 32 dana
Aktiv Obuća d.o.o.	17.027,98	Brisano nakon stečaja 01.07.2020.
Opća bolnica Vukovar	12.681,70	Račun je iz 2019. ili od ranije i vjerojatno je u zastari
Obnova iskop, obrt	2.142,75	Račun je iz 2019. ili ranije i vjerojatno je u zastari
Mojsilović Mont, obrt	2.000,00	Plaćen predujam koji nije zatvoren s ulaznim računom koji vjerojatno nije knjižen
Falcon Electronic d.o.o.	1.800,00	Plaćen predujam koji nije zatvoren s ulaznim računom koji vjerojatno nije knjižen

Tomislav Đurić	1.500,00	Račun iz 2020 godine
Mistral d.o.o.	40,18	Ostatak po računu iz 2019. ili od ranije, koji je kompenziran u 2020. g.
Sporna potraživanja (nespecificirano)	1.541.252,34	Vjerojatno zastarjela potraživanja starija od 2019. g. - nema analitike
UKUPNO	4.412.900,29	

Osim ovih potraživanja iskazana su i potraživanja prema državi (65.559,71 kn) i novac u blagajni (283.948,69 kn). Do dana pisanja ovog izvještaja navedeni iznosi više ne postoje. Novac u blagajni potrošen je na podmirenje tekućih obveza, a potraživanje prema državi znatno je manje u odnosu na iskazanu obvezu.

Obveze dužnika

Dužnik u bruto bilanci na dan 31.12.2021. iskazuje ukupne obveze u iznosu od 12.400.053,38 kn. Struktura obveza iskazana je na sljedeći način:

Tablica 3. Pasiva

Opis	Knjigovodstvena vrijednost (kn)
Kratkoročni zajmovi i krediti	1.721.718,45
Obveze prema dobavljačima	567.544,73
Ostale kratkoročne obveze	368.189,30
Obveze prema državi	620.692,81
Obveze za dugoročne zajmove i kredite	3.806.264,63
Obveze za neisplaćenu dobit	5.315.643,46
UKUPNO	12.400.053,38

Ad. III. Sporni ugovori o kupoprodaji stanova

1. Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora VOLKO - MILANOVIĆ

VOLKO d.o.o. Vukovar kao prodavatelj je s Milom Milanovićem, vl. Obrta HIDRIJA kao kupcem, dana 17. ožujka 2020. godine, sklopio Ugovor o prodaji nekretnine, ovjeren kod Javnog bilježnika Bore Arambašića pod brojem OV-2146/2020 kojim ugovorom je prodavatelj prodao, a kupac kupio posebni dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 10295 k.o. Vukovar, k.č.br. 1670 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 41 ULICA 204. VUKOVARSKA BRIGADE I DVORIŠTE od 460 m2 i to: 6. Suvlasnički dio: 88/1762 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), ETAŽA VI - poslovni prostor PP6, u prizemlju, koji se sastoji od poslovnog prostora i sanitarnog čvora, ukupne površine 39,95m2, sa pripadkom nekretnine.

Kupoprodajna cijena utvrđena je u iznosu od 194.756,25 kn + PDV odnosno ukupno 243.445,31 kn za što je kupcu izdan račun broj 12/UP/1 od 20.3.2020. godine.

Kupoprodajna cijena je podmirena djelomično uplatama na žiro račun društva VOLKO d.o.o. i to dana 27.3.2020. godine u iznosu od 57.587,51 kn i dana 27.4.2020. godine u iznosu od 57.587,51 kn odnosno ukupno 115.175,02 kn te djelomično dvostranim prijebojem u iznosu od 128.270,29 kn.

Budući da predmetni ugovor nije sadržavao *clausula intabulandi* odnosno ista je u čl. 4. Ugovora kupcu dana uvjetno (kupac može upisati svoje vlasništvo po cjelokupnoj isplati kupoprodajne cijene), dužnik je dana 26. 1. 2021. godine kupcu naknadno izdao izjavu kojim je potvrdio da je kupoprodajna cijena isplaćena u cijelosti te da nema zapreke za provedbu upisa vlasništva na ime kupca u zemljišnim knjigama. Navedenu izjavu potvrdio je odnosno potpisao i tadašnji povjerenik u predstečajnom postupku g. Marko Tominac.

Imajući u vidu kako u vrijeme sklapanja predmetnog ugovora (17. 3. 2020. godine) kao niti u trenutku provođenja kompenzacije (8. 4. 2020. godine) dužnik nije bio u blokadi, smatram kako u konkretnom slučaju nisu ispunjene zakonske pretpostavke predviđene Stečajnim zakonom za pobijanje navedenog ugovora.

2. Ugovor o kupoprodaji stana VOLKO - RASTOVSKI

VOLKO d.o.o. Vukovar kao prodavatelj je s Hrvojem Rastovskim kao kupcem, dana 28. svibnja 2021. godine, sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine, kojim ugovorom je prodavatelj prodao, a kupac kupio posebni dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 10295 k.o. Vukovar, k.č.br. 1670 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 41 ULICA 204. VUKOVARSKKE BRIGADE I DVORIŠTE od 460 m2 i to: 11. Suvlasnički dio: 200/1762 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11), ETAŽA XI - Stan S4, u potkrovlju, koji se sastoji od hodnika, kupaonice, dnevnog boravka, blagovanja, kuhinje, izbe i dvije sobe, ukupne površine 93,15m2, sa pripadkom terasom i spremištem u prizemlju oznake Ss4.

Kupoprodajna cijena utvrđena je u iznosu od 100.000,00 kn + PDV odnosno ukupno 125.000,00 kn. U trenutku kupoprodaje na predmetnoj nekretnini su bila upisana četiri založna prava i to: založno pravo u korist GRADITE NAJPOVOLJNIJE d.o.o. u iznosu od 204.877,40 kn, založno pravo u korist Anice Tadić u iznosu od 40.914,53 kn, založno pravo u korist Zdravke Penave u iznosu od 805.300,00 kn i založno pravo u korist Lavoslava Bosanca u iznosu od 2.497.202,43 kn.

Dana 28. svibnja 2021. godine provedena je uknjižba prava vlasništva u korist kupca te je proveden upis brisanja svih gore označenih založnih prava. Budući da je u međuvremenu kupac Hrvoje Rastovski umro, kao vlasnici predmetne nekretnine na temelju Rješenja o nasljeđivanju Javnog bilježnika Vojislava Ore iz Vukovara kao povjerenika Općinskog suda U Vukovaru, Broj: O-287/2022 04.05.2022 su upisani njegovi nasljednici:

DJEŠKA MIRELA, OIB: 35733711333, VOĆARSKA 18, 32000 VUKOVAR – u 1/3 dijela

RASTOVSKI ROMAN MLT, OIB: 46022337253 VOĆARSKA 18, 32000 VUKOVAR – u 1/3 dijela

MAŽAR RASTOVSKI DARIA MLT, OIB: 39181716311, VOĆARSKA 18, 32000 VUKOVAR – 1/3 dijela

Prema navodima gospođe Penave, bivšeg zakonskog zastupnika, bivšeg povjerenika i privremenog stečajnog upravitelja te gospođe Mirele Dješka, supruge pokojnog Hrvoja Rastovskog, proizlazi kako je za predmetnu nekretninu kupoprodajna cijena bila ugovorena u iznosu od 375.000,00 kn te je ista plaćena na način da je dana 1. lipnja 2021. godine kupac na žiro račun društva VOLKO d.o.o. uplatio iznos od 125.000,00 kn dok je preostali iznos kupovnine od 250.000,00 kn isplaćen založnim vjerovnicima GRADITE NAJPOVOLJNIJE d.o.o. i Anice Tadić, vl. obrta MARIĆ B.A.U. odnosno Zdravki Penava kao novom vjerovniku budući da je Ugovorom o prodaji potraživanja od 20. travnja 2021. godine Zdravka Penava otkupila potraživanje od društva GRADITE NAJPOVOLJNIJE d.o.o. i Anice Marić.

Uvidom u knjigovodstvenu dokumentaciju društva Volko d.o.o. utvrđeno je da je dana 28.05.2021. godine Hrvoje Rastovski sklopio kupoprodajni ugovor za nekretninu na iznos od 125.000,00 kn, što je temeljem ugovora i uneseno u poslovne knjige. Navedeni iznos sastoji se od osnovice (100.000 kn) i obveze za PDV (25.000 kn) što je u poslovnim knjigama iskazano na odgovarajućim kontima glavne knjige. Za ovu kupoprodaju vjerojatno nije izdan račun, budući da u konto kartici partnera nije naveden broj izlaznog računa koji mu je trebao biti uručen. Iznos kupoprodaje plaćen je u cijelosti dana 01.06.2021. uplatom kupca na transakcijski račun Volka d.o.o. otvoren u Addiko Banci d.d. Na ovaj način kupac je namirio svoju iskazanu obvezu prema društvu Volko d.o.o. Valja napomenuti da u dostavljenim poslovnim knjigama dužnika nigdje nije naveden stvarni ugovoreni iznos kupoprodaje nekretnine između Volka d.o.o. kao prodavatelja i Hrvoja Rastovskog kao kupca za ukupni iznos od 375.000 kn već se navodi samo iznos od 125.000 kn. Uplaćenom razlikom od 250.000 kn podmirena je i zatvorena obveza Volka d.o.o. prema založnim vjerovnicima Gradite najpovoljnije d.o.o. i Anica Marić, vl. Marić B.A.U u ukupnom iznosu od 245.784,80 kn (204.877,40 kn + 40.914,53 kn). Bez obzira na nepostojanje izlaznog računa na iznos kupoprodajne cijene od 375.000 kn, postoji dovoljno dokaza da je kupac Hrvoje Rastovski u cijelosti izravnim uplatama podmirio navedenu kupoprodajnu cijenu.

Premda bi u odnosu na predmetni Ugovor o kupoprodaji s Hrvojem Rastovskim bile ispunjene posebne pretpostavke pobijanja pravnih radnji iz čl. 200. st.1. toč. 1. SZ-a (inkongruentno namirenje), krajnje je upitno ispunjenje opće materijalne pretpostavke pobijanja koja je tiče svrhe pobijanje odnosno odgovora na pitanje bi li se rezultat pobijanja povećao mogućnosti namirenja ukupnosti stečajnih vjerovnika.

Naime, ukoliko bi se navedena pravna radnja (ugovor o kupoprodaji) uspješno i pobila te zemljišno-knjižno stanje vratilo u stadij prije poduzimanja sporne pravne radnje na način da se

uspostavi ponovno vlasništvo dužnika nad predmetnim stanom, da se vrate upisi založnih prava u na predmetnom stanu korist GRADITE NAJPOVOLJNIJE d.o.o., Anice Tadić i Zdravke Penava mala je vjerojatnost da bi se od prodaje predmetnog stana mogle namiriti tražbine stečajnih vjerovnika jer upisani terete znatno premašuju vrijednost navedenog stana.

Ne treba zanemariti niti činjenicu da bi u tom slučaju tužba radi pobijanja trebala biti usmjerena prema nasljednicima pok. Hrvoja Rastovski (supruga i dvoje maloljetne djece), da nasljednici – tuženici zasigurno ne bi dobrovoljno predali u posjed navedeni stan, već bi bilo potrebno protiv posjednika podnijeti i pravu vlasničku tužbu radi predaje u posjed. Navedene činjenice nepostojanja posjeda bi se zasigurno negativno odrazile na prodajnu cijenu stana u slučaju prodaje.

Zaključno, smatram kako u pogledu predmetnog ugovora nisu ispunjene zakonske pretpostavke iz Stečajnog zakona vezano uz pobijanje pravnih radnji dužnika.

3. Ugovor o kupoprodaji stana VOLKO - PENAVAL

VOLKO d.o.o. Vukovar kao prodavatelj je s gospođom Zdravkom Penavom kao kupcem, dana 19. srpnja 2021. godine, sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine, ovjeren kod Javnog bilježnika Bore Arambašića pod brojem OV-5141/2021 dana 20. srpnja 2021. godine kojim ugovorom je prodavatelj prodao, a kupac kupio posebni dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 10295 k.o. Vukovar, k.č.br. 1670 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 41 ULICA 204. VUKOVARSKA BRIGADA I DVORIŠTE od 460 m² i to: 12. Suvlasnički dio: 194/1762 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12), ETAŽA XII - Stan S5, u potkrovlju, koji se sastoji od hodnika, kupaoice, dnevnog boravka, blagovanja, kuhinje, izbe i dvije sobe, ukupne površine 92,72m², sa pripadkom, terasom i spremištem u prizemlju oznake Ss5.

Kupoprodajna cijena utvrđena je u iznosu od 100.000,00 kn + PDV odnosno ukupno 125.000,00 kn te prema dostupnoj dokumentaciji ista nikad nije plaćena.

Dana 19. srpnja 2021. godine u poslovnim knjigama navedeni ugovor knjižen je kao potraživanje društva VOLKO d.o.o prema Zdravki Penava u iznosu od 125.000 kn. Istom temeljnicom društvo VOLKO d.o.o. je obračunalo PDV u iznosu od 25.000 kn i evidentiralo ga kao obvezu na odgovarajućem kontu te ostatak od 100.000 kn priznalo kao prihod. Svi unosi u poslovnim knjigama obavljeni su na temelju kupoprodajnog ugovora bez izlaznog računa prema Zdravki Penava. U dostavljenoj dokumentaciji društva VOLKO d.o.o. ne postoji dokaz da je izlazni račun prema Zdravki Penava ikada izdan. Za razdoblje isporuke nekretnine nije dostavljena knjiga IRA i nije naveden broj računa u temeljnici glavne knjige što sugerira da isti nikada nije niti izrađen, a vjerojatno niti prijavljen u poreznoj prijavi. Prema konto kartici kupca evidentirano je da je istog dana (19.07.2021.) nekretnina podmirena i to na način da je zatvorena/prebijena obveza društva

Volko za tekuću nabavu u gotovini prema Zdravki Penava. Ugovor o prijeboju nikada nije dostavljen jer vjerojatno nije niti izrađen.

Dokaz: Konto 1200 za partnera Zdravka Penava

Konto 231011 obveza za tekuću nabavu u gotovini – Zdravka Penava

Konto 2400 – Obveza za PDV

Konto 752 Prihod od graditeljskih usluga

Radi utvrđenja općih i posebnih pretpostavki pobijanja predmetnog ugovora prema relevantnim odredbama Stečajnog zakona treba konstatirati sljedeće činjenice:

- da je predmetni ugovor sklopljen u vrijeme kada je nad dužnikom bio pokrenut prethodni postupak radi utvrđenja uvjeta za otvaranje stečaja
- da se žiro račun dužnika u vrijeme poduzimanja navedene pravne radnje nalazio u dugotrajnoj blokadi
- da je navedena činjenica insolventnosti dužnika drugoj ugovornoj strani (Zdravka Penava) bila poznata s obzirom na okolnost da je protivnik pobijanja bliska osoba zastupnika dužnika (bračni drug – čl. 207. st. 2. toč. 2. i 3. SZ-a)
- da je sklapanjem predmetnog ugovora o kupoprodaji došlo do oštećenja stečajnih vjerovnika odnosno pogodovanja kupca kao vjerovnika budući da je istom omogućeno da svoju novčanu tražbinu kompenzira sa stanom
- da će uspješnim pobijanjem navedene pravne radnje stečajni vjerovnici doći u situaciju da namire svoje tražbine (ostvarena svrha pobijanja)
- da je navedenom pravnom radnjom jednom stečajnom vjerovniku dano ili omogućeno osiguranje ili namirenje, koje on nije imao pravo zahtijevati ili nije imao pravo zahtijevati na taj način ili u to vrijeme

Slijedom navedenog, smatram kako se u konkretnom slučaju radilo pobojujnoj pravnoj radnji inkongruentnog namirenja propisanoj odredbom čl.200. st.1. toč. 1. Stečajnog zakona.

Budući da u dokumentaciji nema dokaza da bi kupoprodajna cijena uopće bila plaćena iz čega bi se dalo zaključiti da se u konkretnom slučaju radilo o pravnoj radnji dužnika bez naknade ili uz neznatnu naknadu pa bi pored pravne osnove iz čl. 200. st. toč. 1. SZ ovu pravnu radnju bilo moguće pobijati i pozivom na odredbu čl. 203. st. 1. SZ-a. Naime, iz dostupne dokumentacije ne proizlazi da je Zdravka Penava prebijala kupoprodajnu cijenu sa svojom tražbinom osiguranom založnim pravom, već je ista ugovorila kupoprodajnu cijenu od svega 100.000,00 kn + PDV (za koju za sada nemamo dokaz niti da je plaćena). A budući da se radi o stanu od 92 m², realno je kako se radi o cijeni od 15-ak % realne tržišne cijene.

Ad. IV. Postojanje stečajnih razloga

Na dan 26. listopada 2022. godine dužnik u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 495 dana, u ukupnom iznosu od 4.763.532,88 kn, tako da je na strani dužnika nedvojbeno ispunjen stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje u smislu odredbe čl. 6. Stečajnog zakona.

Dokaz: Potvrda o blokadi računa i novčanih sredstava od 26.10.2022. godine

Očevidnik neizvršenih osnova za plaćanje sa specifikacijom naplate od 26.10.2022. godine

Privremeni stečajni upravitelj stoga predlaže stečajnom sudu rješenjem odrediti ročište radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka te potom donijeti rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom.

Osijek, 26/10/2022/ godine

Tihomir Zec, privremeni stečajni upravitelj