

**Obrazac 18.**

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

Nadležni trgovački sud: **TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

Poslovni broj spisa : **St-154/2024**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

**USKOPLJE d.o.o. u stečaju**, Makarska, Tučepska 7, OIB: 17385818597

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 18.09.2024. DO 28.02.2025.**

**a) Ispitno i izvještajno ročište**

U ovom stečajnom postupku dana 18. rujna 2024. godine održano je ispitno ročište na kojem su ispitane tražbine stečajnih vjerovnika koje su pristigle u zakonskom roku, na kojem ročištu je sud sastavio tablicu ispitanih tražbina iz koje je proizlazilo da su u 1. višem isplatnom redu prijavljene tražbine 2 stečajna vjerovnika s ukupnim iznosom njihovih tražbina od 7.637,55 EUR-a, dok su u 2. višem isplatnom redu prijavljene tražbine 5 stečajnih vjerovnika s ukupnim iznosom njihovih tražbina od 382.947,45 EUR-a, te sam se za svaku od njih izričito izjasnio da li ih priznajem ili osporavam, nakon čega su i ostali prisutni stečajni vjerovnici imali priliku osporiti tražbine drugih vjerovnika. Iz provedenog ispitnog ročišta, proizlazilo je da sam kao stečajni upravitelj dužnika priznao tražbine stečajnih vjerovnika svrstanih u 1. viši isplatni red u cijelosti, dok sam u 2. višem isplatnom redu osporio tražbinu 1 stečajnog vjerovnika u iznosu od 119.741,37 EUR-a, s obrazloženjem da navedeni vjerovnik svoju prijavljenu tražbinu temelji na osnovi naknade štete, koja se odnosi na kupoprodajnu cijenu uvećanu za zakonske zatezne kamate koje teku od uplate tih novčanih sredstava, za nekretnine za koje istovremeno tvrdi da je postao njihov vlasnik, te kao izlučni vjerovnik traži njihovo izlučenje iz stečajne mase dužnika, dok ostali prisutni stečajni vjerovnici nisu osporili tražbine drugih vjerovnika.

Na izvještajnom ročištu koje je održano odmah nakon ispitnog ročišta, skupština vjerovnika donijela je odluke kojima su odobrene sve poduzete radnje stečajnog upravitelja, zatim je utvrđeno da nema uvjeta za nastavak poslovanja stečajnog dužnika, isto tako sam kao stečajni upravitelj dužnika upućen da dodatno ispitam činjeničnu i pravnu situaciju vezano za navode iznesene na današnjem ročištu, a koji se odnose na potraživanja dužnika prema HEP ODS-u, Luki Simonu Radosu te Ibri i Nedžmiji Bećiri, kao i u odnosu na pobijanje dužnikovih pravnih radnji te da u idućem redovnom izvješću o utvrđenom obavijestim vjerovnike i sud te predložim poduzimanje odgovarajućih radnji, isto tako sam upućen da angažiram sudskog vještaka radi izrade procjene tržišne vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika upisane u zk. ul. 1052, k.o. Makarska-Makar i to 12. suvlasnički dio (E-3), garažno mjesto oznake G3 te suvlasnički dio nekretnine upisane u zk. ul. 1198, k.o. Makarska-Makar i to suvlasništvo stečajnog dužnika od 953/1145 dijela, te da nakon pribave procjene predmetnih nekretnina iste prodam prikupljanjem pisanih ponuda uz početnu cijenu u iznosu prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka, a ako se iste ne prodaju na prvom javnom prikupljanju ponuda, početna cijena kod svake naredne prodaje umanjivat će se po 10 % u odnosu na početnu cijenu iz prethodnog oglasa, dok će se kao uvjet za dostavljanje ponude tražiti uplata jamčevine u iznosu od 10% utvrđene vrijednosti, a sami oglasi o javnom prikupljanju ponuda objavljuivat će se na internet stranicama Sudačke mreže i FINA-e, te na određenim internetskim

portalima (Njuškalo i slično), kao i na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, a isto tako će se postaviti oglas o prodaji u zgradu u kojoj se nalazi navedeno parkirno mjesto, dok će se same pristigle ponude otvarati javno pred naslovnim sudom i stečajnim upraviteljem, te će se prodaja vršiti po načelu "viđeno-kupljeno", a u slučaju da dvije ili više ponuda budu jednake, provest će se dražba po načelu tko da više.

#### **b) Rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama**

Na temelju sastavljene tablice ispitanih tražbina, naslovni sud donio je Rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama poslovni broj: St-154/2024-36 od dana 18. rujna 2024. godine, iz kojeg je proizlazilo da su utvrđene tražbine 1. višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 7.637,55 EUR-a, te tražbine 2. višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 263.205,63 EUR-a, dok je sud istovremeno stečajnog vjerovnika posljednje navedenog isplatnog reda Antonína Kovács iz Republike Češke, s visinom osporene tražbine u iznosu od 119.741,37 EUR-a uputio na pokretanje parnice protiv stečajnog dužnika, radi utvrđivanja svoje osporene tražbine, jer će se inače smatrati da je odustao od prava na vođenje te parnice.

#### **c) Rješavanje statusa nekretnina kupljenih od dužnika**

Nakon izvještajnog ročišta, punomoćnik gore navedenog stečajnog vjerovnika kojemu je osporena tražbina, ponovno me kontaktirao te je umjesto inzistiranja na tome da njegova stranka ima izlučno pravo s osnove vlasništva predmetnih nekretnina, sada zatražio da se na temelju sklopljenog ugovora, njegovoj stranci izda tabularna izjava koja bi mu omogućila da se u zemljišnim knjigama upiše kao njihov vlasnik.

Radilo se dakle o novom (obveznopравnom) zahtjevu navedenog vjerovnika, za kojeg sam detaljnijim proučavanjem relevantne sudske prakse utvrdio da je u konačnici osnovan.

Naime, Antonín Kovács i stečajni dužnik su dana 27.05.2020. godine sklopili Predugovor o kupoprodaji nekretnina, koji se zapravo ima smatrati ugovorom o kupoprodaji, jer za razliku od predugovora kod kojeg se obveza sastoji samo od sklapanja glavnog ugovora, u predmetnom ugovoru bez obzira na njegov naziv, preuzeta je obveza plaćanja kupovnine, (koja je u cijelosti i plaćena na račun dužnika), te je kupac zatim stupio u posjed predmetnih nekretnina, a navedeni je ugovor osim toga sadržavao i sve ostale potrebne podatke kojima su se identificirale kupljene nekretnine, a jedino što je tom ugovoru nedostajalo da bi na temelju njega kupac mogao upisati svoje pravo vlasništva nad njima, je nedostajuća tabularna izjava, kojom bi mu stečajni dužnik bezuvjetno dozvolio uknjižbu tih nekretnina u zemljišne knjige.

S obzirom na navedeno, kako je gore navedeni kupac sklopio valjani ugovor o kupoprodaji sa stečajnim dužnikom, na osnovu kojeg je zatražio da mu stečajni dužnik izda nedostajuću tabularnu izjavu, koju bi u slučaju odbijanja mogla zamijeniti sudska presuda, a koji zahtjev mu osim toga nije zastario, jer od sklapanja tog ugovora nije prošlo više od 5 godina, radi izbjegavanja izglednog sudskog postupka kojeg bi stečajni dužnik svakako izgubio i čiji troškovi bi teretili njegovu stečajnu masu, u ime stečajnog dužnika s navedenom osobom dana 10. listopada 2024. godine sklopio sam Dodatak Predugovora o kupoprodaji na temelju koje isprave je Antonín Kovács zatražio upis promjene prava vlasništva predmetnih nekretnina E-13 i E-32, upisanih u zk. ul. broj: 1052 k.o. Makarska-Makar na svoje ime i kao svoje vlasništvo, a koji postupak se još uvijek pred zemljišnoknjižnim odjelom Općinskog suda u Makarskoj vodi pod poslovnim brojem: Z-3326/2024.

#### **d) Prodaja imovine stečajnog dužnika**

Pronalazak vještaka na navedenom području koji će biti voljan izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, bez da se zna kada će mu ta usluga biti plaćena zbog nedostatka novčanih sredstava, bio je u najmanju ruku izazovan, tim više što je vezano za nekretninu koja je u naravi parkirno mjesto u podzemnoj garaži višestambene zgrade u Makarskoj, bilo teško iz službenih izvora pronaći nekretnine sličnih karakteristika i njihove ostvarene kupoprodajne cijene, prema kojima bi se usporednom metodom odredila prosječna prodajna cijena kvadrata takve nekretnine.

Naposlijetku sam ipak uspio pronaći i angažirati vještaka, koji je prikupio fotografije predmetnih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i ostale potrebne podatke, te će njegov procjembeni elaborat o procjeni tržišne vrijednosti tih nekretnina biti gotov za cca dva tjedna.

Nakon što se izradi gore navedeni procjembeni elaborat nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, odmah će se pristupiti njihovoj prodaji sukladno odluci skupštine vjerovnika na izvještajnom ročištu.

#### **e) Ostale radnje stečajnog upravitelja**

Kao što je to detaljnije bilo navedeno u izvješću o gospodarskom stanju dužnika, prema njegovim poslovnim knjigama proizlazi kako isti ima otvorena potraživanja prema dvama stranim fizičkim osobama s osnove kupoprodajne cijene za nekretnine koje su od njega kupili, stoga sam te osobe najprije probao kontaktirati putem digitalnih platformi i društvenih mreža, međutim kako je navedeno ostalo bezuspješno, poslani su im dopisi putem preporučene poštanske pošiljke na njihove prijavljene adrese u inozemstvu, u kojim dopisima sam ih najprije upoznao s navedenim potraživanjem kojeg dužnik ima prema njima, nakon čega sam ih pozvao da se očituju u kojem roku i na koji način misle podmiriti svoj dug, uz upozorenje da ću u protivnom protiv njih pokrenuti odgovarajući sudski postupak radi prisilne naplate istog, a također sam naveo da ukoliko su navedeni dug već djelomično ili u cijelosti podmirili, a isto zbog nepoznatog razloga nije evidentirano u poslovnim knjigama stečajnog dužnika, da mi u kraćem roku dostave dokaze o plaćanju.

Rados Luka Simon mi se nakon primitka navedenog dopisa, putem svog punomoćnika kojeg je angažirao u Njemačkoj, javio preko e-mail poruke u kojoj je naveo kako je za predmetnu nekretninu već ranije platio kupoprodajnu cijenu, a što da je uostalom potvrđeno u članku 4. predmetnog Ugovora o kupoprodaji od dana 03. siječnja 2024. godine. U daljnjem očitovanju precizirao je kako je kupoprodajna cijena za tu nekretninu plaćena još u ožujku ili travnju 2020. godine putem tvrtki ARCOS Projekt GmbH i Wranic DI GmbH, a prema njegovom sjećanju izvršene su dvije uplate i to jedna od 40.000,00 EUR i druga od 38.000,00 EUR, što bi odgovaralo ukupnoj cijeni prema navedenom ugovoru za predmetnu nekretninu u ukupnom iznosu od 78.000,00 EUR (52m<sup>2</sup> x 1.500,00 EUR), a zbog čega je stečajni dužnik nakon sklapanja tog ugovora izdao još jedan račun na iznos od 75.000,00 EUR-a, unatoč činjenici da su sva plaćanja izvršena prije njegovog sklapanja, istome nije poznato, ali da u svakom slučaju nije u obvezi platiti taj račun.

Ibro Bećiri mi se nakon primitka navedenog dopisa javio telefonski, te je u resigniranom tonu naveo kako je od stečajnog dužnika još 2017. godine kupio apartman u susjednoj zgradi koja je bila u izgradnji, međutim kada je ta zgrada bila dovršena, utvrdio je kako je njezina kvaliteta bila veoma loša, stoga je na prvu želio odustati od te kupovine, međutim bivši zakonski zastupnik dužnika mu je zatim ponudio predmetni stan u zgradi koja se tek trebala

početi graditi, a koji će biti kvalitetnije izgrađena i višeg standarda, a ujedno da će za istu cijenu dobiti i nekretninu veće kvadrature, stoga je isti pristao da dužnik zadrži uplaćenu kupovninu. Nakon što je zgrada bila gotova, isti da je sa stečajnim dužnikom sklopio predmetni ugovor o kupoprodaji, u kojem je između ostalog bilo navedeno da je njegova kupoprodajna cijena već ranije u cijelosti plaćena, stoga mu nije jasno zbog čega je stečajni dužnik odmah nakon sklapanja tog ugovora ispostavio predmetni račun, koji mu do sada nikada ranije nije bio dostavljen.

S obzirom da su plaćanja o kojima su se navedeni dužnici referirali u svojim očitovanjima izvršena prije više godina, te da mi isti za sada nisu dostavili dokaze o njima, još uvijek traje provjera njihovih navoda koju radim s knjigovodstvenim servisom koji je u to vrijeme vodio poslovne knjige dužnika, te ću o njezinim rezultatima obavijestiti vjerovnike u sljedećem izvješću.

Što se tiče mogućnosti eventualnog pobijanja dužnikovih pravnih radnji koje se odnose na sklapanje kupoprodajnih ugovora vezano uz njegove nekretnine u razdoblju kada je dužnikov račun bio u blokadi, osim navedene činjenice za sada nisam našao druge elemente koji bi išli u prilog njihovom uspješnom pobijanju, budući da bi bilo teško za dokazati da su ugovorne strane stečajnog dužnika, znale da je isti u to vrijeme bio nesposoban za plaćanje, odnosno da je protiv njega podnesen prijedlog za otvaranje stečajnog postupka, što je odlučujuća okolnost za uspješno pobijanje takve pravne radnje, a sve iz razloga što se većinom radilo o kupcima koji su fizičke osobe s prebivalištem u inozemstvu.

Napominje se da sama ugovorena kupoprodajna cijena koja bi eventualno mogla biti niža od tržišne, ne predstavlja valjanu pravnu osnovu na temelju koje bi se mogla pobijati pravna radnja stečajnog dužnika, već bi takvo postupanje bivšeg zakonskog zastupnika dužnika eventualno moglo spadati u domenu njegove kaznene i materijalne odgovornosti, jer ukoliko bi se gore navedeno utvrdilo da je istinito, takvim radnjama je isti oštetio društvo čije interese i imovinu je bio dužan štiti pažnjom dobrog gospodarstvenika..

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

Stečajni dužnik vlasnik je nekretnine kčbr. 1885 POŽARE od 2109 m<sup>2</sup> i to 12. suvlasničkog dijela: 12/5340 dijela, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), s kojim je neraskidivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela u podrumu: garažno mjesto oznake G3, ukupne površine 11,04 m<sup>2</sup>, odnosno korisne vrijednosti površine 5,52 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. broj: 1052 k.o. Makarska-Makar, kao i suvlasništva od 953/1145 dijela kčbr. 1886/5 MALINIK od 25 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. broj: 1198 k.o. Makarska-Makar, čija tržišna vrijednost je predmet vještačenja od strane ovlaštenog sudskog vještaka, koje je još uvijek u izradi.

Stečajni dužnik se još uvijek u zemljišnim knjigama vodi kao formalni vlasnik nekretnine kčbr. 1885 POŽARE od 2109 m<sup>2</sup> i to 22. suvlasničkog dijela: 12/5340 dijela, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13), s kojim je neraskidivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela u podrumu: garažno mjesto oznake G13, ukupne površine 11,04 m<sup>2</sup>, odnosno korisne vrijednosti površine 5,52 m<sup>2</sup>, te 41. suvlasničkog dijela: 138/5340 dijela, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32), s kojim je neraskidivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela u prizemlju – ulaz A: stambena jedinica, stan oznake A.2, koji se u naravi sastoj od ulaza s hodnikom, dnevnog boravka s kuhinjom i blagovaonicom, dvije spavaće sobe, kupaonice, WCa i ostave, sveukupne površine 59,09 m<sup>2</sup>, odnosno korisne vrijednosti površine 59,09 m<sup>2</sup> i pripadajućih sporednih dijelova – lođe, natkrivene terase i nenatkrivene terase sveukupne površine 23,22 m<sup>2</sup>, odnosno korisne vrijednosti površine 10,18 m<sup>2</sup>, što čini konačnu ukupnu

korisnu vrijednost površine stana od 69,27 m<sup>2</sup>, vezano uz koju nekretninu je njezin kupac Antonín Kovács dao prijedlog zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Makarskoj, da se ista upiše na njegovo ime i kao njegovo vlasništvo, a navedeni postupak još nije dovršen, te se kod navedenog suda vodi pod brojem: Z-3326/2024.

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

Nakon što se dobije procjena tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, započet će se njezina prodaja sukladno odluci skupštine vjerovnika s izvještajnog ročišta, dok će se u narednom razdoblju dodatno ispitati navodi dužnikovih dužnika o tome da su isti platili kupoprodajnu cijenu za kupljene nekretnine, koja se u poslovnim knjigama stečajnog dužnika još uvijek vodi kao otvoreno potraživanje.

U Ivancu, 28. veljače 2025. godine.

Stečajni upravitelj Davorin Kapustić: