

Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 29.4.DO 30.6.2020.

Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa St-1254/2019

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedišta Stečajna masa iza VRPOLJE METALI d.o.o.- u stečaju, Zagreb, Kralja Držislava 10, OIB 2776574813

I. STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAVRŠNOG ROČIŠTA, ODNOSNO ZAKLJUČENJA STEČAJNOGA POSTUPKA

Dana 3. lipnja 2020. god. preuzela sam predmet Stečajna masa iza Vrpole Metali d.o.o.- u stečaju od stečajne upraviteljice Antonije Selak.

Obzirom da sam razriješena dva puta, prvi puta rješenjem suda St-1254/19 od 25. listopada 2019. god., zatim odmah nakon ukidnog rješenja Visokog trgovačkog suda ponovno 10. siječnja 2020. god., nisam imala uvida u cjelokupni tok stečajnog postupka za vrijeme obnašanja dužnosti imenovane stečajne upraviteljice.

Nakon uvida u spis sa sigurnošću mogu reći da su poduzete pravne radnje pogrešne i to u svim vidovima rada stečajne upraviteljice.

Radnjama koje je poduzela u odnosu nekretnina koje ulaze u stečajnu masu prouzročile su štetu vjerovniku Mediteran Auto d.o.o. Zagreb, oštećeni su i ostali vjerovnici prvog višeg isplatnog reda, izvršene su neosnovane i nezakonite isplate od strane stečajne upraviteljice, nisu dani točni podaci u izvješćima stečajne upraviteljice u vezi s rashodima i ostalim podacima vezanim za stečajnog dužnika.

U odnosu na radnje poduzete u vezi nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika od 25. listopada 2019. do 3. lipnja 2020. god.

Mediteran Auto d.o.o. Zagreb suvlasnik je svih nekretnina koje čine stečajnu masu zajedno sa stečajnim dužnikom, te je treći suvlasnik Vrdoljak i Staubli d.o.o. Kaštel Štafilić.

Od samog početka stečajnog postupka 2009. god. otvorenim nad stečajnim dužnikom stečajnu masu činile su samo dvije nekretnine i to k.č. 5861/217 kamenjar, u naravi poslovna zgrada, te k.č. 5861/380, put, sve k.o. Dugopolje. Stečajni dužnik je samostalno uživao navedenu nekretninu.

U svim mojim izvješćima navedeno je kako su suvlasnici faktički podijeljeni i svaki koristi svoju nekretninu samostalno, što znači da je drugu nekretninu k.č. 5861/343 k.o. Dugopolje samostalno posjedovao Mediteran Auto d.o.o. Zagreb.

Zbog te sam činjenice najprije zatražila samo procjenu nekretnine koja jedina zapravo i jest u vlasništvu stečajnog dužnika, s tim da sam s Mediteran Autom d.o.o. namjeravala zaključiti ugovor kojim bi se razvrgnula suvlasnička zajednica nekretnina, međutim, u međuvremenu, u travnju 2019. god. je Mediteran Auto postao i razlučni vjerovnik na svim nekretninama, te je cijeli postupak pojednostavljen, jer Mediteran Auto d.o.o. je izgledni kupac koji će staviti svoju tražbinu u prijeboj, provest će se samo prava elektronička javna dražba i nekretnina će biti dosuđena kupcu.

Već sam navela da je suvlasnička zajednica nekretnina de facto raskinuta, a što proizlazi i iz stanja stečajne mase na početku stečajnog postupka 2009. god.

M Mediteran Auto d.o.o. kao samostalni, zakonit, pošten i istinit posjednik i zapravo vlasnik nekretnine uložio je znatna novčana sredstva u poslovnu zgradu izgrađenu na k.č. 5861/343, oko 100.000,00 EUR, i tu je nekretninu davao u zakup.

S druge strane, stečajni dužnik davao je u zakup svoju nekretninu, poslovnu zgradu izgrađenu na k.č. 5861/217 tvrtki Marasović d.o.o. , nakon toga, od kolovoza 2019. god. Mediteran Auto d.o.o.

Uvjeti pod kojima sam zaključila Aneks ugovoru o zakupu s tvrtkom Marasović d.o.o. u prosincu 2018. god. isti su oni pod kojima je i razriješeni stečajni upravitelj zaključio ugovor, s tim da sam uspjela od tvrtke Marasović d.o.o. naplatiti zakupnine i one koje je dugovao, a i one koje zapravo i nije morao platiti, jer je ugovor bio zaključen do studenog 2017. god.

Dakle, od tvrtke Marasović naplatila sam sva dugovanja s osnova zakupnine do studenog 2017. god., te i sve zakupnine od 2017. god. do prosinca 2018. god, (iako ugovor nije bio zaključen), zatim u daljnjem periodu, sve do kolovoza 2019. god.

Međutim, kada je stečajna upraviteljica A. Selak stupila na dužnost, ona je, ne poznavajući spis, otputovala u Dugopolje sa zaštitarima i javnim bilježnikom nasilno pokušavši ući u nekretninu koje je posjednik Mediteran Auto d.o.o.

Time je ozbiljno ugrozila ekonomske interese Mediteran Auto d.o.o. jer je u tom prostoru zakupac tvrtka Furniture 1 d.o.o. koja je radi ovakve situacije htjela raskinuti ugovor.

U prostoru stečajnog dužnika (k.č. 5861/217) našla je zakupca Dajaković d.o.o.

Nakon toga ona zaključuje ugovore o zakupu s tvrtkom Dajaković d.o.o. s tim da zakupninu dijeli sa Mediteran Autom, dok za nekretninu u vlasništvu Mediteran Auto također treba primati zakupninu u suvlasničkom omjeru. Istovremeno, s tvrtkom Furniture d.o.o. zaključen je ugovor o podzakupu za suvlasnički dio stečajnog dužnika.

Ugovor s tvrtkom Mediteran Auto zaključen je do 30. lipnja 2020. god.

Tvrtka Dajaković d.o.o. otkazala je ugovor, što je navedeno u izvješću A. Selak od 28.4. 2020. god.

Sve što je učinila stečajna upraviteljica od 25. listopada 2019. god. do 3. lipnja 2020. god. potpuno je pogrešno i nezakonito.

Prije svega, predmet ugovora o zakupu je tuđa stvar. Suvlasnik ni u kojem slučaju ne može biti ugovorna strana ugovora o zakupu, jer on ne može zakupiti svoju nekretninu, čak niti u suvlasničkom dijelu u kojem nije suvlasnik, njegovo je suvlasništvo idealno. Suvlasnik, nadalje, ima pravo uživanja cijele nekretnine pod uvjetom da ne isključuje ostale suvlasnike.

Ukoliko, pak suvlasnik koristi cijelu stvar, tada on duguje drugom suvlasniku novčani iznos, no po drugoj pravnoj osnovi, a ne po osnovi zakupa.

U suvlasništvu suvlasnici participiraju i obavezama, a što bi se u ovom predmetu moglo prouzročiti ozbiljne troškove za stečajnu masu, jer je krovište nekretnine k.č. 5861/343 prokišnjavalo, a popravak je platio Mediteran Auto d.o.o. u iznosu od oko 50.000,00 kn.

Dakle, tretiranjem nekretnina u vidu suvlasništva, stečajna upraviteljica ima odgovornost za moguće daljnje i potpuno bespotrebne i neosnovane troškove koji će teretiti stečajnog dužnika.

Međutim, temeljeno je pravno polazište činjenica da se ugovor o zakupu ne može zaključiti bez odobrenja svih suvlasnika, a st. upr. A. Selak tog odobrenja nije imala. Naime, treći suvlasnik je Vrdoljak i Staubli d.o.o., pa je ona, uređujući odnose temeljem suvlasništva, trebala i njihovo odobrenje za zaključenje ugovor o zakupu.

Prema tome, ugovore koje je zaključila stečajna upraviteljica su nezakoniti, jer polaze od suvlasništva, a ne od faktične podjele nekretnina,

Tek usput napominjem kako se stečajna upraviteljica konstantno bavila mojim nezakonitim postupanjem i nebrigom za stečajnu masu, pa tako i činjenicom da sam s tvrtkom Marasović d.o.o. zaključila ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme, bez odobrenja skupštine vjerovnika, međutim tu je pogriješila s dva aspekta: jednim da je s tvrtkom Marasović d.o.o. ugovor zaključen do prodaje nekretnine, dakle na određeno vrijeme (u okviru roka nekretnine su oдавно trebale biti prodane), a drugim da je s tvrtkom Furniture 1 d.o.o. zaključen ugovor na neodređeno vrijeme, a stečajna upraviteljica A Selak navodi kao razlog takve odredbe ugovora uvjet te tvrtke za zaključenje ugovora na neodređeno vrijeme.

Iz toga proizlazi da je bivša stečajna upraviteljica zaključila ugovor na određeno vrijeme s Mediteran Autom d.o.o. do 30. lipnja 2020. god., dok je s podzakupcem za isti taj prostor zaključen ugovor na neodređeno vrijeme. Elementarno pravno znanje ipak je potrebno imati, kao primjerice poznavanje odredbe kojom je propisano da podzakup prestaje prestankom ugovora o zakupu.

Što se tiče ugovora o zakupu s tvrtkom Mediteran Auto d.o.o. koji danas, 30. lipnja 2020. god. i ističe, navodim kako ne dolazi u obzir zaključenje novog ugovora, razloge sam objasnila.

Stečajna masa mora biti obogaćena sukladno pravnim propisima, zakonito, a što ovdje nije slučaj u periodu u kojem dužnost nisam obavljala.

Nadalje, stečajna upraviteljica opet se referirajući na moje pravno neznanje, navela je kako sam predložila prodaju nekretnine, iako sam znala da se vodi ovršni postupak, čime sam opet postupila mimo pravnih normi.

Kasnije korigira taj stav tvrdeći da postoji odluka Visokog trgovačkog suda koja dopušta prodaju nekretnina u stečajnom postupku uz postojanje ovršnog postupka.

I opet se radi o elementarnom pravnom neznanju.

Na ovrhu Ovr-4537/2016 Općinskog suda u Splitu (sada Ovr-91/19 Trgovačkog suda u Zagrebu) primjenjuju se odredbe Stečajnog zakona (NN 71/2015) koji ne dovodi u sumnju postupanje u ovakvim postupcima: kada je ovrha na nekretninama zabilježena u zemljišnim knjigama nakon stupanja na snagu Stečajnog zakona (NN 71/15) ovršni postupak se obustavlja, prodaja nekretnine provodi se u stečajnom postupku.

To je jasna zakonska odredba, a ne odluka Visokog trgovačkog suda.

Situacija koja se iskristalizirala u sudskoj praksi jest ona kada je ovršni postupak pokrenut prije stupanja na snagu Stečajnog zakona iz 2015. god., što ovdje nije slučaj.

Kuriozitet na kraju ostaje činjenica kako je stečajna upraviteljica dala posebno procijeniti visinu vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnina stečajnog dužnika, iako je imala procjenu nekretnina u cijelosti, upravo kako se nekretnina i procjenjuje, dok se visina vrijednosti suvlasničkog omjera izračunava jednostavnim računskim operacijama.

Za izračunavanje visine vrijednosti suvlasničkog omjera platila je vještaku Červaru 300,00 kn, dok je drugi vještak Štef tražio 2.500,00 kn za navedeni izračun. Sretna je okolnost da taj račun nije platila, no on je izdan i pitanje je koje će radnje poduzeti osoba koja ga je izdala.

Dakle, stečajna upraviteljica poduzimala je suvišne, besmislene i nezakonite radnje u odnosu na nekretnine.

U odnosu na raspolaganje novčanim sredstvima na računu stečajnog dužnika

Stečajna upraviteljica nije istinito prikazala rashode, odnosno promet po računu stečajnog dužnika.

Na žiro računu stečajnog dužnika na dan 28. svibnja 2020. god. evidentiran je iznos od 77.480,54 kn.

Na dan 15. listopada 2019. god. (prije mog razrješenja) evidentiran je iznos od 76.125,22 kn.

Rashode je stečajna upraviteljica navela u izvješću od 28. 4. 2020. god. , no oni nisu dani u cijelosti, drugim riječima iskazani su neistinito.

Naime, putne troškove je navela u iznosu od 499,91 kn. Ovaj je trošak neopravdan, jer nije navedeno koji je put poduzela.

Nadalje, isplata putnih troškova u iznosu od 4.057,91 kn (očito put u Dugopolje) stečajna upraviteljica nije navela kao rashod.

Činjenica koja je ovdje ključna jest da stečajna upraviteljica nije ovlaštena sebi isplaćivati putne troškove bez rješenja suda o odobrenju nagrade i naknade materijalnih troškova stečajnom upravitelju.

Dakle, isplata putnih troškova koju je stečajna upraviteljica provela za svoj račun, osim što je zatajena, ona nije u skladu s odredbama SZ.

Time je oštećena stečajna masa.

Druga nezakonita isplata jest isplata odvjetniku Krešimiru Zečeviću u iznosu od 2.250,00 kn.

Ovaj račun kao opis sadrži „usmeno savjetovanje i sastav ugovora o nagodbi“.

Stečajna upraviteljica je i odvjetnica pa nije bilo opravdanog razloga za takvu isplatu, jer bi bilo očekivano da ona zna sastaviti ugovor o nagodbi, a da joj savjetovanje ne treba.

I tom je neosnovanom isplatom stečajna upraviteljica protivno dužnostima o obvezama stečajnog upravitelja osiromašila stečajnu masu.

Niti ova isplata nije navedena u izvješćima stečajne upraviteljice.

Nadalje, radi bezrazložnog puta u Dugopolje, nasilnim i nezakonitim pokušajem ulaska u suposjed tuđe nekretnine, neosnovano je isplatila zaštitarskoj tvrtki iznos od 1.650,00 kn , te bilježniku 865,00 kn.

Osim toga, , kao veliki nedostatak prikazala je činjenicu da nemam ključeva poslovnog prostora u posjedu stečajnog dužnika, no, nije ga nikada imala niti st. upr. A. Selak.

I nakraju, ističem i da mi je stečajna upraviteljica prilikom primopredaje dužnosti navela kako je dala u otpad dokumentaciju stečajnog dužnika koja se nalazila kod Glumina Banke d.d. u stečaju, da bi u elektronskoj poruci navela kako zbog epidemije nije preuzela dokumentaciju, , dok u izvješću navodi kako je bila „na licu mjesta“ te je dokumentaciju zbrinula „na odgovarajući način“.

Prema tome, rad i postupanje stečajne upraviteljice smatram nezakonitim, poduzetim protiv interesa stečajnih vjerovnika.

Isto mogu reći i za skupštinu vjerovnika koja je njezine radnje odobrila.

II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Očekuje se prodaja nekretnina.

Ne dolazi u obzir sklapanje ugovora o zakupu suvlasničkog dijela prostora s Mediteran Autom d.o.o. Zagreb.

Ovisi o visini novčanog iznosa na računu stečajnog dužnika, poduzet će se završna dioba kojom će se namiriti djelomično prvi viši isplatni red. No takav ishod nije izvjestan.

III. PRIJEDLOG NAKNADNE DIOBE PREMA ZAVRŠNOM POPISU AKO SE
PREOSTALA STEČAJNA MASA DIJELI STEČAJNIM VJEROVNICIMA

Mjesto i datum
30. lipnja, 2020. god.

Stečajni upravitelj
Nina Markovinović Belamarić