

Stečajna upraviteljica
Alma Opačak
Slavonski Brod, Augusta Cesarca 12

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Na poslovni broj St-401/2024

Stečajni dužnik: ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica, Duga Uvala 1
OIB:01629444750

PREDMET: DOPUNA IZVJEŠĆA OČITOVANJE PO RASPRAVNOM RJEŠENJU OD 12.svibnja 2025.

1./ Raspravnim rješenjem od 12. svibnja 2025. naloženo je :

I. Nalaže se stečajnoj upraviteljici da se u roku od 15 dana očituje o statusu preostale 4 garaže koje su na izvještajnom ročištu spomenute kao vlasništvo dužnika a obzirom da u odnosu za iste nije predložena prodaja.

II. Nalaže se stečajnoj upraviteljici da se u roku od 15 dana očituje u vezi izlučnog zahtjeva društva GE-PE d.o.o. u stečaju i to dali isti treba priznati ili u protivnom da se predloži prodaja nekretnina koje su obuhvaćene izlučnim zahtjevom.

III. Nalaže se stečajnoj upraviteljici da se u roku od 15 dana očituje u vezi potraživanja dužnika iz parničnog postupka posl. broj: P-405/2023 a posebno obzirom na danas dostavljeni ugovor o ustupanju tražbine sa popratnom dokumentacijom.

Pod AD I./

Nakon otvaranja stečajnog postupka od zastupnika po zakonu stečajnog dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka nisam zaprimila poslovnu dokumentaciju (Ugovore, Predugovore , dokaze o isplatu kupoprodajne cijene i dr.) niti za jednu nekretninu, pa sukladno tome niti za 4 garaže oznake E-37, E-114, E-180, E-181.
Zatražila sam dostavu dokumentacije iz koje bi bilo razvidno da li su, kome, kada prodane označene nekretnine (garaže).

Dostavljen mi je Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 30.11.2009.g., broj 2009/83/1 zaključen između INDUSTROGRADNJA GRUPA d.d. kao prodavatelja i DEVO d.o.o.Velika Gorica. Predmet kupoprodajne čine dvije garaže oznake G-38 (E-180) i G-39 (E-181) .

Kupoprodajna cijena za garaže ugovorena je u iznosu od 285.398,00 kn i ista je u cijelosti plaćena prema ugovornim odredbama, sastavni dio ugovora čini clausula intabulandi.

Zastupnik po zakonu stečajnog dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka navodi kako nema saznanja zašto predmetne nekretnine nisu uknjižene na kupca.

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 30.11.2009.g.

Uvidom u Sudski registar utvrdila sam kako je kupac brisan iz Sudskog registra dana 21.02.2015.g. sukladno odredbi čl. 70. Zakona o sudskom registru.

Za garažu oznake G-5 (E-114) nisam zaprimila nikakve isprave, ali gospodin Galinec navodi kako je ista prodana gospodinu Galac.

Garaža G-13 (E-37) je garaža na koju pravo polaže GE-PE d.o.o. u stečaju koje je podnijelo izlučni zahtjev.

S obzirom da zastupnik po zakonu stečajnog dužnika samo u odnosu na garažu koja je prodana GE-PE d.o.o. u stečaju navodi kako kupac nije isplatio kupoprodajnu cijenu u cijelosti (predmet kupoprodaje je stan i garaža stoga je sporno što je plaćeno djelomičnom uplatom, a u isto vrijeme postoji pravomoćna sudska presuda na temelju priznanja kojom se GE-PE d.o.o. priznaje pravo vlasništva na stanu i garaži u cijelosti), smatram kako označene garaže nisu vlasništvo stečajnog dužnika, te iz tog razloga ne podnosim prijedlog za unovčenje predmetnih nekretnina u stečajnom postupku jer se unovčenjem stečajni dužnik izlaže potencijalnom sudskom postupku radi naknade štete.

Slijedom navedenog u ovoj fazi postupka smatram kako su naprijed označena pravne osobe i fizička osoba izvanaknjižni vlasnici garaža i iz tog razloga, a kako bi se izbjeli potencijalni sudski sporovi, ne predlažem unovčenje garaža u stečajnom postupku.

Pod AD II./

Zastupnik po zakonu stečajnoj dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka na ročištu od 12.svibnja 2025. protivio se priznanju izlučnog zahtjeva obrazlažući to činjenicom da unatoč Presudi na temelju priznanja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-4154/12 pravni prednik GE-PE d.o.o. u stečaju nije u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu i jer je prošlo 10 godina od dana pravomoćnosti presude u kojem roku je kupac mogao kroz ovršni postupak zatražiti izdavanje tabularne isprave.

Izrekom presude P-4154/12 naloženo je drugotuženiku I GRUPA vratiti INDUSTROGRADNJA GRUPA u vlasništvo nekretnine : stan oznake E-16 i garažu oznake E-37, a obveza je INDUSTROGRADNJA GRUPA izdati GE - PE d.o.o. tabularnu izjavu koju će u protivnom zamijeniti presuda.

Nije mi dostavljen Ugovor ili druga isprava iz kojeg bi bilo razvidno da je pravni prednik stečajnog dužnika postupio po pravomoćnoj sudskoj presudi i vratio u vlasništvo INDUSTROGRADNJA GRUPA d.d. predmetne nekretnine, a da bi taj prijenos bio neprovediv u zemljišnoj knjizi zbog upisa zabilježbi ovršnih postupaka, niti dokaz da je pravni prednik stečajnog dužnika ili INDUSTROGRADNJA GRUPA d.d. pokrenuo postupak iseljenja, a uvidom u sudski registar utvrdila sam da je INDUSTROGRADNJA GRUPA d.d.

pripojeno društvu ISTO d.d. Varaždin koje se potom dijeli na ISTO GRUPA d.d. i INDUSTROGRADNJA d.d.

Nije mi dostavljena isprava iz koje bi bilo razvidno kojem su od društava u postupku podjele društva pripale nekretnine stan oznake E-16 i garaža oznake E-37, odnosno da li su uopće označene nekretnine obuhvaćene planom podjele ili je već u tom trenutku priznato izlučno pravo.

U međuvremenu nad kupcem GE-PE d.o.o. otvoren je stečajni postupak stoga je stečajni dužnik i/ili ISTO d.d./ ISTO GRUPA D.D. / INDUSTROGRADNJA d.d. bio u obvezi podnijeti Prijavu tražbine stečajnom upravitelju GE-PE d.o.o. u stečaju ako stečajni dužnik ima prema kupcu novčanu tražbinu po osnovu dijela kupoprodajne cijene.

Uvidom u Rješenje o utvrđenim tražbinama za GE-PE d.o.o. u stečaju od 23.veljače 2021. i 24.05.2023.g. utvrdila sam kako stečajni dužnik niti itko od naprijed označenih povezanih društava nije prijavio tražbinu po osnovu razlike kupoprodajne cijene niti je kroz protek više od 10 godina raskinuo Predugovor radi neisplate dijela kupoprodajne cijene, odnosno nije mi dostavljen dokaz da je stečajni dužnik pozvao kupca da mu u određenom roku isplati dio kupoprodajne cijene pod prijetnjom raskida ugovora.

S tim u vezi ukoliko se pristupi unovčenju nekretnina koje se još uvijek vode kao vlasništvo I GRUPA odnosno pravnog slijednika ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju, stečajni dužnik izlaže se sudskom sporu radi naknade štete od strane GE-PE d.o.o. u stečaju i ISTO GRUPA d.d./ INDUSTROGRADNJA d.d. sada u stečaju uzimajući u obzir da pravomoćna presuda ima pravni učinak između parničnih stranaka legitimiranih u parnici, odnosno u ovom slučaju ako je pravni prednik stečajnog dužnika vratio stan i garažu INDUSTROGRADNJA GRUPA d.d./ sada ISTO d.d. / ISTO GRUPA dd. / INDUSTROGRADNJA d.d u stečaju, tada u svakom slučaju stečajni dužnik nije vlasnik predmetnih nekretnina, stoga se ne predlaže unovčenje nekretnina.

Budući je stečajni dužnik uknjižen kao vlasnik nekretnine smatram da je potrebno u predmetnom stečajnom postupku razriješiti status predmenih nekretnina, pa stoga ako su ISTO GRUPA d.d. pripale sporne nekretnine potrebno je poduzeti radnje radi razrješenja sporne situacije ili u protivnom priznati izlučno pravo.

Gospodin Galinec dostavio mi je na uvid presudu Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-92/2021 od 27.travnja 2023.g. koja je potvrđena presudom Visokog trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Pž-2410/2023 od 27.rujna 2023. uz slijedeće navode:

- Iz obrazloženja prvostupanjske presude
 - **nesporno da je 2010. bio sklopljen predugovor o kupoprodaji nekretnine, ali nije plaćena cijela kupovna.**
 - **prvostupanjski sud mišljenja je da Predugovor od 10.12.2009. nije valjanja osnova (titulus) za stjecanje prava vlasništva i nije podoban za uknjižbu prava vlasništva u korist tužitelja u zk iz razloga:**
 - stranke nazvale ugovor „predugovorom“
 - tužitelj nije dokazao da je glavni ugovor ikada sklopljen niti to tvrdi
 - u predugovoru nema klauzule intabulandi (INDUSTROGRADNJA GRUPA d.d. kao prodavatelj i dotadašnji vlasnik nije se valjano očitovala da pravo vlasništva pređe na tužitelja kao kupca

- **kupac nije dokazao da je u cijelosti platio kupoprodajnu cijenu iz Predugovora od 10.12.2009.**

Dokaz: presuda TSZ P-92/2021 i VTSRH Pž-2410/2023

Smatram kako su parnične stranke vezane izrekom presude, a ne obrazloženjem presude, stoga utvrđenja suda u parnici u kojoj je tužbeni zahtjev glasio na utvrđenje ništetnim Sporazuma o zasnivanju založnog prava u kojem je sud analizirao i kupoprodajni odnos između pravnog prednika stečajnog dužnika kao prodavatelja i GE-PE d.o.o. kao kupca koji je obuhvaćen presudom na temelju priznanja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-4154/2012 nije relevantan u odnosu na ocjenu izlučnog prava koji se ukazuje spornim u ovom stečajnom postupku.

Ukoliko Skupština vjerovnika donese odluku o nepriznavanju izlučnog prava GE-PE d.o.o. u stečaju i time inicira prijedlog za unovčenje nekretnina u stečajnom postupku predvidiva je okolnost sudskog spora po tužbu GE-PE d.o.o. u stečaju (koji će proizlaći iz osporavanja namirenja u ovršnom postupku ili u posebnoj parnici) u kojem slučaju treba osigurati novčana sredstva u stečajnoj masi za parnicu, a kojih sredstava nema niti će ih predvidivo biti jer su sve nekretnine opterećene razlučnim pravima i stečajni dužnik može tražiti samo izravne i neizravne troškove unovčenja.

Slijedom navedenog predlažem da Skupština vjerovnika donijeti odluku kojom se odobrava stečajnoj upraviteljici priznati izlučno pravo GE-PE d.o.o. u stečaju.

POD AD/3.

U odnosu na Ugovor o ustupu potraživanja od 29. prosinca 2023. (u daljnjem tekstu; Ugovor) , koji je ovjeren pred Javnim bilježnikom 13.prosinca 2024.g. , odnosno 4 dana prije otvaranja stečajnog postupka, navodim kako mi predmetni Ugovor nije predan i za njega nisam imala saznanja do 29.travnja 2025.g. iz kojeg razloga sam prije saznanja za Ugovor poslala zahtjev stečajnoj upraviteljici Industrogradnja projekti d.o.o. u stečaju za plaćanjem iznosa od 25.000,00 EUR na račun stečajnog dužnika.

U spis je dostavljen kao dokaz Pregled transakcija u period od 08.05.2023. do 08.05.2025. iz kojeg je razvidno kako je ISTO SERVIS d.o.o. u označenom presudi isplatio odvjetnici ukupan iznos od 16.250,00 EUR, a visina predmeta ustupa je 25.000,00 EUR.

Uvidom u priložene račune koji su izdavani i nakon pravomoćnosti sudske presude iz Ugovora o ustupu potraživanja od 29.12.2023.g. utvrdila sam da su predmet računa odvjetničke usluge temeljem Ugovora o pružanju pravne pomoći .

U spis niti meni nije priložen Ugovor o pružanju pravne pomoći zaključen između ISTO GRUPA d.d. i odvjetnice ali navodim kako računi za pružene usluge , u odnosu na predmet Ugovora o ustupu potraživanja od 29.12.2023. , ne mogu biti za budući period jer je presuda Poslovni broj P-405/2023 pravomoćna dana 17.09.2024., a ovršna dana 30.10.2024.g.

Dakle, svi izdani računi od mjeseca studenog 2024. pa ubuduće ne mogu se odnositi na parnični postupak P-405/2023.

Člankom 3. Ugovora naknada za ustup predmetne tražbine utvrđena je posebnim sporazumom i namirena u cijelosti.

U stečajni spis niti stečajnoj upraviteljici nije predložen posebni sporazum niti dokaz na koji način je namirena naknada za ustup tražbine, a budući je račun stečajnog dužnika bio u višemjesečnoj blokadi pretpostavljeno nije se radilo o isplati novčanih sredstava kao načinu namirenja jer je stečajni dužnik bio nesposoban za plaćanje 13.12.2024.g. , a vjerovnik kao povezano društvo znao je za nesposobnost za plaćanje.

Člankom 5. Ugovora ugovorne strane su suglasno odredile da ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisa i javnobilježničke ovjere od strane ustupitelja, dakle ugovorile su kumulativno ispunjavanje uvjeta, koji je nastupio 4 dana prije otvaranja stečajnog postupka.

Tbr. 42. Tarife o nagradama i naknadama troškova za rad odvjetnika, odvjetnik može sa pravnom osobom ugovoriti pružanje pravne pomoći u paušalnom iznosu , osim za radnje zastupanja pred sudovima i drugim pravosudnim tijelima, ugovor o pružanju pravne pomoći u paušalnom iznosu sklapa se u pisanom obliku i predmet ugovora mogu biti isključivo usmena ili pravna mišljenja i savjetovanja , međutim smatram da bi ukoliko treća pravna osoba (ISTO GRUPA d.d. Varaždin) preuzima na sebe obvezu angažiranja vanjskih odvjetnika u odnosu na pravne savjete i mišljenja za točno određeni sudski postupak, u ugovoru između ISTO GRUPA d.d. i odvjetnika , te ISTO GRUPA d.d. i ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. mora biti točno ugovoreno za koji parnični postupak se zaključuje ugovor , jer u protivnom u ovoj pravnoj stvari ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. bi plaćala sva pravna mišljenja i pravne savjete koje je u određenom mjesecu odvjetnik pružio društvu ISTO GRUPA d.d. , pa tako i usluge koje su pružene npr. ISTO GRUPA d.d., ISTO SERVIS d.o.o., ISTO NEKRETNINE d.o.o. i drugim povezanim društvima.

Smatram da se radi o kongruentnom namirenju iz odrede čl. 199. Stečajnog zakona i time pobojnoj pravnoj radnji.

ISTO GRUPA d.d. platila je odvjetnici iznos od 16.250,00 EUR , a ugovorom je naplatila ili će naplatiti iznos od 25.000,00 EUR , stoga je Ugovor o ustupu potraživanja i u tom dijelu pobojan jer se ISTO GRUPA d.d. obogatila za iznos od 8.750,00 EUR, a radi se o tražbini koja je naplativa jer dužnikov dužnik ima na računu dostatnih novčanih sredstava za plaćanje po pravomoćnoj presudi.

Prije pokretanja postupka potrebno je ishoditi suglasnost stečajne sudkinje za pokretanje postupka radi pobijanja dužnikove pravne radnje.

U stečajnoj masi nema dovoljno novčanih sredstava za pokretanje i vođenje parničnog postupka radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, stanje novčanih sredstava na dan 27.05.2025. iznosi 5.931,86 EUR ,a dospjele obveze stečajne mase s osnova režijskih troškova za nekretnine dosežu raspoloživi iznos, stoga je potrebno osigurati :

-sudska pristojba na tužbu i presudu	594,00 EUR
-sastav tužbe, zastupanje na 1 pripremnom ročištu, zastupanje na 1 glavnoj raspravi , sastav 1 podneska	
4 radnje x 500,00 EUR x 25% PDV.....	2.500,00 EUR
UKUPNO.....	3.094,00 EUR

Predlažem Skupštini vjerovnika donijeti odluku o pokretanju parničnog postupka radi pobijanja dužnikove pravne radnje s tim da stečajni vjerovnici koji glasuju za pokretanje parničnog postupka prethodno predujme novčana sredstva u visini od 3.094,00 EUR na depozitni račun suda.

Za postupak će biti potrebno angažirati odvjetnika stoga se predlaže, ukoliko Skupština vjerovnika donese odluku o pokretanju postupka za pobijanje dužnikove pravne radnje, istovremeno dati suglasnost stečajnoj upraviteljici za potpis punomoći odvjetniku.

Ističem kako je moguće sporni odnos riješiti i nagodbeno na način da ISTO GRUPA d.d. prihvati izvršiti povrat novčanih sredstava u iznosu od 25.000,00 EUR na račun stečajnog dužnika odmah po uplati od strane INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o. u stečaju.

1./ Stečajna upraviteljica obavještava stečajnu sudkinju i Skupštinu vjerovnika kako je zaprimila presudu Visokog trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj PŽ-1524/2025 od 10.travnja 2025. kojom je usvojena žalba ISTO UPRAVLJANJE d.o.o. i ukinuto prvostupanjsko rješenje kojim je odbijen prijedlog ISTO UPRAVLJANJE d.o.o. kao stečajnog vjerovnika za sazivanje Skupštine vjerovnika INDUSTROGRADNJA d.d. u stečaju.

Predmetni postupak vezan je za ustup utvrđene tražbine stečajnog dužnika u visini od 4.834.515,83 EUR prema INDUSTROGRADNJA d.d. u stečaju temeljem Ugovora o ustupu potraživanja od 29. prosinca 2023.g. zaključenog između ISTO UPRAVLJANJE d.o.o. i ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o.

S obzirom na prethodno utvrđena tražbina prema INDUSTROGRADNJA d.d. u stečaju potencijalna je imovina stečajnog dužnika dok se pravomoćno ne riješi sporno pravno pitanje.

Slijedom svega naprijed navedenog predlažem stečajnoj sudkinji sazvati Skupštinu vjerovnika radi donošenja odluka vezanih i bitnih za stečajni postupak uz slijedeći

D N E V N I R E D

1./ Rasprava o dopuni izvješća stečajne upraviteljice od 27.svibnja 2025.

2./ Donošenje odluke o priznanju ili ne priznanju zahtjeva GE-PE d.o.o. u stečaju Zagreb za priznavanjem izlučnog prava na nekretnini upisanoj u zk.ul.br.6640 k.o. VRAPČE NOVO, kč.br. 6941/1:

16. Suvlasnički dio: 72/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) stan broj 16 - dvosobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak + blagovanje, soba, i loggia, netto površine 49,20 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 16 u podrumu netto površine 2,73 m² a korisne vrijednosti 1,36 m² što čini netto ukupnu površinu 50,56 m² - ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

37. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37) garaža oznake G13 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m² a korisne vrijednosti 13,23 m², što čini netto ukupnu površinu 13,23 m²- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB

3./ Ishođenje suglasnosti Skupštine vjerovnika na prijedlog stečajne upraviteljice za pokretanje parničnog postupka radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji - Ugovora o ustupu potraživanja zaključenog dana 29. prosinca 2023. između ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. kao ustupitelja i ISTO GRUPA d.d. Varaždin kao preuzimatelja na kojem je ovjeren potpis uprave društva dana 03. prosinca 2024. uz prethodno predumjivanje predvidivih troškova parničnog postupka u iznosu od 3.094,00 EUR u roku od 15 dana od dana održavanja Skupštine vjerovnika onih stečajnih vjerovnika koji su suglasni sa pokretanjem postupka, uz istovremenu suglasnost stečajnoj upraviteljici za izdavanje punomoći odvjetniku koji će zastupati stečajnog dužnika u parnici.

4./ Razno

U Slavonskom Brodu, 27. svibanj 2025.

Stečajna upraviteljica