



ODVJETNIČKI URED
TEA GATTERNIG

Branka Vodnika 4, Varaždin
tel: +385 (0) 42 561 102
fax: +385 (0) 42 561 958
mob: +385 (0) 91 595 9761
e-mail: tea.gatternig@gmail.com

177

U Varaždinu, 16.01.2019.

TRGOVAČKI SUD
U DUBROVNIKU

Poslovni broj spisa: **St- 95/2019**
(ranije St-1141/2016 TSSplit)

Dužnik: **PRNJICA d.o.o. u stečaju, Split, Lička 5.,**
OIB:88974586135

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
BROJ 2.
O TIJEKU I STANJU STEČAJNE MASE
(Obrazac 20.)

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA od 01.08.2018.g. do 16.01.2019.g.

Ovo izvješće odnosi se na rezultate obavljenog građevinskog vještačenja u svezi prodane nekretnine prije otvaranja stečajnog postupka temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine čkbr. 1304/1 i 1304/2 iz zk.ul. 906 k.o Donja Podstrana (u naravi građevinsko zemljište u Podstrani) od 28.06.2016.g. i Aneksa broj 1. i broj 2. istog, a zaključenog između stečajnog dužnika kao vlasnika i prodavatelja i NOVI IZBOR d.o.o. Split, Mejaši 40. kao kupca, kao i na pravnu analizu postojećeg stanja stvari u svezi predmetnog kupoprodajnog ugovora i ostvarivanje prava stečajnog dužnika po istom.

Naime, prethodnim izvješćem od 02.08.2018.g. (objava od 09.08.2018.) utvrđeno je koje sve sporne činjenice u svezi sklopljenog kupoprodajnog ugovora između stečajnog dužnika i NOVI IZBOR d.o.o. kao kupca valja utvrditi (valjanost ugovorene kupoprodajne cijene, početak izvođenja radova izgradnje stambenog objekta – dva apartmanska objekta na nekretnini, mogućnost poštivanja ugovorenih rokova izgradnje u fazi gotovosti "ključ u ruke" te stanje realizacije predmetnog kupoprodajnog ugovora u odnosu na isplatu kupoprodajne cijene), a upravo u razdoblju na koje se odnosi ovo izvješće utvrđene su sve sporne činjenice te su iste obrađene ovim izvješćem.

Angažirani sudski vještak graditeljske struke izradio je, nakon naknadnog očevida nekretnine, procjembeni elaborat u studenom 2018.g. (osnovni nalaz o procjeni vrijednosti nekretnine sa

dopunom na zahtjev stečajnog upravitelja i to stručnim očitovanjem u svezi važenja izdane isprave o građenju na predmetnoj nekretnini, stanju započetih i izvedenih radova izgradnje te mogućnosti poštivanja ugovorenih rokova dovršetka izgradnje stambeno-apartmanskog objekta) te je elaborat predan stečajnom upravitelju početkom prosinca 2018.g.. Na temelju ovog elaborata stečajni upravitelj je obavio pravnu analizu postojećeg stanja stvari vezano za valjanost i ispunjenje predmetnog kupoprodajnog ugovora, a rezultat te analize iznosi se u nastavku.

Na izvještajnom ročištu i u početnoj stečajnoj bilanci na dan 28.08.2017.g. utvrđeno je da jedinu imovinu koja predstavlja stečajnu masu čini potraživanje stečajnog dužnika prema trgovačkom društvu NOVI IZBOR d.o.o. Split, Mejaši 40. kao svom dužniku temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine između stečajnog dužnika kao vlasnika i prodavatelja nekretnine (građ.zemljišta) i ovog dužnika kao kupca od 28.06.2016.g. te Aneksa 1. od 28.06.2016.g. i Aneksa 2. istom od 19.07.2017.g.. Potraživanje, prema predmetnom ugovoru, i to Aneksu broj 2 od 19.07.2017.g. (čl.2.2.1.), predstavlja dio kupoprodajne cijene u iznosu od 35.500,00 Eur u protuvrijednosti Kuna prema srednjem tečaju HNB za Eur/Kn na dan isplate (rok isplate 1 godina od zaključenja Aneksa br.2., a na dan otvaranja stečaja u početnoj stečajnoj bilanci iskazana je kunska protuvrijednost prema važećem tečaju na taj dan u iznosu od 270.458,11 kn).

Ukupna ugovorena kupoprodajna cijena prema čl. 2.1. Aneksa broj 2. kupoprodajnog ugovora iznosi (sa PDV) 312.500,00 Eur u protuvrijednosti Kn prema srednjem tečaju HNB za Eur/Kn na dan isplate (identična ukupna cijena kao u osnovnom kupoprodajnom ugovoru, time da se ovim Aneksom mijenja način isplate ugovorne cijene), a isplaćuje se na slijedeći način:

a/ iznos od 30.000,00 Eur u kunsjoj protuvrijednosti koji je već podmiren od strane kupca i to dana 23.09.2016.g. isplatom u korist društva Victory Marine d.o.o., Pula, Kandlerova 9. temeljem Ugovora o pristupanju dugu kojim ovo društvo umjesto stečajnog dužnika podmiruje tražbinu razlučnog vjerovnika Maxi Mare d.o.o., Labin, Ulica 1.maja br.4/5;

b/ iznos od 9.000,00 Eur u kunsjoj protuvrijednosti kupac se obvezuje isplatiti društvu Victory Marine d.o.o., Pula, Kandlerova 9. temeljem ugovora o pristupanju dugu kao i pod a/ u roku od 30 dana od dana zaključenja ovog Aneksa br.2.;

c/ iznos od 35.500,00 Eur u kunsjoj protuvrijednosti kupac se obvezuje isplatiti stečajnom dužniku tj. Prnjici d.o.o. u roku od 1 godine od dana zaključenja Aneksa br.2. (do 19.07.2018.)

i

d/ preostali iznos od 238.000,00 Eur u kunsjoj protuvrijednosti kupac se obvezuje isplatiti izgradnjom na prodanoj nekretnini stambeno apartmanskog objekta (stambena jedinica oznake B1) i predajom jednog stana u tom objektu površine 150,10 m² u fazi gotovosti "ključ u ruke" u vlasništvo Nuši Žunec iz Zagreba, Britanski trg 7/I u roku od 18 mjeseci od zaključenja Aneksa br.2., čime se zatvara obveza stečajnog dužnika kao prodavatelja prema istoj po osnovi Ugovora o zajmu od 14.07.2010.g. i Aneksa istog od 29.03.2017.g.

Postojeće stanje u svezi izvršenja ovog kupoprodajnog ugovora (Aneksa broj 2.) je slijedeće:

1./ NOVI IZBOR d.o.o. kao kupac je isplatio dio kupoprodajne cijene i to ukupan iznos od 39.000,00 Eur u kunsjoj protuvrijednosti društvu Victory Marine d.o.o. (pod točkom a/ i b/), koje društvo je umjesto stečajnog dužnika podmirilo cjelokupnu tražbinu jedinog razlučnog vjerovnika Maxi Mare d.o.o. u iznosu od 16.000,00 Eur u kunsjoj protuvrijednosti, čime je

okončana parnica povodom tužbe ovog razlučnog vjerovnika protiv stečajnog dužnika radi naknade štete, povučen prijedlog za izdavanje privremene mjere zabrane raspolaganja nekretninom te iz z.k. brisano založno pravo upisano pod Z-16190/2015 u korist razlučnog vjerovnika prema Sporazumu o zasnivanju založnog prava na nekretnini od 28.12.2015.g. temeljem izdanog brisovnog očitovanja. U preostalom iznosu od 23.000,00 Eur u kunsjoj protuvrijednosti podmirena je tražbina vjerovnika Victory Marine d.o.o. po osnovi pristupanja ovog vjerovnika dugu stečajnog dužnika prema Ugovoru o pristupanju dugu.

Ugovorom o pristupanju dugu koji je zaključen 10.10.2016.g. između Maxi Mare d.o.o. kao vjerovnika i Victory Marine d.o.o. kao pristupatelja duga utvrđeno je da Victory Marine d.o.o. pristupa obvezi stečajnog dužnika (Prnjica d.o.o.) prema ovom vjerovniku u iznosu od 15.000,00 Eur sa zateznom kamatom i troškovima te da vjerovnik može tražiti podmirenje tog duga direktno od pristupatelja duga, a što je i učinjeno te je istom (pristupatelju duga) izvršen povrat sredstava kroz isplatu dijela kupoprodajne cijene od 16.000,00 Eur u kunsjoj protuvrijednosti od strane kupca.

Temelj za zaključenje Ugovora o pristupanju dugu je Sporazumno utanačenje od 23.09.2016.g. između stečajnog dužnika (Prnjica d.o.o.) i Victory Marine d.o.o. kojim se ovo društvo obvezuje pristupiti dugu stečajnog dužnika prema razlučnom vjerovniku Maxi Mare d.o.o. u iznosu od 16.000,00 Eur u svrhu brisanja založnog prava i zabilježbe spora kako bi se oslobodila nekretnina kao jedina nepokretna imovina stečajnog dužnika od tereta i omogućilo daljnje poslovanje (glavna djelatnost je posredovanje i poslovanje nekretninama). Uz to, Sporazumnim utanačenjem utvrđeno je i potraživanje Victory Marine d.o.o. prema stečajnom dužniku u iznosu od 180.000,00 kn koje se odnosi na tražbinu po osnovi zajma danog stečajnom dužniku 2012.g. od strane trećih osoba (Ivan Jelić i Nuša Žunec), a koju tražbinu su zajmodavci kao vjerovnici ustupili društvu Victory Marine d.o.o. zasebnim ugovorom o ustupanju od 21.09.2016.g..

2./ Nuša Žunec, u čiju korist je ugovorena isplata dijela kupoprodajne cijene u iznosu od 238.000,00 Eur kroz izgradnju i predaju jednog stana (apartmana) od strane kupca NOVI IZBOR d.o.o. kao investitora i/ili izvođača radova izgradnje stambeno-apartmanskog objekta, u posjedu je dvije bjanko zadužnice, svaka na iznos od 1 milijun Kn koje je izdao kupac kao instrumente osiguranja ispunjenja ugovorne obveze predaje stana u ugovorenim rokovima izgradnje i predaje, a u skladu sa čl.2.2.7. Aneksa br.2. kupoprodajnom ugovoru.

Predaju navedenih zadužnica potvrdila je Nuša Žunec dopisom stečajnom upravitelju od 15.11.2017.g., čime raspolaže ovršnom ispravom podobnom za namirenje svoje tražbine po osnovi nesporno danog zajma stečajnom dužniku dana 14.07.2010.g. u iznosu glavnice od 1 milijun Kn uvećano za ugovornu kamatu od 4% za razdoblje od 01.01.2012.g. do 31.12.2012.g. kao ugovorenog roka povrata zajma prema Ugovoru o zajmu od 14.07.2010.g. te daljnjom zakonskom zateznom kamatom u slučaju da zajam ne bude vraćen u ugovorenom roku.

Nesporno je da zajam nije vraćen te da je osnovano potraživanje Nuše Žunec za dani zajam kao najranije nastalo potraživanje prema stečajnom dužniku (pretvaranjem neisplaćene kupoprodajne cijene za prodanu nekretninu stečajnom dužniku u pozajmicu) obzirom da je stečajni dužnik (Prnjica d.o.o.) osnovan izjavom o osnivanju od 24.06.2010.g., a upisan u sudski registar 07.07.2010.g., pri čemu je u to vrijeme vlasnik nekretnine bila Nuša Žunec. Sveukupan iznos tražbine po osnovi ovog zajma (glavnica uvećana za ugovorenu i zakonsku zateznu kamatu) iznosi na dan zaključenja Aneksa br.2. (19.05.2017.) 1.532.501,79 kn, a na dan otvaranja stečajnog postupka (28.08.2017.) 1.553.324,25 kn.

3./ Iznos od 35.500,00 Eur u kunsjoj protuvrijednosti (točka c/) kupac NOVI IZBOR d.o.o. nije isplatio stečajnom dužniku, iako je stečajni upravitelj uputio istom pisani zahtjev za isplatom. Stoga je taj dio kupoprodajne cijene ostao nepodmiren.

Kupac je obavio prijenos prava vlasništva nad nekretninom koja je predmet prodaje (čkb. 1304/1 i 1304/2 iz zk. ul. 906 k.o. Donja Podstrana) u svoju korist dana 25.05.2017.g. na temelju izdane tabularne izjave stečajnog dužnika od 23.05.2017.g. po isplaćenom iznosu od 30.000,00 Eur u protuvrijednosti kuna, koji obuhvaća i podmirenje tražbine razlučnog vjerovnika Maxi Mare d.o.o. u iznosu od 16.000,00 Eur u protuvrijednosti kuna, a u skladu sa čl. 2.2.1. osnovnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine i Aneksa br. 2 istom. Stoga predmetna nekretnina na dan otvaranja stečajnog postupka više nije u vlasništvu stečajnog dužnika.

Na temelju kupoprodajnog ugovora kupac NOVI IZBOR d.o.o. izdao je, osim dvije bjanko zadužnice u iznosu svaka od 1 milijun Kn, i jednu zadužnicu u iznosu od 500.000,00 kn koju je predao stečajnom dužniku, a isti temeljem Sporazumnog utanačenja od 23.09.2016.g. tu zadužnicu ustupio (predao) društvu Victory Marine d.o.o. kao osiguranje za podmirenje tražbine ovom društvu po čl. 3. (usljed pristupanja dugu stečajnog dužnika prema društvu Maxi Mare d.o.o. i dr. u iznosu ukupno 39.000,00 Eur ili 292.000,00 kn). Kako je društvu Victory Marine d.o.o. podmirena tražbina od strane kupca, to je ova zadužnica ostala neupotrebljena.

Na temelju danog mišljenja vještaka graditeljske struke i procjene vrijednosti predmetne nekretnine sadržanog u Procjembenom elaboratu od studenog 2018.g. te izdanog očitovanja nadležnih tijela za prostorno uređenje i gradnju (Uprava za inspekcijske poslove Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Područni ured Split i Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje Splitsko-Dalmatinske županije) slijedeće su relevantne činjenice vezane uz predmetni kupoprodajni ugovor:

1. procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iznosi 990.000,00 kn (mjerodavna na dan otvaranja stečajnog postupka 28.08.2017.g. i na dan izrade Procjembenog elaborata 11.11.2018.g.);
2. vrijednost predmetne nekretnine na dan zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 28.06.2016.g. je u odnosu na procijenjenu tržišnu vrijednost bila manja za 8-10%, a ta vrijednost je prema izjašnjenju vještaka bila aktualna i tijekom 2010. godine, u vrijeme zaključenja Ugovora o pozajmici između Nuše Žunec i stečajnog dužnika od 14.07.2010.g. obzirom da je pozajmica ekvivalent ugovorene kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu;
3. za predmetnu nekretninu izdano je pravomoćno rješenje o uvjetima građenja (za stambeno-apartmanski objekt oznake A i oznake B) od 31.05.2010. godine te je prije isteka 2 godine od pravomoćnosti tog rješenja, i to dana 30.05.2012.g. od strane stečajnog dužnika (Prnjica d.o.o.) izvršena prijava početka građenja;
4. unatoč prijavi gradnje nadležnoj građevinskoj inspekciji (ne i ostalim nadležnim tijelima: Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Inspekcija rada), sa radovima izgradnje nije započeto obzirom da sam akt o gradnji iz točke 3. nije dokaz da su radovi i stvarno započeli, a prema obavljenim očevidima na nekretnini i fotografijama stanja nekretnine koje su sastavni dio Procjembenog elaborata proizlazi da radovi nisu započeti, tim više što nedostaje i nije od strane kupca stečajnom upravitelju ili vještaku predana dokumentacija koju zakon (Zakon o gradnji) propisuje kao dokaznu dokumentaciju za početak gradnje i to: postojanje građevinskog dnevnika sa upisom dana početka radova, imenovanje nadzornog inženjera od strane investitora, zapis da je izvođač radova uveden u posao, važeća projektna dokumentacija za gradnju);
5. zaključak je vještaka (strana 33. Procjembenog elaborata) da na nekretnini koja je predmet kupoprodaje NIJE ZAPOČETO SA IZVOĐENJEM RADOVA IZGRADNJE stambene građevine oznake A, kao i stambene građevine oznake B, prema rješenju o uvjetima građenja

od 31.05.2010.g. te da je stoga ovom rješenju ISTEKAO rok od dvije godine, uslijed čega je isto PRESTALO VAŽITI;

6. mišljenje je vještaka (strana 34. Procjembenog elaborata) da se ugovoreni rokovi izgradnje prema Aneksu broj 2. Ugovora o kupoprodaji (čl.2.2.6.) ne mogu ispoštovati odnosno ne mogu ispuniti obzirom da na nekretnini nisu započeti radovi izgradnje niti u mjesecu listopadu 2018. godine, kada je obavljen zadnji očevid (zatečeno prvobitno stanje).

Za pravnu analizu, posebno u pogledu pobijanja pravnih radnji prema Stečajnom zakonu, osim naprijed utvrđenih činjenica, potrebno je utvrditi i činjenice koje se odnose na financijsko stanje stečajnog dužnika, datum podnošenja prijedloga za pokretanje stečajnog postupka te podatke o povezanim osobama, i to kako slijedi:

1. prijedlog za otvaranje stečajnog postupka podnesen je od strane Fine dana 21.04.2016.g.;

2. račun stečajnog dužnika u blokadi je od dana 27.04.2015.g.;

3. povezane osobe u svezi pravnih radnji vezane za kupoprodajni ugovor su slijedeće: Emil Žunec s prebivalištem u Trogiru, Kralja Tomislava 47/D jedini je član uprave stečajnog dužnika (Prnjica d.o.o.) od 12.10.2015.g. te jedini član uprave trgovačkog društva Victory Marine d.o.o., Pula, Kandlerova 8. od osnivanja tj. od 24.09.2013.g..

Nuša Žunec, kći Emila Žuneca, s prebivalištem u Zagrebu, Britanski trg 7/1 član je društva Victory Marine d.o.o. od 12.04.2017.g.. Ista nije član stečajnog dužnika.

Prema povijesnom izvratku za Victory Marine d.o.o. u razdoblju od osnivanja, 24.09.2013.g. pa sve do 12.04.2017.g. kao jedan od članova tog društva bio je i stečajni dužnik tj. Prnjica d.o.o.

Trgovačko društvo Maxi Mare d.o.o. iz Labina, Ulica 1.maja br.4/5 NIJE povezano sa stečajnim dužnikom ili Victory Marine d.o.o., niti sa članovima i/ili upravama tih dvaju trgovačkih društava.

Kupac NOVI IZBOR d.o.o. Split NIJE povezano društvo sa stečajnim dužnikom, Victory Marine d.o.o. ili Maxi Mare d.o.o., niti sa članovima i/ili upravama navedenih trgovačkih društava.

Slijedom navedenog, povezane osobe u smislu čl.207. SZ su stečajni dužnik i Victory Marine d.o.o. i to putem članstva i uprave. U tom pogledu, u nastavku iznosi se detaljnija analiza zaključenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 28.06.2016.g., Aneksa broj 1. od 28.06.2016.g. i Aneksa broj 2 od 19.05.2017.g..

Opća odredba SZ kojom se regulira pobijanje pravnih radnji stečajnog dužnika sadržana u čl. 198.st.1. propisuje opće pretpostavke za pobijanje pravne radnje koje moraju biti ispunjene da bi se pristupilo pobijanju neke pravne radnje, time da uz postojanje tih općih pretpostavki moraju biti ispunjene i posebne pretpostavke propisane za pojedinu vrstu pobijanja prema čl. 199. do čl. 204. ovog zakona.

Opće pretpostavke za pobijanje pravnih radnji su da su iste poduzete prije otvaranja stečajnog postupka te da se njima remeti pravo na ujednačeno namirenje stečajnih vjerovnika (oštećenje vjerovnika) ili da se pojedini stečajni vjerovnici stavljaju u povoljniji položaj (pogodovanje vjerovnika). Ovlaštene osobe za pobijanje pravne radnje su stečajni upravitelj na temelju odobrenja suda u roku od 18 mjeseci od otvaranja stečajnog postupka (rok je 28.02.2019.g.) te svaki stečajni vjerovnik u daljnjem roku od 3 mjeseca po isteku prethodno navedenog roka (28.02.2019.g.), u skladu sa čl.212. SZ.

Nedvojbeno je da su Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 28.06.2016.g., Aneks broj 1 istog datuma te Aneks broj 2 od 19.05.2017.g. zaključeni između stečajnog dužnika kao prodavatelja i NOVI IZBOR d.o.o. kao kupca prije otvaranja stečajnog postupka (28.08.2017.g.), a NAKON podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka.

U vrijeme poduzimanja tih radnji, Emil Žunec bio je jedini član uprave (direktor) stečajnog dužnika i istodobno jedini član uprave društva Victory Marine d.o.o., u čiju korist kao vjerovnika stečajnog dužnika je i ugovorena isplata dijela kupoprodajne cijene od 39.000,00 Eur.

I Nuša Žunec, u čiju korist je ugovorena isplata dijela kupoprodajne cijene, je član društva Victory Marine d.o.o. u vrijeme zaključenja Aneksa broj 2 kupoprodajnog ugovora (član od 12.04.2017.g.), a upravo je tim Aneksom i konačno ugovoreni način isplate kupoprodajne cijene te ugovorena isplata dijela kupoprodajne cijene (prot. 238.000,00 Eur) kroz izgradnju i predaju jednog stana u njenu korist kao vjerovnika prodavatelja. Istodobno se ista i kao kći Emila Žuneca, prema čl.207.st.2.t.3. SZ, smatra povezanom osobom sa stečajnim dužnikom.

Ugovorne odredbe članka 2. Aneksa broj 2 Ugovora o kupoprodaji, i to odredba čl. 2.2.1., čl.2.2.2., čl.2.2.6. i čl. 2.2.7. o načinu isplate kupoprodajne cijene u korist društva Victory Marine d.o.o. i Nuše Žunec te odredba čl. 2.2.7. o osiguranju isplate kupoprodajne cijene u korist Nuše Žunec predstavljaju sporne pravne radnje koje podliježu kontroli odnosno provjeri da li ispunjavaju uvjete za pobijanje pravne radnje prema Stečajnom zakonu.

Kao što je naprijed navedeno, dio isplaćene kupoprodajne cijene od 30.000,00 Eur u prot.Kn i to iznos od 16.000,00 Eur u prot.Kn koji je od strane kupca isplaćen društvu Victory Marine d.o.o. predstavlja iznos za podmirenje tražbine razlučnog vjerovnika Maxi Mare d.o.o. od strane Victory Marine d.o.o. (kao što je konstatirano u čl. 2.2.1. Aneksa br.2.) po osnovi pristupanja dugu stečajnog dužnika prema ovom razlučnom vjerovniku temeljem Ugovora o pristupanju dugu od 10.10.2016.g.. Podmirenjem tražbine razlučnog vjerovnika došlo je do okončanja parničnog spora povodom tužbe ovog vjerovnika protiv stečajnog dužnika radi naknade štete, povlačenja prijedloga za izdavanje privremene mjera zabrane raspolaganja nekretninom te brisanja upisanog založnog prava na nekretnini, a što je očito poduzeto u korist samog stečajnog dužnika. Uz činjenicu da razlučni vjerovnik nije povezano društvo sa ugovornim stranama tj. stečajnim dužnikom i kupcem, kao niti sa društvom Victory Marine d.o.o., ne postoji presumpcija pogodovanja razlučnom vjerovniku.

To tim više što je i u pravnoj radnji koja je temelj Ugovora o pristupanju dugu, i to u Sporazumnom utanačenju zaključenom između stečajnog dužnika i Victory Marine od 23.09.2016.g. ispravno utvrđeno da kupac nije u roku (zakonski rok od 8 dana od zaključenja ugovora) prema Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 28.06.2016.g. isplatio direktno Maxi Mare d.o.o. iznos od 16.000,00 Eur u prot.Kn, pa bi isplata ovog dijela kupoprodajne cijene preko društva Victory Marine d.o.o. bila opravdana i ne bi predstavljala poboju pravnu radnju.

Preostali iznos od 23.000,00 Eur u prot.Kn koji je isplaćen u korist Victory Marine d.o.o. (razlika do 30.000,00 Eur po čl.2.2.1. u iznosu od 14.000,00 Eur u prot.Kn i iznos od 9.000,00 Eur u prot.Kn po čl.2.2.2. Aneksa br.2.) i uz činjenicu da se radi o osnovanoj tražbini ovog društva kao vjerovnika stečajnog dužnika predstavlja radnju koja bi prema odredbama čl.199.st.2. i čl.200.st.1.t.1. SZ bila pobojna radnja obzirom na vrijeme poduzimanja iste i na status ovog vjerovnika kao povezane osobe sa stečajnim dužnikom za koju su presumira znanje o financijskom stanju stečajnog dužnika (nesposoban za plaćanje zbog blokade od 27.04.2015.g.) ili pak o podnesenom prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka.

Nadalje, odredba čl. 2.2.6. Aneksa br.2. Ugovora o kupoprodaji nekretnine kojom se u korist Nuše Žunec, kao povezane osobe sa stečajnim dužnikom preko oca kao jedinog člana uprave i sa vjerovnikom Victory Marine d.o.o., isplaćuje dio kupoprodajne cijene od 238.000,00 Eur u prot.Kn kroz izgradnju i predaju jednog stana u apartmanskim objektu na prodajnoj nekretnini

u stanju izvedivosti "ključ u ruke" od strane kupca kao investitora i/ili izvođača radova izgradnje predstavlja, bez obzira na nespornu tražbinu iste kao vjerovnika prema stečajnom dužniku po osnovi dane pozajmice prema Ugovoru o pozajmici od 14.07.2010.g. (glavnica 1 milijun Kn sa kamatom), radnju koja bi bila pobojna obzirom na vrijeme poduzimanja iste i na status Nuše Žunec kao vjerovnika i povezane osobe za koju postoji zakonska presumpcija kao i za vjerovnika Victory Marine d.o.o..

Međutim, za razliku od vjerovnika Victory Marine, kod Nuše Žunec valja uzeti u obzir i slijedeće relevantne činjenice. Prvo, da Nuša Žunec raspolaže sa dvije bjanko zadužnice, svaka na iznos od 1 milijun Kn koje su izdane od strane kupca u svrhu osiguranja ispunjenja njegove obveze izgradnje i predaje stana u ugovorenom roku. Kako iz Procjembenog elaborata vještaka graditeljske struke jasno proizlazi da kupac nije započeo sa radovima izgradnje stambeno-apartmanskog objekta prema Aneksu broj 2. kupoprodajnog ugovora te da neće odnosno da nije ispoštovao ugovorene rokove za izgradnju i predaju stana, to izdane zadužnice služe i kao instrument naplate nesporne tražbine Nuše Žunec kao vjerovnika. To tim više što, prema podacima iz Bonitetnog izvješća na portalu Poslovna.hr, kupac Novi Izbor d.o.o. je društvo koje pozitivno posluje, bez blokade računa, i sa ostvarenom dobiti nakon oporezivanja u iznosu od 585.200,00 Kn za 2017.godinu (financijska izvješća na dan 31.12.2017.g.).

Drugo, važna činjenica koju također treba uzeti u obzir za ocjenu pobijanja je posljedica pobijanja ove ugovorne odredbe, a to je da se za ukupnu nepodmirenu tražbinu Nuše Žunec kao stečajnog vjerovnika uvećava obveza stečajnog dužnika, koja obzirom na iznos same pozajmice po Ugovoru o pozajmici iz 2010.g. od 1.553.324,25 Kn je znatno viša od ukupnog iznosa priznatih i utvrđenih tražbina svih vjerovnika u ovom stečajnom postupku (ukupne priznate tražbine svih vjerovnika iznose 390.063,74 kn čime ova tražbina N.Žunec ima učešće u sveukupnoj tražbini vjerovnika od čak 80%), što dovodi u pitanje isplativost pobijanja te pravne radnje tj. odredbe čl. 2.2.6. Aneksa br.2..

Nastavno na iznijeto, uzimajući u obzir sve činjenice koje su vezane za tražbinu Nuše Žunec kao vjerovnika stečajnog dužnika te postojeću obvezu kupca prema stečajnom dužniku iz predmetnog ugovora u iznosu od 35.500,00 Eur u prot.Kn, kao i obvezu društva Victory Marine d.o.o. prema stečajnom dužniku u iznosu od 23.000,00 Eur u prot.Kn, za zaključiti je da, iako bi bile ispunjenje pretpostavke za pobijanje odredbe čl.2.2.6. Aneksa broj 2. Ugovora o kupoprodaji nekretnine, upravo posljedice pobijanja te odredbe (ne i cijelog Ugovora o kupoprodaji nekretnine i cijelog Aneksa broj 2.) ukazuju na neisplativost pobijanja ove ugovorne odredbe kao pravne radnje koja bi bila na štetu ostalih stečajnih vjerovnika.

Slijedom svega navedenog, proizlazi da bi jedino ugovorna odredba čl.2.2.1. za iznos od 14.000,00 Eur u prot.Kn i odredba čl.2.2.2. o isplati iznosa od 9.000,00 Eur u prot.Kn u korist društva Victory Marine d.o.o., Pula, Kandlerova 8. predstavljale poboju pravnu radnju, dok preostale odredbe Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 28.06.2016.g. i preostale odredbe Aneksa broj 2. istom od 19.05.2017.g. to ne bi bile.

Obzirom se tužba za pobijanje pravne radnje, u skladu sa čl.212.st.2. SZ, podnosi protiv osobe prema kojoj je pobijana radnja poduzeta, to će stečajni upravitelj prije podnošenja tužbe radi pobijanja predmetne ugovorne odredbe pisanim putem pozvati društvo Victory Marine d.o.o. da isplati stečajnom dužniku iznos od ukupno 23.000,00 Eur u prot.Kn prema srednjem tečaju HNB za Eur/Kn na dan plaćanja uz zakonsku zateznu kamatu u visini kamatne stope određene čl.29.st.2. ZOO koja teče od dana 23.09.2016.g. prema čl. 1115.st.1. ZOO pa do isplate, kao i da preda stečajnom dužniku zadužnicu u iznosu od 500.000,00 kn izdanu od strane kupca, NOVI IZBOR d.o.o. Split a koja je istom predana od strane stečajnog dužnika na temelju Sporazumnog utanačenja od 23.09.2016.g.

U svrhu naplate tražbine stečajnog dužnika prema kupcu NOVI IZBOR d.o.o., Split, Mejaši 40. za isplatu dijela kupoprodajne cijene prema čl. 2.2.5. Aneksa broj 2 Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 19.05.2017.g. u iznosu od 35.500,00 Eur u prot.Kn uz zakonsku zateznu kamatu u visini određenoj čl.29.st.2. ZOO od dana 20.05.2018.g. pa do isplate stečajni upravitelj će uputiti kupcu posljednji poziv (Opomenu pred utuženje) za plaćanje navedenog novčanog iznosa u roku od 15 dana, uz prijetnju pokretanja postupka prisilne naplate.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Na računu stečajnog dužnika na dan izrade ovog izvješća nema novčanih sredstava (- 855,91 kn). Isto je posljedica prisilne naplate tražbine društva Projekt Mensio d.o.o. Split, Vinogradska 42. koja iznosi 40.000,00 kn (provedena isplata dijela te tražbine u iznosu od 10.000,00 kn preko Fine prije donošenja rješenja Općinskog suda u Splitu broj Ovr-822/18 od 28.03.2018.g. o odgodi provedbe ovrhe). Radi poništenja same ovršne isprave tj. izdanog rješenja o ovrši Ovr-1507/17 od 30.11.2017.g. po prijedlogu navedenog društva kao ovrhovoditelja podnesena je tužba stečajnog dužnika pred Općinskim sudom u Splitu koja je zaprimljena pod brojem P-1452/2018, a sve iz razloga što ovrhovoditelj kao tuženik nema svojstvo stečajnog vjerovnika jer nije prijavio svoju tražbinu u stečajni postupak i nije ovlašten za prisilnu naplatu tražbine ovrhom. U parničnom postupku upućen je podnesak sudu radi hitnog zakazivanja ročišta.

Osim ovog parničnog spora, pred Trgovačkim sudom u Splitu u tijeku su slijedeći postupci protiv stečajnog dužnika kao tuženika:

a/ parnični postupak P-916/2013 povodom tužbe tužitelja PRESIKA d.o.o. u stečaju, Labin, Pulsak 2. radi naknade štete u iznosu od 1.441.643,36 kn. Ovaj postupak je povodom rješenja stečajnog suda o utvrđenim i osporenim tražbinama od 12.12.2017.g. ,a kojim je osporena prijavljena tražbina tužitelja kao stečajnog vjerovnika u cijelosti, nastavljen podneskom tužitelja od 04.01.2018.g.. Obzirom je ovaj postupak prekinut zbog otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom, stečajni dužnik se podneskom očitovao u pravcu preuzimanja postupka i dostave svih pismena i odluka na adresu stečajnog upravitelja obzirom da adresa sjedišta stečajnog dužnika u Splitu (iz sudskog registra) više nije aktualna.

b/ parnični postupak Povrv-2817/2013 povodom ovršnog prijedloga društva OIL Rijeka d.o.o. protiv stečajnog dužnika radi isplate, u kojem prema čl. 212.st.5. ZPP nastupa prekid postupka zbog otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom. U svrhu nastavka ovog postupka priprema se podnesak stečajnog dužnika uz očitovanje da ovaj vjerovnik nije ovlašten i nema pravni interes za nastavak ove parnice jer nije prijavio svoju tražbinu u stečajni postupak, što ima za posljedicu obustavu postupka tj. odbacivanje tužbe.

c/ parnični postupak Povrv-949/14 povodom ovršnog prijedloga društva DHL International d.o.o. protiv stečajnog dužnika radi isplate, u kojem prema čl. 212.st.5. ZPP nastupa prekid postupka zbog otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom. U svrhu nastavka ovog postupka priprema se podnesak stečajnog dužnika uz očitovanje da ovaj vjerovnik nije ovlašten i nema pravni interes za nastavak ove parnice jer nije prijavio svoju tražbinu u stečajni postupak, što ima za posljedicu obustavu postupka tj. odbacivanje tužbe.

185

d/ parnični postupak Povrv-1317/2013 povodom ovršnog prijedloga društva EOS Matrix d.o.o. protiv stečajnog dužnika radi isplate, u kojem prema čl. 212.st.5. ZPP nastupa prekid postupka zbog otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom. U svrhu nastavka ovog postupka priprema se podnesak stečajnog dužnika uz očitovanje da ovaj vjerovnik nije ovlašten i nema pravni interes za nastavak ove parnice jer nije prijavio svoju tražbinu u stečajni postupak, što ima za posljedicu obustavu postupka tj. odbacivanje tužbe.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj predlaže zakazivanje Skupštine vjerovnika pred stečajnim sudom (tijekom mjeseca veljače 2019.g.) radi donošenja odluke u svezi daljnjeg tijeka ovog stečajnog postupka i to:

1) radi pokretanja postupka prisilne naplate tražbine prema dužniku NOVI IZVOR d.o.o. Split, Mejaši 40. u iznosu od 35.000,00 Eur u prot.Kn sa kamatom i Victory Marine d.o.o., Pula, Kandlerova 8. u iznosu od 23.000,00 Eur u prot.Kn sa kamatom ukoliko dotada dužnici ne podmire tražbinu

i

2) radi očitovanja vjerovnika na izvješće stečajnog upravitelja vezano za pravnu analizu Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 28.06.2016.g., Aneksa broj 1. od 28.06.2016.g. i Aneksa broj 2. od 19.05.2017.g. u pogledu odredbi Stečajnog zakona o pobijanju pravnih radnji stečajnog dužnika.

Za PRNJICA d.o.o. u stečaju:

Tea Gatternig, odvjetnica, stečajni upravitelj

PRNJICA d.o.o.
za poslovanje nekretninama i usluge u stečaju
SPLIT, Lička 5
OIB: 88974586135

- Prilog: ✓ Procjembeni elaborat za prodanu nekretninu čkbr.1304/1 i 1304/2 iz zk.ul.906 k.o. Donja Podstrana izrađen od strane vještaka građevne struke Darko Geček mag.ing.aedif. iz TRI PROJEKT d.o.o. Ivanec, Kaniža 41. uz mišljenje istog vezano za važenje izdanih isprava o uvjetima građenja, početku izvođenja radova i poštivanju ugovorenih rokova izgradnje stambene građevine (apartmansko naselje) uz slike
- ✓ Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 28.06.2016.g. uz Aneks broj 1 i Aneks broj 2
 - ✓ Ugovor o pristupanju dugu od 10.10.2016.g. i Sporazumno utanačenje od 23.09.2016.g.
 - ✓ Ugovor o zajmu od 14.07.2010.g.i Aneks broj 1. od 29.03.2017.g. te Ugovor o prodaji nekretnine od 13.07.2010.g.
 - ✓ Obračun ukupne tražbine (gl. i kamata) za pozajmicu N.Žunec stečajnom dužniku
 - ✓ Izvod iz sudskog registra za stečajnog dužnika, Victory Marine d.o.o., Maxi Mare d.o.o. i Novi Izbor d.o.o.