

Stečajna upraviteljica  
Alma Opačak  
Slavonski Brod  
Augusta Cesarca 12

Nadležni trgovački sud : TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU  
Poslovni broj spisa: St-722/2019  
Stečajni dužnik : PAG PANORAMA d.o.o. u stečaju / OIB:75093889861/  
Zagreb, Ivana Lučića 2A

**PREDMET: IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA I NJEGOVIM  
UZORCIMA sa prijedlozima Odluka za Izvještajno ročište 12.siječnja 2021.g.**

**1./ UVOD**

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj 7 St-722/2019-46 otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom.

Zahtjev za otvaranjem stečajnog postupka podnijela je Financijska agencija, Regionalni centar Zagreb, Podružnica Zagreb dana 15.veljače 2018.g.koja navodi da dužnik na dan 13.veljače 2018.g. u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana, u ukupnom iznosu od 918.392,03 u koji iznos je uračunata kamata i naknada FINE za provedbu ovrhe na novčanim sredstvima dužnika.

Zahtjev za otvaranjem stečajnog postupka podnio je i stečajni vjerovnik Mate Fabijanić , iz Zadra dana 05.prosinca 2018.g.

Na rješenje o otvaranju stečajnog postupka žalbu je uložio zastupnik po zakonu do dana otvaranja stečajnog postupka, a do dana podnošenja predmetnog izvješća nije zaprimljena odluka suda po žalbi.

**2./ PODUZETE RADNJE**

- 2.1. Izrađen je žig PAG PANORAMA d.o.o. u stečaju
- 2.2. Izvršena prijava Državnom zavodu za statistiku Zagreb u Registrar poslovnih subjekata radi upisa promjene "stečaj" i ishoda Obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u 2007. sa novim nazivom "PAG PANORAMA društvo s ograničenom odgovornošću za usluge u stečaju
- 2.3. Dostavljena obavijest i nalog knjigovodstvenom servisu koji je vodio poslovne knjige stečajnog dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka da zaključno sa danom koji prethodi danu otvaranja stečajnog postupka zaključi poslovne knjige i podnese prijavu Poreza na dobit nadležnoj Poreznoj upravi odnosno nadležnoj Financijskoj agenciji u statističke svrhe i u svrhu javne objave
- 2.4. Od bivše uprave društva putem punomoćnika OD Mamić Perić Reberski Rimac Zagreb zatražena sva vjerodostojna knjigovodstvena i poslovna dokumentacija društva , kao i svi spisi u povodu koji se vode sudski sporovi u kojoj na aktivnoj ili pasivnoj strani kao stranka sudjeluje stečajni dužnik
- 2.5. Izvršena prijava u servis e-porezna radi daljnjeg dostavljanja obveznih mjesečnih obrazaca
- 2.6. Hrvatskoj gospodarskoj komori poslana obavijest o otvaranju stečajnog postupka radi prestanka obveze plaćanja naknade

### 3./ POSLOVANJE STEČAJNOG DUŽNIKA I UZROCI PRESTANKA POSLOVANJA

Sa bivšom upravom društva kontakt nije ostvaren nego se sva komunikacija obavljala putem punomoćnika – odvjetničkog društva. Nemam saznanja gdje se uprava društva nalazi i do dana izvješća nije mi predan žig društva sačinjen prije otvaranja stečajnog postupka radi njegovog uništenja.

Od knjigovodstvenog servisa , a putem punomoćnika bivše uprave društva , dostavljena je zatečena financijska dokumentacija društva za godine 2018., 2019. i 2020.g.

Uvidom u pribavljenu dokumentaciju utvrdila sam kako je ista nedostatna za pravilno utvrđenje činjeničnog stanja i ispitivanje pristiglih tražbina stečajnih vjerovnika, stoga je od punomoćnika ponovno zatražena sva financijska dokumentacija od dana osnivanja društva do dana otvaranja stečajnog postupka, odnosno sva dokumentacija koja nije izlučena temeljem Zakona o arhivskom gradivu i arhivima (NN 68/18,98/19) i Zakona o računovodstvu (NN 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20, 47/20).

Tražena knjigovodstvena dokumentacija za godine 2007. do 2017.g. dostavljena je dana 24.prosinca 2020.g.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku kao osnovna djelatnost dužnika navedena je - Organizacija izvedbe projekata za zgrade (41.10).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je kako društvo nije obavljalo nikakvu gospodarsku djelatnost tijekom svoje registracije.

Izvršene su pripreme u odnosu na nekretnine u smislu geodetske izmjere.

3.1./ U trenutku podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom osnovni podaci o dužniku bili su slijedeći:

Tvrtka: PAG PANORAMA društvo s ograničenom odgovornošću

Osnivači/članovi društva; Olympia Holding AS, Norveška, broj iz registra 961892821  
Naziv registra; Službeni registar trgovačkih društava Bronnoysund  
Nadležno tijelo; Službeni registar trgovačkih društava Bronnoyusund  
OIB 27297062570 Norveška, Oslo 0968 Regnhild Schibbyes vei 26  
- član društva -  
Joško Lukin, OIB:51778478351, Split, Vukoravska 173  
- član društva -

Temeljni kapital: 30.963.200,00 kn

Osnivački akt: Društveni ugovor od 23.srpnja 2007.g.

Direktor: Haakon Korsgaard, OIB 44873225945 , Švicarska  
Crans-Montana, Route Des Melezes 68

3.2./ U sudskom registru izvršena je ZABILJEŽBA : Ugovor o pripajanju društva MALENICA d.o.o. društvu PAG PANORAMA d.o.o. od 21.03.2008. zabilježen je kod Trgovačkog suda u Zadru pod poslovnim brojem Tt-273/08.

U sudskom registru tijekom godina vršen je upis promjena adresa, kao i osoba ovlaštenih za zastupanje društva i to:

- Domagoj Mandić , prestao biti član uprave-direktor dana 27.02.2012.
- Haakon Korsgaard , prestao biti član uprave-direktor 01.07.2013.
- Snježana Fijan , prestala biti direktor 27.05.2015.
- Haakon Korsgaard , direktor od 23.06.2015 do dana otvaranja stečajnog postupka

### 3.3./ POVEZANA DRUŠTVA/OSOBE

Osnivač /član uprave /direktor	Povezana društva / član društva
<b>OLYMPIA HOLDING AS:</b>	BRODARICA PANORAMA d.o.o.
	PRIMOŠTEN PANORAMA d.o.o. u stečaju
	KAŠTELA KUPOVNI CENTAR d.o.o. u stečaju
	ZAGREB PANORAMA d.o.o. u stečaju
	CAVTAT PANORAMA d.o.o. u stečaju
	GREBAŠTICA PANORAMA d.o.o. u stečaju
	SUPLJAK PANORAMA d.o.o.
	ZADAR PANORAMA d.o.o.
	PAG PANORAMA d.o.o. u stečaju
<b>JOŠKO LUKIN:</b>	BRODARICA PANORAMA d.o.o.
	KAŠTELA KUPOVNI CENTAR d.o.o. u stečaju
	SUPLJAK PANORAMA d.o.o.
	ZADAR PANORAMA d.o.o.
	GREBAŠTICA PANORAMA d.o.o. u stečaju
<b>HAAKON KORSGAARD:</b>	BRODARICA PANORAMA d.o.o.
	RECAP INTERNATIONAL d.o.o.
	ZAGREB PANORAMA d.o.o. u stečaju
	CAVTAT PANORAMA d.o.o. u stečaju
	GREBAŠTICA PANORAMA d.o.o. u stečaju
	SUPLJAK PANORAMA d.o.o.
	ZADAR PANORAMA d.o.o.
	PAG PANORAMA d.o.o. u stečaju
<b>SNJEŽANA FIJAN</b>	BRODARICA PANORAMA d.o.o.
	EKONERG HOLDING d.o.o.
	RECAP INTERNATIONAL d.o.o.
	VILA VIŽINADA d.o.o.
	ZAGREB PANORAMA d.o.o. u stečaju
	CAVTAT PANORAMA d.o.o. u stečaju
	GREBAŠTICA PANORAMA d.o.o. u stečaju
	SUPLJAK PANORAMA d.o.o.
	ZADAR PANORAMA d.o.o.
	PAG PANORAMA d.o.o. u stečaju

# FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ ZA 2020. GODINU.

Osnovni podaci o poslovnom subjektu	
OIB/Matični broj:	75093889861 / 02257408
Tvrtka:	PAG PANORAMA d.o.o. u stečaju (izvj. do otvaranja stečajnog postupka)
Adresa:	Ivana Lučića 2A, 10000 ZAGREB
Datum predaje:	26.10.2020.

iznosi u kunama

Bilanca za poduzetnike			
Na dan: 01.10.2020.			
Naziv pozicije	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
<b>AKTIVA</b>			
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL		-	-
B) DUGOTRAJNA IMOVINA		2.400	2.400
I. NEMATERIJALNA IMOVINA		-	-
II. MATERIJALNA IMOVINA		-	-
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA		2.400	2.400
IV. POTRAŽIVANJA		-	-
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA		-	-
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA		58.591.715	58.591.654
I. ZALIHE		58.568.446	58.568.446
II. POTRAŽIVANJA		23.269	23.208
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA		-	-
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI		-	-
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI		-	-
E) UKUPNO AKTIVA		58.594.115	58.594.054
F) IZVANBILANČNI ZAPISI		-	-
<b>PASIVA</b>			
A) KAPITAL I REZERVE		720.824	715.825
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL		30.963.200	30.963.200
II. KAPITALNE REZERVE		-	-
III. REZERVE IZ DOBITI		15.696	15.696
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE		-	-
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI		-	-
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK		-30.232.992	-30.258.072
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE		-25.080	-4.999
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES		-	-
B) REZERVIRANJA		-	-
C) DUGOROČNE OBVEZE		-	-
D) KRATKOROČNE OBVEZE		57.863.471	57.868.409
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA		9.820	9.820
F) UKUPNO – PASIVA		58.594.115	58.594.054
G) IZVANBILANČNI ZAPISI		-	-

#### 4./ IMOVINA

##### 4.1.NEKRETNINE

Danom otvaranja stečajnog postupka dužnik je uknjižen kao vlasnik nekretnine upisane u zk.ul.br. 2943 k.o. 321516 Kolan, kč.br. 3850- PAŠNJAK ZEZOVIĆ sa 79059 m<sup>2</sup>.

Nekretnina je stečena temeljem Ugovora o kupoprodaji poslovnih udjela u MALENICA d.o.o. zaključenog između PAG PANORAMA d.o.o. Zagreb i MATE FABIJANIĆ I IVICE MAJPRUZ dana 07.kolovoza 2007.g.

Za predmetni stečajni postupak neophodno je bilo analizirati odredbe Ugovora o kupoprodaji poslovnih udjela od 07.kolovoza 2007.g. iz razloga što su se sve tri ugovorne strane u dijelu ugovora pod nazivom "Vrijednost poslovnih udjela koje se prenose" izričito ugovorile: "Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je osnovna i jedina imovinska vrijednost društva sklopljeni Ugovor o kupoprodaji zemljišta kojim društvo kupuje zemljište".

Iako je formalnopravno kupac-stečajni dužnik ovim ugovorom stekao u cijelosti poslovne udjele u Društvu Malenica d.o.o. u nominalnom iznosu od 20.000,00 kn, u naravi se radilo o stjecanju prava vlasništva nad zemljištem koje je društvo Malenica d.o.o. kupilo od Benjamina Fabijanić pok.Ivana, Šimuni 11.

Ugovorne strane utvrdile su uvjete isplate kupovnine za poslovni udjel društva na način da se ona može izračunati na dva načina odnosno da ovisi o koeficijentu iskorištenosti zemljišta (Kis) i to:

- ukoliko važeći prostorni plan grada Paga omogućuje na dijelu zemljišta Kis jednak ili veći od 0,9 kupovina za oba poslovna udjela iznosi 8.882.360,00EUR.
- ukoliko važeći prostorni plan grada Paga omogućuje na dijelu zemljišta Kis manji od 0,9 kupovina za oba poslovna udjela iznosi 200,00 EURx maksimalni mogući m<sup>2</sup> BRP na dijelu zemljišta prema Kis-u za dio zemljišta koji određuje važeći Prostorni plan grada Paga plus 40 EUR po kvadratnom metru ostatka zemljišta u protuvrijednosti kuna prema tečaju HNB na dan plaćanja minus iznos od 2.200.000,00EUR.

Kupoprodajna cijena će biti isplaćena u tri rate na slijedeći način:

1. rata kupovnine u iznosu od 1.482.360 EUR u protuvrijednosti kuna u roku od 8 dana od dana upisa u sudski registar PAG PANORAMA d.o.o. kao jedinog člana društva i i ispunjenjem uvjeta da je društvo pravomoćno uknjiženo kao jedini i isključivi vlasnik zemljišta
2. rata kupovnine u iznosu od 3.700.000 EUR u protuvrijednosti kuna u roku od 8 dana od dana donošenja pravomoćnog Detaljnog plana uređenja za grad Pag , pod uvjetom da se vrijednost zemljišta računa na način kako je određen čl.3.2 i 3.4. ugovora odnosno ako je Kis jednak ili veći od 0,9 za dio zemljišta prema važećem planu ili u iznosu od polovine iznosa 200 EUR x BRP minus 2.500.000 EUR ako je Kis manji od 0,9 za dio zemljišta
3. rata kupovnine u iznosu od 3.700.000 EUR u protuvrijednosti kuna kada društvo ishodi pravomoćnu Građevinsku dozvolu samo pod uvjetom da se vrijednost zemljišta računa na način kako je to određeno čl. 3.2. i 3.4. ugovora odnosno ako je Kis 0,9 ili veći prema Kis-u za dio zemljišta prema važećem prostornom planu ili u iznosu od polovine iznosa 200 EUR x BRP minus 2.500.000 EUR ako je Kis manji od 0,9 za dio zemljišta

Prema dostupnoj dokumentaciji utvrdila sam kako je prva rata kupovnine plaćena dok će okolnosti vezane za nepodmirenje druge i treće rate biti obrađene pod dijelom Izvješća naziva " SUDSKI SPOROVI" .

## - PROCJEMBENI ELABORAT

Nakon otvaranja stečajnog postupka, a bez prethodnog naloga ili dogovora sa stečajnom upraviteljicom, naručitelj (osnivač stečajnog dužnika/ član društva) ONTIME FINANCE AS, Norveška naručio je i dostavio elaborat radi utvrđenja tržišne vrijednosti nekretnine koja čini stečajnu imovinu stečajnog dužnika sačinjen od strane Centar Akcija d.o.o. Zagreb izrađen po Tomislavu Perković dipl.ing.arh, stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Prema procjeni vrijednost nekretnine iznosi **52.750.000,00 kn (6.980.000,00Eur)**, a od toga vrijednost površine od **49500 m2 iznosi 6.814.000Eur**, dok vrijednost površine od **29.599 m2 iznosi 169.000Eur**.

Uvidom u spis kroz e-komunikaciju utvrđeno je da je Procjembeni elaborat dostavljen i u sudski spis, ali zbog uvida svih stečajnih vjerovnika uz predmetno izvješće dostavlja se Procjembeni elaborat od 01.10.2020.g.

## 4.2. POTRAŽIVANJA

U rješenju o otvaranju stečajnog postupka od 02.listopada 2020. stečajni sudac je utvrdio, a sve temeljem ovjerenog prokaznog popisa imovine od 26.veljače 2020.g. koji je dostavio bivši zakonski zastupnik dužnika kako stečajni dužnik ima novčanu tražbinu u iznosu od 2.400,00 kn na ime glavnice, te iznos od 649,91 kn na ime kamata prema društvu Grebaštica Panorama d.o.o. u stečaju, Zagreb, te novčanu tražbinu u iznosu od 99.480,00 kn na ime glavnice i iznosa od 16.595,99 kn na ime tražbine stečene cesijom, te iznosa od 14.484,02 kn na ime kamata prema društvu Cavtat Panorama d.o.o. u stečaju, kao i novčano potraživanje prema Republici Hrvatskoj u iznosu od 20.685,14 kn na ime pretporeza koji je priznavan prilikom knjiženja ulaznih računa, te iznosa od 7,83 kn na ime više plaćene naknade za šume.

Utvrdila sam uvidom u javno dostupne podatke iz stečajnog postupka Grebaštica Panorama d.o.o. u stečaju koji se vodi pod poslovnim brojem St-1462/2017 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu kako stečajni dužnik nije prijavio tražbinu u iznosu od 3.049,91 kn u zakonskom roku koji je istekao tijekom 2018.g., stoga potraživanje nije naplativo.

Također uvidom u javno dostupne podatke iz stečajnog postupka Cavtat Panorama d.o.o. u stečaju koji se vodi pod poslovnim brojem St-68/2015 utvrdila sam kako je stečajni dužnik imao utvrđenu tražbinu u visini od 130.560,01 kn, međutim stečajni postupak je zaključen rješenjem nadležnog suda od 22.siječnja 2018.g., stoga je predmetno potraživanje predvidivo nenaplativo i u početnoj stečajnoj bilanci neće biti evidentirano.

Uz navedeno u naknadno dostavljenoj knjigovodstvenoj dokumentaciji nalazi se Odluka direktorice društva Snježane Fijan od 31.12.2013. kojim se zbog nemogućnosti naplate otpisuje iznos od 130.560,01 kn i u poslovnim knjigama u 2013.g. nema knjiženog potraživanja koje je naknadno prijavljeno kao tražbina u stečajni postupak.

Uvidom u knjigovodstvenu karticu stečajnog dužnika utvrđeno je kako je potraživanje po osnovi pretporeza u visini od 20.685,14 evidentirano kod nadležne porezne uprave, stoga će se u narednom periodu dodatno stupiti u kontakt sa nadležnim referentom porezne uprave kako bi se ishodilo točna informacija u odnosu na potraživanje po osnovi pretporeza i mogućnosti povrata odnosno isplate na račun stečajnog dužnika kao i obrazloženje zašto stečajni dužnik do dana otvaranja stečajnog postupka nije podnio zahtjev za povrat.

## 5./ SUDSKI POSTUPCI

5.1. / Temeljem dostavljene dokumentacije od punomoćnika stečajnog dužnika koji su zastupali stečajnog dužnika u sudskim parnicama utvrdila sam da su u tijeku parnični postupci koji se vode pod poslovnim brojem P-1532/16 , a sada poslovni broj P-416/17 koji se vodio pred Općinskim sudom u Zadru-Stalna služba u Pagu zbog isplate i upisa založnog prava po tužbi tužitelja Mate Fabijanić, iz Zadra protiv tuženika PAG PANORAMA d.o.o. Zagreb. kojim tužitelj traži isplatu druge rate kupovnine u iznosu od 3.300.000.00 EUR i treće rate kupovnine u iznosu od 3.300.000,00 EUR plativo u kunama po srednjem tečaju HNB na dan isplate i upis založnog prava radi osiguranja svoje tražbine na teret kč.br.385 k.o. Kolan.

Rješenjem Vrhovnog suda RH poslovni broje Gr1 557/17-2 od 11.travnja 2018.g. za postupanje u dijelu tužbenog zahtjeva koji se odnosi na zasnivanje založnog prava na nekretnini stvarno je i mjesno nadležan Općinski sud u Zadru-Stalna služba u Pagu, dok je za postupanje o dijelu tužbenog zahtjeva koji se odnosi na isplatu neisplaćenog dijela kupoprodajne cijene na temelju Ugovora o kupoprodaji poslovnih udjela u trgovačkom društvu stvarno i mjesno nadležan Trgovački sud u Zagrebu.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-2333/2017 od 24.srpnja 2020.g. rješeno je da će sud odvojeno raspraviti o dijelu tužbenog zahtjeva koji se odnosi na isplatu neisplaćenog dijela kupoprodajne cijene na temelju ugovora o kupoprodaji poslovnih udjela u trgovačkom društvu, te će se isti **nastaviti voditi pod poslovnim brojem P-2333/2017, dok će se voditi odvojeni postupak o dijelu tužbenog zahtjeva koji se odnosi na zasnivanje založnog prava na nekretnini pod novim poslovnim brojem.**

Dana 03.studenog 2020.g. zaprimila sam Rješenje Općinskog suda u Zadru Stalna služba u Pagu poslovni broj P-1375/2020-5, radi isplate, koji je utvrdio prekid postupka jer su za tuženika nastupile pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka i pozvana sam kao stečajna upraviteljica preuzeti postupak u ovoj pravnoj stvari.

Do dana održavanja Ispitnog i Izvještajnog ročišta nisam preuzela postupak jer je novčana tražbina tužitelja prijavljena u stečajnom postupku , a pred nadležnim sudom vodi se parnični postupak radi isplate i zasnivanja založnog prava na nekretnini stečajnog dužnika radi osiguranja novčane tražbine.

Sukladno odredbi čl. 168.st.2. Stečajnog zakona parnični postupak usmjeren na zasnivanje založnog prava prisilnim sudskim osiguranjem prestaje otvaranjem stečajnog postupka i parnični postupak u tijeku obustavlja se.

Sukladno odredbi čl. 165.Stečajnog zakona stečajni upravitelj preuzima parnice ako se tiču izlučenja nekog predmeta iz stečajne mase, odvojenog namirenja i obveza stečajne mase.

Slijedom prednjih navoda , a nakon održanog ispitnog i izvještajnog ročišta predložiti ću obustavu parničnog postupka koji je u tijeku radi zasnivanja založnog prava na nekretnine.

Parnični postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem **P-1375/2020** , radi isplate dijela kupoprodajne cijene, a u kojem je trebalo biti održano pripremno ročište dana 03.studenog 2020.g, dakle nakon otvaranja stečajnog postupka, odgođeno je.

Po zaprimanju rješenja VTS kojim je odbijena žalba bivšeg zastupanika po zakonu stečajnog dužnika predložiti ću donošenje rješenja o prekidu postupka zbog nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka.

Kako sam novčanu tražbinu iz predmetnog postupka priznala u cijelosti kao tražbinu drugog višeg isplatnog reda, a ukoliko tražbina ne bude osporena od strane drugih stečajnih vjerov

nika, predmetni postupak biti će obustavljen, odnosno predmetni parnični postupak treba biti nastavljen ukoliko dođe do osporavanja.

Navodim da sam tražbinu priznala temeljem slijedećih činjenica koje sam utvrdila kroz dostupnu dokumentaciju , a poglavito kroz dokumentaciju iz spisa P-1375/2020 i (P-1532/2016) P-416/2017 dostavljenju putem punomoćnika OD Mamić Perić Reberski Rimac Zagreb .

U odgovoru na tužbu po tužbi tužitelja Mate Fabijanić stečajni dužnik osporava dospelost tražbine po osnovu stjecanja poslovnih udjela i osporava visinu tražbine.

U pogledu dospelosti tražbine po osnovu isplate kupoprodajne cijene za stjecanje poslovnih udjela iz spisa proizlazi kako je druga rata dospjela sa danom stupanja na snagu Odluke o donošenju urbanističkog plana uređenja naselja Šimuni tijekom 2016.g. temeljem odredbi Ugovora , dok je treća rata dospjela sukladno odredbi čl. 140. Stečajnog zakona danom otvaranja stečajnog postupka.

U pogledu visini tražbine stečajni dužnik kao tuženik osporava visinu tvrdnjom kako nije ugovoreno plaćanje za cjelokupnu površinu zemljišta u odnosu na visinu Kis-a i da je Detaljnim urbanističkim planom umanjenja vrijednost iskoristive površine na kojoj je dopuštena gradnja što utječe na iskoristivost zemljišta , te posljedično tome i na njezinu vrijednosti čime je tuženik pretrpio značajan gubitak.

Dužnik od 2007., pa do 2016.g. kada je urbanistički plan stupio na snagu , pa sve do dana otvaranja stečajnog postupka nije pokrenuo tužbu ili protutužbeni zahtjev za smanjenje cijene poslovnih udjela ili za eventualni raskid Ugovora o kupoprodaji poslovnih udjela.

Zbog prednje činjenice, a u smislu odredbe čl. 181.st.1. Stečajnog zakona budući se radi o dvostranoobveznom ugovoru u kojem su prenositelji udjela izvršili svoju ugovornu obvezu, dok stečajni dužnik nije izvršio svoju ugovornu obvezu, smatram prijavu tražbina stečajnih vjerovnika Mate Fabijanić i Stanko Zrilić (pravni slijednik Ivice Majpruz) pozivom na ispunjenje obveze iz dvostranoobveznog ugovora iz 2007.g. , a koja obveza nije zastarjela jer je druga rata dospjela 01.06.2016.g. , dok je treća rata dospjela 02.10.2020.g. i time je u cijelosti izvršena obveza stečajnog dužnika iz dvostranoobveznog ugovornog odnosa.

## **6./ POBOJNE PRAVNE RADNJE**

Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 20.svibnja 2014. ( u daljnjem tekstu: Sporazum) solemniziranog od JB Vesne Pučar pod brojem OV-8596/14-1 na kojem je iskazana klauzula pravomoćnosti i ovršnosti dana 01.veljače 2019. između ONTIME FINANCE AS , Oslo zastupano po Haakon Korsgaardu, članu uprave i Larsu Rogstad, članu uprave ( u daljnjem tekstu; vjerovnik i založni vjerovnik ) i OLYMPIA HOLDING AS, Oslo, zastupan po Snježani Fijan članu uprave ( u daljnjem tekstu:dužnik ) i PAG PANORAMA d.o.o. Zagreb zastupan po Snježani Fijan direktoru ( kao založnog dužnika) zasnovano je založno pravo na nekretnini stečajnog dužnika radi podmirenja duga osnivača stečajnog dužnika /člana društva OLYMPIA HOLDING AS u visini od 55.140.943,69 kn (7.300.000,00Eur) .

Tijekom prethodnog postupka kao privremena stečajna upraviteljica nisam imala uvid u predmetni Sporazum , međutim nakon uvida u isti smatram kako se radi o pobojoj pravnoj radnji stečajnog dužnika poduzetoj prije otvaranja stečajnog postupka kojom se remeti pravo na ujednačeno namirenje stečajnih vjerovnika.



Pravna radnja poduzeta je 20.svibnja 2014.g., a prijedlog za otvaranje skraćenog stečajnog postupka podnesen je od strane FINA dana 15.veljače 2018.g., a od strane stečajnog vjerovnika Mate Fabijanić dana 05.prosinca 2018.g. Ako je podneseno više prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, u odnosu na pobijanje dužnikovih pravnih radnji, mjerodavan je prvi dopušteni i obrazloženi prijedlog, dakle mjerodavan je dan 15.veljače 2018.g.

Pravna radnja stečajnog dužnika poduzeta je prema čl.1.t.4. Sporazuma isključivo radi osiguranja tražbine vjerovnika i založnog vjerovnika koja proizlazi iz Ugovora o zajmu od 31.12.2013.g. između vjerovnika i založnog vjerovnika i dužnika, odnosno stečajni dužnik se potpisom ugovora obvezao odgovarati za obvezu svoga osnivača /člana društva kao dužnika zasnivanjem založnog prava na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika za iznos od 55.140.943,69 kn, a ugovor je zaključen između povezanih društava, odnosno povezanih osoba jer je vjerovnik i član uprave vjerovnika istovremeno i član uprave dužnika i založnog dužnika, dok je dužnik istovremeno osnivač/član uprave stečajnog dužnika.

I vjerovnik i dužnik kao povezana društva i povezane osobe imali su saznanja da je stečajni dužnik (založni dužnik) uknjižen u zemljišne knjige kao vlasnik nekretnine, a da nije isplaćena kupoprodajna cijena za vlasničke udjele pripojenog trgovačkog društva Malenica d.o.o. u čijem je vlasništvu prethodno bila predmetna nekretnina.

Od 2008. do blokade poslovnog računa stečajnog dužnika prijetila je nesposobnost za plaćanje jer su se na računu permanentno nalazila novčana sredstva u visini od 100,00 kn i manje koju su direktori društva Snježana Fijan (kao osoba u bliskom odnosu sa Haakon Korsgaard) i Haakon Korsgaard premošćivali uplatama pozajmica u visini od 200,00 kn do nekoliko tisuća kuna ako se radilo o obvezi plaćanja odvjetničkom društvu i knjigovodstvenom servisu

Stečajni dužnik nije obavljao nikakvu poslovnu djelatnost koja bi u sebi involvirala pritjecanje novčanih sredstava na poslovni račun društva od strane trećih fizičkih ili pravnih osoba, nego je isključivo pozajmicama umjetno održavao likvidnost društva i sprečavao blokadu računa sve do trenutka pravomoćnosti presude koju je Ante Ramadan, odvjetnik ishodio radi neplaćanja odvjetničkih usluga koje je pružao stečajnom dužniku.

Smatram da su se u radnjama stečajnog dužnika ostvarile sve opće pretpostavke za pobijanje dužnikove pravne radnje (otvoren stečajni postupak, pravna radnja poduzeta prije otvaranja stečajnog postupka, pobijana radnja dovela do oštećenja vjerovnika, rezultat pobijanja očituje se u povećanju mogućnosti namirenja ukupnosti vjerovnika) kao i posebne pretpostavke pobijanja (pravna radnja stečajnog dužnika bez naknade, radi se o vrlo velikoj vrijednosti nekretnine koja je predmet zalog, a stečajni dužnik u trenutku poduzimanja radnje nije imao nikakvu novčanu obvezu prema ugovornim stranama / niti vjerovniku niti prema dužniku /, pobijani ugovor sklopljen je unutar roka od četiri godine odnosno pet godina od dana podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, pobijani ugovor doveo je do izravnog oštećenja vjerovnika, drugoj ugovornoj strani je u vrijeme poduzimanja radnje poznata namjera dužnika za oštećenjem vjerovnika jer se radi o bliskim osobama u smislu odredbe čl. 207.Stečajnog zakona).

Mišljenja sam kako se u odnosu na zaključeni Sporazum može primijeniti i odredba čl. 204.Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17) jer se radi o pobojoj pravnoj radnji kojom se za tražbinu člana društva za vraćanje zajma daje osiguranje imovinom stečajnog dužnika, a radnja je poduzeta u posljednjih pet godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka.

Stečajni vjerovnici u odnosu na namirenje iz nekretnine koja je opterećena razlučnim pravom nemaju gotovo nikakvu mogućnost namirenja svojih tražbina, dok bi u slučaju uspjeha u parnici radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji kojim bi se istovremeno tražilo brisanje uknjižbe založnog prava u korist ONTIME FINANCE AS, Oslo, razmjerno bili namireni u visokom postotku prijavljenih tražbina, a nakon pravomoćnosti rješenja o utvrđenim tražbinama, a obzirom na

osporene tražbine od strane stečajne upraviteljice i/ili stečajnih vjerovnika kao osporavatelja predvidivo još i višem postotku.

Zbog prednjeg obavještavam stečajne vjerovnike kako ću sukladno odredbi čl. 212.st.1. Stečajnog zakona, zatražiti odobrenje stečajnog suca za podnošenje tužbe radi pobijanja dužnikove pravne radnje i brisanja uknjižbe založnog prava u korist ONTIME FINANCE AS, Oslo, kao i podnijeti prijedlog stečajnom sucu za brisanje uknjižbe založnog prava u korist stečajnog vjerovnika Ante Ramadan primjenom odredbe čl. 168. Stečajnog zakona jer je uknjižba založnog prava ishoda nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka.

## 7./ OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA

### 7.1. Obveze prema knjigovodstvenoj dokumentaciji

Prema bruto bilanci stečajnog dužnika obveze sa stanjem na dan 01.listopada 2020.g. iznose 81.948.379,46 kn.

### 7.2. Obveze prema prijavama stečajnih vjerovnika

Prvi viši isplatni red - 0,00 kn  
Drugi viši isplatni red – 119.877.315,03 kn

**Napomena:** Stečajni vjerovnik ON TIME FINANCE AS, Oslo podnio je na propisanom obrascu Obavijest o razlučnom pravu koji sam zaprimila 02.prosinca 2020.g. , te u zakonskom roku novi propisani obrazac koji sam zaprimila dana 03.prosinca 2020.g. kojim prijavljuje svoju tražbinu kao stečajni vjerovnik i kao razlučni vjerovnik. Uz popratni podnesak stečajni vjerovnik navodi kako smatra da stečajni dužnik temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini ( u daljnjem tekstu: Sporazum) koji je ovjeren kao javnobilježnički akt od 20.svibnja 2014. odgovara kao jamac platac za namirenje duga osnivača društva/člana društva.

Mišljenja sam da Sporazum nije trgovački ugovor ( trgovački ugovori su:ugovor o građenju, ugovor o uskladištenju, komisioni ugovor, ugovor o trgovačkom zastupanju, ugovor o posredovanju, ugovor o špediciji i dr.) jer se njime zasniva založno pravo na nekretnini, a karakteristika tražbine koja daje vjerovniku status stečajnog vjerovnika, odnosno dužniku status stečajnog dužnika je osobna tražbina vjerovnika prema stečajnom dužniku koja je imovinskopравnog karaktera, odnosno dužnik odgovara svom dužniku za svoj dug cijelom svojom imovinom.

ON TIME FINANCE AS, Oslo nema prema stečajnom dužniku nikakvu imovinskopравnu tražbinu, a okolnost da stečajni dužnik odgovara dijelom svoje imovine (stvarnopravna odgovornost) **za tuđu obvezu** – oduzima njegovoj odgovornosti svojstvo osobnosti, pa vjerovnik takve obveze ne može ostvariti svoju tražbinu u stečajnom postupku kao stečajni vjerovnik stečajnog dužnika, a time niti svoju tražbinu dokazivati ovršnom ispravom kojom se zasniva založno pravo.

Stečajni dužnik u svojoj knjigovodstvenoj evidenciji nema iskazanu imovinsku obvezu prema ON TIME FINANCE AS, niti prema OLYMPIA HOLDING AS.

### 7.4. Obveze prema priznatim tražbinama

Prvi viši isplatni red - 0,00 kn  
Drugi viši isplatni red – 64.101.771,19 kn

7.5. Prijavljena razlučna prava

- 1./ ON TIME FINANCE AS , Oslo – 55.139.031,60 kn
- 2./ Ante Ramadan, odvjetnik Zagreb - 485.461,28 kn

7.6. Izlučna prava - stečajna upraviteljica nije obavještена o izlučnim pravima

7.7. Obveze stečajne mase (predračun troškova stečajnog postupka)

Predvidive obveze stečajne mase procjenjuju se na iznos od 38.500,00 kn , a sastoje se od : nagrade za rad privremene stečajne upraviteljice i stvarih troškova privremene stečajne upraviteljice u iznosu od 5.000,00 kn, materijalni troškovi u stečaju ( izrada žiga, naknada banci za vođenje računa, troškovi kancelarijskog materijala i dr. ) u iznosu od 1.000,00 kn, knjigovodstvene usluge u iznosu od 15.000,00 kn , trošak sudske pristojbe na tužbu i presudu za sudski postupak pobijanja dužnikovih pravnih radnji u iznosu od 10.000,00 kn, sudska pristojba za završno ročište u iznosu od 2.000,00 kn, predujam FINA za provedbu el.javne dražbe 5.800,00 kn.

Nagrada za rad stečajne upraviteljice predviđena je Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15) i ovisini o vrijednosti unovčene imovine.

Poslovni račun stečajnog dužnika nije otvoren radi smanjenja obveza stečajne mase, a biti će otvoren kada predvidivo bude izgledan priljev novčanih sredstava.

**PRIJEDLOZI ODLUKA:**

Slijedom navedenog stečajna upraviteljica predlaže stečajnim vjerovnicima na izvještajnom ročištu donijeti slijedeće odluke:

- 1./ prihvaća se izvješće stečajne upraviteljice o finansijsko gospodarskom stanju stečajnog dužnika i odobravaju sve do sada poduzete radnje
- 2./ poslovanje stečajnog dužnika ne nastavlja se i stečajni postupak provesti će se kao likvidacija društva
- 3./ nekretnine stečajnog dužnika opterećene razlučnim pravom unovčavati će se temeljem odredbe čl. 247. Stečajnog zakona (NN71/15,104/17) po prijedlogu stečajne upraviteljice upućenom stečajnom sucu
- 4./ daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici za zaključenje ugovora o obavljanju knjigovodstvenih usluga za potrebe stečaja za iznos do 500,00 kn mjesečno uvećan za porez na dodanu vrijednost.

U Slavonskom Brodu, 28.prosinca 2020.g.

Stečajna upraviteljica

Prilog:

- 1./ Procjembeni elaborat od 01.10.2020.
- 2./ Zapisnik o predaji poslovne dokumentacije od 22.12.2020.g.