

Stečajni dužnik
LIQUIDUS NEKRETNINE j.d.o.o. u stečaju
Ulica Ivana Banjavčića 5, 10000 Zagreb,
OIB: 73374681233

Stečajni upravitelj
Jurica Tončić
Ignjata Đorđića 19, Zagreb
OIB: 44669013271
toncic4@yahoo.com

U Zagrebu, dana 14. prosinca 2022. godine

20 St-909/2022
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Amruševa 2/II

P O D N E S A K

Stečajni upravitelj je dana 11. studenog 2022. izradio i sudu dostavio izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika LIQUIDUS NEKRETNINE j.d.o.o. u stečaju i njegovim uzrocima.

Na trećoj stranici predmetnog izvješća, u poglavlju „Imovina dužnika koja bi činila stečajnu masu“, „Nekretnine“ naveo je činjenice koje su mu bile poznate u vezi nekretnine upisane u Zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku, ZK odjel Šibenik, ZK uložak br. 4717, K.O. Vodice kč.br. 1921 ZGR, kao vlasništvo posebnog dijela 16. suvlasnički dio 2216/10000 etažno vlasništvo (E-7) što u naravi predstavlja stan S=7 u potkrovlju, organiziran kao četverosoban stan, ukupne površine posebnog dijela 108,03 m² i sporednog dijela (nenatkrivena terasa) ukupne korisne površine 40,15 m², kojem pripadaju 2 parkirališna mjesta oznake PM5 i PM6, ukupne površine 25,00 m².

Nakon podnošenja gore spomenutog izvješća, stečajni upravitelj je od stečajnog dužnika zaprimio dokumentaciju o prijenosu vlasništva nad citiranom nekretninom. Naime, dana 2. siječnja 2020. godine sklopljen je Sporazum o kupoprodaji apartmana između prodavatelja LIQUIDUS NEKRETNINE j.d.o.o. i kupca LIQUIDUS GRADNJA j.d.o.o. kojim je utvrđeno kako je citirana nekretnina koja u sporazumu figurira pod nazivom apartman se nalazi u niskom roh bau-u te da zbog trenutnog stanja u poslovanju prodavatelja isti nije u mogućnosti dovršiti uređenje istog. Ugovorena kupoprodajna cijena je 95.000,00 eur u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan izdavanja računa od strane prodavatelja. Sukladno sporazumu kupac će ukupnu kupoprodajnu cijenu podmiriti međusobnim kompenzacijama s prodavateljem. Prodavatelj LIQUIDUS NEKRETNINE j.d.o.o. dana 16. siječnja 2020. godine izdao je račun društvu LIQUIDUS GRADNJA j.d.o.o. kao kupcu na iznos od 707.056,50 kn. Istog dana (16. siječnja 2020. godine) prodavatelj i kupac su sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnine u skladu s

odredbama spomenutog sporazuma ovjeren na dan 20. siječnja 2020. godine kod javnog bilježnika Vesne Kelečić u Zagrebu, Zagrebačka avenija 104 pod poslovnim brojem OV-722/2020.

Prodavatelj LIQUIDUS NEKRETNINE j.d.o.o. kao vjerovnik i kupac LIQUIDUS GRADNJA j.d.o.o. kao dužnik potpisali su Izjavu o prijeboju (kompenzaciji) dana 31.12.2020. za iznos od 336.856,60 kn, a Izjavu o prijeboju (kompenzaciji) dana 31.03.2021. za iznos od 370.199,90 kn. Zbroj navedenih kompenzacija predstavlja iznos kupoprodajne cijene nekretnine.

Slijedom gore navedenog vidljivo je da je stečajni dužnik predmetnu nekretninu otuđio naplatnim putem kako je ranije opisano, a s obzirom da je prvi dan blokade poslovnog računa stečajnog dužnika bio 16. travnja 2021. navedena transakcija je provedena prije nego što je stečajni dužnik imao blokiran račun.

Iz sporazuma o kupoprodaji apartmana od 2. siječnja 2020. zakonski zastupnik prodavatelja i kupca konstatirali su da je predmetni apartman kupljen u viđenom stanju u fazi izgrađenosti tzv. niskog roh bau-a, te da prodavatelj zbog trenutnog stanja u poslovanju i općeg stanja u društvu nije u mogućnosti dovršiti uređenje istoga.

Iz Uporabne dozvole koja je za predmetnu nekretninu izdana 14. studenog 2019. proizlazi da je za navedenu nekretninu obavljen tehnički pregled u smislu odredbe čl. 139. Zakona o gradnji o čemu je sastavljen zapisnik kojim je utvrđeno da je građevina izgrađena u skladu sa izvršnim aktom za građenje u pogledu ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta i drugih uvjeta određenih aktom za građenje.

Iz daljnjeg teksta obrazloženja citirane uporabne dozvole nije vidljivo u kojem stanju izgrađenosti je bio predmetni apartman u vrijeme izdavanja uporabne dozvole, iz čega proizlazi da je za predmetnu nekretninu kalendarski prvo izdana uporabna dozvola 14. studenog 2019., a predmetna transakcija i Sporazum o kupoprodaji su zaključeni 2.siječnja 2020.,odnosno nakon izdavanja Uporabne dozvole.

Sukladno navedenom u parnici za pobijanje ove pravne radnje koju bi stečajni dužnik pokrenuo potrebno je pozvati vjerovnike na predujam troškova kako punomoćnika stečajnog dužnika tako i troškove suprotne strane za slučaj gubitka spora.

Pod pretpostavkom da bi u postupku pobijanja bilo 5 radnji, 3 ročišta i 4 podneska a imajući u obziru VPS 95.000,00 Eur-a u protuvrijednosti u kunama tj. 712.500,00 kn, jedna radnja iznosi 500 bodova, 7.500,00 kn uvećano za PDV jednako 9. 375,00 kn pomnoženo sa 8 radnji iznosi 75.000,00 kn uvećano za troškove vještačenja cca. 5.000,00 kn i sudske pristojbe na tužbu i presudu cca 10.000,00 kn, što sveukupno iznosi 90.000,00 kn eventualnih troškova druge strane za slučaj gubitka spora.

Skreće se pozornost da bi stečajni dužnik sklopio ugovor o zastupanju sa odvjetnikom na način da mu se plati 50% od pojedine odvjetničke radnje (s naznakom da bi preostali dio odvjetničke nagrade bio plaćen po eventualnom uspjehu i naplati troškova od suprotne strane, po odluci Suda) pa bi predvidivi troškovi punomoćnika stečajnog dužnika iznosili cca. 40.000,00 kn.

Sukladno iznesenom sveukupno troškovi bi iznosili 130.000,00 kn, a koje su dužni predujmiti vjerovnici za podnošenje tužbe na pobijanje pravnih radnji, za slučaj da isti ne budu predujmljeni stečajni upravitelj ne bi podnosio tužbu.

Predlaže se stoga dopuniti dnevni red radi donošenja odluke na izvještajnom ročištu na način da se donese odluka glede pokretanja parnice radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji te da se pozovu vjerovnici na uplatu troškova sudskog postupka u iznosu od 130.000,00 kn s napomenom ako stečajni vjerovnici ne uplate navedeni iznos parnica se neće pokrenuti.

Stečajni upravitelj
Jurica Tončić

Prilozi:

- Sporazum o kupoprodaji apartmana između prodavatelja LIQUIDUS NEKRETNINE j.d.o.o. i kupca LIQUIDUS GRADNJA j.d.o.o. od 02.01.2020.
- Račun prodavatelja LIQUIDUS NEKRETNINE j.d.o.o. od 16.01.2020.
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine ovjeren 20.01. 2020. godine kod javnog bilježnika Vesne Kelečić u Zagrebu, Zagrebačka avenija 104, pod poslovnim brojem OV-722/2020
- Izjavu o prijeboju (kompenzaciji) od 31.12.2020.
- Izjavu o prijeboju (kompenzaciji) od 31.03.2021.
- Konto kartica LIQUIDUS NEKRETNINE j.d.o.o. od 01.01.2020.
- Uporabna dozvola od 14. studenog 2019.
- Građevinska dozvola