

Josipa Jurčić, stečajni upravitelj

Radnička cesta 37b

10 000 Zagreb

e-mail: stecaj@jurciclawn.com

Tel: 01/3535600

Evidencijski broj spisa: S109

Stečajni dužnik: **INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o. u stečaju**, Zagreb (Grad Zagreb), Poljanička 5, OIB: 99690438003

Zagreb, 28. listopada 2022. godine

Poslovni broj: **St-1264/2021**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU**

Trg hrvatskih branitelja 1
47 000 Karlovac

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

ix putem e-Komunikacije

1. Stečajni upravitelj ovim putem Naslovnom sudu ukazuje na pravne radnje koje smatra da su uzrokovale oštećenje stečajnih vjerovnika te predlaže Naslovnom sudu da mu u skladu s člankom 212. Stečajnog zakona da odobrenje za pobijanje pravnih radnji.

Radi se o radnjama koje je poduzeo pravni prednik stečajnog dužnika - **INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o.**, OIB: 55713556812, Zagreb, Kennedyjev trg 2, i s njime bliske osobe, a vezane su za nekretnine upisane pri Općinskom sudu u Karlovcu, k.o. Karlovac II, zk. uložak 775, kčbr. 1974, etaža E-4, E-9, E-13, E-17, E-21, E-24, E-25, E-28, E-30 i E-39, koje su bile vlasništvo **INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o.**, OIB: 55713556812 (**prilog 1.**).

INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, je pravni prednik stečajnog dužnika iz razloga što je pripojeno **DOM KEN d.o.o.**, OIB: 39754109503, koje je potom promijenilo tvrtku u **INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o.**, te se nakon toga pripojilo **DOM POL d.o.o.**, OIB: 48069021487. **DOM POL d.o.o.** je promijenilo tvrtku u **INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o.** te se pripojilo **PROJEKT KEN d.o.o.**, OIB: 22380592873. **PROJEKT KEN d.o.o.** je potom

pripojeno DUGA UVALA d.o.o., OIB: 99690438003, koje je promijenilo tvrtku u Industrogradnja projekti d.o.o., a nad kojim društvom se vodi predmetni stečajni postupak. Sve navedene statusne promjene su vidljive iz sudskog registra (**prilog 2.**).

2. INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, je kao prodavatelj, sklopilo s ISTO Grupa d.d., OIB: 78858201330, Varaždin, Augusta Šenoa 4-6, kao kupcem, Ugovor o kupoprodaji nekretnina na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 19. veljače 2019. godine pod brojem OV-3063/2019, (dalje: **Ugovor o kupoprodaji OV-3063/2019**) (**prilog 3.**), u kojem je utvrđena kupoprodajna cijena od 5.500.000,00 kuna i plaćanje prijebojem, a temeljem kojeg je pod poslovnim brojem Z-1856/2019 provedena uknjižba prava vlasništva nad nekretninama upisanim pri Općinskom sudu u Karlovcu, k.o. Karlovac II, zk. uložak 775, kčbr. 1974, oznake zemljišta UL.KRALJA ZVONIMIRA, DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA, UL.KRALJA ZVONIMIRA sveukupne površine 1831 m², i to sljedeće etaže:

- 4. Suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

Stan broj 4 - dvoiposobni stambeni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, soba, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 56,70 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 5 u prizemlju netto površine 1,04 m² a korisne vrijednosti 0,52 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 57,22 m²;

- 9. Suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

Stan broj 9 - dvoiposobni stambeni prostor u 1. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, soba, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 56,70 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 2 u prizemlju netto površine 1,04 m² a korisne vrijednosti 0,52 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 57,22 m²;

- 13. Suvlasnički dio: 424/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)

Stan broj 13 - trosobni stambeni prostor u 1. katu zgrade, sadržaja: ulaz, izba, WC, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, dvije sobe, degažman, balkon i dvije loggie, netto površine 76,42 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 25 u prizemlju netto površine 1,12 m² a korisne vrijednosti 0,56 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 76,98 m²;

- 17. Suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17)

Stan broj 17 - dvoiposobni stambeni prostor u 2. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, soba, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 56,70 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 3 u prizemlju netto površine 1,04 m² a korisne vrijednosti 0,52 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 57,22 m²;

- 21. Suvlasnički dio: 426/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21)

Stan broj 21 - trosobni stambeni prostor u 2. katu zgrade, sadržaja: ulaz, izba, WC, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, dvije sobe, degažman, balkon i dvije loggie, netto površine 76,42 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 29 u prizemlju netto površine 1,94 m² a korisne vrijednosti 0,97 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 77,39 m²;

- 24. Suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24)

Stan broj 24 - dvoiposobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, soba, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 56,70 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 8 u prizemlju netto površine 1,04 m² a korisne vrijednosti 0,52 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 57,22 m²;

- 25. Suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25)

Stan broj 25 - dvoiposobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, soba, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 56,70 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 4 u prizemlju netto površine 1,04 m² a korisne vrijednosti 0,52 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 57,22 m²;

- 28. Suvlasnički dio: 428/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)

Stan broj 28 - trosobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, izba, WC, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, dvije sobe, degažman, balkon i dvije loggie, netto površine 76,42 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 28 u prizemlju netto površine 2,48 m² a korisne vrijednosti 1,24 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 77,66 m²;

- 30. Suvlasnički dio: 239/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30)

Stan broj 30 - jednoiposobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 42,86 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 22 u prizemlju netto površine 1,07 m² a korisne vrijednosti 0,54 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 43,40 m²;

- 37. Suvlasnički dio: 72/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37)

Garaža oznake 7 u razizemlju zgrade, netto površine 17,64 m² a korisne vrijednosti 13,23 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 13,23 m²;

- 39. Suvlasnički dio: 72/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39)

Garaža oznake 9 u razizemlju zgrade, netto površine 17,64 m² a korisne vrijednosti 13,23 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 13,23 m².

3. Dana 19. veljače 2019. godine, odnosno u trenutku ovjere potpisa zakonskog zastupnika prodavatelja Adama Henrya Teegeera od strane javnog bilježnika Branka Jakića pod brojem OV-3063/2019, računi pravnog prednika stečajnog dužnika su bili blokirani. Računi pravnog prednika stečajnog

dužnika/prodavatelja su bili blokirani do 08. veljače 2019. godine nakon čega su četiri dana bili odblokirani i potom su od 12. veljače 2019. opet bili blokirani sve do trenutka brisanja pravnog prednika stečajnog dužnika. Sve navedeno je vidljivo iz Očevidnika o danima insolventnosti Financijske agencije za INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812 (**prilog 4.**).

4. ISTO Grupa d.d., OIB: 78858201330, je potom, kao prodavatelj, sklopilo s PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o., OIB: 51321514363, Zagreb, Kennedyjev trg 2, kao kupcem, Ugovor o kupoprodaji nekretnina na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 26. veljače 2021. godine pod brojem OV-2726/2021, (dalje: **Ugovor o kupoprodaji OV-2726/2021**) (**prilog 5.**) temeljem kojeg je pod poslovnim brojem Z-2706/2021 provedena uknjižba prava vlasništva nad nekretninama upisanim pri Općinskom sudu u Karlovcu, k.o. Karlovac II, zk. uložak 775, kčbr. 1974, oznake zemljišta UL.KRALJA ZVONIMIRA, DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA, UL.KRALJA ZVONIMIRA sveukupne površine 1831 m², i to sljedeće etaže:

- 4. Suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

Stan broj 4 - dvoiposobni stambeni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, soba, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 56,70 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 5 u prizemlju netto površine 1,04 m² a korisne vrijednosti 0,52 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 57,22 m²;

- 9. Suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

Stan broj 9 - dvoiposobni stambeni prostor u 1. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, soba, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 56,70 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 2 u prizemlju netto površine 1,04 m² a korisne vrijednosti 0,52 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 57,22 m²;

- 13. Suvlasnički dio: 424/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)

Stan broj 13 - trosobni stambeni prostor u 1. katu zgrade, sadržaja: ulaz, izba, WC, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, dvije sobe, degažman, balkon i dvije loggie, netto površine 76,42 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 25 u prizemlju netto površine 1,12 m² a korisne vrijednosti 0,56 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 76,98 m²;

- 17. Suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17)

Stan broj 17 - dvoiposobni stambeni prostor u 2. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, soba, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 56,70 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 3 u prizemlju netto površine 1,04 m² a korisne vrijednosti 0,52 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 57,22 m²;

- 21. Suvlasnički dio: 426/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21)

Stan broj 21 - trosobni stambeni prostor u 2. katu zgrade, sadržaja: ulaz, izba, WC, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, dvije sobe, degažman, balkon i dvije loggie, netto površine 76,42 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 29 u prizemlju netto površine 1,94 m² a korisne vrijednosti 0,97 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 77,39 m²;

- 24. Suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24)

Stan broj 24 - dvoiposobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, soba, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 56,70 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 8 u prizemlju netto površine 1,04 m² a korisne vrijednosti 0,52 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 57,22 m²;

- 25. Suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25)

Stan broj 25 - dvoiposobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, soba, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 56,70 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 4 u prizemlju netto površine 1,04 m² a korisne vrijednosti 0,52 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 57,22 m²;

- 28. Suvlasnički dio: 428/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)

Stan broj 28 - trosobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, izba, WC, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, dvije sobe, degažman, balkon i dvije loggie, netto površine 76,42 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 28 u prizemlju netto površine 2,48 m² a korisne vrijednosti 1,24 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 77,66 m²;

- 30. Suvlasnički dio: 239/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30)

Stan broj 30 - jednoiposobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kuhinja, dnevni boravak + blagovaonica, kupaoonica, pola sobe, degažman, balkon i loggia, netto površine 42,86 m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 22 u prizemlju netto površine 1,07 m² a korisne vrijednosti 0,54 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 43,40 m²;

- 39. Suvlasnički dio: 72/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39)

Garaža oznake 9 u razizemlju zgrade, netto površine 17,64 m² a korisne vrijednosti 13,23 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 13,23 m².

5. U odnosu na Ugovor o kupoprodaji OV-3063/2019 sklopljen između INDUSTRIGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. i ISTO Grupa d.d., Ugovorom o kupoprodaji OV-2726/2021 nije prenesen 37. Suvlasnički dio: 72/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37) - Garaža oznake 7 u razizemlju zgrade, netto površine 17,64 m² a korisne vrijednosti 13,23 m², što ukupno čini netto ukupnu površinu 13,23 m², a na kojem je trenutačno kao vlasnik upisan BOJIĆ DAMIR, OIB: 65727689116, KNEZA BRANIMIRA 75, 47000 KARLOVAC.

Ovdje se pojašnjava kako navedenim ugovorima nije preneseno vlasništvo nad nekretninom upisanom pri Općinskom sudu u Karlovcu, k.o. Karlovac II, zk. uložak 775, kčbr. 1974, 37. Suvlasnički dio: 72/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37), koja je bila sadržana u Ugovoru o kupoprodaji OV-3063/2019. Naime, vlasništvo nad ovom nekretninom je prenesenom Ugovorom o kupoprodaji OV-3063/2019, iako je iz dostupne dokumentacije (**prilog 6.**) evidentno da je još 2009. godine Bojić Damir kupio i isplatio cijenu za ovu nekretninu pravnom predniku stečajnog dužnika te da ista u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji OV-3063/2019 nije bila vlasništvo pravnog prednika stečajnog dužnika.

6. U Ugovoru o kupoprodaji OV-2726/2021 je naznačeno da će se rok i način namirenja kupoprodajne cijene utvrditi posebnim sporazumom (članak 2. ugovora). Stečajni upravitelj je zatražio od PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. dokaz o isplati kupoprodajne cijene, no isti nikada nije zaprimio. Osim toga, ISTO Grupa d.d., OIB: 78858201330, je bilo u blokadi od 12. veljače 2021. godine, odnosno bilo je u blokadi u trenutku sklapanja ugovora, pa sve do 07. lipnja 2021. godine te od 20. kolovoza 2021. godine pa do 24. kolovoza 2021. godine kada je nad istim pokrenut predstečajni postupak. Slijedom iznesenog, stečajni upravitelj je zaključio kako isplata kupoprodajne cijene po Ugovoru o kupoprodaji OV-2726/2021 nije nikada izvršena, odnosno kako su nekretnine koje su trebale biti dio stečajne mase prenesene na PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. bez naknade.
7. Opisane radnje predstavljaju pravne radnje poduzete prije otvaranja stečajnoga postupka kojima se remeti ujednačeno namirenje stečajnih vjerovnika (oštećenje vjerovnika), odnosno kojima se pojedini stečajni vjerovnici stavljaju u povoljniji položaj (pogodovanje vjerovnika), a koje stečajni upravitelj u ime stečajnoga dužnika i stečajni vjerovnici mogu pobijati u skladu s odredbama Stečajnog zakona.

U ovom stečajnom postupku stečajni upravitelj je na početku postupka utvrdio imovinu u iznosu od 75.182.770,58 kuna. Od navedenog iznosa je jedino imovina u vrijednosti od 1.811.322,94 kuna neopterećena različnim pravima, dok mu je dostupna imovina opterećena različnim pravom čija je vrijednost 2015. godine procijenjena na 17.486.900,00 kuna. Razlika se odnosi na potencijalnu imovinu u koju je uračunata i vrijednost nekretnina vezano za čiji prijenos se predlaže pokretanje postupka za pobijanje pravnih radnji ovim prijedlogom.

S druge strane u ovom stečajnom postupku je trenutačno utvrđeno postojanje tražbina u iznosu od 230.312.142,01 kuna, dok su osporene tražbine stečajnih vjerovnika u iznosu od 236.946.684,75 kuna. Dakle, evidentno je kako u stečajnoj

masi nema imovine dostatne za namirenje stečajnih vjerovnika budući da utvrđene tražbine prelaze vrijednost stečajne mase. Uspješno okončanje predložene parnice bi uvelo vrijednost stečajne mase za iznos od 6.304.213,64 kuna i omogućilo potpunije namirenje stečajnih vjerovnika. Stečajni upravitelj smatra da je imovine pravnog prednika stečajnog dužnik prenesena na povezane osobe s namjerom da se oštete vjerovnici, te da stoga postoji pravna osnova za pokretanje postupka radi pobijanja pravnih radnji protiv stjecatelja imovine, a sve kako slijedi.

8. Naime, bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika Josip Galinec, OIB: 58302139318, Zagreb, Zelinska ulica 3, jest ujedno i osoba ovlaštena za zastupanje ISTO Grupa d.d. Osim toga, PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. jest pravna osoba kojoj je osnivač ISTO Grupa Nekretnine d.o.o., OIB: 78777734730, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 10, osnivač pak koje je ISTO Grupa d.d., OIB: 78858201330. Dakle, PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. jedno je od društva kćeri ISTO Grupa d.d. Bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika Josip Galinec, OIB: 58302139318, Zagreb, Zelinska ulica 3, jest ujedno i osoba ovlaštena za zastupanje kako ISTO Grupa Nekretnine d.o.o. (sada Isto nekretnine d.o.o.), tako i ISTO Grupa d.d., a bio je i zastupnik po zakonu prednika stečajnog dužnika društva INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. Navedene tvrdnje se mogu utvrditi pregledom podataka objavljenim na sudskom registru (**prilog 2.**).

Slijedi da su stečajni dužnik, ISTO Grupa d.d. i PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. povezana društva stoga se PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. i ISTO Grupa d.d. smatraju osobama bliskim stečajnom dužniku temeljem članka 207. stavka 2. Stečajnog zakona pa se za njih pretpostavlja da su u trenutku poduzimanja pobijanog pravnog posla znali za nesposobnost za plaćanje prodavatelja (članak 199. stavak 4. Stečajnog zakona).

9. Po mišljenju stečajnog upravitelja u vrijeme sklapanja Ugovora o kupoprodaji OV-3063/2019 pravni prednik stečajnog dužnika imao je namjeru oštetiti svoje vjerovnike dok su ISTO Grupa d.d. i PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. u vrijeme sklapanja pojedinih ugovora znali su za tu namjeru. Dakle, stečajni upravitelj smatra da postoji osnova za pobijanje pravnih radnji temeljem članka 202. Stečajnog zakona koji glasi:

„(1) Pravna radnja koju je dužnik poduzeo u posljednjih deset godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka ili nakon toga s namjerom da ošteti svoje vjerovnike može se pobijati ako je druga strana u vrijeme poduzimanja radnje znala za namjeru dužnika. Znanje za namjeru pretpostavlja se ako je druga strana znala da dužniku prijeti nesposobnost za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici.“

te temeljem članka 214. Stečajnog zakona koji glasi:

„(1) Pravna radnja može se pobijati i protiv nasljednika ili drugoga univerzalnoga pravnog sljednika protivnika pobijanja.

(2) Pravna radnja može se pobijati protiv ostalih pravnih sljednika protivnika pobijanja:

1. ako je pravni sljednik u vrijeme stjecanja znao za okolnosti na kojima se zasniva pobožnost stjecanja njegova pravnog prednika

2. ako je pravni sljednik u vrijeme stjecanja bio osoba koja je dužniku bliska, osim ako dokaže da u to vrijeme nije znao za okolnosti na kojima se zasniva pobožnost stjecanja njegova pravnog prednika

3. ako je pravnom sljedniku ono što je stečeno ustupljeno bez naknade ili uz neznatnu naknadu.“

U tom kontekstu napominje se kako članak 207. stavak 2 Stečajnog zakon definira bliske osobe dužnika pravne osobe kojima se, između ostalog, smatraju :

1. članovi upravnih i nadzornih tijela, osobno odgovorni članovi dužnika i osobe koje u kapitalu dužnika sudjeluju s više od jedne četvrtine

2. osoba ili društvo koji zbog svoje položajno-pravne ili radno-ugovorne veze s dužnikom imaju mogućnost biti upoznati s gospodarskim položajem dužnika.

10. Stečajni upravitelj smatra da opisane radnje predstavljaju pravne radnje koje su poduzete s namjerom da se oštete vjerovnici te da je druga strana u vrijeme poduzimanje radnje znala za namjeru pravnog prednika dužnika. Naime, opisane pravne radnje su poduzete u posljednjih 10 godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, pravni prednik stečajnog dužnika je tu radnju poduzeo s namjerom da ošteti svoje vjerovnike obzirom da je svoju imovinu značajne vrijednosti prenio na blisku osobu, te je druga strana, morala znati da pravnom predniku stečajnog dužnika prijeti nesposobnost za plaćanje, odnosno da je nesposoban za plaćanje. Ovim radnjama se oštećuju vjerovnici obzirom da se stjecatelj nekretnina (navodni vjerovnik pravnog prednika stečajnog dužnika i s njime bliska osoba) stavlja u povoljniji položaj od ostalih vjerovnika. Opisana pravna i gospodarska pozicija nesporno ukazuje da postoje okolnosti pobožnosti opisanih ugovora jer je prijenosima došlo do namjernog oštećenja vjerovnika.
11. Sklapanjem Ugovora o kupoprodaji OV-3063/2019 imovina pravnog prednika stečajnog dužnika, za koju je izgledno da bi bila dio stečajne mase, je prenesena u trenutku kada je pravni prednik stečajnog dužnika bio nesposoban za plaćanje, na povezu osobu ISTO Grupa d.d. na način da je cijena plaćena obračunskim plaćanjem, dok je potom ISTO Grupa d.d. dio na opisani način stečene imovine prenijelo na PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o., također povezanu osobu, a za koju je izgledno da nije izvršila ikakvu isplatu kupoprodajne cijene.

12. Zbog toga stečajni upravitelj smatra oportunističnim za stečajnu masu da se u ime stečajnog dužnika pokrene parnični postupak protiv PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. i ISTO Grupa d.d. u kojem će se alternativno tražiti od suda:

I) da utvrdi da su bez pravnog učinka prema stečajnoj masi Ugovor o kupoprodaji nekretnina na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 19. veljače 2019. godine pod brojem OV-3063/2019, a koji je INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, kao prodavatelj, sklopilo s ISTO Grupa d.d., kao i Ugovor o kupoprodaji nekretnina na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 26. veljače 2021. godine pod brojem OV-2726/2021, koji je ISTO Grupa d.d., kao prodavatelj, sklopilo s PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o., kao kupcem, nekretnina upisanih pri Općinskom sudu u Karlovcu, k.o. Karlovac II, zk. uložak 775, kčbr. 1974, i to etaža E-4, E-9, E-13, E-17, E-21, E-24, E-25, E-28, E-30 i E-39, kao i da se naloži brisanje uknjižba prava vlasništva koje su upisane pod poslovnim brojevima Z-1856/2019 i Z-2706/2021, te provede uknjižbu prava vlasništva na prethodno specificiranim nekretninama na stečajnog dužnika;

II) da utvrdi da je bez pravnog učinka prema stečajnoj masi članak 2. Ugovora o kupoprodaji OV-3063/2019 koji glasi: „Kupoprodajna cijena nekretnina opisanih u prethodnom članku ovog Ugovora utvrđuje se u iznosu od 5.500.000,00 kn (petmilijunapetstotinatisuća kuna). Kupac će kupoprodajnu cijenu platiti odmah po potpisu ovog Ugovora, prijebojem za tražbinu prema Prodavatelju.“ te naloži ISTO Grupa d.d. i PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. u roku od 15 dana platiti stečajnom dužniku iznos od 6.304.213,64 kune, koje obveze plaćanja se mogu osloboditi ako PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. u istom roku prenesu stečajnom dužniku u vlasništvo nekretnine upisane pri Općinskom sudu u Karlovcu, k.o. Karlovac II, zk. uložak 775, kčbr. 1974, etaže E-4, E-9, E-13, E-17, E-21, E-24, E-25, E-28, E-30 i E-39;

te tražiti od PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. i ISTO Grupa d.d. da naknade stečajnom dužniku troškove vođenja postupka.

13. Slijedom svega iznesenog moli se Naslovni sud da stečajnom upravitelju Josipi Jurčić da odobrenje za podnošenje tužbe za pobijanje pravnih radnji protiv ISTO Grupa d.d., OIB: 78858201330, i PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o., OIB: 51321514363, koje se odnose

- i. na sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnina na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 19. veljače 2019. godine pod brojem OV-3063/2019,

sklopljenog između INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, kao prodavatelja i ISTO Grupa d.d., OIB: 78858201330, kao kupca, te Ugovora o kupoprodaji nekretnina na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 26. veljače 2021. godine pod brojem OV-2726/2021, sklopljenog između ISTO Grupa d.d., OIB: 78858201330, kao prodavatelja i PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o., OIB: 51321514363, kao kupca, te

- ii. plaćanje prijebojem kupoprodajne cijene utvrđeno člankom 2 Ugovora o kupoprodaji nekretnina na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 19. veljače 2019. godine pod brojem OV-3063/2019, sklopljenog između INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, kao prodavatelja i ISTO Grupa d.d., OIB: 78858201330, kao kupca, koji glasi: „Kupoprodajna cijena nekretnina opisanih u prethodnom članku ovog Ugovora utvrđuje se u iznosu od 5.500.000,00 kn (petmilijunapetstotinatisuća kuna). Kupac će kupoprodajnu cijenu platiti odmah po potpisu ovog Ugovora, prijebojem za tražbinu prema Prodavatelju.“ te naloži ISTO Grupa d.d. i PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. u roku od 15 dana platiti stečajnom dužniku iznos od 6.304.213,64 kune, koje obveze plaćanja se mogu osloboditi ako PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. u istom roku prenesu stečajnom dužniku u vlasništvo nekretnine upisane pri Općinskom sudu u Karlovcu, k.o. Karlovac II, zk. uložak 775, kčbr. 1974, etaže E-4, E-9, E-13, E-17, E-21, E-24, E-25, E-28, E-30 i E-39;

a koji tužbeni zahtjevi će se u toj parnici postaviti kao alternativni.

Josipa Jurčić, stečajni upravitelj

Popis priloga:

1. Izvadak iz zemljišnih knjiga za k.o. Karlovac II, z.k. uložak 775, E-4, E-9, E-13, E-17, E-21, E-24, E-25, E-28, E-30 i E-39;
2. Shematski prikaz povezanosti;
3. Ugovor o kupoprodaji OV-3063/2019;
4. Očevidnik o danima insolventnosti Financijske agencije;
5. Ugovor o kupoprodaji OV-2726/2021;
6. Dokumentacija vezan uz prijenos k.o. Karlovac II, z.k. uložak 775, E-37.