

Naš znak: /SO/21.

Vaš znak:

Datum: 07.10.2021.

**TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU**

St-352/10

Predmet: Očitovanje stečajne upraviteljice na postavljene izlučne zahtjeve

Zaprimila sam izlučne zahtjeve vezane za izlučenja iz stečajne mase nekretnina za koje izlučni vjerovnici tvrde da su u njihovom vlasništvu.

S obzirom da dokumentacija stečajnog dužnika sa kojom sam raspolagala nije bila dostatna za analizu i odlučivanje o izlučnim zahtjevima, pribavila sam nalaz i mišljenje građevinskog vještaka kojega je stečajni dužnik kao oštećenik pribavio iz sudskog spisa, a koji sadrži većinu dokumentacije potrebne za analizu istih.

Nakon detaljnog upoznavanja sa problematikom očitujem se na izlučne zahtjeve kako slijedi:

1.) RETROGRAD d.o.o Ježdovačka 35A, 10250 Lučko

Izlučni zahtjev zaprimljen 21.04.2021. godine.

Uz zahtjev su dostavljeni slijedeći dokumenti:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 27.05.2014. godine, potpisan i ovjeren od strane stečajnog upravitelja Muring d.o.o. Marijana Baleni i direktora Retrograda d.o.o., Dalana Smailbegovića – dalje u tekstu: Ugovor o kupoprodaji.
- Izjava o prijeboju (kompenzaciji) od 6.06.2014.g. na iznos od 842.707,00 kn.
- Tabularno očitovanje.
- Ugovor o građenju sklopljen između Muring d.o.o. - u stečaju zastupan po Peri Hrkač, stečajnom upravitelju i Retrograd d.o.o. od 27. rujna 2010.g. (dalje u tekstu: Ugovor o građenju – Brezovica 1).

- Privremena situacija od 1.07.2013.g. na iznos 502.528,00 kn.
- Okončana situacija od 29.07.2013.g. na iznos 71.392,00 kn.
- Ugovor o građenju od 15.12.2010.g. sklopljen između Muring d.o.o. – u stečaju, zastupano po stečajnom upravitelju Peri Hrkač i Retrograd d.o.o. (dalje u tekstu: Ugovor o građenju – Karlovačka cesta.).
- Privremena situacija od 6.08.2013.g.
- Okončana situacija od 29.08.2013.g. na iznos 50.430,00 kn.
- Ugovor o građenju od 3.12.2010.g. sklopljen između Muring d.o.o. - u stečaju, zastupan po stečajnom upravitelju Peri Hrkač i Retrograd d.o.o. (dalje u tekstu: Ugovor o građenju Kvintička.).
- Privremena situacija od 6.08.2013.g. na iznos 173.907,85 kn.
- Okončana situacija od 29.08.2013.g. na iznos od 173.907,85 kn.
- Ugovor o građenju od 7.02.2011.g. sklopljen između Muring d.o.o. – u stečaju zastupanog po stečajnom upravitelju Peri Hrkač i Retrograd d.o.o. (dalje u tekstu: Ugovor o građenju Brezovica 2.).
- Privremena situacija od 6.08.2013.g. na iznos od 134.507,88 kn.
- Okončana situacija od 29.08.2013.g. na iznos od 134.507,88 kn.
- Ugovor o građenju od 15.02.2011.g. sklopljen između stečajnog upravitelja Muring d.o.o. – u stečaju i Retrograd d.o.o. (dalje u tekstu: Ugovor o građenju Brezovica 3.).
- Privremena situacija od 6.08.2013.g. na iznos od 41.800,32 kn.
- Okončana situacija od 29.08.2013.g. u iznosu od 41.800,32 kn.
- Ugovor o građenju od 4.04.2011.g. sklopljen između Muring d.o.o. – u stečaju zastupan po stečajnom upravitelju Peri Hrkač i Retrograd d.o.o. (dalje u tekstu: Ugovor o građenju Brezovica 4.).
- Privremena situacija od 6.08.2013.g. na iznos od 80.000,00.kn.
- Okončana situacija od 29.08.2013.g. na iznos od 80.000,00 kn.
- Ugovor o građenju od 5.10.2010.g. sklopljen između Muring d.o.o. u stečaju zastupanog po stečajnom upravitelju Peri Hrkač i Retrograd d.o.o. (dalje u tekstu: Ugovor o građenju – Brezovica 5.).

- Privremena situacija od 6.09.2013.g. na iznos od 41.328,00 kn.
- Okončana situacija od 29.08.2013.g. na iznos od 41.328,00 kn.
- Račun br. 97 od 16.10.2012.g. na iznos od 875,00 kn

a) Ugovor o kupoprodaji

- Sklopljen 27.05.2014.g., potpis ovjeren 2.07.2014.g. kod javnog bilježnika Nataše Jelić – Veršić, Križevci.
- Predmet kupoprodaje: 12896/100000 suvlasničkog dijela stambene.
- građevine oznake N u ulici Karlovačka cesta 12a, izgrađena na k.č.br. 1424/1 k.o. Blato Novo – stan oznake N5 na etaži II kat, uz pripadajuće parkirno mjesto P5, ukupne površine 72,40 m².
- Cijena: 842.707,00 kn – u cijenu je uključen PDV
 - po tablici izračunu vrijednosti Muring d.o.o – u stečaju plaća PDV u iznosu od 108.226,26 kn
- Način plaćanja - međusobni prijeboj po Ugovorima o građenju gdje je kupac izvođač radova.
- Račun br. 97 od 16.10.2012.g.....875,00 kn.
- 1. privr. situacija od 1.07.2013.g.....502.528,00 kn (Brezovica 1)
- okončana situacija 29.07.2013.g.....71.392,00 kn (Brezovica 1)
- 1. privr. situacija od 6.08.2013.g.....13.008,13 kn (Brezovica 4)
- 1. privr. situacija od 6.08.2013.g.....6.796,80 kn (Brezovica 3)
- 1. privr. situacija od 6.08.2013.g.....21.871,20 kn (Brezovica 2)
- 1. privr. situacija od 6.08.2013.g.....10.250,00 kn (Karlovačka)
- 1. privr. situacija od 6.08.2013.g.....6.720,00 kn (Brezovica 5)
- okončana situacija od 29.08.2013.g.....41.000,00 kn (Karlovačka)
- okončana situacija od 29.08.2013.g.....52.032,52 kn (Brezovica 4)
- okončana situacija od 29.08.2013.g.....87.484,80 kn (Brezovica 2)
- okončana situacija od 29.08.2013.g.....27.187,20 kn (Brezovica 3)
- dio okončane situacije od 29.08.2013.g.....1.561,35 kn (Brezovica 5)

Analizom dokumentacije utvrđeno je da svi prijeboji nisu opravdani iz razloga što neki radovi uopće nisu odrađeni, a neki su dva puta fakturirani od različitih izvođača koji tvrde da su ih izvršili.

U nastavku se daje utvrđeno stanje po svakom Ugovoru o građenju, te privremenim i okončanim situacijama koje su stavljene u prijeboj:

b) Ugovor o građenju od 27. rujna 2010.g. (Brezovica 1.)

- Ugovor nije pronađen u dokumentaciji stečajnog dužnika, dostavljen je od strane izlučnog vjerovnika uz izlučni zahtjev.
- Predmet ugovora je izvođenje bravarskih i limarskih radova u Brezovici.
- Privremena situacija od 1.07.2013.g. na iznos 713.920,00 kn.
- Uplaćen avans u iznosu od 140.000,00 kn.
- Za prijeboj obračunat iznos od 502.528,00 kn po ovoj situaciji te po okončanoj situaciji od 29.07.2013.g. iznos od 71.392,00 kn; dakle po ovom ugovoru izjavljen je prijeboj u iznosu od 573.920,00 kn.
- Pregledom zgrada 15.01.2020.g. utvrđeno je da na zgradama postoje nedovršeni bravarski radovi (nema izvedenih ograda na balkonima, ograde stubišta bez rukohvata i završne boje i sl.).
- Po nalazu vještaka razlika je 143.980,00 kn plus PDV neizvršenih radova.

c) Ugovor o građenju od 15.12.2010. godine (Karlovačka cesta)

- Okončana situacija 29.08.2013.g. – 41.000,00 kn + PDV = 50.430,00 kn.
- U izjavi o prijeboju: - privremena situacija od 6.08.2013.g. na iznos od 10.250,00 kn
- okončana situacija 29.03.2013.g. na iznos od 41.000,00 kn
- Ponuda je dana za dobavu i montažu dimnjačarskih staza za zgrade K, L, M i N, Blato, izgrađene od čelika i popločene protukišnim rešetkama.
- Ugovor nije pronađen u dokumentaciji stečajnog dužnika, dostavljen je od strane vjerovnika uz izlučni zahtjev.
- Za iste radove postoji ispostavljen račun dana 1. kolovoza 2013.g. od strane Herus d.o.o. za stambene građevine L, M, i N.

- Po nalazu vještaka, usporedbom fotodokumentacije stanja krova vidljivo je da su staze izvedene u sklopu TPO hidroizolacije, ojačane PVC stazama na pozicijama oko kupole i dimnjaka. Na krovu nema čeličnih dijelova koji su izvedeni, pa navedene dimnjačarske staze nisu izvedene, a samim time nije ni opravdan trošak (50.430,00 kn) niti se isti mogao staviti u prijeboj (51.250,00 kn).

d) Ugovor o građenju od 03.12.2010. godine (Kvintićka)

- Predmet ugovora je bravarija i limarija na objektu Kvintićka 66, Remete.
- Privremena situacija od 6.08.2013.g. na iznos 35.347,13 kn, a okončana situacija na iznos 141.388,50 kn od 29.08.2013.g.
- Ukupan bruto iznos – 173.907,85 kn.
- Za iste poslove sklopljen je dana 3.12.2010.g. i Ugovor sa društvom Herus d.o.o.
- Nije potpuno izvjesno tko je izvršio radove.
- Sukladno mišljenju vještaka zgrada je već 2008.g. bila dovršena i bila u upotrebi tako da je za pretpostaviti da radovi navedeni u ugovoru nisu ni izvedeni niti su uopće trebali biti izvedeni.

Napomena: Ovaj Ugovor je dostavljen uz izlučni zahtjev, ali nije stavljeno u prijeboj.

e) Ugovor o građenju od 07.02.2011. godine (Brezovica 2.)

- Predmet ugovora je izvođenje elektroinstalacijskih radova – zdenci na polugrađenim stambenim oznakama u Brezovici; ukupan iznos radova je 134.507,88 kn.
- privremena situacija od 6.08.2013.g. na iznos od 21.871,20 kn, a okončana od 29.08.2013.g. na iznos od 87.484,80 kn.
- Iznos od 109.356,00 kn je stavljen u prijeboj po naprijed navedenim situacijama.
- Ugovor nije pronađen u stečajnoj dokumentaciji već je dostavljen uz izlučni zahtjev.
- U dokumentaciji postoji ugovor sa istim opisom radova sa društvom Monas d.o.o. i to isto od 7.02.2011.g., sa ukupnim iznosom od 214.457,88 kn; rok dovršetka je bio 60 dana a račun je ispostavljen dana 2.08.2013.g.
- Po mišljenju vještaka, a temeljem očevida utvrđeno je da predmetni zdenci nisu u naravi izvedeni.

- Iz naprijed navedenog, iznos od 109.356,00 kn nije opravdano mogao biti stavljen u prijeboj.

f) Ugovor o građenju od 15.12.2011. godine (Brezovica 3.)

- Predmet ugovora je dobava i postavka protupožarnih aparata.
- Privremena situacija od 6.08.2013.g. na iznos od 6.796,80 kn.
- Okončana situacija od 29.08.2013.g. na iznos od 27.187,20 kn.
- Ukupno je iznos od 33.984,00 kn stavljen u prijeboj.
- U dokumentaciji nije pronađen Ugovor, isti je dostavio vjerovnik sa izlučnim zahtjevom.
- U dokumentaciji je pronađen Ugovor sa Vodovod i grijanje d.o.o. od 15.02.2011.g. sa predmetom dostave i postavke protupožarnih aparata na istoj lokaciji.
- Iz nalaza vještaka proizlazi da protupožarni aparati nisu zatečeni u zgradama kao niti ormarići a ni zidni nosači, ne postoji ni traga da su ikada bili postavljeni, pa proizlazi da radovi nisu ni izvršeni.
- Sukladno naprijed navedenom proizlazi da iznos od 33.984,00 kn nije opravdano mogao biti stavljen u prijeboj.

g) Ugovor o građenju od 4.04.2011.g. (Brezovica 4.)

- Predmet ugovora je izrada etažnog elaborata za zgrade Brezovica.
- Privremena situacija od 6.08.2013.g. na iznos 13.008,13 kn.
- Okončana situacija na iznos od 52.032,52 kn
- Iznos od 65.040,65 kn stavljen je u prijeboj.
- U stečajnoj dokumentaciji nije pronađen ovaj ugovor, isti je uz zahtjev dostavio izlučni vjerovnik.
- U dokumentaciji je pronađen ugovor sa RESPECT ING d.o.o. od 4.04.2011g. za iste radove.
- Po mišljenju vještaka, navedeni radovi uopće nisu izvedeni jer u dokumentaciji nije zatečen nikakav dokaz da je isti napravljen, a uvidom u vlasničke listove je vidljivo da građevine nisu etažirane.

- Iz naprijed navedenog proizlazi da iznos od 65.040,05 kn nije opravdano stavljen u prijeboj.

h) Ugovor o građenju od 5.10.2010.g. (Brezovica 5.)

- Predmet ugovora je izrada nadstrešnice iznad ulaza na stambenim građevinama u Brezovici.
- Privremena situacija od 6.08.2013.g. na iznos od 6.720,00 kn.
- Okončana situacija od 29.08.2013.g. na iznos od 26.880,00 kn (prijeboj za 1.561,35 kn).
- U dokumentaciji nije pronađen ovaj ugovor, isti je dostavio izlučni vjerovnik uz izlučni zahtjev.
- U dokumentaciji pronađen ugovor sa Herus d.o.o. za iste poslove i po istoj cijeni.
- Iz nalaza vještaka proizlazi da nadstrešnice nisu postavljene niti su ikada bile postavljene.
- Radi navedenog, iznos od 8.281,35 kn nije mogao biti stavljen u prijeboj.

i) Račun br. 97 od 16.10.2012.g. na iznos od 875,00 kn

- Popravak cijevi u šahtu, stan M3.ž
- Po mišljenju vještaka ovo je bio nepotreban trošak jer je to trebao popraviti izvođač, ali ukoliko su radovi doista izvršeni iste ne treba problematizirati.

Kao što je vidljivo iz naprijed navedenog ne može se sa izvjesnošću tvrditi da su radovi koji su stavljeni u prijeboj za stan za koji se traži izlučenje doista izvedeni na lokacijama za koje su privremene i okončane situacije izdane.

Ugovori potpisani nakon kolovoza 2010.g. bitno su neusklađeni sa računima izdanim nakon kolovoza 2010.godine.

Ugovori su se „pojavili“ naknadno, nisu pronađeni u stečajnoj dokumentaciji.

Za neke ugovore je pregledom stanja na terenu utvrđeno da radovi uopće nisu izvršeni.

Iz svega navedenog smatram da se izlučni zahtjev tvrtke Retrograd d.o.o. ne može prihvatiti jer nije u cijelosti plaćena kupoprodajna cijena, a u zemljišnim knjigama je upisano vlasništvo stečajnog dužnika. Podnositelj zahtjeva nije dokazao da predmetni stan ne ulazi u stečajnu masu.

2. ZK – GRAĐENJE d.o.o. Zagreb

Nakon preuzimanja dužnosti stečajne upraviteljice, a prilikom pokušaja preuzimanja u posjed nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, utvrdili smo da stan oznake N2 u posjedu drži tvrtka ZK Građenje d.o.o. pozivajući se na to da su vlasnici stana.

Dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- Ugovor o kupoprodaji sklopljen dana 13.12.2013.g. između Muring d.o.o. – u stečaju, zastupanog po stečajnom upravitelju Marijan Belani iz Zagreba i Z.K. gradnja d.o.o. zastupana po direktoru Zvonimir Kelava.
- Na preslici koja je dostavljena nema dokaza o ovjeri potpisa kod javnog bilježnika.
- Predmet ugovora je stan u stambenoj zgradi u Zagrebu, Karlovačka cesta 12 A, stan „oznake N2 u prizemlju sa pripadajućem parkirnom mjestu P2, ukupne površine 76,35 m²“, k.č. 1424/1 k.o. Blato Novo.
- Ugovorna cijena od 861.707,00 kn (u koju je uključen porez na dodanu vrijednost) kupac je navodno platio izvođenjem radova po Ugovoru o građenju od 5.10.2010.g. (međusobni prijeboj) sa iznosom od 849.612,46 kn a iznos od 12.094,54 kn se kupac obvezao uplatiti na račun prodavatelja.
- Uz ugovor je priložena Izjava o prijeboju na kojoj je navedena stavka: Račun 002 od 13.02.2014.g. (dužnikove dospjele obveze) te Račun 12/1/1 od 5.09.2013.g. na iznos od 849.612,46 kn (vjerovnikove dospjele obveze).
- Radovi su se navodno obavljali na lokaciji Brezovička cesta.
- Dokaz o uplati 12.094, 54 kn.
- Nema ugovora o građenju, isti je sa naprijed navedenim radovima potpisan sa tvrtkom Herus d.o.o. 5.10.2010.g.
- Iz dokumentacije izuzete od stečajnog dužnika te iz nalaza vještaka proizlazi da radovi po ovom računu uopće NISU IZVEDENI od strane ZK Građenje d.o.o., dakle radi se o fiktivnom računu koji nije mogao biti stavljen u prijeboj za stan.

Naime, iz Računa proizlazi da je predmet radova izvođenje etažnog grijanja i ventilacije. Radovi na instalaciji etažnog grijanja bili su predmetom Ugovora o građenju između Muring d.o.o. i Ginstal d.o.o. od 24.07.2009.g., a po okončanim situacijama vidljivo je da su u objektima C, D, G, I H izvedeni 100% , a u objektima A i B 31%, a E i F 24%. Nema dokaza da bi neki drugi

izvođač nastavio izvoditi radove na instalaciji etažnog grijanja. Samim očividom na lokaciji utvrđeno je da najmanje 24. bojlera nisu bila ni ugrađena.

Instalacija ventilacije također je bila predmet Ugovora o građenju sklopljenog 24.07.2009.g. između Muring d.o.o. i Ginstal d.o.o., a iz okončanih situacija vidljivo je da su radovi na objektima A i B bili dovršeni 60%, na objektima E i F 49 %, a nema dokaza da je drugi izvođač nastavio izvoditi predmetne radove.

- Zk Građenje d.o.o. je naknadno izdao okončanu situaciju br. 12/1/1, ali ista nije ovjerena od strane nadzornog inženjera koja bi potvrdila ispravnost iste.
- Za zaključiti je da je jedini realni dio kupovnine uplaćen u iznosu od 12.094,54 kn.
- Iz svega naprijed navedenog smatram da se ovaj izlučni zahtjev treba odbiti, a ZK Građenje tužiti za predaju stana u posjed ukoliko i dalje bude odbijao predaju istoga, jer je zemljišnoknjižni vlasnik stečajni dužnik a podnositelj zahtjeva nije dokazao da predmetni stan ne ulazi u stečajnu masu.

3. ALIJA RIBIĆ, Zagreb

- Predmet izlučnog zahtjeva je stan u Zagrebu, Karlovačka cesta 12A, E – 3, na I. (prvom) katu, oznake N3, povezano sa parkirališnim mjestom P 3, ukupne površine 76,45 m², kč.br. 2424/1, zk.ul. 50968 k.o. Blato Novo.
- Dostavljena je dokumentacija vezana za stjecanje vlasništva te povijesni slijed kupoprodaje.
- Predugovor sklopljen dana 28. travnja 2008.g. između Muring d.o.o. zastupan po direktoru Zrinki Mitak i PETRO INSTALACIJE d.o.o. Zagreb.
- Ugovor o kupoprodaji sklopljen je dana 29. lipnja 2010.g. između Muring d.o.o. i Petro – instalacije d.o.o.
- Kupoprodajna cijena 132.030.,00 EUR-a (949.712,65 kn) plaćena međusobnim prijebojima.
- Izdana tabularna izjava
- Nekretnina predana u posjed kupcu.
- Ugovor o zamjeni nekretnina sklopljen između Alije Ribić i PETRO – INSTALACIJE d.o.o.od 29. lipnja 2010.g.

- Nekretnina predana u posjed Aliji Ribić.
- Izdana dozvola za ishođenje uknjižbe.
- Svi su ugovori potpisani prije otvaranja stečajnog postupka.
- Stan nije bio u popisu predmeta stečajne mase kod otvaranja stečajnog postupka, niti se vodi kao imovina stečajnog dužnika.
- Zgrada do 2021.g. nije bila etažirana pa se nije mogla izvršiti uknjižba bez obzira na Ugovore i tabularne isprave.
- Nema dokumentacije koja bi dokazivala da radovi nisu izvršeni, nitko od tri dosadašnja stečajna upravitelja nije pobijao Ugovor tako da je za zaključiti da je izlučni zahtjev opravdan te da se treba prihvatiti, jer u slučaju sudskog spora ne raspoložem dokumentacijom kojom bih mogla dokazati suprotno.

4. DELTA NEKRETNINE d.o.o. – u stečaju

Izlučni zahtjev postavljen je još prilikom otvaranja stečajnog postupka i to za dva stana:

- Stan oznake K 4, na I. (prvom) katu stambene zgrade u Zagrebu, na adresi Karlovačka cesta 6 c, zk. ul. 50179 k.o. Blato Novo, zk.č.br. 1430/2, neto korisne površine 75,50 m², pripadajuće vanjsko parkiralište površine 12 m² oznake P 4, i neto korisne površine 12 m² oznake P 9.
- Stan oznake L 4 na I. (prvom) katu stambene zgrade u Zagrebu, na adresi Karlovačka cesta 6 D, E 4, zk. ul. br. 50180 k.o. Blato Novo, zk.č.br. 1425/5 ukupne neto korisne površine 75,50 m² i pripadajućim vanjskim parkirališnim mjestima oznake P 4 i P 9, svako neto korisne površine 12 m².
- Iz rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu St-352/10 od 13.09.2012.g. vidljivo je da je stečajni upravitelj Pero Hrkač osporio tražbinu vjerovnika DELTA NEKRETNINE d.o.o. u iznosu od 2.709.689,47 kn, osporivši samo 23.355,80 kn za previše obračunate kamate za izlučno pravo nad stanovima k 4 i L 4. U prijavi tražbine, prijavljeno je izlučno pravo na stanovima K 4 i L 4 te tražbina za zatezne kamate radi prekoračenja roka za isporuku predmetnih stanova. Iz rješenje proizlazi da je izlučno pravo od ukupnog iznosa kamata iskazanih na 500.000.,00 kn osporen samo iznos od 23.355,80 kn. Dakle, izlučno pravo je već tada priznato i ovi stanovi nisu ušli u stečajnu masu.
- Izlučni zahtjev se temelji na Ugovorima od 5.12.2011. godine sklopljen između Muring d.o.o.- stečaju i Delta nekretnine d.o.o., ovjerenim kod javnog bilježnika Radojke Galić dana 6.12.2011. godine, u kojima je

potvrđeno da je kupac u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu za kupljene nekretnine.

- Dana 29.03.2021.g. stečajna upraviteljica Delta nekretnine d.o.o. Mirjana Zuzija dostavlja podnesak sudu kojim ustraje kod izlučnog prava na naprijed navedenim nekretninama, te se protivi unovčenju istih u stečajnom postupku koji se vodi nad stečajnim dužnikom Muring d.o.o. – u stečaju.
- Smatram da je izlučni zahtjev i izlučno pravo odobrio još stečajni upravitelj Pero Hrkač i da je to potvrdila stečajna upraviteljica Mirjana Zuzija, te da je nepotrebno ponovno odlučivati o istom. Izlučni vjerovnik treba ishoditi uknjižbu svoga vlasništva na temelju dokumentacije koju posjeduje, a stečajni dužnik Muring d.o.o. – u stečaju kao prodavatelj obavezan je, ukoliko zemljišno – knjižni sud zatraži dodatne dozvole za upis, postupiti po istome.
- Kako nekretnine oznake K 4, L 4, P 4 i P 9 nisu dio stečajne mase, iste se ne bi trebale unovčavati u stečajnom postupku koji se vodi nad stečajnim dužnikom Muring d.o.o. – u stečaju već bi se trebale unovčiti u stečajnom postupku koji se vodi nad DELTA NEKRETNINE d.o.o. – u stečaju.

5. HODAK DARKO, SISAK

Kod preuzimanja dužnosti stečajne upraviteljice, te poduzimanja aktivnosti za preuzimanje u posjed utvrdila sam da se u posjedu stana u zgradu K, Zagreb, Karlovačka cesta 6c, k.č.br. 1430/2 Blato Novo, površine 61,40 m² nalazi Darko Hodak. Isti tvrdi da je stan kupio te su dostavljene preslike sljedećih dokumenata:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 21. srpnja 2011. godine sklopljen između Muring d.o.o. – u stečaju zastupanog po stečajnom upravitelju Peri Hrkač kao prodavatelja i Darko Hodak iz Siska kao kupac.
- Tabularno očitovanje od 21. srpnja 2011. godine.
- Zapisnik o primopredaji nekretnine od 22.07.2011. godine.
- Dodatak Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 13. prosinca 2011. godine.
- Izjave o prijeboju od 28.10.2010./25.02.2011. godine.
- Izjava o višestrukoj kompenzaciji od 21.07.2011. godine.
- Ugovor o kupoprodaji od 21. srpnja 2011. godine i Dodatak Ugovoru od 13. prosinca 2011. godine.

- Predmet Ugovora je stan oznake K7 na etaži POTKROVLJE kojem pripada parkirno mjesto oznake P7, ukupne površine 61,40 m² u stambenoj zgradi u Zagrebu, Karlovačka 66, k.č.br. 1430/2 k.o. Blato Novo.
- U vrijeme prodaje stana bilo je upisano založno pravo u korist Erste & Steiermaerkische bank d.d. te zabilježba prodaje – Rješenje Trgovačkog suda br. St-352/10 od 27.08.2010. godine.
- Stan se nije mogao prodavati Ugovorom o kupoprodaji jer je nekretnina opterećena založnim pravom te se ista mogla prodavati sukladno Rješenju o prodaji u stečajnom postupku po pravilima ovršnog postupka.
- Ugovorna cijena je bila 852.150,00 kuna koja je trebala biti plaćena u roku 90 dana od zaključenja Ugovora.
- Iz priložene dokumentacije vidljivo je da cijena nije plaćena na račun stečajnog dužnika već je ista „zatvorena“ prijebojima i višestrukim kompenzacijama.
- Iz Ugovora i Dodatka Ugovor vidljivo je da je kupac bio upoznat sa činjenicom da je nekretnina opterećena teretom u korist banke.
- Tabularno očitovanje dano je isti dan kada je potpisan Ugovor iako je rok plaćanja 90 dana.
- S obzirom na teret i zabilježbu prodaje, stjecanje vlasništva u konkretnom slučaju bilo je moguće samo temeljem Rješenja o dosudi nakon provedenog postupka.
- Dostavljene su 4 Izjave o prijeboju, br. 52/2010, 53/2010 (dodano rukom -1) br. 53/2010, 04/2011. Na svim Izjavama je datum 28.10.2010. godine (dakle datum PRIJE sklapanja Ugovora) koji je prekriven a rukom je dopisan datum 25.02.2011. godine.
- Niti jedan navod na izjavi nema priložene dokumentacije koja bi potvrdila postojanje obveze, tako se na izjavama br. 52/2010 na iznos od 405.666,17 kuna, br. 53/2010 – 1 na iznos od 166.896,54 kune i br. 53/2010 na iznos 49.637,29 kuna kao dospjela obveza vjerovnika Darka Horvata navodi obveza prema prodaji poslovnog udjela od 11.02.2010. godine (dakle prije otvaranja stečajnog postupka 25.08.2010. godine) koja se zatvara sa obvezom koju Muring d.o.o. ima prema HERUS d.o.o. (bez navođenja računa, datuma, specifikacije na što se ta obveza odnosi).
- Navedene Izjave nisu vjerodostojne, ne dokazuju dužničko-vjerovnički odnos između Prodavatelja i Kupca te se nisu mogle uzeti kao dokaz da je kupoprodajna cijena plaćena.

Iz svega naprijed navedenog izlučni zahtjev se ne može odobriti jer kupoprodajna cijena nije plaćena, prodana je nekretnina pod razlučnim pravom putem Ugovora, stečajni dužnik je upisan kao vlasnik a podnositelj zahtjeva nije dokazao da predmetni stan ne ulazi u stečajnu masu. Kako isti ne želi predati posjed potreba je ustati sa tužbom za predaju istoga.

Zaključno:

Potvrdu naprijed navedenih osporavanja i odobrenja Izlučnih zahtjeva zatražiti ću od vjerovnika na Skupštini vjerovnika koja je u pripremi.

Na svim nekretninama za koje su postavljeni Izlučni zahtjevi kao vlasnik je upisan Muring d.o.o. – u stečaju.

Ukoliko nakon određivanja prodaje nekretnina netko smatra da polaže pravo na istima, može sudskim putem štititi svoja prava.

Stečajna upraviteljica

Davorka Huljev