

60

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Stalna služba u Slavonskom Brodu

Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)
 05-09-2016 god. u 1 primjeraka

sa _____ priloga i _____ rubrika.
 Podnesak stigao poštom preporučeno - s oštećenim omotom.
 Predan na poštu preporučeno dana 03.09.16 god.
 _____ kuna u državnim biljezima -
 _____ kuna - podnesak primljen bez
 Primljene vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.) _____

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU
 Trg pobjede 13
 35000 Slavonski brod
 n/p sutkinje Danijele Martini Maoduš Potpis djetatnika: _____

Predmet: Izvješće na zaključak Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu u stečajnom postupkom nad dužnikom Stečajnom masom Agro turizam d.o.o., Gornja Vrba, društvo u stečaju, Istočna vezna cesta bb, OIB: 8035798017, St-1592/2015

Na temelju zaključka zaključak Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu, broj 3/St-1592/2015-18, u stečajnom postupkom nad dužnikom Stečajnom masom Agro turizam d.o.o., Gornja Vrba, društvo u stečaju, Istočna vezna cesta bb, OIB: 8035798017, podnosim slijedeće izvješće:

Uvid u poslovnu dokumentaciju društva obavio sam djelomično pregledom dostupnih financijskih izvještaja na stranicama FINA-e i Poslovne Hrvatske. zaključno s 2013. g. Zakonski zastupnik društva prije otvaranja stečaja g. Željko Čugura je izjavio da nema financijskih izvještaja za godine koje slijede, jer je društvo nije imalo aktivnosti.

Zakonski zastupnik društva prije otvaranja stečaja g. Željko Čugura, dostavio je dio dokumentacije i to:

- presudu Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu broj: 1/P-65/2014-10 kojom se utvrđuje da je u cijelosti ništetan Ugovor o kupoprodaji hotela Krilo C u Đakovu, k.č.br. 7372/1, zaključen 30.12.2011.g., između Agro-turizma d.o.o. i Projektgradnje d.o.o.. Odluka je postala ovršna i pravomoćna 9.4.2014.g.

- prvu stranicu Ugovora o kupoprodaji Hotela – krilo C na lokaciji u Đakovu
- dopis Ministarstvu financija, Porezna uprava, ispostava Đakovo kojom se predlaže obnova postupka i poništenje rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina zbog poništenja ugovora o kupoprodaji nekretnine. Prema izjavi g. Čugure ova obnova postupka nije provedena. Nisam bio u mogućnosti dobiti službeni odgovor Porezne uprave.

Dostavljena dokumentacija se nalazi u privitku ovog očitovanja.

91

Nadalje, izvršio sam uvid u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Đakovo, za zk. ul. 8297. U povijesnom izvratku Agro turizam d.o.o. nije evidentiran kao vlasnik niti jedne etaže, ali su evidentirana društva Projektgradnja d.o.o. i Trg d.o.o.

Iz svega izrečenog i dostavljenih dokumenata, kao i na temelju izjava g. Čugure proizlazi slijedeće:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine u Đakovu, sklopljen je 30.12.2011. g.
- Ugovor je postao ništetan odlukom Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu, presudom od 9.4.2014., 1/P-65/2014-10
- prema izjavi zakonskog zastupnika Agro turizma d.o.o. prije otvaranja stečajnog postupka, a slijedom gornjih činjenica, nije bilo isplate kupoprodajne cijene između Agro turizma d.o.o. i Projektgradnje d.o.o.

U financijskim izvještajima društva za 2011, 2012, 2013. evidentirana je predmetna nekretnina u iznosu od 66,047 mil. kn (neto vrijednost bez poreza) na temelju kupoprodajnog ugovora, ali nakon odluke o ništetnosti ugovora ovo knjiženje je trebalo biti stornirano. Ovo nisam mogao provjeriti jer nisam dobio uvid u financijska izvješća za 2014.g. (navodno nisu niti napravljena).

- također prema izjavi g. Čugure nije bilo nikakvog kupoprodajnog ugovora oko ove nekretnine između Agro turizma d.o.o. i Trg d.o.o.

Ovo izvješće dostavljam uz napomenu da nisam bio u mogućnosti dobiti uvid u cjelokupnu poslovnu dokumentaciju dužnika, niti provjeriti financijske transakcije na bankovnim računima dužnika.

S poštovanjem,

U Osijeku, 3.9.2016.

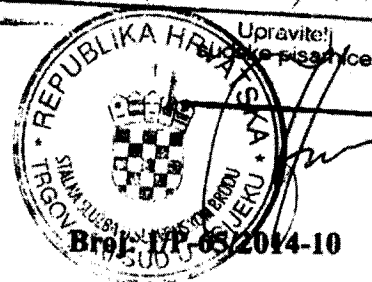
Stečajni upravitelj
Damir Cincar
Svete Ane 15b
31000 Osijek
OIB: 60464850994
Mob: 091/4392-003
e-mail: dcincar@gmail.com





REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU
Trg pobjede 13
35000 Slavonski Brod

9. 4. 2014. 62
ODLUKA JE OVRHOM PRÁVNOMOSNA
TRGOVAČKI SUD
Stalna služba u Slavonskom Brodu
9. 4. 2014.



U IME REPUBLIKE HRVATSKE PRESUDA

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, OIB 37588811552, po sutkinji Vesni Vukelić, u pravnoj stvari tužitelja AGRO TURIZAM d.o.o Istočna vezna cesta bb, Gornja Vrba, OIB 80357980171, protiv tuženika PROJEKTGRADNJA d.o.o Slavonski Brod, Istočna vezna cesta bb, OIB 19659143269, zast. po pun. Marijanu Betlach, odv. u Slav. Brodu, radi utvrđenja ništetnosti ugovora, nakon glave javne rasprave zaključene dana 31. ožujka 2014. u nazočnosti zak. zastupnika tužitelja i punomoćnika tuženika, na ročištu za objavu presude dana 9. travnja 2014.

presudio je

Utvrđuje se da je u cijelosti ništetan Ugovor o kupoprodaji hotela Krilo C, na lokaciji Đakovo, zaključen dana 30.12.2011. i ovjeren od strane javnog bilježnika Miroslava Bračun iz Slav. Broda, posl. br. Ov-24659/11 od 30.12.2011., između tužitelja AGRO TURIZAM d.o.o Istočna vezna cesta bb, Gornja Vrba, OIB 80357980171 kojim je Ugovor tužitelj za ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 78,503.616,62 kn kupio od tuženika PROJEKTGRADNJA d.o.o Slavonski Brod, Istočna vezna cesta bb, OIB 19659143269 nekretnine upisane kao Stambeno-poslovno-hotelski kompleks, krilo C u Đakovu na zemljištu koje se nalazi u Đakovu, Ul. Kralja Tomislava, izgrađeno na kč.br. 7372/1, gr.č.br. 7151 k.o. Đakovo i to krilo C, 378 posebni dio nekretnine koji se nalazi u podrumu, prizemlju 1, 2, 3, 4 katu i krovu predmetne građevine, ukupne bruto površine 6530,65m² koji posebni dio čini odgovarajući dio nekretnine od 450714/1000000 dijela (u grafičkom prilogu označeno zelenom bojom), a kojem dijelu nekretnine kao sporedni dio pripadaju terasa hotela TH, vrt hotela VH, te pješačka staza od hotela PSH, ukupne površine 2180,15m² (u grafičkom prilogu označeno zeleno/vrh hotela, svjetlo crvena/pješačka staza), sve to izgrađeno po građevinskoj dozvoli Klasa: UP/I-361-03/07-01/69, Urbroj: 2158-13-03/7-07-13, kao i aneks ugovoru o kupoprodaji zaključen dana 22.10.2012.

Broj: 1/P-65/2014-10

Obrazloženje

Tužitelj je podnio tužbu protiv tuženika PROJEKTGRADNJA d.o.o Slav.Brod radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o kupoprodaji krila C hotela koji se nalazi u Đakovu u ul.Kralja Tomislava izgrađen na kč.br. 7372/1, gr.č.br. 715/1 k.o. Đakovo koji su stranke zaključile dana 30.12.2012., kao i aneks tom ugovoru od 22.10.2012. U tužbi u bitnome navodi da navedeni ugovor kao i aneks ugovoru nisu mogli biti provedeni u zemljišnoj knjizi niti u katastru za k.o. Đakovo, a primopredaja u posjed između prodavatelja i kupca nije izvršena. Kupac nije mogao predati ugovor na provedbu iz razloga što prodavatelj nije izvršio brisanje uknjiženih tereta, a posebno ovršnog prava zalogu za korist LHB INTERNATIONALE HANDELBANK iz Frankfurta, Republika Njemačka za iznos od 6,000.000,00 EUR-a.

U međuvremenu je uslijed strukturnih promjena, tuženik promijenio oblik društva, iz dioničkog u društvo s ograničenom odgovornošću s pridržajem pravnog sljedništva. Kako nije moguće izvršiti provedbu ugovora, tužitelj smatra da je predmet ugovora stvar izvan prometa sa manama koje su suprotne prisilnim propisima i dobrim poslovnim običajima i da su se stekli uvjeti za utvrđenje ništetnosti temeljem čl. 322 Zakona o obveznim odnosima.

U odgovoru na tužbu tuženik je priznao činjenične navode iz tužbe kao i pravni osnov tužbenog zahtjeva.

U tijeku dokaznog postupka Sud je izveo dokaz uvidom u spis i priložene isprave.

Uvidom u priloženi Ugovor o kupoprodaji hotela – krilo C na lokaciji Đakovo zaključen između parničnih stranaka 30.12.2011. i aneks ugovoru od 22.10.2012., utvrđeno je da je tim ugovorom tuženik kao prodavatelj prodao tužitelju kao kupcu svoje nekretnine koje u naravi čine krilo C hotela kao stambeno-poslovno-hotelskog kompleksa, izgrađen na kč.br. 7372/1, gr.č.br. 715/1 k.o. Đakovo po cijeni od 78.503.616,62 kn.

Prema navodima tužitelja, proizlazi da provedba u zemljišnim knjigama predmetnog kupoprodajnog ugovora nije moguća zbog uknjiženih tereta u korist inozemne banke zbog čega smatra da je predmet ugovora stvar izvan prometa s manama koje su suprotne prisilnim propisima i dobrim poslovnim običajima.

Odredbom čl. 322 st. 1 Zakona o obveznim odnosima (NN br.35/05, 41/08, 125/11, dalje ZOO) propisano je da ugovor koji je protivan Ustavu RH, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan je, osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuju na neku drugu pravnu posljedicu ili ako Zakon u nekom drugom slučaju ne propisuje što drugo.

Obzirom da tuženik u svom odgovoru na tužbu, tužiteljeve navode nije osporio, te priznao da ugovor ima nedostatke navedene u tužbi, te kako je priznao i pravnu osnovu tužiteljevog zahtjeva, to je ovaj Sud utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan jer nekretnina koja je predmetom kupoprodajnog ugovora za koji se traži utvrđenje ništetnosti, je izvan prometa sa manama koje su suprotne prisilnim propisima i dobrim poslovnim običajima budući tužitelj nema mogućnosti realizirati prijenos prava vlasništva na nekretninama koje su predmetom kupoprodaje.

Kako predmetni ugovor ima navedeni pravni nedostatak to je isti u skladu s odredbom čl. 322 st. 1 ZOO-a nevaljan u stupnju ništetnosti, zbog čega je Sud tužbeni zahtjev prihvatio u cijelosti i odlučio kao u dispozitivu presude na temelju čl. 325 st. 1 Zakona o parničnom postupku (NN br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11 i 25/13 uz poziv na cit.odredbe ZOO-a.

Broj: 1/P-65/2014-10

Odluka o troškovima u ovom postupku nije donesena iz razloga što tužitelj koji je uspio u sporu u cijelosti, nije postavio zahtjev za naknadu parničnog troška.

U Slavonskom Brodu, 9.travnja 2014.g.

SUTKINJA:

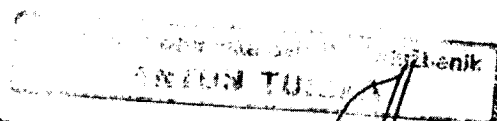
Vesna Vukelić v.r.

NAPUTAK O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove odluke dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu u Zagrebu u roku od 8 dana po primitku. Podjela ove odluke putem ovoga suda u 3 primjerka.

Dostaviti:

1. tužitelju
2. pun.tuženika



25
PROJEKTGRADNJA d.d. za izvođenje i projektiranje građevinskih objekata Gornja Vrba, Slavonski
Brod, Istočna vezna cesta bb (MB: 3450686), (OIB 19659143269) koje zastupa g. Željko Čugura,
dipl.ing.građ.,Predsjednik Uprave društva (u daljnjem tekstu : Prodavatelj)

AGRO TURIZAM d.o.o., Istočna vezna cesta bb, 35 207 Gornja Vrba (OIB: 80357980171)
koje zastupa Željko Čugura, direktor (u daljnjem tekstu ; Kupac)

Zaključili su dana 30.12.2011. godine sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI HOTEL- krilo C na lokaciji Đakovo

PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje u Stambeno-poslovno – hotelskom kompleksu, **krilo A** u Đakovu
na zemljištu koje se nalazi u Đakovu , Ulica Kralja Tomislava, izgrađeno na k.č.br. 7372/1,
gr.č.br.715/1 k.o. Đakovo i to :

KRILO C

378 POSEBNI DIO NEKRETNINE – nalazi se u podrumu, prizemlju, 1, 2, 3, 4 katu i krovu
predmetne građevine, u naravi predstavlja **HOTEL – KRILO C**, te ima ukupnu neto korisnu
površinu **6.530,65 m2**.

Ovaj posebni dio nekretnine čini odgovarajući dio nekretnine od **350714/1000000** dijela (u
grafičkom prilogu označeno zeleno).

Ovom posebnom dijelu nekretnine kao sporedni dio pripadaju terasa hotela **TH**, vrt hotela
VH, te pješačka staza oko hotela **PSH** predmetne nekretnine ukupne površine **2.180,15 m2**
(u grafičkom prilogu označeno zeleno/vrt hotela, svjetlocrvena/pješačka staza).

Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje gore opisane nekretnine izgrađene po građevinskoj dozvoli
KLASA:UP/I-361-03/07-01/69, URBROJ:2158-13-03/7-07-13, sve sukladno članku 68. i članku 370.
Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Tehnički opis građevine, oprema i tlocrt nekretnina koje su predmet kupoprodaje nalaze se u
priloženoj dokumentaciji uz Ugovor i čine njegov sastavni dio.

CIJENA

Članak 2.

Kupoprodajna cijena s uračunatim porezom na dodanu vrijednost za nekretnine iz članka 1. ovog
Ugovora iznosi:

78.503.616,62kn

Stavka: sedamdesetiosammiliunapetstotritisućešestošesnaestkunaišezdesetidvijelipe

Na dan sklapanja ovog Ugovora prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke iznosi:

10.449.040,00 EUR

AGRO TURIZAM d.o.o.

Istočna vezna cesta bb,

Gornja Vrba

OIB: 80357980171

23-10-2014

Marko

66

MINISTARSTVO FINACIJA
POREZNA UPRAVA, ISPOSTAVA ĐAKOVO
Ulica Vijenac kardinala Alojzija Stepinca 10
31 400 ĐAKOVO

Predmet: PRIJEDLOG ZA OBNOVU POSTUPKA ZBOG PONIŠTENJA UGOVORA
ODLUKOM SUDA

Dana 09. 04. 2014. Izdano je rješenje br: 1/P-65/2014-10.

Molim Vas za poništenje rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina zbog poništenja ugovora o kupoprodaji odlukom Trgovačkog suda u Osijeku, stalna služba u Slavonskom Brodu br.: 1/P-65/2014-10.

U privitku: Presuda br.: 1/P-65/2014-10

AGRO Turizam DIREKTOR
GORNJA VRBA - SLAVONSKI BROD Marko Čugur