

THB APARTMANI d.o.o. u stečaju

St- 4456/16

Obrazac 20.

St-4456/16 - JB

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE

Trgovački sud u Zagrebu

St-4456/16

Dužnik: THB Apartmani d.o.o. u stečaju, Zagreb, OIB

TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU
PRIMLJENO

11-04-2018

poštom - neposredno
u prim. 18.6.2018
pristojba

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA od 28.2. do 6.4.2018.g.

U periodu od preuzimanja stečajno – upraviteljske dužnosti, izvršena je primopredaja dokumentacije stečajnog dužnika, a sve kao u Zapisniku koji je dostavljen u sudski spis.

U međuvremenu je izrađen žig stečajnog dužnika, uređena je evidencija pri državnom zavodu za statistiku, te je nakon navedenog otvoren račun stečajnog dužnika kod Privredne banke Zagreb dd pod poslovnim brojem HR1623400091190026496.

Unatoč pokušaju pribavljanja poslovne dokumentacije i financijskih izvještaja zaključno sa 2015.g. za koju su predana posljednja financijska izvješća, nije bilo moguće stupiti u posjed iste. Nastavno na navedeno biti će podnesen zahtjev Ministarstvu financija za dostavom posljednjih financijskih izvješća kako bi se moglo ustrojiti daljnje vođenje knjigovodstva i ispunjenje porezno pravnih obaveza dužnika.

Temeljem preuzetih sudskih spisa od odvjetnice Gordane Knezović, izvršena je analiza pravne pozicije stečajnog dužnika. Prema stanju sudskih postupaka, ovršni postupak koji se vodio na Općinskom sudu u Zadru pod poslovnim brojem Ovr-695/13 po ovrhovoditelju Raiffeisenbank Austria dd Zagreb radi prodaje nekretnina upisanih u zk.ul. 1744 i 1828, sve k.o. Pašman, okončan je obustavom prije otvaranja stečaja.

Prema dostupnim podacima stečajni dužnik ima potencijalno dva nerješena spora i to:

1. P-791/17 (prije P- 2221/2012 na Općinskom sudu u Zadru) na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu

Parnicu se vodi po tužitelju Danijelu Lukačiću iz Biograda protiv prednika stečajnog dužnika radi raskida Ugovora o kupoprodaji nekretnine ovjerenog kod javnog bilježnika Dušana Kvartuća pod brojem ovjere OV-7113/09 od 9.9.2009.g. Predmet kupoprodaje su kč.br. 2263/1, zk.ul. 1688 k.o. Pašman i kč.br. 2340/2, zk.ul. 1652 k.o. Pašman, a koje nekretnine sada odgovaraju upisu u zk.ul. 1744 i 1828 sve k.o. Pašman. Rješenjem od 27.9.2012.g. Općinski sud u Zadru, ZK odjel Biograd Na Moru, dopustio je zabilježbu spora z zemljišnim knjigama, te je ista evidentirana pod brojem zabilježbe Z-10677/2012. Tužitelj svoj tužbeni zahtjev temelji na činjenici gore potpisanog ugovora o kupoprodaji, ugovorenoj kupovini od 278.000,00 EUR-a koja mu nije isplaćena, a trebala je biti isplaćena nakon prodaje nekretnina izgrađenih na predmetnom zemljištu i nakon namirenja Raiffeisenbank Austria dd. Tužitelj nadalje tvrdi da je tuženik sklopio ugovore o izvođenju radova, da objekti nisu dovršeni u ugovorenim rokovima, te da je izvjesno već sada da je tražbina Banke veća od

vrijednosti nekretnina. Nadalje, ističe da je između tužitelja i tuženika bio sklopljen Ortački ugovor zaključen 26.7.2007.g. na rok od godine dana, da isti nije produžen, te da je prestao važiti.

U odgovoru na tužbu, pravni prednik stečajnog dužnika, prigovorio je nadležnosti Općinskog suda u Zadru, Stalna služba Biograd na moru, prigovor istaknute vrijednosti spora, te se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu. Ističe da je Ortački ugovor bio sklopljen na godinu dana ili do završetka izgradnje objekata, a kako objekti još nisu završeni nije prestao važiti predmetni Ugovor. Tuženi ističe da na njemu nije odgovornost za nedovršetak objekata, da je imao Ugovore o nadzoru uz dodatni Ugovor o konzalting uslugama i nadzoru sa Reiffiesen consulting d.o.o. Zagreb, te da je teret nedovršetka objekata i ishodenja uvjerenja o uporabivosti na nadzornom organu. Slijedom navedenog ističe se da nema osnova za raskid ugovora prije isteka roka.

Nakon odluke o nenadležnosti, predmet je ustupljen Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, te se vodio pod poslovnim brojem P-2967/14 (sada P-791/17). Rješenjem suda od 23.11.2017.g. utvrđen je prekid postupka.

Nastavno na opisano kako je predmetni spor vezan uz raskid ugovora o kupnji nekretnina koje ujedno predstavljaju stečajnu masu sa pravom odvojenog namirenja razlučnog vjerovnika, neophodno je kao prethodno pitanje prije unovčenja nekretnina, preuzeti i okončati predmetnu parnicu.

U cilju ekonomičnosti i stvaranja pretpostavki za provedbu radnji na unovčenju stečajne mase, stupljeno je u kontakt s punomoćnikom tužitelja. Prema ostvarenim telefonskim kontaktima, tužitelj je spreman povući tužbu uz uvjet da svaka stranka snosi svoje troškove, a što i sa aspekta stečajnog postupka predstavlja prihvatljiv način okončanja spora, a čime se ostvaruju preduvjeti za daljnje postupanje u cilju unovčenja imovine. Nastavno na navedene razgovore oko mogućeg opisanog mirnog rješenja spora, tužitelj je podneskom od 5.4.2018.g. inicirao nastavak postupka i zakazivanje ročišta. Nastavno na navedeno, i stečajni dužnik po stečajnom upravitelju će predložiti što hitnije zakazivanje ročišta u predmetnom postupku.

2. Parnica Povrv-857/12 i Povrv-448/11

Između Ovrhovoditelja / tužitelja Berislava Jurmana vlasnika obrta GTU (izvodač na nekretninama u Pašmanu) i ovršenika / tuženika THB Apartmani d.o.o. bilo je u tijeku više postupaka povodom prigovora na rješenj o ovrsi broj Ovr-1309/11, Ovr-1772/11, a koji su se popstapei nastavili po prigovoru na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojevima Povrv-448/2011 i Povrv-857/2012. Prema stanju spisa na zapisniku sa održanog ročišta 28.9.2015.g. u predmetu Povrv-857/2012, stranke su se suglasile da se spis Povrv-857/12 pripoji spisu Povrv-448/11, te prepupustaju sudu odluku po kojim će se brojem nastaviti postupak. Rješenjem suda od 28.9.2017.g. utvrđen je prekid postupka Povrv-857/2012, a rješenjem od 23.2.2017.g. nastupio je prekid u postupku Povrv - 448/11.

U predmetnom postupku THB Apartmani ustali su protutužbom (u predmetu Povrv-448/2011) u sveukupnoj visini protutužbenog zahtjeva od 2.121.765,39 kn koji obuhvaća penale u iznosu od 272.100,00 kn: plaćenih kamata Banci u iznosu od 1.068.718,64 kn i s naslova više potrebnih sredstava za dovršetak radova u iznosu od 780.946,75 kn temeljem

postupka osiguranja dokaza provedenim na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojem R 1-334/10.

U odnosu na tužbeni zahtjev tužitelja Brislava Jurmana vlasnika obrta GTU, isti je u stečajnom postupku prijavio ukupnu tražbinu od 1.562.585,01 kn, a koju je tražbinu osporio stečajni vjerovnik, odvjetnica Gordana Knezović. Rješenjem stečajnog suca, vjerovnik je upućen na preuzimanje parnice Povrv-448/11. Podneskom od 3.7.2017.g. tužitelj je preuzeo parnicu radi utvrđenja osporene tražbine, no kao tuženika je istaknuo THB Apartmani d.o.o. u stečaju zastupanim po stečajnom upravitelju umjesto po osporavatelju.

U odnosu na protutužbeni zahtjev u visini od 2.121.765,39 kn, koji bi postupak trebao preuzeti stečajni dužnik po stečajnom upravitelju u smislu odredbi članka 165. Stečajnog zakona, uvidom u obrtni registar za protutuženika Brislava Jurmana vlasnika obrta GTU, utvrđeno je da je Pravomoćnim rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu pod poslovnim brojem Stpn-275/14-7 od 30.12.2014.g. sklopljena predstečajna nagodba. Uvidom u Rješenje Financijske agencije, Regionalni centar Zagreb klasa UP-I/110/07/14-01/6166 od 24.4.2014.g., objavljene tablice tražbina, te Rješenje o sklapanju prestečajne nagodbe pod poslovnim brojem Stpn-275/14-7 od 26.11.2014.g., proizlazi da pravni prednik stečajnog dužnika nije prijavio tražbinu vezanu uz protutužbeni zahtjev, te su nastupile procesne okolnosti iz članka 70. Zakona o finacijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi.

II. STANJE STEČAJNE MASE

U dosadašnjem tijeku postupka, nije došlo do unovčenja stečajne mase iz razloga što istu čine nekretnine vezane uz sudski postupak P-791/17, a pravna pozicija po protutužbi protiv tuženik Brislav Jurman vl. Obrta GTU je opisana u prethodnoj točki izvješća, odnosno nema procesnih pretpostavki za nastavka postupka.

Nastavno na navedeno, stečajni dužnik trenutačno ne raspolaže unovčivom stečajnom masom, odnosno nema raspoloživog novca za pokriće tekućih troškova postupka.

Tijekom postupka izvršen je uvid u stanje nekretnina od predstvanika razlučnog vjerovnika uz prisustvo suradnika stečajnog upravitelja. Ulazak u jedan objekt nije bio moguć jer je brava oštećena, te će biti nužno angažirati bravara i to iz Zadra ili Biograda na moru. U jednu zgradu je bio moguć ulazak, te je utvrđeno niz oštećenja koja su nastala na nekretnini. Također je izrađena fotodokumentacija koja se djelomično dostavlja u sudski spis.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Sukladno podnesenom izvješću o tijeku postupka, predlažiti će se u parnici P-791/17 na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu zakazivanje ročišta radi mogućeg mirnog rješenja spora kako je opisano u izvješću.

Radi ulaska u drugu nekretninu biti će angažiran bravar, a sve kako bi se utvrdilo stanje nekretnine.

Mjesto i datum

9.4.2018.g.

Stečajni upravitelj

Zdravko Mitak dipl. oec.

Prilog: Podnesak tužitelja Danijela Lukačića u predmetu P-791/17

Preslik rješenja u postupku predstečajne nagodbe Stpn- 275/14-7

THB APARTMANI d.o.o.
u stečaju
00 465 - 10000 Zagreb