

Obrazac 20.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-2102/2017

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište): Stečajna masa iza ACM
INŽENJERING d.o.o. u stečaju, Zagreb, Trnjanska cesta 23 OIB: 33949289626

PREDMET: Očitovanje stečajnog upravitelja na zaključak Stečajnog suca

I Zaključkom od 04. studenog 2021. Stečajni je sudac pozvao stečajnog upravitelja da se očituje na navode žalbe protiv Rješenja stečajnog suca kojim je poništena dražba, a koji se odnose na pravo prvokupa u svezi nekretnina koje su bile predmet dražbe tj. nekretnine označene kao zk.č.br. 1015/12 u površini od 4060 m², oznake zemljišta tri zgrade, dio dvije zgrade u Zagrebu, Zagrebačka ulica, ukupne tlocrtne površine 1171 čm i dvorište, upisane u zk.ul. 5041, k.o. Vrapče, na kojoj postoji razlučno pravo.

II Kako se radi o nekretnini čiji je status od početka otvaranja stečajnog podneska nad dužnikom ACM Inženjering d.o.o. u stečaju bio vrlo složen, to ovaj stečajni upravitelj smatra da je radi cjelovitog pojašnjenja ove situacije potrebno izložiti kronologiju događanja u svezi sa istom nekretninom sve od početka stečajnog postupka.

Na dan otvaranja stečajnog postupka nad TD ACM Inženjering d.o.o. u stečaju, imenovan je stečajni upravitelj Darko Radmilović, 23. prosinca 2009. godine.

U tom trenutku predmetna nekretnina nije bila u vlasništvu stečajnog dužnika, tj. nije predstavljala stečajnu masu i bila je upisana kao vlasništvo TD Crobomis d.o.o..

Na temelju odobrenja stečajnog suca, stečajni je upravitelj pokrenuo postupak za pobijanje pravne radnje, tj. zaključenog Kupoprodajnog ugovora između stečajnog dužnika kao prodavatelja i TD Crobomis d.o.o. kao kupca navedenih nekretnina.

Posebno se ističe da navedene nekretnine nisu bile u trenutku pokretanja stečaja niti u posjedu stečajnog dužnika, odnosno stečajnog upravitelja, već se u posjedu istih nalazila Zanatska zadruga Tefilak, sa kojom je također vođen parnični postupak pred Općinskim sudom u Zagrebu, po tužbi Zanatske zadruge Tefilak protiv tuženika Vesna Belić i ACM Inženjering d.o.o. i protutužbi ACM Inženjering d.o.o. pod brojem P-11523/00 kojom tužbom je tužitelj tražio utvrđenje vlasništva nad predmetnom nekretninom.

O predmetnoj nekretnini je vođeno i niz drugih postupaka koji su bilo pokrenuti i prije pokretanja stečajnog postupka, a koji su postupci bili dugotrajni – višegodišnji.

Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom ACM Inženjering d.o.o. u stečaju je okončan 27. studenog 2012. godine, a parnični i ostali postupci vođeni u svezi sa predmetnom nekretninom su nastavljeni u ime Stečajne mase (prema Stečajnom zakonu koji je u to vrijeme bio na snazi) koja nije bila upisana u sudskom registru i tada nije imala niti OIB.

Postupak pred Općinskim sudom u Zagrebu, po tužbi Zanatske zadruge Tefilak protiv tuženika Vesna Belić i ACM Inženjering d.o.o. i protutužbi ACM Inženjering d.o.o. pod brojem P-11523/00, je okončan pravomoćnom presudom kojom je odbijen zahtjev tužitelja da se utvrdi vlasnikom navedenih nekretnina, te je ujedno po protutužbi naloženo tužitelju da navedene nekretnine i to zemljište preda u posjed ACM Inženjeringu d.o.o., kao i da ukloni sagrađene zgrade, koje su bile montažne i nisu vlasništvo ACM Inženjering d.o.o. u stečaju.

Protiv ove je presude uložena revizija koja je odbijena, te je postupku ovrhe po prijedlogu ACM Inženjering d.o.o. u stečaju pod brojem Ovr-1262/11 protiv Zadruga Tefilak stečajni dužnik ušao u posjed predmetne nekretnine, iako je spor o vlasništvu, tj. spor za pobijanje pravne radnje protiv TD Crobomis d.o.o. u dalje trajao.

Nakon što je postupak za pobijanje pravne radnje okončan, tadašnji stečajni upravitelj (Darko Radmilović) je zatražio nastavak stečajnog postupka 2017. godine, te je rješenjem stečajnog suca od 13. lipnja 2017. godine postupak nastavljen.

Dana 22. ožujka 2018. godine Stečajni sudac je donio Rješenje o prodaji predmetne nekretnine elektroničkom javnom dražbom koju će provesti FINA.

III Sadašnji stečajni upravitelj (Damir Mikić) imenovan je Rješenjem Stečajnog suca od 30. kolovoza 2018., kojim je Rješenjem razriješen bivši stečajni upravitelj budući je ovaj umro. Sadašnji stečajni upravitelj je dakle imenovan u trenutku kada je od strane Stečajnog suca već bila određena prodaja putem elektroničke dražbe, te na taj postupak stečajni upravitelj više nije mogao utjecati.

U posjedu predmetne nekretnine u trenutku kada je ovaj stečajni upravitelj stupio na dužnost bilo je Trgovačko društvo LTM d.o.o. temeljem Ugovora o čuvanju nekretnine, a koji je ugovor sadržavao sve odredbe Ugovora o zakupu nekretnine koji je je zaključen 21. rujna 2020. i ovjeren kod Javnog bilježnika 28. 09. 2020. godine.

Ovaj je Ugovor zaključen na zahtjev društva LTM d.o.o. i isti je ugovor zamijenio postojeći Ugovor o čuvanju nekretnine, pri čemu je jedina promjena bila u tome što je temeljem Ugovora o zakupu koji je zaključio ovaj stečajni upravitelj društvo LTM d.o.o. obvezano na plaćanje zakupnine u iznosu od 3.000,00 kuna mjesečno uvećano za PDV, te je isti ovjeren kod javnog bilježnika.

Očito je dakle da je Ugovor koji je zaključen od strane ovog stečajnog upravitelja povoljniji za stečajnu masu od ranijeg ugovora, te da sadrži sve elemente koje je sadržavao i raniji ugovor (između ostalog i odredbu o pravu prvokupa), osim što je ovim ugovorom uvedena obveza plaćanja zakupnine u korist stečajne mase. Sve ove okolnosti su vidljive i iz samog ugovora u kojem je sve to navedeno.

Napominje se da je društvo LTM d.o.o. i temeljem ranijeg ugovora imalo obvezu čuvanja i održavanja nekretnine, kao i plaćanja troškova u svezi iste, a što je i činilo, budući u stečajnoj masi nije bilo sredstava za pokrivanje troškova održavanja i režijskih troškova.

IV Očito je dakle, da je ovaj stečajni upravitelj sa zaključenjem ugovora doveo stečajnu masu u povoljniji položaj od onog u kojem se je nalazila, a pravo prvokupa (o kojem je postojala odredba u ranijem ugovoru o čuvanju), nikako nije „davanje nekretnine“ kako se to navodi u žalbi, već sredstvo kojim se može postići veća kupovna a time i veća korist za stečajnu masu, pri čemu ne znači da će TD LTM d.o.o. kupiti nekretninu. Naime, budući se nekretnina prodaje putem dražbe, istu će kupiti ponuđač koji ponudi najvišu cijenu, a što bi trebalo i svakom laiku biti jasno.

Na uvredljivi i klevetnički dio sadržaja navoda žalbe kojim se želi diskreditirati i omalovažiti stečajnog upravitelja, ovaj se stečajni upravitelj neće očitovati jer smatra da takovom sadržaju niti ima mjesta u spomenutoj žalbi a isto tako niti u ovom očitovanju.

U Zagrebu, 19. studenog 2021.

Stečajna masa iza ACM Inženjering d.o.o.
Stečajni upravitelj: D. Mikić