

ALPRO-ATT d.o.o. u stečaju
Trogirska cesta 4, Plano
OIB: 51191227541

Trgovački sud u Splitu
Sukoišanska 6, Split

Predmet: St-282/2022

Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika

Stečajni upravitelj na temelju odredbe članka. 104 stavak 1 točka 1. Stečajnog zakona, predlaže zakazivanje skupštine vjerovnika.

Za skupštinu vjerovnika predlaže se sljedeći dnevni red:

1. Davanje suglasnosti stečajnom upravitelju za sklapanje kupoprodajnog ugovora s ponuditeljem Matejom Hrvatinom prodajom nekretnine (E-14), k.č.1586/1, POSLOVNI PROSTOR-KANCELARIJE upisano u zk.ul.br. 5141 k.o. Rijeka za iznos od 28.500,00 EUR
2. U slučaju da vjerovnici ne prihvate prijedlog iz prve točke dnevnog reda, predlaže se donošenje odluke o načinu unovčenja nekretnine(E-14), na k.č.1586/1, POSLOVNI PROSTOR-KANCELARIJE upisano u zk.ul.br. 5141 k.o. Rijeka

Obrazloženje:

Na izvještajnom ročištu nije donesena odluka od prodaji nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika i to 14. suvlasnički dio: 95/8000 Etažno vlasništvo (E-14), Posebni dijelovi zgrade sagrađene na k.č.1586/1, POSLOVNI PROSTOR-KANCELARIJE-u upisano u zk.ul.br. 5141 k.o. Rijeka. Predmetna nekretnina ostala je jedina neunovčena imovina u vlasništvu stečajnog dužnika. Navedena nekretnina predmet je sudskog spora koji se vodi pri općinskom sudu u Rijeci pod poslovnim brojem Psp-30/2023. u kojem je tužitelj ALPRO-ATT d.o.o. u stečaju dok je tuženik Boris Hrvatin. Sudski spor je pokrenut prije otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom. Postupak se vodi radi smetanja posjeda. Stečajni dužnik nije u posjedu predmetne nekretnine jer nema pristupa istoj. Tuženik Boris Hrvatin smatra da se pristupni ulaz u nekretninu stečajnog dužnika odvija preko njegove nekretnine.

Sud je izveo dokaz očevidom na licu mjesta, te je angažirao mjerničkog vještaka Tomislava Vidmara iz Ravne Gore, koji je izradio nalaz i mišljenje, a koje se nalazi u privitku ovog podneska. Vještak u bitnom navodi da „*Usporedbom stvarnog stanja na terenu temeljem geodetske izmjere s kopijom katastarskog plana, te kopijom katastarskog plana mogu konstatirati da podatci katastarskog operata i zemljišne knjige nisu usklađeni. Za usklađenje stanja u zemljišnoj knjizi i stanja u katastarskom operatu sa stvarnim stanjem na terenu potrebno je izraditi Geodetski elaborat, a u izradu istog trebaju biti uključeni i vlasnici/posjednici predmetne i susjednih čestica...*“. U prijevodu bi to značilo da bi isto teško bilo usklađeno s obzirom na prijepor između stranki u postupku. S obzirom da se sudske presude većinom temelje na iskazu i mišljenju sudskih vještaka, stečajni dužnik ne stoji dobro u samom postupku, te je upitan uspjeh u sporu. Također valja napomenuti da svaki mjesec troškovi terete predmetnu nekretninu i to: komunalni doprinos, paušal za vodu i struju, u iznosu cca. 100,00 EUR.

Stečajni upravitelj je dana 30.8.2024 zaprimio pisanu ponudu od Mateja Hrvatina za kupnju predmetne nekretnine u iznosu od 28.500,00 EUR. Isti je upoznat sa sporom između stečajnog dužnika i Borisa Hrvatina s obzirom da je u srodstvu s tuženikom.

Upravitelj smatra da bi bilo oportuno za stečajnog dužnika prihvatiti navedenu ponudu. Prihvaćanjem ponude moglo bi se pristupiti izradi završnog računa, te posljedično zaključenju stečajnog postupka. Stečajni upravitelj bi povukao tužbu, protivna strana nije koristila usluge odvjetnika, te u postupku nema troškova suprotne strane. Prihvaćanjem ponude bi se i smanjili troškovi stečajnog postupka, s obzirom na mjesečne troškove koje proizvodi predmetna nekretnina.

Za predmetnu nekretninu nije izrađen Elaborat procijenjene vrijednosti. Upravitelj je pregledom internet portala specijaliziranih za promet nekretninama, ustanovio da bi neka realna vrijednost nekretnine iznosila 50.000,00 EUR i to pod uvjetom da nekretnina nije opterećena sudskim sporom, što kod predmetne nekretnine nije slučaj. Na to nadodamo činjenicu da se prvoj e-dražbi, koje provodi FINA, realizira manje od 40% uspješnih prodaja, a da početna cijena na prvoj dražbi iznosi 75% vrijednosti od utvrđene vrijednosti rješenjem suda, ponuda ponuditelja Borisa Hrvatina je po mišljenju upravitelja korektna.

U slučaju da se ne prihvati ponuda ponuditelja Mateja Hrvatina, potrebno ja da vjerovnici donesu odluku o svim bitni elementima prodaje predmetne nekretnine kako bi se moglo pristupiti zaključenju stečajnog postupka.

U K.Lukšiću 4.9.2024