

GORAN INŽENJERING d.o.o. u stečaju, Poreč
1 St-14/15
MBS: 040034850
Trgovački sud u Pazinu

Stečajni upravitelj Damir Majstorović
Koparska 37, 52100 Pula
tel: 099/2184092
e-mail: damirmajstorovic1@gmail.com

Na posl. br. 1 St-14/2015

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

OBRAZAC 18

IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA

I

STANJU STEČAJNE MASE

Broj 1

za razdoblje 17.11.2021.- 17.02.2022.

Pula, veljača 2022.

I TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

1. UVOD

Stečajni postupak nad društvom GORAN INŽENJERING d.o.o., Poreč, M. Vlašića 47A, OIB: 66649656334 otvoren je pred Trgovačkim sudom u Rijeci, Stalna služba u Pazinu dana 13. rujna 2011. godine pod brojem St- 59/11. Za stečajnog upravitelja imenovan je Gordan Blagojević iz Rijeke. Skupština vjerovnika stečajnog dužnika koja je održana dana 17. studenog 2021. donijela je odluku da se umjesto dotadašnjeg stečajnog upravitelja imenuje novi stečajni upravitelj, Damir Majstorović iz Pule, Koparska 37. Rješenje o imenovanju novog stečajnog upravitelja donijeto je 17. studenog 2021.

Novoimenovani stečajni upravitelj je dana 29. studenog 2021. izvršio primopredaju dužnosti s ranijim stečajnim upraviteljem (prilog 1) te preuzeo dokumentaciju i pečat stečajnog dužnika.

2. UNOVČENJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu stečajnog dužnika čine nekretnine u k.o. Poreč, k.o. Tar, k.o. Vabriga i k.o. Kanfanar. Dana 30.11.2021. pred Općinskim sudom u Pazinu, Stalna služba u Poreču održano je drugo ročište za dražbu na kojem je prodano svih 18 nekretnina stečajnog dužnika koje su bile predmet prodaje, a sukladno rješenju o dosudi (prilog 2) Navedene nekretnine unovčene su za iznos od 6.503.151,00 kn no od toga se iznos od 5.227.000,00 kn odnosi na nekretnine za koje je prvi razlučni vjerovnik izjavio prigovor prijetoja, a svega 1.276.151,00 kn na nekretnine za koje su kupci uplatili kupovninu.

Stečajni upravitelj je na navedenom ročištu podnio zahtjev za naknadu troškova unovčenja sukladno odredbama članka 170. Stečajnog zakona koji se primjenjuje u ovom stečajnom postupku. Međutim, prvi razlučni vjerovnici koji su izjavili prijetoj usprotivili su se tom zahtjevu pozivajući se na rješidbu Vrhovnog suda RH broj Rev-1310/17 od 08. rujna 2020. Radi se o rješenju kojim se utvrđuje kako u slučaju da prvi ratlučni vjerovnik u ovršnom postupku izjavi prijetoj svoje tražbine s vrijednošću nekretnine (a njegova tražbina prelazi utvrđenu vrijednost na ročištu za dražbu) stečajni dužnik nema pravo na troškove unovčenja nekretnine. Predmetno rješenje (kao i rješenje Rev-895/20 koje je doneseno temeljem revizije koju je izjavio stečajni dužnik) praktički dovodi do toga da u velikom broju slučajeva stečajni dužnik mora predložiti obustavu i zaključenje stečajnog postupka zbog nedostatnosti stečajne

mase za pokriće troškova stečajnog postupka jer nekretnine za koje je izjavljen prijeboj predstavljaju najveći dio, a često i jedinu stečajnu masu.

Drugu grupu nekretnina čine nekretnine koje nisu prodane ni na drugoj dražbi u ovršnom postupku, a radi se o ukupno 24 nekretnine (prilog 3). Od toga je za 13 nekretnina izvršeno brisanje zabilječke ovrhe dok je za 11 nekretnina brisanje postupka zabilječke ovrhe u toku te će se nakon toga moći pristupiti prodaji predmetnih nekretnina u stečajnom postupku.

Poseban je slučaj nekretnina na kč.br.1223 , k.o. Kanfanar jer je to jedina nekretnina stečajnog dužnika koja nije opterećena založnim pravom. Stečajni dužnik je vlasnik suvlasničkog dijela 8/18 predmetne nekretnine, a njezina vrijednost prema procjeni stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo Jelene Grubišić iz Pule je na dan 10. listopada 2008. iznosila 4.089.000,00 kn. Međutim, nakon navedenog datuma u nekretninu nije ništa ulagano, uopće nije zaštićena od atmosferskih utjecaja, tako da je potpuno propala i predstavlja ruglo središta Kanfanara te je brza prodaja nužna kako suvlasnici na kraju ne bi imali, umjesto zarade na prodaji, samo trošak njezinog uklanjanja.

Trgovačko društvo GRATIS d.o.o. iz Tinjana izrazilo je interes za kupnju navedene nekretnine te ponudilo cijenu od 320.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, odnosno cca 2.400.000,00 kn. Obzirom na stanje nekretnine radi se o vrlo prihvatljivoj ponudi no problem je nastao sa suvlasnikom Josipom Bošnjakom, vlasnikom 1/18 suvlasničkog dijela koji ne pristaje na proporcionalni dio kupoprodajne cijene već traži da mu se od kupoprodajne cijene isplati iznos od 60.000,00 EUR. Treći suvlasnik, društvo REAL ESTATE INVESTING ROVINJ j.d.o.o. koje je vlasnik 9/18 suvlasničkog dijela pristalo je na ovakav uvjet, a stečajni sudac je na prijedlog stečajnog upravitelja za 01.03.2022. sazvao skupštinu vjerovnika na kojoj će biti donijeta odluka o prihvatljivosti ovakve ponude.

U ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Pazinu, Stalna služba u Poreču prodano je 40 nekretnina (prilog 4) za koje su rješenja o dosudi postala pravomoćna i to u ukupnom iznosu od 9.572.328,00 kn od čega su kupci na račun ovršnog suda položili iznos od 6.669.003,71 kn dok su za iznos od 2.903.087,13 kn kupci oslobođeni polaganja kupovnine. Ovršni sud je dana 20.08.2020. donio rješenje o namirenju no Županijski sud u Puli je svojim rješenjem broj GŽOvr-395/20 (prilog 5) djelomično prihvatio žalbu ovršenika, ukinuo napadnuto rješenje u točkama I i III te naložio ovršnom sudu donošenje novog rješenja. Stečajni upravitelj je dana 14.02.2022. ovršnom sudu poslao podnesak kojim predlaže što žurnije donošenje novog rješenja o namirenju, a sukladno uputi drugostupanjskog suda. (prilog 6)

3- STANJE STEČAJNE MASE

Velika većina nekretnina koje su prema stanju u zemljišnim knjigama u vlasništvu stečajnog dužnika nalaze se u posjedu osoba koje su ih kupile prije otvaranja stečajnog postupka no izraznih razloga nisu upisale svoje pravo vlasništva prije otvaranja stečajnog postupka. Izuzetak je nekretnina u Kanfanaru, zemljišta na kojima nije građeno ili gradnja nije dovršena te stanovi u Červaru, Červar 13. Stečajni upravitelj je dana 04.02.2022. temeljem zaljučka ovršnog suda predao posjed stana u Červaru kupcu Boro Rako (prilog 7) Za ostale nekretnine čeka se pravomoćnost rješenja o dosudi.

Stečajni dužnik stranka je u više parničnih postupaka od kojih većina samo generira nepotrebne troškove, a nema nikakvih izgleda da bi njihovim daljnjim vođenjem bila uvećana stečajna masa. Stoga će stečajni upravitelj skupštini vjerovnika predložiti da u postupcima u kojima je stečajni dužnik tužba bude povučena (s time da svaka parnična stranka snosi svoje troškove), a u postupcima u kojima je tuženik svojim radnjama ne prouzroči nove troškove budući da se uglavnom radi o postupcima radi utvrđenja nedopuštenosti ovrhe.

II NAREDNE RADNJE U STEČAJNOM POSTUPKU

Naredne radnje u stečajnom postupku vezane su uz unovčenje nekretnine u Kanfanaru, brisanje zabilježbi ovrhe i prodaju nekretnina u stečajnom postupku koje nisu prodane n drigoj dražbi u ovršnom postupku. Također je potrebno maksimalno smanjiti broj parničnih postupaka te požuriti donošenje novog rješenja o namirenju za 40 nekretnina koje su ranije prodane u ovršnom postupku.

Stečajni upravitelj
Damir Majstorović

Prilozi .

1. Primopredajni zapisnik od 29.11.2021.
2. Rješenje Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Poreču od 03.12.2021.

3. Popis nekretnina koje nisu prodane na drugoj dražbi
4. Popis nekretnina prodanih u ovršnom postupku 2018.
5. Rješenje Županijskog suda u Puli GžOvr-395/20
6. Požurnica od 14.02.2022.
7. Primopredajni zapisnik od 04.02.2022.