

U Zagrebu dana 19. studeni 2024.g.

St-1506/2020
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Predmet: NOVABELA GRUPA d.o.o.-u stečaju, Zagreb, Augusta Šenoa 3, OIB: 83565636972

Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika

Jedina imovina koju stečajni dužnik ima u svom vlasništvu je nekretnina i to:

- nekretnina upisana kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Zlatar, upisana u zk.ul. 2284 k.o. Lovrečan u naravi dvorište i zgrada-pekara upisana na zk.č.br. 596/3 površine 1342 m².

Na predmetnoj nekretnini su bila upisana razna razlučna prava kao i razne zabilježbe sporova koje su do današnjeg dana sve brisane.

U trenutku brisanja svih upisa na predmetnoj nekretnini bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika koji je ujedno i vjerovnik I višeg isplatnog reda, Hrvoje Šimić podnio je zemljišno knjižnom sudu u Zlataru prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini i to temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 14.05.2012.g. i Ugovora o prijenosu prava vlasništva nad nekretninama od 14.05.2012.g. koji se dostavljaju u prilogu.

Općinski sud u Zlataru zk odjel Zlatar donio je dana 06. rujna 2024.g. Rješenje Z-9955/24 kojim odbija prijedlog za uknjižbu prava vlasništva Hrvoja Šimića nad nekretninom stečajnog dužnika. Na isto rješenje je Hrvoje Šimić podnio prigovor te se postupak povodom prigovora vodi pod brojem Z-11627/2024.

Obzirom je tek tom prigodom stečajni upravitelj saznao za gore navedenu dokumentaciju kojom Hrvoje Šimić kupuje predmetnu nekretninu od stečajnog dužnika u trenutku kada je društvo blokirano te je u tijeku bila ovrha nad imovinom stečajnog dužnika te obzirom je u ugovoru navedeno da je isplata kupoprodajne cijene (86.269,83 EUR) koja je u ovom trenutku barem duplo niža od procijenjene vrijednosti nekretnine (183.400,00 EUR) dok cijena dopijeva na naplatu u roku 2 godine nakon što se izbrišu sve zabilježbe te bude omogućena nesmetana uknjižba prava vlasništva na ime kupca to stečajni upravitelj smatra kako je neophodno za daljnje postupanje u stečajnom postupku da skupština vjerovnika odluči o potencijalnim postupanjima.

U slučaju odbijanja prigovora predlagatelj će imati zakonsku mogućnost žalbe višem sudu, dok u slučaju prihvatanja prigovora isti će biti upisan kao vlasnik predmetne nekretnine.

Stečajni upravitelj Korana Ferdelji

Mirka Viriusa 16, 10 090 Zagreb

Mob: 098 614129

e-mail: korana.ferdelji@net.hr

Na donošenje odluke stečajnih vjerovnika treba utjecati i činjenica da je Hrvoje Šimić kao fizička osoba u neprekidnoj blokadi već duži niz godina te je upitna njegova mogućnost plaćanja kupoprodajne cijene.

Obzirom je tek u rujnu 2024.g. stečajna upraviteljica saznala za postojanje gore navedenih Ugovora i to uvidom u Z spis 9955/24 Općinskog suda u Zlataru te obzirom je predlagatelj Hrvoje Šimić odbijen sa prijedlogom za uknjižbu na koje je izjavio prigovor stečajna upraviteljica je mišljenja kako bi predlaganjem prodaje u stečajnom postupku potencijalno predlagala disponiranje sa imovinom koja nije vlasništvo stečajnog dužnika. Naime, ako se usvoji prigovor predlagatelja u bilo kojoj fazi prodaje odnosno čak i nakon prodaje ista postaje bespredmetna te bi bio oštećen kupac iste.

Kako je mišljenje stečajnog upravitelja da su predmetni Ugovori ništetni jer su suprotni moralu i to iz sljedećih razloga:

- Ista osoba je potpisnik u ime prodavatelja i kupca
- Kupoprodaja je napravljena u trenutku kada je dužnik bio u blokadi te je ostao u neprekidnoj blokadi do otvaranja stečajnog postupka
- I kupac i prodavatelj nisu bili u dobroj vjeri jer su obje strane naravno znale za dugovanja stečajnog dužnika čime su evidentno pokušavali oštetiti vjerovnike
- Kupoprodajna cijena je u ovom trenutku višekratno niža od procijenjene vrijednosti
- Kupac nije prijavio po osnovi predmetnih ugovora svoje izlučno pravo u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom već 4 godine nakon otvaranja postupka samostalno pokušao upisati svoje pravo vlasništva nad nekretninom
- Bivši zakonski zastupnik prodavatelja- stečajnog dužnika nije po otvaranju stečajnog postupka dostavio stečajnom upravitelju predmetne ugovore iako je to bio dužan uslijed čega su protekli svi rokovi određeni za pobijanje dužnikovih pravnih radnji
- Kupac je u neprekidnoj blokadi već dugi niz godina
- Stečajni dužnik zastupan po fizičkoj osobi Kupcu je izdala tabularnu izjavu bez plaćanja kupoprodajne cijene
- Plaćanje kupoprodajne cijene navedeno je u obliku da ista dospijeva na naplatu u roku 2 godine nakon što se izbrišu sve zabilježbe te bude omogućena nesmetana uknjižba prava vlasništva na ime kupca

Predlaže se sazivanje skupštine vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o pokretanju postupka radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 14.05.2012.g. i Ugovora o prijenosu prava vlasništva nad nekretninama od 14.05.2012.g. za nekretninu upisanu kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Zlatar, upisana u zk.ul. 2284 k.o. Lovrečan u naravi dvorište i zgrada-pekaru upisana na zk.č.br. 596/3 površine 1342 m2 odnosno davanju stečajnom upravitelju suglasnosti za pokretanje predmetne tužbe
2. U slučaju ne davanja suglasnosti iz točke 1. dnevnog reda donošenje odluke o raskidu Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 14.05.2012.g. za nekretninu upisanu kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Zlatar, upisana u zk.ul. 2284 k.o. Lovrečan u naravi dvorište i zgrada-pekaru upisana na zk.č.br. 596/3 površine 1342 m2 (u daljnjem tekstu Ugovor) pod uvjetom da Hrvoje Šimić ne pristane na sklapanje Aneksa Ugovora kojim se istovremeno sa uknjižbom prava vlasništva upisuje založno pravo stečajnog dužnika na iznos kupoprodajne cijene iz Ugovora.

Stečajni upravitelj Korana Ferdelji

Mirka Viriusa 16, 10 090 Zagreb

Mob: 098 614129

e-mail: korana.ferdelji@net.hr

3. U slučaju donošenja odluke iz točke 2 dnevnog reda te ne pristanka Hrvoja Šimića da u roku 15 dana od dana poziva ne pristane na sklapanje Aneksa Ugovora kojim se istovremeno sa uknjižbom prava vlasništva upisuje založno pravo stečajnog dužnika na iznos kupoprodajne cijene iz Ugovora, davanje suglasnosti na podnošenje tužbe radi raskida Ugovora nadležnom sudu iz razloga promijenjenih okolnosti i eventualno drugih razloga za raskid ugovora.
4. U slučaju ne donošenja niti jedne prethodno navedene odluke ili neovisno o njima donošenje odluke o prodaji nekretnine upisane kod Općinskog sudu u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Zlatar, upisana u zk.ul. 2284 k.o. Lovrečan u naravi dvorište i zgrada-peکارa upisana na zk.č.br. 596/3 površine 1342 m² po pravilima ovršnog postupka odnosno po čl. 235 Stečajnog zakona uz primjenu čl. 247 Stečajnog zakona dok alternativno putem javne objave oglasa za kupoprodaju iste na način da se ista prodaje za početnu procijenjenu vrijednost od 186.400,00 EUR-a uz prikupljanje zatvorenih pisanih ponuda uz smanjene od 10% po svakoj slijedećoj prodaji uz napomenu da za istu nekretninu potencijalno postoje prava trećih (Hrvoje Šimić) uz navođenje istih prava (postojanje Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 14.05.2012.g. i Ugovora o prijenosu prava vlasništva nad nekretninama od 14.05.2012.g. te prigovora na Rješenje o odbijanju prijedloga Z-9955/2024- Z-11627/2024).

5. Ostalo

Napominje se da u slučaju donošenja odluka kojima se započinju sudski postupci (točke 1 ili 3) stečajni upravitelj smatra nužnim uplatiti za postupak iznos od 5.000,00 EUR- za slučaj gubitka u sporu u svrhu namirenja troškova suprotne strane ukoliko ista bude angažirala odvjetnika, dok za slučaj donošenja odluke iz točke 2 obvezno je dogovoriti se o načinu podmirenja troškova zasnivanja sporazumnog založnog prava.

Zaključno stečajna upraviteljica je osobno mišljenja kako je riječ o ništetnim Ugovorima no odluku o tome donosi parnični sud povodom tužbe, za koju tužbu je potreba odluka skupštine vjerovnika.

Također postoji opcija da se ostavi ugovor na snazi obzirom je po mišljenju stečajnog upravitelja jedini način raskida ovog nepovoljnog ugovora izjava raskida zbog promijenjenih okolnosti po čl. 369 Zakona o obveznim odnosima. Za navedeno je također potrebna sudska odluka, no u svrhu ekonomičnosti stečajni upravitelj predlaže da u tom slučaju ukoliko Hrvoje Šimić bude suglasan se na predmetnoj nekretnini upiše zalog na ime stečajnog dužnika u kojem slučaju postupak ne bi bio potreban.

U odnosu na zadnju točku 4. stečajni upravitelj naglašava kako smatra najbolje provoditi prodaju uz primjenu čl. 247 Stečajnog zakona jer u slučaju da Hrvoje Šimić bude pravomoćno odbijen sa svojim prijedlozima za upis prava vlasništva nakon zabilježbe Rješenja o prodaji isto neće moći ponovno pokušavati, a i postupak prodaje je transparentniji.

Stečajni upravitelj Korana Ferdelji

Stečajni upravitelj Korana Ferdelji
Mirka Viriusa 16, 10 090 Zagreb
Mob: 098 614129
e-mail: korana.ferdelji@net.hr

Prilog: Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 14.05.2012.g.
Ugovora o prijenosu prava vlasništva nad nekretninama od 14.05.2012.g.
Rješenje zk
Prigovor zk