

OBRAZAC 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Na posl.br. St-6287/2016

H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju

Budmanijeva 1, 10000 Zagreb

OIB: 72513857988

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 14.02.2025.g. DO 23.04.2025.g.

Stečajni dužnik vlasnik je ukupno sedam nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Šibeniku, k.o. Zaton. Nekretnine su predmet prodaje u postupku ovrhe koja se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl.br. Ovr-29/2023. U predmetnom je postupku dana 11.10.2023.g. doneseno rješenje o obustavi ovršnog postupka na koje rješenje je raniji ovrhovoditelj izjavio žalbu. Rješenjem VTS-a od 08.01.2024.g. pod posl.br. PŽ-4064/2023 žalba ovrhovoditelja je uvažena te je ukinuto rješenje o obustavi ovršnog postupka od 11.10.2023.g. i predmet je vraćen prvostupanjskom sudu na ponovni postupak. Predmetna ovrha i dalje se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl.br. Ovr-17/2024.

Radnje koje sam poduzela u prethodna tri mjeseca kao stečajni upravitelj odnose se na sljedeće:

A) Žalba u predmetu Ovr – 29/2023

Dana 15. travnja 2025.g., ovršenik u predmetu Ovr-29/2023, ovdje stečajni dužnik, temeljem čl. 53. Ovršnog zakona, a u vezi čl. 50. st. 1. točke 9. Ovršnog zakona podnio je žalbu s obzirom da je tražbina prestala na temelju činjenice koja je nastala u vrijeme kada je ovršenik više nije mogao istaknuti u postupku iz kojeg potječe odluka, slijedom je potrebno obustaviti navedeni ovršni postupak.

Činjenice na kojima se temelji prethodno opisana žalba opisati ću niže.

Račun br. 1 od 31. prosinca 2007.g. izdan je za kupoprodajnu cijenu koju je ovršenik trebao isplatiti ovrhovoditelju, a temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog dana 23. siječnja 2008.g., između ovrhovoditelja, društva TOFRADO d.o.o. sada u stečaju (OIB: 92907511183), Pleternica, Ante Starčevića 16, kao prodavatelja i ovršenika, društva H.G. NEKRETNINE d.o.o. sada u stečaju (OIB:72513857988), iz Zagreba, Ulica Pere Budmanija 1, a koji ugovor je ovjeren dana 23. siječnja 2008.g. kod javnog bilježnika Vlaste Zajec iz Zagreba, pod brojem OV-878/08, te Dodatka ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključenog dana 11. travnja 2008.g., koji je ovjeren istog dana kod javnog bilježnika Vlaste Zajec iz Zagreba, pod brojem OV-4807/08, dana 28. kolovoza 2023.g, temeljem kojeg je ovršenik, kao kupac trebao isplatiti ovrhovoditelju iznos od 246.000,00 Eur, u protuvrijednosti kuna.

Predmet ugovora o kupoprodaji bila je nekretnina upisana u Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Šibeniku, z.k.ul. 7524 k.o. 330353 Zaton, i to: 1. suvlasnički dio 127/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1).

Od ugovorenog iznosa na koji je bio ispostavljen račun br. 1. od 31.12.2007.g. koji je tada u protuvrijednosti kuna iznosio 1.788.240,67 kn, ovršenik je platio iznos od 1.200.619,10 kn te je preostao iznos od utuženih 587.621,57 kn.

Međutim, predmetni Ugovor o kupoprodaji i Dodatak ugovora o kupoprodaji su raskinuti dana 15. rujna 2023.g., a o čemu je u ovršni sud također obaviješten i o istome mu je dostavljen dokaz uz podnesak od 20. rujna 2023.g.

Naime, stečajni upravitelja Jozo Perić je kao zakonski zastupnik stečajnog dužnika TOFRADO d.o.o. u stečaju, dana 11. travnja 2023.g. izdao Tabularnu ispravu društvu I&I PARTERI d.o.o., Šenkovec, Ulica braće Radića 27, ovjerenu po javnom bilježniku Mariu Včelniku iz Požege, pod brojem OV-1926/2023, temeljem kojeg je isto društvo ovlastio da može izvršiti upis prava vlasništva na nekretnini koja je bila predmet gore navedenog Ugovora o kupoprodaji.

S obzirom na navedeno, društvo H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju (OIB:72513857988), Zagreb, Budamnijeva 1, je dana 28. kolovoza 2023.g. obavijestilo stečajnog upravitelja da zbog izdavanja tabularne isprave trećoj strani, predmetna nekretnina ima pravni nedostatak, a s obzirom da postoji pravo trećeg koje isključuje kupčeve pravo iz čl. 431. Zakona o obveznim odnosima te istog pozvalo da sukladno čl. 431. Zakona o obveznim odnosima, u roku od osam dana od primitka dopisa poništi Tabularnu izjavu izdanu društvu I & I d.o.o., Šenkovec.

Istim dopisom stečajni upravitelj Jozo Perić je obaviješten da, ukoliko ne postupi po navedenom pozivu u danom roku, a s obzirom da se svrha ugovora ne može ostvariti, društvo H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju sukladno čl. 432. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, te članku 181. Stečajnog zakona, ima mogućnost raskinuti gore navedeni Ugovor o kupoprodaji i tražiti povrat isplaćenog iznosa kupoprodajne cijene.

Navedeni dopis stečajni upravitelj Jozo Perić zaprimio je dana 04. rujna 2023.g., međutim, isti u danom roku nije postupio po pozivu, slijedom čega sam u ime ovog stečajnog dužnika, dana 15. rujna 2023.g. obavijestila stečajnog upravitelja Juzu Perića, da sukladno članku 181. Stečajnog zakona raskidam gore navedeni Ugovor o kupoprodaji nekretnine te sam ga sukladno čl. 368. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima, obavijestila da ovaj stečajni dužnik ima pravo na povrat onoga što je dao, te s obzirom da je društvo H.G. NEKRETNINE d.o.o. sada u stečaju, temeljem gore navedenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine i Dodatka ugovora o kupoprodaji nekretnine, isplatilo društvu TOFRADO d.o.o. sada u stečaju iznos od ukupno **1.200.619,10 kn/159.349,54 Eur** na ime kupovnine, i to:

- 05. veljače 2008.g. iznos od 700.619,10 kn, te
- 27. svibnja 2008.g. iznos od 500.000,00 kn,

društvo H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ima pravo na povrat navedenog iznosa.

Nadalje, kako je predmetni raskid ugovora posljedica pravne radnje koju je poduzeo stečajni upravitelj Jozo Perić, zakonski zastupnik društva TOFRADO d.o.o. sada u stečaju, sukladno čl. 156. stavku 1. točkama 1. i 3. Stečajnog zakona, društvo H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju je u stečajnom postupku koji se vodi protiv ovrhovoditelja pred Trgovačkim sudom u Osijeku, Stalnom službom u Slavanskom Brodu, pod brojem St-248/2012, prijavilo navedeno potraživanje kao dospjelu obvezu stečajne mase, a o svemu je obaviješten i stečajni upravitelj koji se do danas o istome nije očitovao.

Riječ je o iznosu od **159.349,54 Eura/1.200.619,10 kn** uvećano za zakonske zatezne kamate.

Najbitnije za naglasiti je činjenica da je predmetna nekretnina ostala u vlasništvu ovrhovoditelja te je u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Osijeku, Stalnom službom u Slavanskom Brodu, pod brojem St-248/2012, ista prodana putem elektroničke javne dražbe, te je dana 01. srpnja 2024.g. ista dosuđena kupcu Matjažu Pevcu iz Slovenije. Predmetno rješenje dostavljeno je u ovršni spis dana 17. srpnja 2024.g.

Slijedom svega navedenog, razvidno je kako ne postoje razlozi i pravni osnov za vođenje predmetnog ovršnog postupka i da je isti potrebno obustaviti. O svim navedenim činjenicama ovršni sud je obaviješten putem podnesaka u više navrata, no iste potpuno ignorira i zakazuje ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine iako je i više nego očito da uvjeta za nastavak postupka nema.

Dakle, ovršni sud zanemaruje činjenicu da je tražbina temeljem koje je određena ovrha prestala raskidom ugovora o kupoprodaji te zanemaruje činjenicu da ovrhovoditelj više nije ovlašten potraživati kupoprodajnu cijenu od ovog stečajnog dužnika kao ovršenika, a naročito temeljem činjenice da je nekretnina koju je ovaj stečajni dužnik djelomično platio, u međuvremenu prodana u stečajnom postupku ovrhovoditelja potpuno drugom kupcu.

S obzirom na izjavljenu žalbu, očekujem pozitivno rješenje u korist stečajnog dužnika od strane VTS-a.

- B) Podnesak Trgovačkom sudu u Osijeku, Stalna služba Slavonski Brod u stečajnom postupku sudu St – 248/2012, nad stečajnim dužnikom TOFRADO d.o.o. u stečaju

S obzirom da je u navedenom predmetu dana 17. travnja 2025.g. bila zakazana Skupština vjerovnika stečajnog dužnika TOFRADO d.o.o. u stečaju te je točka 2. Dnevnog reda „Donošenje odluke u odnosu na vođenje ovršnog postupka u predmetu broj Ovr-17/2024...“, sudu i vjerovnicima dostavila sam podnesak u kojem sam objasnila sve prethodno iznijeto i tražila da se predmetni ovršni postupak obustavi.

Međutim, u navedenom predmetu Skupština je donijela odluku da će nastaviti voditi predmetnu ovrhu.

- C) Dana 15. travnja 2025.g., poslala sam podnesak ŽDO-u Slavonski Brod, koji zastupaju interese RH u navedenom stečajnom postupku nad društvom TOFRADO d.o.o., u stečaju, kako bih im posebno ukazala na cjelokupnu situaciju posebno na činjenicu da je TOFRADO d.o.o., u stečaju prodao navedenu nekretninu u svom stečaju, dok istovremeno nastavlja voditi ovrhu protiv društva H.G. nekretnine d.o.o. u stečaju radi naplate dijela kupoprodajne cijene.
- D) Također, kao što sam prethodno izvijestila sud i vjerovnike, stečajnom upravitelju društva TOFRADO d.o.o. u stečaju Jozi Periću ponovno sam poslala zahtjev za povrat uplaćenog dijela kupoprodajne cijene za stan upisan u z.ul. 7524, E-1, k.o. Zaton nakon raskida Ugovora o kupoprodaji navedenog stana od 20.01.2008.g. Do današnjeg dana stečajni upravitelj nije se očitovao na moj zahtjev.

Nadalje, dana 26.03.2025.g. sklopila sam Ugovor o zakupu nekretnine upisane kod Općinskog suda u Šibeniku u z.k. uložak broj 7693, 1. suvlasnički dio 128/260, k.o. Zaton, u naravi stan P1 sa zakupnikom PROVA j.d.o.o. iz Varaždina, Zagrebačka ulica 275, OIB: 73131472719 za razdoblje od 15.04.2025.g. do 15.10.2025.g. po cijeni od 500,00 EUR mjesečno + PDV.

Također, sa zakupnikom Anton Fingušt iz Maribora, Republika Slovenija, Hotinjska cesta 125, OIB: 58013020926 dogovorila sam zakup nekretnine upisane kod Općinskog suda u Šibeniku u z.k. uložak broj 7524, 2. suvlasnički dio 132/259, k.o. Zaton, u naravi stan na 1. katu za razdoblje od 01.05.2025.g. do 31.10.2025.g. po cijeni od 300,00 EUR mjesečno + PDV te je zakupnik po izdanom predračunu podmirio cjelokupni iznos zakupnine, a potpisivanje ugovora o zakupu očekujem u narednim danima.

II. STANJE STEČAJNE MASE

U prilogu ovog izvješća u spis dostavljam i promet računa stečajnog dužnika sa svim uplatama i isplatama od dana otvaranja stečajnog postupka 28.08.2028.g. do zaključno 23.04.2025.g. Na dan 23.04.2025.g. stečajni dužnik na računu ima novčana sredstva u iznosu od 413,19 EUR.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju nastaviti ću s poduzimanjem radnji kako bi se što prije obustavio ovršni postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl.br. Ovr-17/2024, te kako bi se što prije stvorili uvjeti da se nekretnine unovče u stečajnom postupku.

U Zagrebu, 23. travnja 2025.g.

Stečajni upravitelj
Iva Pinjuh Stjepović