

Krešimir Fučkar, mag. oec., stečajni upravitelj

ADRESA PREBIVALIŠTA: BRAĆE RADIĆA 63, SLADOJEVCI, 33520, SLATINA, ADRESA UREDA: TRG SVETOG JOSIPA 5A/II, 33520 SLATINA, OIB:01195634741, MOB:+385-(0)99-855-22-46, E-MAIL: [KRESIMIR@HI.HT.HR](mailto:KRESIMIR@HI.HT.HR) FAX: 033-401-459

**GRAND d.o.o., u stečaju, Sesvete, Ninska ulica 18a, OIB:24116923291,**

## TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Stečajnoj sutkinji

posl. br. St-190/2023

Slatina, 15. studeni 2023

## PODNESEK STEČAJNOG UPRAVITELJA

-radi davanja odobrenja suda sukladno čl. 212. st. 4 Stečajnog zakona

Stečajni upravitelj predlaže, radi uspostave njegove procesne legitimacije za podnošenje tužbe u ime stečajnog dužnika, da sud sukladno čl. 212. st. 4. Stečajnog zakona odobri podnošenje tužbe radi pobijanja pravne radnje **sklapanja kupoprodajnog ugovora** kojim je umanjena imovina stečajnog dužnika što je dovelo do **namjernog oštećenja vjerovnika**. Tužbom bi se tražilo utvrđenje da je predmetni kupoprodajni ugovor bez učinka prema stečajnoj masi, povrat u vlasništvo i posjed otuđene nekretnine, a ako materijalna restitucija ne bi bila moguća, povrat sve imovinske koristi koje je tuženik stekao pobijanom pravnom radnjom.

Skupština vjerovnika je dana 2. studenog 2023. godine dala suglasnost za pokretanje ove tužbe.

## OBRAZLOŽENJE

U stečajnom postupku za dužnika **GRAND d.o.o., u stečaju, Sesvete, Ninska ulica 18a, OIB:24116923291**, stečajni upravitelj je utvrdio da je dužnik bio u vlasništvu nekretnine upisane u zemljišne knjige ZKO Biograd na Moru Općinskog suda Zadar: Zk.ul.br. 2089, k.o. 300829 Pakoštane, (u katastru k.č.br. 12/244 koja odgovara k.č.br. 1188/342) pašnjak sa površinom 479 m<sup>2</sup>, a u naravi apartmanska zgrada.

-Povijesni prikaz ZK ul u prilogu.

Dana 24.08.2022. godine u mandatu zakonskog zastupnika Srećka Jurića sklopljen je kupoprodajni ugovor kojim je nekretnina prodana za 470.000,00 kuna/63.574,23 EUR kupcu Vesni Opačak, Augustina Kažotića 24, Slavonski Brod, OIB:20999440478.

-Kopija kupoprodajnog ugovora u prilogu.

Ova cijena je izrazito niska za nekretninu koja je u naravi zgrada od devet stanova te, po mišljenju stečajnog upravitelja su zadovoljene opće i posebne pretpostavke pobijanja ove pravne radnje sukladno čl. 198. i 202. Stečajnog zakona.

Opće pretpostavke sastoje se u slijedećem:

1. **Nad dužnikom je otvoren stečajni postupak** rješenjem br. 3 St-190/2023-15 od 02. svibnja 2023. godine
2. **Pravna radnja- sklapanje kupoprodajnog ugovora – poduzeta je prije otvaranja stečajnog postupka** dana 24.08.2022. godine, a ugovor je ovjeren kod JB 29.08.2022. godine.
3. **Radnja je dovela do oštećenja vjerovnika, tj. do umanjenja stečajne mase** jer je nekretnina prodana za višestruko manju vrijednost od tržišne. u vrijeme kada je dužnik bio u poslovnim poteškoćama (nesolventnost, blokade računa isl.).
4. Nakon pobijanja pravne radnje, donošenjem presude prema zahtjevima tužitelja **povećala bi se stečajna masa** te bi se povećala mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika,

Posebne pretpostavke sastoje se u slijedećem:

1. **Pravna radnja je poduzeta u posljednjih deset godina do otvaranja stečajnog postupka,**
2. **Dužnik je radnju poduzeo s namjerom da ošteti svoje vjerovnike** što proizlazi iz činjenice da je nekretninu prodao za cijenu koja je ispod svih racionalnih poslovnih pravila dobrog gospodarenja i to u razdoblju kada mu je prijetila nesposobnost za plaćanje ili je bio insolventan, dakle suprotno čl. 17. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi. Naime, dužnik je tijekom zadnjih osam mjeseci poslovanja 2022. godine do dana sklapanja kupoprodajnog ugovora bio blokiran ukupno 66 dana. Time su oštećeni vjerovnici sukladno čl.202. Stečajnog zakona. Stranke su prilikom sklapanja kupoprodajnog ugovora bile svjesne tržišne vrijednosti nekretnine i njezina potencijala te su, znajući da je prodavatelj doveden na rub stečajnog postupka (FINA je predložila otvaranje postupka 27. veljače 2023. godine), imale za cilj onemogućiti vjerovnike istog u naplati svojih potraživanja, a sebi priskrbiti imovinsku korist.
  - Pregled blokade financijskog portala CompanyWall u prilogu.
3. **Kupac je u vrijeme sklapanja ugovora morao znati da dužniku prijeti nesposobnost za plaćanje** i da je insolventan jer su podaci o blokadi računa javno dostupni. Nadalje, sama činjenica da dužnik prodaje nekretninu u bescjenje morala je kupca upozoriti na namjeru dužnika da ošteti druge vjerovnike.

STEČAJNI UPRAVITELJ:  
Krešimir Fučkar