

7. 21. 2. 17

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

142

GORNJE RUNKE d.o.o, u stečaju
Premantura, Runjačica 50b
OIB: 13929297368

PRIMLJENO:

08 -02- 2017

Neposredno - predano pošti: 17
Obično - preporučeno: 06-02-2017
Pošta: Poreč, R 34035126
Primjeraka: 1 (24) priloga
Pristojbe: kn. državnim biljezima
Primio:

Pula, 6. veljače 2017.

Na posl. br: 7 St-234/13 -43

TRGOVAČKOM SUDU U RIJECI
Za stečajnog suca LILJANU UGRIN

IZVJEŠĆE
stečajnog upravitelja
za Skupštinu vjerovnika, dana 21. veljače 2017.

I. Pred Općinskim sudom u Puli vodi se parnicu pod posl. br. P-266/12, povodom tužbe tužiteljice Mujesire Ahmetović iz Rovinja, protiv stečajnog dužnika kao tuženika.

Naime, Predugovorom sklopljenim dana 22. veljače 2010. godine sa kupcem Mujesirom Ahmetović, prodavatelj, GORNJE RUNKE d.o.o, obvezao se da će po dovršetku građevine na k.č.br. 2090/4 k.o. Rovinj, sukladno uvjetima iz Predugovora zaključiti glavni ugovor kojim će kupac od prodavatelja kupiti stan na prvom katu zgrade, površine cca 84 m² i parkirno mjesto, za cijenu u iznosu od 200.000,00 Eur.

Od navedenog iznosa, kupac je po navedenom Predugovoru platio ukupan iznos od 140.000,00 Eur, te je ostao dužan platiti još 60.000,00 Eur.

Navedenim Predugovorom kupac se obvezao preostali iznos cijene nekretnine platiti prilikom zaključenja glavnog ugovora, u roku osam dana od dana kada za građevinu bude ishodovana uporabna dozvola, koji uvjet se nije ispunio.

Dodatno, navedenim Predugovorom prodavatelj se obvezao dopustiti kupcu da upiše hipoteku na čitavoj nekretnini, kao osiguranje povrata plaćenog dijela cijene stana.

Sukladno navedenoj odredbi Predugovora, sklopljena su dva Ugovora o hipoteci, dana 22. veljače 2010. i 13. srpnja 2010. godine, temeljem kojih je kupac, Mujesira Ahmetović, na nekretnini k.č..br. 2090/4 k.o. Rovinj upisala hipoteku za povrat plaćenog iznosa cijene stana, u iznosu od 140.000,00 Eur.

Prodavatelj se Predugovorom obvezao da će zgradu dovršiti tako da se može ishoditi uporabna dozvola, najkasnije do dana 15. srpnja 2010. godine, koju obvezu nije izvršio.

Mujesira Ahmetović je podnijela tužbu protiv prodavatelja GORNJE RUNKE d.o.o, dana 8. prosinca 2012, godine, koji postupak vodi Općinski sud u Puli pod posl. br. P-266/12.

Tužiteljica tužbom traži donošenje presude kojom će se utvrditi da je kupila stan na prvom katu zgrade na k.č.br. 2090/4 k.o. Rovinj i parkirno mjesto, za plaćeni iznos od 140.000,00 Eur.

Tužiteljica u tužbi tvrdi da predugovor o kupnji nekretnine nije raskinut, te da prodavatelju nije dužna platiti ostatak cijene od 60.000,00 Eur, iz razloga što zgrada nije izgrađena do ugovorene faze gradnje, te što trpi štetu zbog kašnjenja prodavatelja sa gradnjom.

Tužiteljica je u posjedu predmetnog stana, koji posjed je stekla nezakonito.

Temeljem navedene tužbe, na nekretnini u vlasništvu GORNJE RUNKE d.o.o. zabilježen je spor, pod posl. br. Z-2957/12, dana 17. prosinca 2012. godine, odnosno navedena zabilježba je upisana nakon upisa svih hipoteka, osim zadnje u korist vjerovnika Josipa Tutića.

Tijekom stečajnog postupka zaprimljen je nalaz Gavranović Milice, stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, po kojem vrijednost izvedenih građevinskih radova na nekretnini izgrađenoj na k.č.br. 2090/4 k.o. Rovinj, stana na prvom katu zgrade iznosi 105.678,00 Eur, dok vrijednost preostalih neizvedenih, a ugovorenih radova po predmetnom Predugovoru o kupoprodaji nekretnina od 22. veljače 2010. godine iznosi 51.933,00 Eur.

Predmetni parnični postupak bio je u prekidu zbog nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom, a sada je nastavljen, te je zakazano ročište za dan 17. siječnja 2017. godine.

Sukladno odredbama čl. 230. Stečajnog zakona, stečajni upravitelj je dužan dobiti suglasnost Skupštine vjerovnika za pravne radnje koje su od posebne važnosti za stečajni postupak, među kojim radnjama je i preuzimanje parnice znatne vrijednosti predmeta spora, što je slučaj u ovom parničnom postupku.

Temeljem navedenog predlažem da Skupština vjerovnika donese odluku da li da se preuzme navedeni parnični postupak kojeg vodi Općinski sud u Puli pod posl. br. P-266/12, uz plaćanje predujma parničnih troškova.

S obzirom da u parničnom postupku vrijednost predmeta spora iznosi 201.000,00 kn, predvidivi, a li ne i konačni, parnični trošak tužiteljice iznosi: za sastav tužbe: 3.125,00 kn, za dva sudska ročišta: $3.125,00 \times 2 = 6.250,00$ kn, nastali trošak vještačenja 4.500,00 kn, sudska pristojba za tužbu 2.360,00 kn i sudska pristojba za presudu 2.360,00 kn, ukupno: 18.595,00 kn. Ukoliko se tijekom postupka pokaže da su parnični troškovi manji, uplaćeni predujam će se odmah vratiti uplatitelju, a ukoliko troškovi budu veći, trebat će ih dodatno predujmiti. Radi kompleksnosti spora, smatram da stečajnog dužnika u postupku treba zastupati odvjetnik, u kojem slučaju predujam parničnog troška treba uvećati.

II. Ugovorom o kupoprodaji, sklopljenim sa prodavateljem Miroslavom Haber iz Rovinja, Val de Lessa 1, dana 13. srpnja 2009. godine, kupac GORNJE RUNKE d.o.o. kupio je nekretninu oznake k.č.br. 2090/4 k.o. Rovinj, površine 401 m², za iznos od 308.613,43 Eur u protuvrijednosti kuna, sa rokom plaćanja do 31. ožujka 2010. godine, koja cijena će se platiti.

Prodavatelj je kupcu dopustio upis prava vlasništva na kupljenoj nekretnini, ali je ujedno na nekretnini uknjižio pravo zalogu u svoju korist, u visini prodajne cijene od 308.613,43 Eur.

GORNJE RUNKE d.o.o. je zatim prodavatelju, Miroslavu Haberu, sagradio zgradu na k.č.br. 2090/75 k.o. Rovinj, a ugovor o gradnji nije zatečen u dokumentaciji stečajnog dužnika.

Obračun vrijednosti izvedenih radova na k.č.br. 2090/75 k.o. Rovinj nije nikada utvrđen zajednički od strane GORNJE RUNKE d.o.o. i Miroslava Habera, a u knjigovodstvenoj dokumentaciji GORNJE RUNKE d.o.o. nisu zatečeni dokumenti koji se odnose na navedenu izgradnju.

Navedeno potraživanje cijene nekretnine k.č.br. 2090/4 k.o. Rovinj, Miroslav Haber je jednostrano umanjio za iznos vrijednosti izgradnje zgrade na njegovoj nekretnini, oznake k.č.br. 2090/75 k.o. Rovinj, te je preostali iznos svog potraživanja od GORNJE RUNKE d.o.o, od 138.613,43 Eur, zatim Ugovorom o prijenosu tražbine od 28. kolovoza 2012. godine prenio na novog vjerovnika, ALLA ELEGIA d.o.o, sa sjedištem u Višnjanu, Barići 30.

Miroslav Haber nije dostavio dokumente kojima bi obrazložio svoj obračun.

Bivši direktor GORNJE RUNKE d.o.o, Ranko Martinović, poslao je mail-om slijedeće podatke o troškovima izgradnje zgrade na k.č.br. 2090/75 k.o. Rovinj:

2. REKAPITULACIJA-zgrada na k.č.br.2090/75	
*** SVEUKUPNO	
1. GRAĐEVINSKI RADOVI	81.714,27
2. OBRTNIČKI RADOVI	132.443,73
3. OKOLIŠ	20.076,35
4. ELEKTROINSTALACIJE	18.727,48
*** SVEUKUPNO €	252.961,83

2. Obračun poreza na dodanu vrijednost-zgrada na k.č.br.2090/75	
*** Osnovica za obračun poreza na dodanu vrijednost	252.961,83
** Porez na dodanu vrijednost	55.651,60
*** Bruto iznos za isplatu	308.613,43

REKAPITULACIJA	
*** SVEUKUPNO	
1. ZGRADA NA k.č.br. 2090/4	296.363,95
2. ZGRADA NA k.č.br. 2090/75	308.613,43
*** SVEUKUPNO 1.+2. €	604.977,38

Temeljem navedenog, Skupština vjerovnika treba donijeti odluku da li da se pokrene sudski postupak radi utvrđenja dužničko – vjerovničkog odnosa sa Miroslavom Haber iz Rovinja, Val de Lessa 1, uz predujmljivanje parničnih troškova.

S obzirom da bi u parničnom postupku vrijednost predmeta spora iznosila oko 1.000.000,00 kn, predvidivi, a li ne i konačni, parnični trošak bi iznosio: za odgovor na tužbu: 10.250,00 kn, za tri sudska ročišta: $10.250,00 \times 3 = 30.750,00$ kn, trošak vještačenja oko 5.000,00 kn, sudska pristojba za tužbu 5.000,00 kn, sudska pristojba za odgovor na tužbu: 2.500,00 kn, sudska pristojba za presudu: 5.000,00 kn, ukupno: 58.500,00 kn. Ukoliko se tijekom postupka pokaže da su parnični troškovi manji, uplaćeni predujam će se odmah vratiti uplatitelju, a ukoliko troškovi budu veći, trebat će ih dodatno predujmiti. Radi kompleksnosti spora, smatram da stečajnog dužnika u postupku treba zastupati odvjetnik, u kojem slučaju predujam parničnog troška treba uvećati.

III. Temeljem Ugovora o pozajmici od 15. srpnja 2009. godine, direktor GORNJE RUNKE d.o.o, Ranko Martinović, isplatio je sebi pozajmice tijekom 2009. i 2010. godine, u ukupnom iznosu od 1.227.600,00 kn, od kojeg iznosa je vratio 232.834,50 kn, te je ostao dužan vratiti još iznos od 994.765,50 kn.

Aneksom broj 3. Ugovora o pozajmici od 15. srpnja 2009. godine, rok vraćanja pozajmice produljen je do dana 29. prosinca 2012. godine.

Pravomoćnim rješenjem Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Pazin, posl. br. Klasa: UP/I-415-07-12-01/9, Ur.broj: 513-07-18-12-01, od 15. studenog 2012. godine, određeno je da je Ranko Martinović odgovoran zbog zlouporabe prava, kao porezni jamac, za neplaćene porezne obveze GORNJE RUNKE d.o.o, koje na dan 3. listopada 2012. godine iznose ukupno 869.203,18 kn (glavnica 737.118,31 kn i kamate 132.084,87 kn), iz razloga što je putem pozajmica izvlačio imovinu društva, iako je znao da društvo kasnije neće moći podmiriti svoje dospelje obveze poreza i javnih davanja.

Temeljem navedenog rješenja, Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin, pokrenula je zatim ovrhu na imovini Ranka Martinovića, rad naplate potraživanja, koji postupak je u tijeku.

Temeljem navedenog, Skupština vjerovnika treba donijeti odluku da li da se pokrene sudski postupak radi naplate potraživanja od dužnika Ranka Martinovića, sa prebivalištem u Premanturi, Munte 100, u iznosu od glavnice od 994.765,50 kn, sa zakonskom zateznom kamatom, uz predujmljivanje parničnih troškova.

S obzirom da bi u parničnom postupku vrijednost predmeta spora iznosila oko 900.000,00 kn, predvidivi, a li ne i konačni, parnični trošak bi iznosio: za odgovor na tužbu: 10.250,00 kn, za tri sudska ročišta: $10.250,00 \times 3 = 30.750,00$ kn, trošak vještačenja oko 5.000,00 kn, sudska pristojba za tužbu 5.000,00 kn, sudska pristojba za odgovor na tužbu: 2.500,00 kn, sudska pristojba za presudu 5.000,00 kn, ukupno: 58.500,00 kn. Ukoliko se tijekom postupka pokaže da su parnični troškovi manji, uplaćeni predujam će se odmah vratiti uplatitelju, a ukoliko troškovi budu veći, trebat će ih dodatno predujmiti. Radi kompleksnosti spora, smatram da stečajnog dužnika u postupku treba zastupati odvjetnik, u kojem slučaju predujam parničnog troška treba uvećati.

IV. Prije otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom, na Općinskom sudu u Rovinju vodio se ovršni postupak pod posl. br. Ovr-266/2014, u kojem je predmet postupka prodaja nekretnine stečajnog dužnika, 3. suvlasničkog dijela sa 7288/10171 dijela k.č.br. 2090/4 k.o. Rovinj, koji postupak će nastaviti voditi nadležni sud.

V. U stečajnom postupku nije bilo prohoda i rashoda po računu, a nastali su neplaćeni troškovi knjigovodstvenih usluga u ukupnom iznosu od 9.800,00 kn (2.300,00 kn za izradu prijave poreza na dobit i temeljnih financijskih izvješća na dan otvaranja stečajnog postupka, 750,00 kn mjesečne naknade od veljače 2016. do prosinca 2016. godine), te porez na tvrtku u iznosu od 1.500,00 kn.

VI. Temeljem navedenog, predlažem da Skupština vjerovnika GORNJE RUNKE d.o.o donese slijedeće odluke:

1. odluku o preuzimanju parničnog postupka kojeg vodi Općinski sud u Puli pod posl. br. P-266/12, tužiteljice Mujesire Ahmetović iz Rovinja,
2. odluku o pokretanju sudske naplate potraživanja od Ranka Martinovića iz

Pule,

3. odluku o pokretanju sudskog postupka radi utvrđenja dužničko – vjerovničkog odnosa sa Miroslavom Haber iz Rovinja.

Prilozi: - Preslika tužbe u parničnom postupku posl. br. P- 266/12,
- Preslika nalaza i mišljenja vještaka u parničnom postupku posl. br. P-266/12,
- Preslika mišljenja odvjetnice Anke Zaharija o ishodu parničnog postupka posl. br. P-266/12

Sa poštovanjem,

GORNJE RUNKE d.o.o.

- u stečaju -

PULA, Runjačica 50b

Stečajni upravitelj

Dražen Ezgeta