

Josipa Jurčić, stečajni upravitelj

Radnička cesta 37b

10 000 Zagreb

e-mail: stecaj@jurciclaw.com

Tel: 01/3535600

Evidencijski broj spisa: S109

Stečajni dužnik: **INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o. u stečaju**, Zagreb (Grad Zagreb),
Poljanička 5, OIB: 99690438003

Zagreb, 01. kolovoza 2022. godine

Poslovni broj: **St-1264/2021**

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Trg hrvatskih branitelja 1
47 000 Karlovac

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

putem e-Komunikacije

1. Stečajni upravitelj ovim putem Naslovnom sudu ukazuje na pravne radnje koje smatra da su uzrokovale oštećenje stečajnih vjerovnika te predlaže Naslovnom sudu da mu u skladu s člankom 212. Stečajnog zakona da odobrenje za pobijanje pravnih radnji.

Radi se o radnjama koje je poduzeo pravni prednik stečajnog dužnika - **INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o.**, OIB: 55713556812, Zagreb, Kennedyjev trg 2, i s njime bliske osobe, a vezane su za nekretninu upisanu pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.o. Trešnjevka, zk. uložak 8385, kčbr. 2875/1, oznake zemljišta **POLJANIČKA ULICA, KČ.BR.3,5,13 ZG, D.Z, POLJANIČKA ULICA 5, ZAGREB, POLJANIČKA ULICA 3, ZAGREB, DVORIŠTE**, ukupne površine 3478 m², koja je ranije pri istom sudu bila evidentirana u k.o. Grad Zagreb, zk. ulošku 21936, kao kčbr. 5496/4, oznake zemljišta **samački hotel i dvorište, površine 3.478 m² - 967,1 čvh**, koja je bila vlasništvo **INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o.**, OIB: 55713556812 (**prilog 1.**). **INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o.**, OIB: 55713556812, je pravni prednik stečajnog dužnika iz razloga što je pripojeno **DOM KEN d.o.o.**, OIB: 39754109503, koje je potom promijenilo tvrtku u **INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o.**, te se nakon toga pripojilo **PROJEKT KEN d.o.o.**, OIB: 22380592873. **PROJEKT**

KEN d.o.o. je potom pripojeno DUGA UVALA d.o.o., OIB: 99690438003, koje je promijenilo tvrtku u Industrogradnja projekti d.o.o., a nad kojim društvom se vodi predmetni stečajni postupak. Sve navedene statusne promjene su vidljive iz sudskog registra.

2. INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, sklopilo je Ugovor o kupoprodaji od 28. rujna 2015. godine (**prilog 2.**) s INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, Zagreb, Kennedyjev trg 2, u kojem je utvrđena kupoprodajna cijena od 25.990.000,00 kuna i plaćanje prijebojem u roku mjesec dana, a temeljem kojeg je provedena uknjižba prava vlasništva nad nekretnini upisanoj pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, zk. uložak 21936, kčbr. 5496/4 – samački hotel i dvorište, površine 3.478 m² – 967,1 čvh.
3. Računi pravnog prednika stečajnog dužnika/prodavatelja su bili blokirani u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji od 28. rujna 2015. godine. Naime, iz očevidnika o danima insolventnosti Financijske agencije za INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, se može iščitati kako je INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, bilo u neprekidnoj blokadi od 13. siječnja 2015. godine pa do 08. veljače 2019. godine, nakon čega su četiri dana računi bili odblokirani i potom su od 12. veljače 2019. opet bili blokirani sve do trenutka brisanja pravnog prednika stečajnog dužnika.

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji od 28. rujna 2015. godine (**prilog 2.**);
Očevidnik o danima insolventnosti Financijske agencije za
INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812
(**prilog 3.**)

4. INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, je potom, kao prodavatelj, sklopilo s PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, Zagreb, Kennedyjev trg 2, kao kupcem, Ugovor o kupoprodaji od 31. prosinca 2015. godine kojim je Nekretninu prenijelo na PROJEKT NEKRETNINE d.o.o.

Člankom 2. Ugovora o kupoprodaji od 31. prosinca 2015. godine je utvrđena kupoprodajna cijena u iznosu od 25.990.000,00 kuna te se kupac obvezao istu platiti prijebojem za tražbinu prema prodavatelju u roku od mjesec dana.

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji od 31. prosinca 2015. godine (**prilog 4.**).

5. PROJEKT NEKRETNINE d.o.o. je potom, kao prodavatelj, sklopilo s ISTO STUDENT d.o.o., OIB: 27765153916, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 10, kao kupcem, Ugovor o kupoprodaji nekretnine dana 15. listopada 2018. godine.

Člankom 2. Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 15. listopada 2018. godine je utvrđena kupoprodajna cijena u iznosu od 25.990.000,00 kuna te se kupac obvezao istu platiti prijebojem potraživanja koje ime prema prodavatelju na dan uknjižbe prava vlasništva nad predmetnom nekretninom u korist kupca.

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 15. listopada 2018. godine (**prilog 5.**).

ISTO STUDENT d.o.o. danas je upisano kao vlasnik Nekretnine u zemljišnim knjigama (**prilog 1.**).

6. Ovdje se razjašnjava kako je pravni slijednik INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o. društvo ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o., OIB: 01629444750, Krnica (Općina Marčana), Duga Uvala 1. Naime, INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o. je pripojeno KAŠTANJER ISTRA d.o.o., OIB: 45629336554, Zagreb, Teslina 10/II. KAŠTANJER ISTRA d.o.o. je pripojeno ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. te je brisano iz sudskog registra dana 08. rujna 2017. godine.

Nad ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. je dana 28. rujna 2018. godine otvoren predstečajni postupak u kojem je dana 27. veljače 2020. godine Trgovački sud u Pazinu u postupku pod poslovnim brojem St-353/18 potvrdio predstečajni sporazum.

Pobijanje pravne radnje koje se ovdje predlaže u konačnici predstavlja stvarnopravni zahtjev, pa postoje uvjeti za pokretanje parničnog postupka protiv ovog društva.

7. Osim toga, ovdje se razjašnjava i kako je nad PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, Trgovački sudu u Osijeku Stalna služba u Slavonskom Brodu u postupku pod poslovnim brojem St-1436/2018 dana 16. rujna 2019. godine otvorio stečajni postupak, te dana 16. studenog 2020. godine zaključio stečajni postupak. Iz tog razloga PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, je brisano iz sudskog registra dana 28. svibnja 2021. godine.

8. INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB: 16008276353, PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB: 07061109987, i ISTO STUDENT d.o.o., OIB: 27765153916, su pravne osobe povezana sa stečajnim dužnikom (kao i pravnim

prednikom stečajnog dužnika INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812). Naime, bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika Josip Galinec, OIB: 58302139318, Zagreb, Zelinska ulica 3, je (ili je bio) osoba ovlaštena za zastupanje svih navedenih društava.

U tom kontekstu napominje se kako članak 207. stavak 2 Stečajnog zakon definira bliske osobe dužnika pravne osobe kojima se, između ostalog, smatraju :

1. članovi upravnih i nadzornih tijela, osobno odgovorni članovi dužnika i osobe koje u kapitalu dužnika sudjeluju s više od jedne četvrtine
2. osoba ili društvo koji zbog svoje položajno-pravne ili radno-ugovorne veze s dužnikom imaju mogućnost biti upoznati s gospodarskim položajem dužnika.

Dakle, društva INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, i ISTO STUDENT d.o.o., OIB: 27765153916, se temeljem odredbi Stečajnog zakona smatraju osobama bliskim stečajnom dužniku.

9. Sklapanjem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 28. rujna 2015. godine imovina pravnog prednika stečajnog dužnika, za koju je izgledno da bi bila dio stečajne mase, je prenesena u trenutku kada je pravni prednik stečajnog dužnika bio nesposoban za plaćanje, na povezu osobu INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o. na način da je cijena plaćena obračunskim plaćanjem, dok je potom INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o. tu istu imovinu prenijelo na PROJEKT NEKRETNINE d.o.o. također povezanu osobu, a koje je potom istu imovinu na identičan način prenijelo na još jednu povezanu osobu - ISTO STUDENT d.o.o.

Stečajni upravitelj smatra da opisane radnje predstavljaju pravne radnje koje su poduzete s namjerom da se oštete vjerovnici te da je druga strana u vrijeme poduzimanje radnje znala za namjeru pravnog prednika dužnika. Naime, opisane pravne radnje su poduzete u posljednjih 10 godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, pravni prednik stečajnog dužnika je tu radnju poduzeo s namjerom da ošteti svoje vjerovnike obzirom da je svoju imovinu značajne vrijednosti prenio na blisku osobu, te je druga strana, morala znati da pravno predniku stečajnog dužnika prijeti nesposobnost za plaćanje, odnosno da je nesposoban za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici. Opisana pravna i gospodarska pozicija nesporno ukazuje da postoje okolnosti poboynosti opisanih ugovora jer je prijenosima došlo do namjernog oštećenja vjerovnika.

Dakle, stečajni upravitelj smatra da postoji osnova za pobijanje pravnih radnji temeljem članka 202. Stečajnog zakona koji glasi:

„(1) Pravna radnja koju je dužnik poduzeo u posljednjih deset godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka ili nakon toga s namjerom da ošteti svoje vjerovnike može se pobijati ako je druga strana u vrijeme poduzimanja radnje znala za namjeru dužnika. Znanje za namjeru pretpostavlja se ako je druga strana znala da dužniku prijeti nesposobnost za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici.“

te temeljem članka 214. Stečajnog zakona koji glasi:

„(1) Pravna radnja može se pobijati i protiv nasljednika ili drugoga univerzalnoga pravnog sljednika protivnika pobijanja.

(2) Pravna radnja može se pobijati protiv ostalih pravnih sljednika protivnika pobijanja:

- 1. ako je pravni sljednik u vrijeme stjecanja znao za okolnosti na kojima se zasniva pobožnost stjecanja njegova pravnog prednika*
- 2. ako je pravni sljednik u vrijeme stjecanja bio osoba koja je dužniku bliska, osim ako dokaže da u to vrijeme nije znao za okolnosti na kojima se zasniva pobožnost stjecanja njegova pravnog prednika*
- 3. ako je pravnom sljedniku ono što je stečeno ustupljeno bez naknade ili uz neznatnu naknadu.“*

10. Zbog toga stečajni upravitelj smatra oportunističkim za stečajnu masu da se u ime stečajnog dužnika pokrene parnični postupak protiv ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. i ISTO STUDENT d.o.o. u kojem će se:
 - utvrditi da Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 28. rujna 2015. godine sklopljen između INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, kao prodavatelja, i INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, kao kupca, nema pravni učinak prema stečajnom dužniku;
 - utvrditi da Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 31. prosinca 2015. godine sklopljen između INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, kao prodavatelja, i PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, kao kupca, nema pravni učinak prema stečajnom dužniku;
 - utvrditi da Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 15. listopada 2018. godine sklopljen između PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, kao prodavatelja, i ISTO STUDENT d.o.o., OIB: 27765153916, kao kupca, nema pravni učinak prema stečajnom dužniku;
 - naložiti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja na nekretnini upisanoj pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.o. Trešnjevka, zk. uložak 8385, kčbr. 2875/1.
 - utvrditi da je stečajni dužnik vlasnik nekretnine upisane pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.o. Trešnjevka, zk. uložak 8385, kčbr. 2875/1;
 - naložiti tuženicima da plate trošak vođenja parničnog postupka stečajnom dužniku.

11. Slijedom svega iznesenog moli se Naslovni sud da stečajnom upravitelju da odobrenje za podnošenje tužbe protiv ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. i ISTO STUDENT d.o.o., radi pobijanja pravnih radnji pravnog prednika stečajnog dužnika i bliskih osoba, i to:
- Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 28. rujna 2015. godine sklopljenog između INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, kao prodavatelja, i INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, kao kupca,
 - Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 31. prosinca 2015. godine sklopljenog između INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, kao prodavatelja, i PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, kao kupca,
 - Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 15. listopada 2018. godine sklopljenog između PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, kao prodavatelja, i ISTO STUDENT d.o.o., OIB: 27765153916, kao kupca.

Josipa Jurčić, stečajni upravitelj

Popis priloga:

1. Povijesni izvadak iz zemljišnih knjiga;
2. Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 28. rujna 2015. godine;
3. Očevidnik o danima insolventnosti Financijske agencije;
4. Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 31. prosinca 2015. godine;
5. Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 15. listopada 2018. godine.