

KREŠIMIR FUČKAR mag. oec., stečajni upravitelj

ADRESA PREBIVALIŠTA: BRAČE RADIĆA 63, SLADOJEVCI, 33520, SLATINA, ADRESA UREDA: TRG SVETOG JOSIPA 5A/II, 33520, SLATINA
MOB:+385-(0)99-855-22-46, E-MAIL: KRESOF@OUTLOOK.COM, FAX: 033-401-459

GRAND d.o.o.
Ninska ulica 18A
Sesvete (Grad Zagreb)
OIB:24116923291

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Stečajnom sucu
ST- 190/2023

Slatina, 22. rujna 2023.

DOPUNSKO IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA PREMA RJEŠENJU SUDA OD 25. SRPNJA 2023. GODINE

Sukladno rješenju suda sa ročišta održanog dana 25.07.2023. godine stečajni upravitelj dostavlja slijedeće očitovanje/dopunu izvješća u nastavku.

Sud je stečajnog upravitelja obvezao raspravnim rješenjem da dopuni izvješće u roku od 60 dana tako da utvrdi u odnosu na nekretninu Pakoštane je li postoje uvjeti za pobijanje kupoprodajnog ugovora temeljem kojeg je došlo do promjene vlasništva kao i pravnih poslova temeljem kojih su upisana založna prava odnosno da utvrdi je li postoje uvjeti za brisanje navedenih založnih prava, da se očituje o troškovima koji će nastati prilikom poduzimanja navedenih radnji i da se očituje o tijeku spora koji se vodi kod Općinskog suda u Zadru pod poslovnim brojem P-2351/2022.

Uvidom u dostupnu dokumentaciju predmeta koji se vodi kod Općinskog suda u Zadru pod brojem P-2351/2022 stečajni upravitelj je utvrdio da je tužitelj Zlatko Pocrnja podnio tužbu radi utvrđenja ništetnosti kupoprodajnog ugovora zaključenog između stečajnog dužnika i kupca Vesne Opačak.

Po pozivu suda u predmetu P-2351/2022 stečajni upravitelj je dao odgovor na tužbu, koji dostavlja u prilogu ovog izvješća, u kojem je priznao tužbeni zahtjev.

Stečajni upravitelj je mišljenja da bi, neovisno o podnesenoj tužbi tužitelja Zlatka Pocrnje, stečajni dužnik trebao pokrenuti parnicu radi pobijanja pravnih radnji dužnika, konkretno zaključenog kupoprodajnog ugovora, pred nadležnim sudom pozivajući se na odredbe 198. i 202. Stečajnog zakona i to iz razloga jer su zakonske pretpostavke za pobijanje pravnih radnji dužnika ostvareni.

Opće i posebne pretpostavke sastoje se u slijedećem:

- a. Nad dužnikom (tuženikom pod 2.) je otvoren stečajni postupak,
- b. Pravna radnja- sklapanje kupoprodajnog ugovora – poduzeta je prije otvaranja stečajnog postupka dana 24.08.2022. godine,
- c. Radnja je dovela do oštećenja vjerovnika, tj. stečajne mase. Naime, nekretnina je prodana i za petnaest puta manju cijenu od tržišta,
- d. Nakon pobijanja pravne radnje, donošenjem presude prema zahtjevima tužitelja povećala bi se stečajna masa te bi se povećala mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika,
- e. Pravna radnja je poduzeta u posljednjih deset godina do otvaranja stečajnog postupka,
- f. 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. Naime dužnik je tijekom zadnjih osam mjeseci poslovanja do dana sklapanja kupoprodajnog ugovora bio blokiran ukupno 66 dana. (dokaz: Pregled blokade financijskog portala CompanyWall),

- g. Druga strana, kupac, je u vrijeme sklapanja ugovora morala znati da je 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.

Pravna osnova te tužbe bi bio pobijanje pravnih radnji sklapanja konkretnog kupoprodajnog ugovora od 24.08.2022. godine, kojim je nekretnina upisana 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 m², a u naravi apartmanska zgrada prodana za malu cijenu i uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja i upisa stečajnog dužnika u zemljišne knjige.

Imajući u vidu činjenični supstrat već podnesene tužbe u predmetu P-2351/2022 stečajni upravitelj napominje da bi se u parnici koju predlaže činjenični supstrat tužbe razlikovao od ovog postavljenog u parnici P-2351/2022, a nije moguće prognozirati uspjeh postavljenog tužbenog zahtjeva u navedenom predmetu. U toj parnici radi pobijanja kupoprodajnog ugovora vrijednost predmeta spora bi bio iznos kupoprodajne cijene 479.000,00 Kn, dakle odvjetnička radnja 500 bodova, 1 bod 15 kn/1,99 EUR, odnosno 1 odvjetnička radnja 995 EUR-a uvećano za pdv 25%, a procjena je da bi ih trebalo do okončanja postupka cca 5 ukupno tj. ukupno 4.975,00 EUR plus porez.

Što se tiče založnih prava, obzirom na stanje sadašnje u zemljišnim knjigama, stečajni dužnik obzirom da nije vlasnik nekretnine ima upitnu aktivnu legitimaciju za podnošenje tužbe za brisanje založnih prava, no ukoliko se ista pokrene pitanje aktivne legitimacije se u tom slučaju veže za parnicu radi pobijanja kupoprodajnog ugovora.

U odnosu na upisano založno prava Kuzman Danijela da bi se moglo ustati tužbom za brisanje istog treba osporiti pravni posao temeljem kojeg je isto upisano, dakle pobijati Sporazum o osiguranju novčane tražbine. Naime, Kuzman Danijel je posudio novac (1.800.000,00 KN) sadašnjem vlasniku i zz dužnika, a ovaj je založio nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika. Prema mišljenju stečajnog upravitelja to je učinjeno bez protučinidbe u korist GRANDA što bi mogao biti razlog za pobijanje tog sporazuma.

Stečajni upravitelj je od prethodnog zz dužnika Dražena Vincetića zatražio kopiju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 04.06.2020 godine i dokaze o tome je li pozajmica konzumirana. Bivši zakonski zastupnik je dostavio kopiju Ugovora ali ne i podatke je li konzumirao pozajmicu pa je upitno je li ova obveza stvarna.

Vrijednost predmeta spora je iznos osigurane tražbine 1.800.000,00 Kn. Odvjetnička radnja iznosi 3.583,51 EUR uvećano za pdv 25%. Procjenjuje se broj odvjetničkih radnji na 5 do završetka postupka tj. 17.917,55 EUR plus porez.

U odnosu na upisano založno pravo PZC brod d.o.o. može se ići sa brisovnom tužbom jer je prestala osnova upisanog založnog prava. Naime, istekao je rok garancije izdate od njih u korist dužnika. U prilogu je Sporazum radi osiguranja, kopija garancije, mail prepiska gdje tvrde da po garanciji nije bilo plaćanja i dopis stečajnog upravitelja koji je zatražio pokretanje postupka brisanja založnog prava koji još nije pokrenut.

Vrijednost predmeta spora je u brisovnoj tužbi iznos osigurane tražbine 1.973.770,46 Kn. Odvjetnička radnja iznosi 3.927,80 EUR uvećano za pdv 25%. Procjenjuje se broj odvjetničkih radnji na 3 do završetka postupka tj. 11.783,40 EUR uvećano za porez.

Stečajni upravitelj:
Krešimir Fučkar mag.oec.