

## Obrazac 18.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa : St-1385/2022

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

REKO d.o.o. u stečaju, Soblinec (Grad Zagreb), Prigorska 18., OIB 62387986338, zastupano po stečajnom upravitelju Marku Plavetiću, Karlovac, Ivana Gorana Kovačića 3, OIB: 54955106285

#### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 1.2.2024. DO 4.5.2024.

1) U prethodnom kvartalu od dana sastavljanja prošlog Izvješća, stečajni je upravitelj uputio FINI Zahtjev za prodaju nekretnine stečajne mase u Županji, a sve temeljem Rješenja i Zaključka suda o prodaji.

2. a) U ovršnom postupku naplate kupoprodajne cijene prema odluci skupštine od 12.12.2023., suprotno očekivanju stečajnog upravitelja, ovršenik AMDRA d.o.o. nije reagirao niti po Obavijesti javnog bilježnika o mogućnosti mirnog rješenja spora, niti je uložio Prigovor na Rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave.

Stoga, Rješenje o ovrsi protiv dužnika stečajnog dužnika AMDRA d.o.o. radi isplate 399.031,12 EUR postalo je pravomoćno i ovršno te je dana 19.4.2024. punomoćnik stečajnog dužnika predao Rješenje o ovrsi na FINU radi prisilne naplate, s obzirom da ovršenik niti u paricijskom roku nije dobrovoljno platio utuženi dug.

Prvog dana blokade ovršeniku je zaplijenjen neznatan iznos (21.670,58 EUR) s obzirom na ukupni iznos tražbine s kamatama i troškovima (ukupan iznos ovrhe: 570.062,33 EUR), pa je punomoćnik stečajnog dužnika opreza radi, do eventualne drugačije odluke skupštine, podnio i prijedlog za ovrhu na nekretnini ovršenika AMDRE d.o.o. s prijedlogom za zabilježbu pokrenutog postupka, kako bi se tražbina stečajnog dužnika privremeno osigurala plombom na nekretnini AMDRE d.o.o., do sazivanja skupštine.

S druge strane, uvidom u e-komunikaciju stečajni je upravitelj utvrdio da je punomoćnik AMDRE d.o.o. , odvjetnik Denis Bajs iz društva MIHOČEVIĆ&BAJS d.o.o., podnio Prijedlog za proglašenje pljenidbe nedopuštenom, a koji se dostavlja u prilogu ovog Izvješća.

b) U bitnome, ovršenik stečajnog dužnika, i to *nota bene* povezano društvo stečajnog dužnika, iznosi priču kako Prigovor na rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave omaškom direktorice Alme Draganović (kćeri od Refika Draganovića, bivšeg i stvarnog vlasnika kako REKO d.o.o. tako i AMDRE d.o.o.) nije upućen u roku, odnosno kako ista nije vidjela niti zaprimila Opomenu javnog bilježnika koja prethodi Rješenju o ovrsi, niti samo Rješenje o ovrsi, pa da stoga nije uputila Prigovor.

c) Sadržajno, AMDRA d.o.o. po direktorici Almi Draganović, tek nakon pravomoćnosti i ovršnosti Rješenja i nakon blokade na FINI, konkretno dana 25.travnja 2024., dostavlja stečajnom upravitelju sporni Ugovor o podmiranju i subrogaciji duga od 13.6.2019., te potvrde o bankovnim transakcijama između društva ANAMARIJA COMPANY d.o.o. i Erste banke d.d. (uplate izvršene temeljem spornog Ugovora o subrogaciji), a koje uplate nisu bile sporne niti prije Odluke skupštine od 12.12.2023. jer je ERSTE BANK d.d. direktno sudu i steč.upravitelju poslao dopis gdje navodi kako nisu zaprimili uplatu kupoprodajne cijene po navedenom spornom ugovoru, već da su po Ugovoru o subrogaciji zaprimili uplate od ANAMARIJA COMPANY d.o.o.

Prema pravnom tumačenju AMDRE d.o.o., smatraju da je ugovornom subrogacijom ujedno i prestala obveza isplate sporne kupoprodajne cijene, te da je društvo ANAMARIJA COMPANY d.o.o. temeljem istog ugovora podmirilo dug po osnovi kupoprodajne cijene iz Ugovora o kupoprodaji između REKO d.o.o. i AMDRA d.o.o. od 21.3.2019. temeljem kojeg se i vodi sada sporna ovrha na FINI.

d) Međutim, AMDRA d.o.o. prema pravnom stajalištu ovog stečajnog upravitelja i opunomoćenog odvjetnika stečajnog dužnika, nema ispravno tumačenje instituta ugovorne subrogacije, jer je institut subrogacije subjektivna promjena u obveznopravnom odnosu, a ne mijenja objektivni identitet obveze, odnosno obveza koja se prenosi subrogacijom se nije ugasila, već je došlo do promjene subjekta, konkretno do promjene vjerovnika, što je vidljivo i iz ZK izvadaka spornih nekretnina te iz Sporazuma o prijenosu založnog prava, jer je ANAMARIJA COMPANY d.o.o. samo stupila na mjesto ERSTE BANK d.d. i Ugovorom o subrogaciji stekla založno pravo na spornim nekretninama iz Ugovora REKE d.o.o. i AMDRE d.o.o. od 21.3.2019.

U redovnim kupoprodajnim odnosima, dvostranoobvezujućim pravnim aktima, prodavatelj mora dobiti kupoprodajnu cijenu, a kupac steći vlasništvo nad nekretninom. U prometu, legitimno je dogovoriti uplatu kupoprodajne cijene na način da kupac isplati založnog vjerovnika prodavatelja direktno prema pismu namjere, međutim kupac u tom redovnom odnosu zauzvrat stječe vlasništvo nad nekretninom, a banka/založni vjerovnik mu izdaje brisovno očitovanje, te gasi obvezu prodavatelja. Ovdje tome nije bilo tako, već je krajnje povezano društvo u lancu steklo i prenijelo na sebe tražbinu osiguranu založnim pravom, dakle predmetna tražbina/obveza se nikada nije ugasila. Primjenjujući ovu logiku na redovan kupoprodajni posao, proizlazilo bi da je kupac stekao i vlasništvo nad nekretninom i tražbinu prema prodavatelju u iznosu kredita, a s druge strane da je prodavatelj ostao bez nekretnine, a nije ugasio obvezu po osnovi kredita, što bi bilo neosnovano dvostruko obogaćenje kupca, a s druge strane osiromašenje prodavatelja (obveza se ne gasi; nekretninu gubi; nije dužan X-u nego Y-u prema subrogaciji).

U prilogu znanstveni članak dr.sc. Mladena Pavlovića te izvadak iz komentara Zakona o obveznim odnosima Vilima Gorenca i drugih ko-autora, koje ide u prilog pravnom stajalištu stečajnog upravitelja da je subrogacija samo podvrsta cesije i stjecanja tražbine, odnosno promjena subjekta bez gašenja obveze.

e) U ovom konkretnom slučaju, stvar se dodatno komplicira kreiranjem lanca povezanih društava temeljem poboynih Ugovora, a koju priču se stečajni upravitelj nadao rasvijetliti u parnici povodom izostalog prigovora na rješenje o ovrsi, ili u parnici radi pobijanja ugovora koju je stečajni upravitelj predlagao pokrenuti još za skupštinu 12.12.2023., no skupština se primarno odlučila pokušati s naplatom kupoprodajne cijene, pa onda donositi odluke o eventualnom pobijanju.

Vežano za lanac povezanih društava i poboynih ugovora, a nakon pribave dodatne dokumentacije, stečajni upravitelj utvrđuje sljedeće činjenice:

- Kronološki slijed događaja:

1. Dana 21.3.2019. REKO d.o.o. i povezano društvo AMDRA d.o.o. sklapaju Kupoprodajni ugovor (dalje u tekstu: Ugovor br.1.) za tamo navedene nekretnine, u bitnome:
  - zbirno 14308 m<sup>2</sup> zemljišta u k.o. Okunščak, Dugo Selo (dalje u tekstu: nekretnine A)
  - poslovna zgrada 241 m<sup>2</sup> sa zemljištem i dvorištem, ukupne površine 4166 m<sup>2</sup> u k.o. Sesvete Novo, (dalje u tekstu: nekretnina B)
  - poslovni prostor ukupne površine 83,25 m<sup>2</sup> u Zagrebu, k.o. Trnje (dalje u tekstu: nekretnina C)
2. Za nekretnine A ugovaraju cijenu zbirno 151.000 kuna (20.041,14 EUR), za nekretninu B ugovaraju cijenu 2.400.000 kuna (318.534,74 EUR), a za nekretninu C ugovaraju cijenu 455.000,00 kuna (60.388,87 EUR), sveukupno za sve nekretnine, a prema sada spornom i ovršnom rješenju o ovrsi = 399.031,12 EUR.

U ovom koraku je sporno da li je prema povezanom društvu ugovorena realna tržišna cijena tih nekretnina u trenutku prodaje, ili je „točno u cent“ ugovorena cijena sukladno pismu namjere tada založnog vjerovnika ERSTE bank d.d., pa zapravo ugovorena cijena nije usklađena s realnom vrijednošću nekretnine već s dugom prema ERSTE bank d.d.

Dalje ugovaraju kako će platež kupoprodajne cijene od strane AMDRA d.o.o. biti izvršen prema pismu namjere direktno založnom vjerovniku ERSTE BANK d.d. s ciljem izdavanja brisovnog očitovanja odmah po isplati kupoprodajne cijene, međutim kupac AMDRA d.o.o. nije ispoštovao navedene odredbe ugovora te nikada nije uplatio po ovom ugovoru kupoprodajnu cijenu, niti REKI d.o.o. niti ERSTE banci d.d.

- Umjesto plateža kupoprodajne cijene, AMDRA d.o.o. sada kao vanknjižni vlasnik, odmah mjesec dana nakon sklapanja Ugovora br.1. konkretno dana 23.4.2019., kao Prodavatelj, potpisuje Ugovor o kupoprodaji s kupcem VILE-MATILDE d.o.o. (dalje u tekstu: Ugovor br.2.), za iste nekretnine, ali ovaj put s ugovorenom ukupnom kupoprodajnom cijenom od 550.000 EUR + 180.000 kuna, što zbirno po fiksnom tečaju konverzije iznosi = 573.890,11 EUR, dakle 174.858,99 EUR razlike u cijeni samo u roku od mjesec dana od Ugovora br.1.

Tu je već vidljiv drugi korak oštećenja stečajnih vjerovnika, jer je razlika u formalno ugovorenoj kupoprodajnoj cijeni završila na računu povezanog društva AMDRA d.o.o. umjesto na računu REKO d.o.o.

- Dana 10.5.2019. REKO d.o.o. ulazi u blokadu na FINI.
- VILE MATILDE d.o.o. kao kupac po Ugovoru br.2. i dalje ne zatvara dug prema ERSTE BANK d.d. prema pismu namjere, odnosno i dalje ne plaća taj dio kupoprodajne cijene, već treće povezano društvo ANAMARIJA COMPANY d.o.o. dana 13.6.2019. prema Ugovoru o subrogaciji plaća sporni dug prema ERSTE BANK d.d. , prenosi na sebe tražbinu osiguranu založnim pravima upravo na tim istim nekretninama, umjesto da ishodi brisovno očitovanje kako je bilo ugovoreno Ugovorom br.1. i Ugovorom br.2. i time ugasi obvezu i zatvori cijeli krug.

U ovom koraku, tražbina se nikada nije ugasila, došlo je do promjene vjerovnika, te je ANAMARIJA COMPANY d.o.o. stekla tražbinu prema REKO d.o.o. i založno pravo na spornim nekretninama, a VILE MATILDE d.o.o. je za 174.858,99 EUR stekla vlasništvo nekretnina, dok je AMDRA d.o.o. na ekspresnoj preprodaji nekretnine REKE d.o.o. zaradila tih istih 174.858,99 EUR razlike u cijeni, (barem ovaj dio cijene koji je vidljiv u ugovoru), a za ostatak do stvarne tržišne vrijednosti koja je potencijalno veća, pobjojnim ugovorom oštetila stečajne vjerovnike REKE d.o.o.

- Dana 8.7.2019. REKO d.o.o. predlaže otvaranje predstečaja, a 9.9.2019. sud otvara predstečajni postupak.
- Dana 7.7.2020. sud donosi Rješenje kojim utvrđuje da je uskraćena potvrda plana restrukturiranja te se obustavlja predstečajni postupak.
- Jedan od vjerovnika u predstečajnom postupku je i Zagrebačka banka d.d. po osnovi Ugovora o deviznom kreditu za iznos od 3.151.747,50 kn (418.308,77 EUR).
- Dana 11.9.2020. REKO d.o.o. ponovno ulazi u neprekinutu blokadu na FINI iz koje se nije više mogao izvući, te dolazi u konačnici do otvaranja stečajnog postupka.
- Dana 22.1.2021. EOS MATRIX d.o.o. stječe tražbinu Zagrebačke banke d.d. Ugovorom o ustupu tražbine, stječe status vjerovnika i u ovom stečajnom postupku sada s ukupnom tražbinom od 514.916,22 EUR, čime biva većinski oštećeni stečajni vjerovnik temeljem pobjojnih ugovora u ovom izvješću označenih kao Ugovor br.1. i Ugovor br.2.

f) Slijedom svega navedenog, ispunjene su pravne pretpostavke za pobijanje Ugovora br.1. između REKO d.o.o. i AMDRA d.o.o. radi povrata u stečajnu masu svih imovinskih koristi koje je AMDRA d.o.o. stekla temeljem pobojnog ugovora, za početak 174.858,99 EUR razlike u ugovorenoj kupoprodajnoj cijeni između Ugovora br.1 i Ugovora br.2, ali i razliku do pune tržišne vrijednosti svih prodanih nekretnina na dan prodaje.

g) Nadalje, ispunjene su i pravne pretpostavke prema kombinaciji članaka 202., 207., 212., i 214. SZ-a, za podnošenje Tužbe pobijanja protiv pravnih slijednika, konkretno protiv VILE MATILDE d.o.o. i AMDRE d.o.o. radi pobijanja kako Ugovora br.1., tako Ugovora br.2., a sve radi povrata nekretnina nazad u stečajnu masu, u kojem slučaju bi ANAMARIJA COMPANY d.o.o. imala status razlučnog vjerovnika, čime je na ovom plastičnom primjeru sada objašnjeno svim zainteresiranim strankama koja je posljedica ugovorene subrogacije i dokaz da obveza isplate kupoprodajne cijene zapravo nikad nije ugašena, te da je REKO d.o.o. u lancu ovih pobojnih ugovora ostao bez nekretnina, bez primitka kupoprodajne cijene, a s druge strane s dugom osiguranim založnim pravom u istom iznosu.

3.) Zaključno, kako je u spornom ovršnom postupku zasada zaplijenjeno tek 21.670,58 EUR, a obzirom na prijedloge za odgodu i nedopuštenost pljenidbe, te kako je ovrha na nekretnini tek pokrenuta, upitno je koliko će se u konačnici stečajni dužnik uspjeti naplatiti, ali je zasigurno da neovisno od pravnog stajališta oko subrogacije, sporne ovrhe i njezine dopuštenosti, nije još zaplijenjen ni iznos razlike nepripadno stečene ugovorene razlike kupoprodajne cijene od 174.858,99 EUR, nije sačinjen vještački nalaz tržišne vrijednosti spornih nekretnina na dan prodaje, i nije odlučeno o pokretanju parnice radi pobijanja Ugovora, pa samim time stečajni upravitelj smatra da još nisu ispunjeni uvjeti za prihvaćanje trenutnog „nagodbenog prijedloga“ AMDRE d.o.o. – odustanak od svih ovršnih radnji, već da bi se eventualno radi dugoročnijeg interesa stečajnog dužnika i stečajnih vjerovnika mogli razmatrati prijedlozi sklapanja Nagodbe kojom bi se u cijelosti razriješili svi sporni odnosi između povezanih društava, omogućio *cash-flow* i poslovanje AMDRE d.o.o. uz osiguranje na nekretninama dužnikovog dužnika, te otplatu dugovanja AMDRE d.o.o. u mjesečnim obrocima na temelju solemniziranog sporazuma, a nakon sporazumnog i pravičnog određivanja visine potraživanja stečajnog dužnika prema AMDRI d.o.o. i to po odobrenju skupštine vjerovnika.

Radi osiguranja interesa i stvaranja što jače pozicije stečajnog dužnika u daljnjim pregovorima oko sklapanja potencijalne Nagodbe, a dok se ne razriješe svi međusobni pravni odnosi, stečajni upravitelj predlaže hitno pokrenuti Tužbu radi pobijanja Ugovora br.1. i Ugovora br.2. protiv AMDRE d.o.o. i pravnog slijednika prema čl.214. SZ-a VILE MATILDE d.o.o. radi povrata nekretnina u stečajnu masu, s podrednim tužbenim zahtjevom radi isplate stečenih imovinskih koristi protiv AMDRE d.o.o. na temelju oba pobojna ugovora. Stečajni će upravitelj prema čl.212. SZ-a u posebnom Podnesku zatražiti od suda odobrenje za pobijanje, posebno upirući na dvogodišnji rok od otvaranja stečajnog postupka, zbog čega smatra da će odlučivanje o pobijanju biti prekasno ako će se čekati okončanje svih sporova vezanih uz ovrhu temeljem postojeće ovršne isprave.

Nadalje, stečajni upravitelj ovim putem izvještava sve zainteresirane osobe, da po sili stečajnog zakona i to odredbi čl.230. bilo kakvu nagodbu može potpisati samo uz suglasnost skupštine vjerovnika, stoga, dokle god ne postoji konkretan nagodbeni prijedlog AMDRE d.o.o. radi razrješenja svih međusobnih pravnih odnosa sa stečajnim dužnikom, i dokle god skupština vjerovnika ne prihvati takav prijedlog, stečajni upravitelj nije u mogućnosti potpisati bilo kakav Sporazum ili Nagodbu temeljem koje bi se povukla ovrha sa FINE, a s druge strane potencijalno stekla založna prava na određenim nekretninama.

Stoga, stečajni upravitelj ovim putem javno poziva zainteresirane stranke da na temelju ovdje iznesenih činjenica sastave nacrt konkretnog nagodbenog prijedloga o kojem bi skupština mogla odlučivati, jer zasada stečajni upravitelj jedino može iskazati skupštini nekonkretan prijedlog koji je usmenim putem iskazan od strane direktorice Alme Draganović, a to je: - momentalno povlačenje ovrhe i deblokada na FINI, uz sklapanje ugovora o zasnivanju založnog prava na nekretnini u njezinu osobnom vlasništvu – poslovnom prostoru u Zagrebu, na adresi Trpimirova 15, zk.ul. 22662, k.o. Grad Zagreb, E-23, površine 84 m<sup>2</sup>, bez jasnog prijedloga o detaljima predmetnog sporazuma, primjerice iznosa mjesečnih obroka, rezolutivnog uvjeta po kojem bi REKO d.o.o. prema sporazumu stekao pravo na naplatu kojeg „pravičnog“ iznosa, da li postoje nedvojbeni dokazi da je vrijednost ponuđene nekretnine u zalog dostatna za namirenje cjelokupne tražbine stečajnog dužnika, te u konačnici zašto bi takav nagodbeni prijedlog bio povoljniji ili sigurniji za stečajnog dužnika umjesto nastavka ovrhe i blokade na FINI uz paralelno vođenje ovrhe na nekretnini dužnika stečajnog dužnika – poslovnoj zgradi na adresi Prigorska 18, Soblinec, Sesvete – zk.ul.br.3642, k.o. Šašincevec, ZK odjel Sesvete.

Kako je stečajni upravitelj, unatoč navedenom, generalnog stajališta da je sklapanje realne Nagodbe načelno bolje naspram dovođenja u stečaj još jednog poduzeća i time dovođenja do otkaza radnika zaposlenih u AMDRA d.o.o. , stečajni će upravitelj u dnevni red skupštine svejedno navesti ovaj dosadašnji nagodbeni prijedlog AMDRE d.o.o., uz iskazivanje svog osobnog stava da takav nagodbeni prijedlog zasada ne bi trebao biti prihvatljiv za stečajne vjerovnike u ovom steč.postupku i bojazni da zasada u tom nagodbenom prijedlogu ne vidi poboljšanu i sigurniju pravnu poziciju stečajnih vjerovnika REKE d.o.o. naspram dosadašnje pravne pozicije (čekanje eventualnih daljnjih uplata kupaca AMDRE d.o.o. i zapljena istih iznosa na FINI i/ili vođenje ovrhe na nekretnini dostatne vrijednosti za namirenje cjelokupne tražbine REKE d.o.o.). Naime, u obavljanju svoje profesionalne dužnosti sudskog povjerenika stečajni upravitelj mora zastupati isključivo interese stečajnih vjerovnika u ovom stečajnom postupku, a ne interese AMDRE d.o.o., koja će se sama morati pobrinuti za pravna sredstva koja joj stoje na raspolaganju i za dovođenje ekspresnog *cash-flow-a* u vlastito poduzeće dok se ne razriješe međusobni pravni odnosi s REKO d.o.o. u stečaju.

Stečajni će upravitelj u zasebnom podnesku Predložiti dnevni red skupštine te Prijedlog stečajnom sudu za odobrenje pobijanja po čl.212. SZ-a.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

U neposrednom posjedu nekretnine stečajne mase u Županji je i dalje g. Dragan Tomšić te se nekretnina nalazi u urednom stanju, obzirom da ista predstavlja jedini dom g. Tomšića. Za navedenu nekretninu stečajni je upravitelj podnio FINI Zahtjev za prodaju prema pravilima elektroničke javne dražbe iz Ovršnog zakona, a sukladno Zaključku ovog suda o prodaji i pripadajućem Rješenju o prodaji.

Naplata tražbine kupoprodajne cijene protiv AMDRE d.o.o. je neizvjesna, s obzirom na navode iznesene u ovom Izvješću, dok je zasada na prijelaznom računu FINE zaplijenjeno 21.670,58 EUR uključivo s troškovima ovršnog postupka, međutim iznos još nije prenesen na račun stečajnog dužnika.

## III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 5.5.2024. do 5.8.2024.

-u narednom kvartalu stečajni upravitelj očekuje zakazivanje elektroničke javne dražbe na FINI za nekretninu u Županji, te zakazivanje skupštine radi donošenja potrebnih odluka vezanih uz naplatu tražbine protiv AMDRA d.o.o.

Stečajni upravitelj:

U Karlovcu, 4.5.2024.

### Prilozi:

- Prijedlog za proglašenje pljenidbe nedopuštenom od 29.4.2024.
- Dopis OD Krajinović i partneri d.o.o. od 3.5.2024.
- E-mail poruka direktorice AMDRE d.o.o. u kojoj steč.upravitelju dostavlja Ugovor o subrogaciji
- Znanstveni članak dr.sc. Mladena Pavlovića
- Izvadak iz komentara ZOO V.Gorenc-a i drugih
- Ugovor o kupoprodaji REKO doo-AMDRA d.o.o. od 21.3.2019.
- Ugovor o kupoprodaji AMDRA doo – VILE MATILDE doo od 23.4.2019.
- Ugovor o subrogaciji od 13.6.2019.
- Sporazum o prijenosu založnog prava
- Dopis ERSTE bank d.d.
- Zk izvadak za zk.ul.br.3642 k.o. Šašincevec
- Zk izvadak za zk.ul.br.2446 k.o. Okunščak
- Zk izvadak za zk.ul.br.2398 k.o. Okunščak
- Zk izvadak za zk.ul.br.2285 k.o. Sesvete Novo
- Zk izvadak za zk ul br 4429 k.o. Trnje
- Zk izvadak za zk.ul.br. 22662 k.o. Grad Zagreb
- Prijava tražbine EOS MATRIX-a s priložima
- Rješenje o utvrđenim tražbinama iz predstečajnog postupka REKO d.o.o.