

Bilje, 09.05.2024.

TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU

Stečajni sudac: Danijela Uzelac Ljubić

Poslovni broj: 20. St-1696/2021

IZVJEŠĆE PRIVREMENE STEČAJNE UPRAVITELJICE

Na zahtjev Trgovačkog suda u Zagrebu Porezna uprava, Područni ured Zagrebačka županija, Ispostava Velika Gorica, dostavila je dana 18.03.2024. godine sudu dopis, klasa 410-01/24-01/83, urbroj 513-07-22-02-24-2, kojim navodi da je stečajni dužnik zadnju prijavu poreza na dobit dostavio za 2021. godinu, kako sam utvrdila i u svom prvom izvješću od 16.06.2023. godine, te namam novih informacija o imovini dužnika. Stoga su podaci u posljednjim i javno objavljenim financijskim izvješćima stari i više ne prikazuju realno stanje.

Porezna uprava je također, uvidom u informacijski sustav i evidencije s kojima raspolaže, utvrdila da je stečajni dužnik evidentiran kao sudionik u prometu nekretnina kao stjecatelj temeljem kupoprodajnog ugovora od 07.09.2018. godine i to nekretnine upisane u k.o. Gusakovec (PL. 203, PL. 500, PL. 160, PL. 186, PL. 940, PL.141, PL. 498, PL. 137, PL. 165, PL. 136 i PL. 155) i temeljem kupoprodajnog ugovora od 22.05.2019. godine i to nekretnine upisane u k.o. Gusakovec (PL. 203, PL. 500, PL. 207, PL. 160, PL. 186) u Općini Gornja Stubica.

Stoga sam od Porezne uprave zatražila dostavu navedenih ugovora iz kojih sam utvrdila da je dužnik kao kupac sklopio navedena dva ugovora sa Zoricom Rafaj, OIB: 84985341727, iz Gornje Stubice, Šagudovec 50/1.

Ugovor od 07.09.2018. godine ovjeren je kod javnog bilježnika Marijana Cividini iz Donje Stubice, a potpisao ga je Stjepan Rafaj, OIB: 50749155487 iz Oroslavja, Zagorsko naselje 47 B i to kao punomoćnik Zorice Rafaj, uz punomoć ovjerenu pri istom javnom bilježniku.

Predmet kupoprodaje su nekretnine kako slijedi:

- k.č.br. 1574 vinograd kruge pov. 719 m2, k.č.br. 1575 voćnjak kruge pov.1431 m2, k.č.br. 1576 vinogradi kruge pov. 748 m2, k.č.br. 1577 voćnjak kruge pov. 676 m2, k.č.br.1578 šuma kruge pov.111 m2, k.č.br. 1579 šuma kruge pov.2805 m2, k.č.br. 1733 šuma plana pov1388 m2, d.k.č.br.1735 šuma blana pov 2877 m2 upisane u k.o. Gusakovec,
- k.č.br. 1580 šuma kruge pov.4604 m2, k.č.br. 1581 šuma kruge pov. 2672 m2, k.č.br. 1590 voćnjak kruge pov. 7390 m2, k.č.br. 1591 voćnjak kruge pov. 604 m2, k.č.br. 1592 vinograd kruge pov. 2608 m2 upisane u PL 500 k.o. Gusakovec
- k.č.br. 1484 vinograd kruge pov. 867 m2 upisane u PL 160 k.o. Gusakovec
- k.č.br. 1485 vinograd kruge pov. 349 m2, k.č.br. 1486 vinograd kruge pov. 158 m2, k.č.br. 1487 vinograd kruge pov. 187 m2, k.č.br. 1488 vinograd kruge pov. 1244 m2, k.č.br. 1489 pašnjak kruge pov. 478 m2, k.č.br. 1490 oranica kruge pov. 550 m2 upisane u PL 186 k.o. Gusakovec
- k.č.br. 1742 pranica goljak pov.1378 m2 upisane u PL 940 PL Gusakovec
- d.k.č.br. 1585 oranica kruge pov. 701 m2, d.k.č.br.1586 vinograd kruge pov. 716 m2, d.k.č.br. 1588 vinograd kruge pov. 367 m2, d.k.č.br. 1589 vinograd kruge pov. 137 m2 upisane u PL 141 k.o. GUsakovec
- d.k.č.br. 1586 vinograd kruge pov. 504 m2 upisane u PL 498 k.o. Gusakovec
- d.k.č.br. 1585 oranica kruge pov. 137 m2, d.k.č.br.1586 pov. 216 m2, d.k.č.br. 1588 vinograd kruge pov. 367 m2, d.k.č.br. 1589 vinogradi kruge pov. 133 m2 upisane u PL 137 k.o. Gusakovec
- d.k.č.br. 1735 šuma blana pov. 1237 m2, k.č.br. 1740 oranica goljak pov. 500 m2, k.č.br. 1741 oranica goljak pov. 1309 m2 upisane u PL 165 k.o. Gusakovec
- d.k.č.br. 1735 šuma blana pov. 2877 m2 upisane u PL 136 k.o. Gusakovec
- k.č.br. 1739 oranica goljak pov. 629 m2 upisane u PL 155 k.o. Gusakovec

Ugovor navodi da su predmetne nekretnine ograđene, te da će se konačna površina utvrditi putem geodetskog elaborata, nakon čega će se provesti odgovarajući z.k. ispravni postupak radi prijenosa istih nekretnina u zemljišnim knjigama. Ugovor također navodi da su predmet kupoprodaje i postojeći objekti i to klijet, gospodarska zgrada i bunari, te priključak plina i struje, koji su fizički na predmetnim nekretninama, time da je obveza kupca da izvrši na svoje ime vlastiti priključak i brojila za postojeću infrastrukturu.

Ugovorena je kupoprodajna cijena od 50.000,00 EUR, od čega 40.000,00 EUR kupac plaća prodavateljici na račun, a preostalih 10.000,00 EUR će platiti nakon prijenosa vlasništva u zemljišnim knjigama.

Prodavateljica je ugovorom jamčila da su nekretnine njezino isključivo vlasništvo i da nisu opterećene teretima i dozvolila je dužniku, kao kupcu, da predmetne nekretnine prenese u zemljišnim knjigama na svoje ime i u svoju korist.

Drugi Ugovor od 22.05.20198. godine ovjeren je također kod javnog bilježnika Marijana Cividini iz Donje Stubice, a potpisao ga je Stjepan Rafaj, OIB: 50749155487 iz Oroslavja, Zagorsko naselje 47 B i to kao punomoćnik Zorice Rafaj, uz punomoć ovjerenu pri istom javnom bilježniku. Ugovor je kao kupac potpisao i ovjerio potpis tadašnji direktor dužnika Slaven Berišić, OIB: 39408819953 iz Zagreba, Dugoreška ulica 12.

Predmet kupoprodaje su nekretnine kako slijedi:

- k.č.br. 2259 voćnjak reber pov.191 m2, k.č.br. 2260 oranica reber pov. 780 m2 upisane u PL 500 Gusakovec
- k.č.br.2261 oranica reber pov.550 m2, k.č.br. 2262 oranica reber pov.299 m2, k.č.br.2302 voćnjak Gornji reber pov. 180m2 upisane u PL 203 k.o. Gusakovec, a koje nekretnine dolaze upisane u zemljišnim knjigama pod oznakom k.č.br. 2259 oranica reber u Šagudovcu pov.53 čhv,k.č.br. 2260 vinograd reber u Šagudovcu pov. 217 čhv upisane u zk.ul 207 k.o. Golubovec
- k.č.br. 2261 vinograd reber u Šagudovcu pov. 153 čhv, k.č.br. 2262 oranica reber u Šagudovcu pov. 83 čhv, k.č.br. 2302 vinograd reber u Šagudovcu pov.50 čhv upisane u z.k.ul. 211 k.o. Gusakovec, sa pripadajućim izgrađenimobjektomi električnim priključkom i brojilom
- k.č.br. 1484 vinograd kruge pov.867 m2 upisane u PL 160 k.o. Gusakovec
- k.č.br. 1485 vinograd kruge pov.349 m2
- k.č.br. 1486 vinograd kruge pov.158 m2
- k.č.br. 1487 vinograd kruge pov.187 m2
- k.č.br. 1488 vinograd kruge pov.1244 m2
- k.č.br. 1489 vinograd kruge pov.478 m2
- k.č.br. 1490 oranica kruge pov.550 m2 upisane u PL 186 k.o. Gusakovec

Ugovor navodi da je kupoprodajna cijena isplaćena u cijelosti ali ne navodi u kojem iznosu. Ugovor također navodi da prodavatelj jamči da su nekretnine njezino isključivo vlasništvo i da nisu opterećene nikakvim teretima, te da dozvoljava kupcu da predmetne nekretnine prenese u zemljišnim knjigama na svoje ime.

Međutim nekretnine koje su predmetom navedenih ugovora nisu prevedene u zemljišnim knjigama na ime dužnika, a uvidom u povijesne zemljišnoknjižne izvratke utvrdila sam da prodavateljica Zorice Rafaj nije, a niti je ranije bila vlasnica predmetnih nekretnina iako je ugovorom jamčila da su nekretnine njezino isključivo vlasništvo.

Stoga temeljem istih ugovora nije bilo niti moguće prevesti vlasništvo nad predmetnim nekretninama u korist dužnika.

Od 13.06.2023. godine Državna geodetska uprava Područni ured za katastar, Odjel za katastar nekretnina Beli Manastir, izdala mi je uvjerenje u kojem navodi da dužnik nije upisan u katastarski operat.

Od Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižnog odjela Donja Stubica ishodila sam potvrdu od dana 02.04.2024. godine, kojom se potvrđuje da dužnik nije upisan kao vlasnik nekretnina na području nadležnosti istog zemljišnoknjižnog odjela u kojem se nalaze nekretnine koje su predmetom navedenih ugovora, te da dužnik u posljednje četiri godine nije niti raspolagao nekretninama u pogledu otuđenja prava vlasništva.

Stoga sam i nadalje mišljenja da dužnik nema imovinu koju bi bilo moguće unovčiti u stečajnom postupku i koja bi bila dostatna za financiranje stečajnog postupka, te predlažem da se sukladno mom ranijem prijedlogu, pozove vjerovnike koji imaju pravni interes za vođenje stečajnog postupka nad dužnikom da u roku od 15 dana predujme novčana sredstva u iznosu od 5.000,00 EUR za namirenje troškova prethodnog i otvorenog stečajnog postupka, a ukoliko ista ne predujme u određenom roku, predlažem da se sukladno čl. 132. st. 1. i st. 2. Stečajnog zakona donese rješenje o otvaranju i zaključenju stečajnog postupak nad dužnikom, jer dužnik nema imovinu koja bi ušla u stečajnu masu i koja bi bila dovoljna za namirenje troškova stečajnog postupka.

Predlažem da se zakaže ročište radi rasprave o pretpostavkama za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.

Privremena stečajna upraviteljica:
Lidija Balog, dipl.oec.