

STEČAJNI UPRAVITELJ
MATEO ERCEG
Radnička cesta 30, Zagreb
Tel/fax: 01/488 00 99; mob: 091/ 153 20 06
e-mail: m.erceg@odvjetnici-cge.hr

Trgovački sud u Zagrebu

Posl.br: St-2745/18

stečajni sudac Radovan Raduka

Zagreb, 03.07.2020. godine

Stečajni dužnik: RAAFOURTY d.d. u stečaju, Zagreb, Vlaška 79, OIB: 17742557834;

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

Radi:

skupštine vjerovnika stečajnog dužnika RAAFOURTY d.d. u stečaju, Zagreb;

I/ Nastavno na Rješenje Naslovnog suda u gornjem predmetu od dana 19. lipnja 2020. godine, a kojim se za dan 21. srpnja 2020. godine, zakazuje skupština vjerovnika stečajnog dužnika, stečajni upravitelj ovim podneskom pojašnjava prijedlog dnevnog reda u pogledu prodaje imovine stečajnog dužnika, te predlaže dopunu dnevnog reda, a sve kako slijedi.

II/ **Prodaja imovine stečajnog dužnika:**

U pogledu prijedloga o donošenju odluke o prodaji imovine stečajnog dužnika, odnosno, o načinu njenog unovčenja, stečajni upravitelj ukazuje kako se to odnosi isključivo na sljedeću imovinu stečajnog dužnika:

1. nekretnina upisana u poduložak broj 20950/zk.ul 2521, Knjiga PU: Grad Zagreb, Stambena zgrada VLAŠKA 78, ZAGREB sagrađena na čest. br. 2385/1, po novoj izmjeri čest. br. 6213 k.o. CENTAR, povezano s pravom vlasništva stana br.3 na IV (četvrtom) katu koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, blagovaone, izbe, dvije kupaonice, nužnika, predsoblja, degažmana i lođe u površini od 121.49 čm, zajedno sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, sukladno članku 68., 69. i 370. st. 4., Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
2. Nekretnina označena kao zk.čbr. 1484/3, broj D.L. 28, k.o. Lipik, Domišljan Oranica, ukupne površine 9960 m2, upisane u zk.ul. 1762, k.o. Lipik.
3. Nekretnina označena kao zk.čbr. 1484/7, broj D.L. 28, k.o. Lipik, Domišljan Oranica, ukupne površine 10015 m2, upisane u zk.ul. 1763, k.o. Lipik.
4. Nekretnina označena kao zk.čbr. 4982/3 k.o. Vrgorac, Dvorište, ukupne površine 7235 m2, upisana u zk.ul. 2302, k.o. Vrgorac;

5. Nekretnina označena kao zk.č.br. 704 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 280 m², upisana u zk.ul. 2302, k.o. Vrgorac;
6. Nekretnina označena kao zk.č.br. 705 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 800 m², upisana u zk.ul. 2302, k.o. Vrgorac.

Prethodno navedene nekretnine stečajnog dužnika opterećene su različnim pravima. Dosadašnja sudska praksa zauzela je stav kako se nekretnine opterećene različnim pravima, u stečajnom postupku, prodaju isključivo putem javne dražbe koja se provodi putem FINA-e. Međutim, iz očitovanja Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske iznesenog u Odluci i Rješenju Ustavnog suda posl. br. U-I/3465/2017, od dana 18.12.2018. godine, vidljivo je kako Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske zauzima stav kako se imovina stečajnog dužnika prodaje sukladno članku 247. SZ, isključivo ukoliko skupština vjerovnika nije drugačije odredila. Tako Ministarstvo Pravosuđa Republike Hrvatske u svom očitovanju navodi: *„U stečajnom postupku stečajni vjerovnici su ti kojima je dano pravo i mogućnost da poduzimaju radnje kojima će provedba stečaja za njih biti što je manje nepovoljna. U tom smislu treba ukazati na odredbu članka 229. stavka 4. Stečajnog zakona kojom je propisano da, ako stečajni vjerovnici nisu na izvještajnom ročištu drukčije odredili način i uvjete prodaje, imovina dužnika prodaje se odgovarajućom primjenom odredbi članaka 247. i 249. Stečajnog zakona. Prema odredbi članka 247. stavka 1. Stečajnog zakona, nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a člankom 97. Ovršnog zakona ('Narodne novine', broj 112/12., 25/13., 93/14., 55/16. i 73/17.) propisano je da se prodaja nekretnine obavlja elektroničkom javnom dražbom (stavak 1.), ali i to da se stranke, založni vjerovnici i nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta koji prestaju prodajom nekretnine mogu sporazumjeti najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi da se prodaja nekretnine obavi u određenom roku neposrednom pogodbom preko osobe ovlaštene za promet nekretnina, sudskoga ovršitelja, javnoga bilježnika ili na drugi način (stavak 4.).“*

Također, Jelena Čuveljak, sutkinja VTS RH, u svojem Komentaru Stečajnog zakona iz svibnja 2018., str. 793. navodi: *„Iako to SZ izričito ne predviđa, kako se imovina prodaje uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka u ovrsi na nekretnini, nije isključena mogućnost da se kao i u ovršnom postupku stranke, založni vjerovnici i nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta koji prestaju prodajom nekretnine sporazume najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi da se prodaja nekretnine obavi u određenom roku neposrednom pogodbom preko osobe ovlaštene za promet nekretnina, sudskoga ovršitelja, javnoga bilježnika ili na drugi način.“*

Pri donošenju te odluke različni će vjerovnik sigurno voditi računa o troškovima unovčenja putem FINA-e, potrebi prethodnog snošenja troškova postupka i o svim drugim okolnostima konkretnog slučaja.

U slučaju prodaje neposrednom pogodbom, ugovor o prodaji neposrednom pogodbom sklapa se u pisanom obliku, a u ime i za račun ovršenika sklapa ga osoba kojoj je povjerena prodaja na temelju zaključka kojim je sud ovlašćuje na sklapanje toga ugovora. Potpisi osoba koje sklapaju ugovor moraju biti javnobilježnički ovjereni. Taj ugovor ima učinak od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Naime, u slučaju prodaje neposrednom pogodbom sud će donijeti rješenje o dosudi nekretnine prodane neposrednom pogodbom pošto utvrdi da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje. To rješenje o dosudi objavljuje se na sudskoj ploči i dostavlja svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te nekretnine kupcu.“

Slijedom prethodno navedenog, upravo iz razloga smanjenja troškova i ubrzanja postupka prodaje, posebno u sadašnjoj situaciji s pandemijom Covid-19, gdje je moguće da FINA ponovno odgodi javne

dražbe, stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika razmotri mogućnost i prihvati prodaju imovine stečajnog dužnika neposrednom pogodbom i to na sljedeći način:

- Prodaja će se izvršiti prikupljanjem pisanih ponuda;
- Ponude se imaju dostaviti u zatvorenoj omotnici na adresu: Mateo Erceg, stečajni upravitelj, Radnička cesta 30, 10000 Zagreb, s naznakom „Ne otvaraj-ponuda za predmet St-2745/2018, najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana objave oglasa;
- Oglasi za prodaju nekretnine objavljuvat će se na portalu „Sudačka mreža“;
- Pravo sudjelovanja imaju sve pravne i fizičke osobe, pod uvjetom da u roku za predaju Ponude uplate na račun Stečajnog dužnika IBAN HR4424020061100947393, jamčevinu u iznosu od 10% od iznosa cijene ispod koje se nekretnina ne može prodati, uz opis plaćanja „Jamčevina u predmetu St-2745/2018“;
- U slučaju neprihvatanja Ponude, jamčevina će Ponuditeljima biti vraćena;
- Otvaranje Ponuda će biti javno i Ponude će se otvarati pred javnim bilježnikom Zorka Čavajda iz Zagreba, Radnička cesta 48/III;
- Prodaja se vrši po načelu „viđeno-kupljeno“ što isključuje sve naknadne prigovore kupca;
- Sve poreze i pristojbe u svezi s prodajom nekretnine snosi kupac;
- Početna cijena na prvom oglasu za prodaju, ispod koje se nekretnina ne može prodati, određuje se u iznosu od _____ kn;
- U slučaju da se nekretnina ne proda na prvom oglasu, u svakom sljedećem oglasu početna cijena umanjit će se za 10% od početne cijene iz prvog oglasa;
- Prodaja nekretnine oglašavat će se do njene prodaje;
- Nekretnina će se neposrednom pogodbom prodati najpovoljnijem ponuditelju;
- Najpovoljniji ponuditelj dužan je u roku od 8 (osam) dana od dana primitka obavijesti o prihvaćanju Ponude sklopiti sa Stečajnim dužnikom Ugovor o kupoprodaji nekretnine;
- U slučaju da najpovoljniji ponuditelj u roku od 8 (osam) dana od dana primitka obavijesti o prihvaćanju Ponude ne sklopi sa Stečajnim dužnikom Ugovor o kupoprodaji nekretnine, smatrat će se kako je najpovoljniji ponuditelj odustao od kupnje nekretnine i time gubi pravo na povrat jamčevine;
- Potpisi prodavatelja i kupca na Ugovoru o kupoprodaji moraju biti ovjereni od strane javnog bilježnika;
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine u ime i za račun Stečajnog dužnika potpisati će i svoj potpis ovjeriti stečajni upravitelj Mateo Erceg, kao zakonski zastupnik Stečajnog dužnika;
- Stečajni upravitelj stečajnog dužnika će u roku od 8 (osam) dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji isti Ugovor na pregled dostaviti Trgovačkom sudu u Zagrebu radi donošenja Rješenja o dosudi;
- Kupac je dužan u roku od 30 (trideset) dana od dana pravomoćnosti Rješenja o dosudi uplatiti kupoprodajnu cijenu na račun Stečajnog dužnika IBAN HR4424020061100947393;
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine ima učinak od dana pravomoćnosti Rješenja o dosudi;
- Nekretnina se može razgledati u dogovoru sa stečajnim upraviteljem pozivom na broj 091/153 20 06.

U pogledu procjene vrijednosti gore navedenih nekretnina, stečajni upravitelj u prilogu ovog podneska dostavlja procjene istih nekretnina koje je pribavio od razlučnih vjerovnika, a kako se ne bi stvarali dodatni troškovi procjene, stečajni upravitelj predlaže prihvatiti predmetne procjene, te u njima utvrđene vrijednosti nekretnina, i to:

1. nekretnina upisana u poduložak broj 20950/zk.ul 2521, Knjiga PU: Grad Zagreb, Stambena zgrada VLAŠKA 78, ZAGREB sagrađena na čest. br. 2385/1, po novoj izmjeri čest. br. 6213 k.o. CENTAR, povezano s pravom vlasništva stana br.3 na IV (četvrtom) katu koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, blagovaone, izbe, dvije kupaonice, nužnika, predsoblja, degažmana i lođe u površini od 121.49 čm, zajedno sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, sukladno članku 68., 69. i 370. st. 4., Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – **procijenjena vrijednost u iznosu od 2.180.000,00 kn, Procjena od dana 20.08.2019., procjenu izvršio Hrvoje Balijski, stalni sudski vještak za graditeljstvo;**
2. Nekretnina označena kao zk.čbr. 1484/3, broj D.L. 28, k.o. Lipik, Domišljan Oranica, ukupne površine 9960 m2, upisane u zk.ul. 1762, k.o. Lipik.
Nekretnina označena kao zk.čbr. 1484/7, broj D.L. 28, k.o. Lipik, Domišljan Oranica, ukupne površine 10015 m2, upisane u zk.ul. 1763, k.o. Lipik.
procijenjena vrijednost u iznosu od 784.218,50 kn, Procjena od dana 18.05.2018., procjenu izvršila Ana Bunčić, stalni sudski vještak za graditeljstvo;
3. Nekretnina označena kao zk.čbr. 4982/3 k.o. Vrgorac, Dvorište, ukupne površine 7235 m2, upisana u zk.ul. 2302, k.o. Vrgorac;
Nekretnina označena kao zk.čbr. 704 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 280 m2, upisana u zk.ul. 2302, k.o. Vrgorac;
Nekretnina označena kao zk.čbr. 705 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 800 m2, upisana u zk.ul. 2302, k.o. Vrgorac;
procijenjena vrijednost u iznosu od 3.660.000,00 kn, Procjena od dana 17.05.2019., procjenu izvršio Hrvoje Balijski, stalni sudski vještak za graditeljstvo;

Stečajni upravitelj ukazuje kako ostale nekretnine stečajnog dužnika, garaža i šumsko zemljište, nisu obuhvaćene ovim prijedlogom iz razloga što je u pogledu garaže skupština već donijela odluku kako će se odgoditi prodaja iste, dok se postupak prodaje šumskog zemljišta odvija u zasebnom ovršnom postupku.

III/ Dopuna dnevnog reda:

I/ Stečajni upravitelj predlaže da se dnevni red skupštine vjerovnika u gornjem predmetu, zakazane za dan 21. srpnja 2020. godine, dopuni u pogledu odluka o pokretanju sljedećih parničnih postupaka.

1. Stečajni upravitelj predlaže da stečajni dužnik ustane s tužbom i pokrene parnični postupak protiv Petra Luburića iz Dubrovnika (osobni podaci izostavljeni radi zaštite istih), a radi naplate zajma u iznosu od 200.000,00 kn.

Iz knjigovodstvene dokumentacije stečajnog dužnika, stečajni upravitelj je utvrdio kako je stečajni dužnik dana 24.09.2015. godine, na ime pozajmice, isplatio Petru Luburiću iznos od 200.000,00 kn, a koji iznos zajma gosp. Luburić nije vratio stečajnom dužniku. Prema navodima bivšeg zakonskog zastupnika stečajnog dužnika, predmetni zajam je usmeno dogovoren i trebao je biti vraćen stečajnom dužniku u roku od jedne godine. Budući gosp. Luburić stečajnom dužniku nije vratio pozajmljeni iznos, predlaže se pokrenuti parnični postupak u svrhu naplate istog iznosa.

2. Stečajni upravitelj predlaže da stečajni dužnik ustane s tužbom i pokrene parnični postupak protiv Milana Čorka iz Zagreba (osobni podaci izostavljeni radi zaštite istih), a radi naplate tražbine u iznosu od 70.000,00 kn.

Iz knjigovodstvene dokumentacije stečajnog dužnika, stečajni upravitelj je utvrdio kako je stečajni dužnik dana 21.03.2016. godine, na ime kapare za kupnju zemljišta, isplatio Milanu Čorku iznos od 70.000,00 kn. Prema navodima bivšeg zakorskog zastupnika stečajnog dužnika, Milan Čorak isplaćeni mu iznos od 70.000,00 kn nije niti utrošio na ime kapare za kupnju zemljišta, a niti je isti iznos vratio stečajnom dužniku. Nakon što je stečajni upravitelj pozvao gosp. Čorka da vrati isplaćeni mu iznos, gosp. Čorak je u svojem očitovanju priznao kako je primio predmetni iznos, te naveo: „...*ako proučite kupoprodajne ugovore vidjeti će te da je jedan dio vraćen kroz ugovore, a drugi dio koji nije realiziran vraćen je gosp. Davoru Žuviću osobno...*“. Na upit stečajnog upravitelja da pojasni koji iznos je vratio kroz ugovore, a koji iznos je predao gosp. Žuviću, Milan Čorak se nije očitovao. Budući stečajni upravitelj nema dokaza kako je predmetni iznos vraćen stečajnom dužniku, predlaže se pokrenuti parnični postupak u svrhu naplate istog iznosa.

II/ Stečajni upravitelj predlaže da se dnevni red skupštine vjerovnika u gornjem predmetu, zakazane za dan 21. srpnja 2020. godine, dopuni i u pogledu prodaje drvene mase koja se nalazi na stovarištima u području mjesta Slabinja i mjesta Utolica.

Kako je to stečajni upravitelj ukazao u svojem izvješću od dana 17.03.2020. godine, na području mjesta Slabinja i mjesta Utolica, u siječnju 2020. godine, nalazilo se nekoliko stovarišta s neutvrđenom količinom drvene mase, za koju postoje indicije kako bi se radilo o drvnj masi koja je u vlasništvu stečajnog dužnika. Stečajni upravitelj napominje kako ne raspolaže dokumentacijom iz koje bi se moglo zaključiti kako se radi o imovini stečajnog dužnika, a bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika tvrdi kako se ne može raditi o imovini stečajnog dužnika. Nastavno na prethodno navedeno, stečajni upravitelj predlaže da skupština stečajnog dužnika donese odluku hoće li se unovčavati prethodno navedena drvena masa, te ukoliko hoće, po kojoj cijeni i na koji način (procjena vrijednosti, oglas bez isticanja početne cijene, skupna prodaja i sl.)?

RAAFourty d.d. u stečaju
Mateo Erceg
Stečajni upravitelj