

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Pazinu

Poslovni broj spisa: **St-230/2020**

Dužnik: Stečajna masa iza TECHNOCHEM INTERNATIONAL d.o.o. , Rijeka, Mosorska 9, OIB xxx
(ranije TECHNOCHEM INTERNATIONAL društvo sa ograničenom odgovornošću za usluge čišćenja i građenje, Zagreb, Pavlenski put 5E, OIB 71834222826)

Stečajni upravitelj: Sanjin Dinko Dorčić

Adresa stečajnog upravitelja: Rijeka, Mosorska 9

e-mail : ddunko@gmail.com tel. 0993091300

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 05.10.2020 god. DO 10.01.2020 god.

1. Uvod

Trgovački sud u Pazinu odlučujući o prijedlogu likvidatora likvidacijske mase iza TECHNOCHEM INTERNATIONAL d.o.o. i vjerovnika ADDIKO BANK dd iz Zagreba za otvaranje stečajnog postupka nad likvidacijskom masom dužnika, Rješenjem pod poslovnim br. St-230/2020 od 05.10.2020 god. otvorio je stečajni postupak nad likvidacijskom imovinom pravne osobe koja je prestala postojati TECHNOCHEM INTERNATIONAL d.o.o.

Trgovačko društvo je prethodno brisano iz sudskog registra dana 10.11.2017 god. rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. Tt-17/11688-64 temeljem odredbi iz čl. 70 ZSR jer isto nije tri godine po redu postupilo po zakonskoj obvezi da objavi svoja godišnja financijska izvješća.

Rješenjem trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. R1-7/2018 od 23.01.2018 god. naknadno je pokrenut likvidacijski postupak nad imovinom brisanog trgovačkog društva.

U tom postupku likvidator je na temelju prijavljenih tražbina utvrdio da imovina brisanog društva nije dovoljna za namirenje tražbina vjerovnika te je likvidacijski postupak obustavljen.

Prije brisanja dužnika iz sudskog registra u istom su bili upisani slijedeći podaci:

Tvrtka: TECHNOCHEM INTERNATIONAL društvo s ograničenom odgovornošću za usluge čišćenja i građenje

Sjedište/adresa: Zagreb, Pavlenski put 5E

Članovi društva/osnivači: od 28.11.2013 god. : MODERNA DOM d.o.o., Argonautska 72, Pula

(Društvo brisano iz sudskog registra 10.09.2016 god.)

Osobe ovlaštene za zastupanje (direktori) : od 28.11.2013 god. : Vanja Antolović, Argonautska 72, Pula

zastupa društvo pojedinačno i samostalno.

Poslovne udjele u društvu raniji član društva Semih Memili iz Zagreba, Pavlenski put 5E prenio je u cijelosti temeljem Ugovora o prijenosu poslovnih udjela od 28.11.2013 na stjecatelja/novog člana društva MODERNA DOM d.o.o.

2. Poduzete aktivnosti stečajnog upravitelja od trenutka preuzimanja dužnosti

- 2.1. Stečajni upravitelj nije niti uz razuman trud mogao pribaviti poslovne knjige i knjigovodstvenu dokumentaciju dužnika. Zadnji godišnji financijski izvještaji - bilanca i račun dobiti i gubitka društva javno su objavljeni na mrežnim stranicama Financijske agencije i odnose se na poslovnu godinu 2012.
- 2.2. Stečajni upravitelj nije niti uz razuman trud uspio stupiti u kontakt sa osobom ovlaštenom za zastupanje trgovačkog društva do brisanja društva iz sudskog registra, Vanjom Antolovićem.
- 2.3. Stečajni upravitelj je utvrdio da se u posjedu nekretnina u vlasništvu dužnika - stana i garažnog parkirnog mjesta nalazi raniji direktor i član društva do 28.11.2013 god. Semih Memili, a isti ima prijavljeno prebivalište na adresi na kojoj se nalazi stan. Sa istim je zaključen ugovor o najmu stana na određeno vrijeme, a stečajni upravitelj je naknadno obišao zgradu u kojoj se nalazi stan te sačinio fotodokumentaciju zgrade. Stečajni upravitelj prilikom obilaska zgrade nije ulazio u stan.
- 2.4. Stečajni upravitelj ispitao je prijavljene tražbine vjerovnika i sastavio tablicu prijavljenih tražbina i razlučnih prava te sastavio izvješće za izvještajno ročište sa obračunom nastalih i predvidivih troškova sa prijedlogom odluka za skupštinu vjerovnika.

Stečajni upravitelj napominje da do trenutka sastavljanja izvješća sudski registar TS u Zagrebu nije izvršio upis Stečajne mase iza dužnika u sudski registar niti je dužniku dodijeljen OIB. Stečajni upravitelj je uputio preporučeno poštom službeni upit sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu nadležnom za upis stečajne mase kako bi utvrdio iz kojih razloga navedeno nije provedeno međutim nije do trenutka sastavljanja izvješća dobio odgovor.

Iz tog razloga stečajni uravitelj nije mogao izraditi pečat niti otvoriti žiro račun dužnika.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1 Imovina stečajne mase

Nekretnine

Uvidom u zemljišnu knjigu koja se kod Općinskog građanskog suda, ZK odjel Zagreb vodi za k.o. VRAPČE NOVO stečajni upravitelj je utvrdio da imovinu dužnika predstavljaju nekretnine i to:

- 11/100000 suvlasničkog dijela k.č. 4993/1 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F I DVORIŠTE PAVLENSKI PUT 11300 M2 upisane u z.k.ul. 17391 k.o. VRAPČE NOVO Općinskog građanskog suda u Zagrebu te na tom suvlasničkom dijelu uspostavljeno i sa njim povezano

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-199) oznaka -2.GPM 199 povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,6 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

- 193/100000 suvlasničkog dijela k.č. 4993/1 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F I DVORIŠTE PAVLENSKI PUT 11300 M2 upisane u z.k.ul. 17391 k.o. VRAPČE NOVO Općinskog građanskog suda u Zagrebu te na tom suvlasničkom dijelu uspostavljeno i sa njim povezano

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-954) oznaka L4.1.13 povezano s vlasništvom trosobnog stana na 1. katu ukupne neto korisne površine 61.18 m2 sadržaja: hodnik, dnevni boravak sa blagovaonicom, kuhinja, kupaonica, dvije sobe u nacrtu označeno crvenom prugastom kosom šrafurom

Predmetni stan se nalazi na prvom katu slobodnostojeće zgrade stambeno poslovne namjene na adresi Zagreb, Pavlenski put 5C/E koja se nalazi u zapadnom dijelu grada, naselje Špansko – Rudeš, gradska četvrt Stenjevac na udaljenosti cca. 5 km od centra grada i 300 m od glavne gradske prometnice Zagrebačke avenije što omogućava dobru prometnu povezanost sa javnim gradskim prijevozom te autocestom i obilaznicom.

Zgrada se nalazi u zoni stambene izgradnje, u mirnom dijelu novije izgrađenog i uređenog naselja i okružena je sličnim višetažnim zgradama iste namjene, a jednim dijelom i obiteljskim kućama starije gradnje. Zgrada se sastoji od podruma, prizemlja, središnjeg nižeg dijela zgrade sa pet katova i viših bočnih dijelova zgrade sa sedam katova.

Zgrada je moderne, kvalitetne i novije gradnje izgrađena 2008 god. sa uređenom i održavanom okućnicom i malim parkom te raspolaže zatvorenim garažnim parkiralištem koje se nalazi na dvije podzemne etaže u neposrednoj blizini zgrade sa direktnim pristupom sa gradske prometnice i koje dijeli sa ostalim zgradama, a u istom se nalazi i parkirno mjesto u vlasništvu dužnika. U blizini zgrade nalaze se većina javnih i društvenih sadržaja.

Napominje se da se stan nalazi u zgradi na adresi Pavlenski put 5E međutim na kućnom broju 5C se nalazi glavni ulaz u zgradu te se na tom broju vodi i priključak za opskrbu električnom energijom i vodom dok stražnji pomoćni ulaz u istu zgradu ima svoj posebni kućni broj Pavlenski put 5E na kojoj adresi se nalazi i sjedište dužnika međutim radi se o istoj zgradi sa dva ulaza koja u svojoj cjelini predstavlja stambeni blok sa 62 stana.

Poduzete radnje u odnosu na imovinu dužnika

Stečajni upravitelj je dana 22.10.2020 god sa trenutnim posjednikom, ranijim direktorom i članom društva dužnika do 28.11.2013 god. Semih Memili zaključio Ugovor o najmu predmetnog stana i garažnog mjesta na određeno vrijeme i to do održavanja izvještajnog ročišta na Trgovačkom sudu u Pazinu, a na kojem će ročištu vjerovnici donijeti odluku o daljnjem postupanju u odnosu na zaključenje novog ugovora o najmu nekretnina.

Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Stečajni upravitelj je iz posljednjih javno objavljenih financijskih izvještaja za 2012 na web stranicama FINA-e utvrdio knjigovodstvenu vrijednost dugotrajne materijalne imovine (stana i garažnog parkirnog mjesta) u visini od 735.463,00 kn (97.374,92 EUR po srednjem tečaju HNB 7,5529 kn/EUR na dan otvaranja stečajnog postupka 05.10.2020).

Iz procjemenog elaborata izrađenog dana 07.12.2017 god. po ovlaštenom sudskom vještaku Sonji Loina Matančević iz Zagreba za potrebe ovršnog postupka koji se na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu vodio pod posl. br. Ovr-3192/16 protiv dužnika kao ovršenika radi prisilne naplate tražnine ovrhovoditelja Addiko bank dd iz Zagreba proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog stana iznosi 679.000,00 kn odnosno 90.594,00 EUR, a tržišna vrijednost garažnog parkirnog mjesta 40.000,00 kn odnosno 5.337,00 EUR (sveukupno 719.000,00 kn odnosno 95.931,00 EUR po srednjem tečaju HNB 7,495 kn/EUR na dan sastavljanja procjemenog elaborata)

Iz podataka koji su javno objavljeni na web stranicama oglasnog portala Njuškalo stečajni upravitelj je utvrdio je da se tržišna vrijednost sličnih stanova iste površine i istog vremena gradnje u navedenoj zoni u trenutku sastavljanja izvješća kreće u rasponu od 1.500,00 do 1.600,00 Eur /m² što bi odgovaralo tržišnoj cijeni u iznosu od 91.770,00 do 97.888,00 EUR.

Stečajni upravitelj je mišljenja da vrijednost nekretnine utvrđena navedenim procjemenim elaboratom u najvećoj mjeri odražava trenutnu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

Isto tako stečajni upravitelj predlaže da se navedene nekretnine prodaju kao cjelina kako bi se povećala atraktivnost nekretnina i privukli potencijalni ponuditelji odnosno postigla viša cijena na e-dražbi.

Razlučna prava

Stečajni upravitelj je uvidom u zemljišnu knjigu utvrdio da na predmetnim nekretninama u vlasništvu dužnika u zemljišnoj knjizi za k.o. VRAPČE NOVO koja se vodi kod Zemljišno knjižnog odjela Zagreb Općinskog građanskog suda u Zagrebu postoje upisana razlučna prava i to :

a) Na suvlasnički dio 11/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-199) - garažno parkirno mjesto

- Zaprimljeno 11.05.2010 broj Z- 24211/10

Na temelju Ugovora o kreditu br. 014-51007190 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 28.travnja 2010 javnobilježnički solemniziranog pod br. Ov-6541/2010 od 11.05.2010 uknjiženo je založno pravo u iznosu od 850.000,00 HRK uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale tražbine koji iznos glavnice je podijeljen na slijedeće udjele svakog kreditora:

- HYPO ALPE ADRIA BANK DD, OIB 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB

60% IZNOSA GLAVNICE OD 510.000,00 KN

- HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9

40 % IZNOSA GLAVNICE OD 340.000,00 KN

- Zaprimljeno 05.10.2016 pod br. Z-44402/2016

ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. OVR-3192/16 OD 28.07.2016

b) Na suvlasnički dio 193/100000 (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-954) - trosobni stan

- Zaprimljeno 11.05.2010 broj Z-24211/10

Na temelju Ugovora o kreditu br. 014-51007190 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 28.travnja 2010 javnobilježnički solemniziranog pod br. Ov-6541/2010 od 11.05.2010 uknjiženo je založno pravo u iznosu od 850.000,00 HRK uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale tražbine koji iznos glavnice je podijeljen na slijedeće udjele svakog kreditora:

- HYPO ALPE ADRIA BANK DD, OIB 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB

60% IZNOSA GLAVNICE OD 510.000,00 KN

- HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9

40 % IZNOSA GLAVNICE OD 340.000,00 KN

- Zaprimljeno 21.06.2010 broj Z-31752/10

Na temelju Ugovora o kreditu broj 014-17/2009 od 17.02.2009 god. aneksa broj 1 uz Ugovor o kreditu broj 014-17/2009 od 23.07.2009 god. aneksa broj 2 uz Ugovor o kreditu broj 014-17/2009 od 06.04.2010 god. i aneksa broj 3 uz Ugovor o kreditu broj 014-17/2009 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 06.04.2010 god. uknjiženo je založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 550.000,00 kn uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove te ostalim uvjetima iz Ugovora za korist:

HYPO ALPE ADRIA BANK DD, OIB 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6, ZAGREB

- Zaprimljeno 11.05.2016 br. Z-21643/16

Temeljem Rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-2960/2016 od 03.05.2016 i Zaključka posl.br. Ovr-2960/16 od 09.05.2016 god. zabilježuje se ovrha

- Zaprimljeno 05.10.2016 god. pod br. Z-44402/2016

ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL.BR. OVR-3192/16 OD 28.07.2016

Sudski postupci

Na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu na nekretninama u vlasništvu dužnika vodili su se ovršni postupci radi prisilne naplate tražbina I ovrhovoditelja Addiko bank dd, Zagreb i II ovrhovoditelja Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb i to Ovr-7033/18 (raniji broj Ovr-2960/16) u odnosu na prodaju predmetnog stana i Ovr- 7504/2018 (raniji broj Ovr-3192/16) u odnosu na prodaju predmetnog garažnog mjesta.

Po prijedlogu stečajnog upravitelja Rješenjem OGS u Zagrebu Ovr-7033/2018-13 od 30.10.2020 i Ovr-7504/2018-15 od 15.10.2020 taj sud je utvrdio prekid navedenih ovršnih postupaka, oglasio se nenadležnim te je iste predmete ustupio TS u Pazinu kao sudu koji vodi stečajni postupak.

Prekinute postupke ovrhe nastaviti će stečajni sud u stečajnom postupku primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji različno pravo.

Izlučna prava

Stečajni upravitelj nije zaprimio obavijest o postojanju izlučnih prava.

Prava trećih osoba na nekretninama u vlasništvu dužnika

Stečajni upravitelj je od ranijeg direktora i člana društva do 28.11.2013 god. Semiha Memili iz Zagreba, Pavlenski put 5E prilikom zaključenja Ugovora o najmu nekretnina u vlasništvu dužnika neposredno zaprimio preslike Ugovora o kupoprodaji nekretnina i to:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine suvlasnički dio 11/100000 k.č. 4993/1 k.o. Vrapče novo ETAŽNO VLASNIŠTVO E-199 - garažno parkirno mjesto zaključen 23.07.2015 god. između TECHNOCHEM INTERNATIONAL d.o.o. zastupan po ranijem direktoru Vanji Antolović kao prodavatelja i MEMILI SEMIH iz Zagreba kao kupca

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine suvlasnički dio 193/100000 k.č. 4993/1 k.o. Vrapče novo ETAŽNO VLASNIŠTVO E-954 - trosobni stan zaključen 23.07.2015 god. između TECHNOCHEM INTERNATIONAL d.o.o. zastupan po ranijem direktoru Vanji Antolović kao prodavatelja i MEMILI SEMIH iz Zagreba kao kupca.

Semih Memili prilikom predaje preslike navedenih ugovora nije stečajnom upravitelju izričito naveo da ima izlučna prava na predmetnim nekretninama niti je o takvom svom pravu naknadno pismeno obavijestio stečajnog upravitelja međutim iz razgovora sa istim stečajni upravitelj je zaključio da navodni kupac temeljem navedenih Ugovora sebe smatra vanknjižnim vlasnikom predmetnih nekretnina.

Stečajni upravitelj u odnosu na navedene Ugovore o kupoprodaji nekretnina ističe slijedeće:

1. U odnosu na zaprimljene ugovore radi se o preslici ovjerenih preslika izvornih isprava, a iste da je ovjerio javni bilježnik Igor Martinović iz Zagreba.

Iz navedenih preslika proizlazi da je potpis ovlaštene osobe za zastupanje prodavatelja ranijeg direktora Vanje Antolović na izvornim ispravama Ugovorima o kupoprodaji nekretnina ovjerio javni bilježnik Damir Andrašić iz Zagreba.

Uvidom u presliku ovjerene preslike izvorne isprave Ugovora o kupoprodaji nekretnine ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-199) - garažno parkirno mjesto stečajni upravitelj je utvrdio da nedostaje stranica br. 5 sa potvrdom o ovjeri potpisa ovlaštene osobe prodavatelja ali iz potvrde o ovjeri preslike javnog bilježnika Igora Martinovića proizlazi da je potpis ovlaštene osobe prodavatelja bio na tom Ugovoru ovjeren pod službenim br. OV-3005/15.

Uvidom u presliku ovjerene preslike izvorne isprave Ugovora o kupoprodaji nekretnine ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-954) - trosobni stan stečajni upravitelj je utvrdio da se na stranici br. 5 nalazi potvrda o ovjeri potpisa ovlaštene osobe prodavatelja pod službenim br. OV-3003/15

Stečajni upravitelj je u odnosu na zaprimljene preslike zatražio od strane javnog bilježnika Damira Andrašića dostavu ovjerenih preslika izvornih isprava koje se nalaze kod javnog bilježnika odnosno provjeru vjerodostojnosti istih kao i provjeru vjerodostojnosti ovjere potpisa ovlaštene osobe prodavatelja na Ugovorima o kupoprodaji nekretnina.

Iz dopisa javnog bilježnika Damira Andrašića proizlazi da se pod službenim brojevima ovjera potpisa u navedenim ugovorima (pod kojima su navodno bili ovjereni potpisi ranijeg direktora dužnika Vanje Antolović) u knjizi ovjera potpisa koja se čuva u uredu javnog bilježnika nalaze ovjere potpisa sasvim drugih osoba koji nemaju veze sa ovjerom potpisa iz Ugovora o kupoprodaji nekretnina koje je u preslici izvornih isprava dostavio navodni kupac.

Isto tako pod navedenim službenim brojevima ovjera potpisa u knjizi ovjera potpisa ne nalaze se zavedeni navedeni Ugovori o kupoprodaji nekretnina koje je od navodnog kupca dobio stečajni upravitelj već sasvim druge isprave.

Iz navedenog proizlazi da se preslike ovjerenih preslika Ugovora o kupoprodaji nekretnina koje je dostavio Semih Memili ne mogu smatrati vjerodostojnim ispravama na temelju kojih bi navodni kupac mogao isticati svoja prava prema dužniku u odnosu na predmetne nekretnine. Isto tako, sve da su izvorne isprave u nekom trenutku zaista i bile sastavljene u cilju zaključenja pravnog posla (kupoprodaje nekretnina), nema nikakvih dokaza da su takve isprave ikada naknadno bile potpisane od ranije osobe ovlaštene za zastupanje prodavatelja.

2. Članak 3. Ugovora o kupoprodaji nekretnina sadržava Potvrdu o uplati kojom prodavatelj svojim potpisom potvrđuje da je od kupca primio u cijelosti dogovoreni iznos kupovine za predmetne nekretnine i to 27.500,00 kn za garažno parkirno mjesto i 667.500,00 kn za trosobni stan. Prodavatelj svojim potpisom i ovjerom tih Ugovora potvrđuje da mu je kupoprodajna cijena isplaćena u cijelosti na ruke.

U konkretnom slučaju radi se o prodavatelju pravnoj osobi zastupanoj po fizičkoj osobi direktoru te se uplata kupoprodajne cijene može izvršiti samo na način da se ugovoreni iznos uplati na žiro račun prodavatelja.

Prodavatelj kao pravna osoba ne može primati novac na ruke već isključivo uplatom na žiro račun prodavatelja te se jedino takvom uplatom na žiro račun prodavatelja i smatra da je obavljeno plaćanje kupoprodajne cijene.

Ako se iz čl. 3 navedenih Ugovora i može zaključiti (što nije izričito navedeno) da je ugovoreni iznos kupoprodajne cijene od kupca navodno primio na ruke raniji direktor prodavatelja tada je isti morao i mogao nastupiti isključivo u ulozi kurira odnosno isti je bio dužan iznos kupoprodajne cijene koji je primio neodložno ili u kratkom roku položiti na žiro račun prodavatelja kako bi se smatralo da je došlo do plaćanja ugovorene kupoprodajne cijene.

Odredbom iz čl. 438 ZOO -a propisano je da je kupac dužan platiti kupoprodajnu cijenu međutim kupac je morao i trebao znati da isplatom kupoprodajne cijene (ako je do takve isplate ikada došlo) na ruke ranijeg direktora nije ispunio svoju ugovornu obvezu iz čl. 438 ZOO-a već bi se to u konkretnom slučaju dogodilo jedino da je uplatu (po primitku iznosa kupoprodajne cijene) izvršio direktor prodavatelja izravno na žiro račun prodavatelja.

Stečajni upravitelj je od Kent banka dd i Addiko bank dd u kojima je dužnik imao otvorene žiro račune pribavio izvode sa žiro računa dužnika za razdoblje od zaključenja predmetnih ugovora o kupoprodaji nekretnina do brisanja društva iz sudskog registra međutim iz istih ne proizlazi da je raniji direktor dužnika Vanja Antolović ikada položio u ugovoru navedeni iznos kupoprodajne cijene na žiro račun dužnika (ako je isti ikada i primio iznos kupoprodajne cijene od kupca).

Iz navedenog proizlazi da prodavatelju nije bio plaćen iznos kupoprodajne cijene iz navedenih ugovora o kupoprodaji nekretnina.

3. Iz Ugovora o prijenosu poslovnih udjela od 28.11.2013. zaključenog između Semih Memili kao jedinog osnivača i prenositelja poslovnog udjela u TECHNOCHEM INTERNATIONAL d.o.o. i društva MODERNA DOM d.o.o. zastupanog po direktoru Vanja Antolović kao stjecatelja poslovnog udjela proizlazi da je raniji osnivač društva TECHNOCHEM INTERNATIONAL d.o.o. Semih Memili prenio svoje poslovne udjele u cijelosti na stjecatelja i to bez naknade.

Kako su u vlasništvu društva TECHNOCHEM INTERNATIONAL d.o.o. bile u trenutku zaključenja navedenog Ugovora o prijenosu poslovnih udjela i predmetne nekretnine to proizlazi da je raniji osnivač društva Semih Memili bez naknade prepustio iste novom stjecatelju udjela MODERNA DOM d.o.o.

Indikativno je da je prenositelj udjela, raniji osnivač Semih Memili ostao u posjedu stana i nakon zaključenja Ugovora o prijenosu poslovnih udjela te se po mišljenju stečajnog upravitelja u stvarnosti radilo samo o prijenosu poslovnih udjela u društvu sa namjerom ranijeg osnivača da zadrži nekretnine te da je takav prešutni dogovor postojao između stranaka prilikom zaključenja Ugovora o prijenosu poslovnih udjela.

Stečajni upravitelj je iz podataka u Poreznoj Upravi Zagreb, Ispostava Susedgrad utvrdio da navodni kupac nekretnina Semih Memili na temelju navedenih ugovora nije nikad prijavio stjecanje predmetnih nekretnina radi plaćanja poreza na promet nekretnina.

Nakon zaključenja Ugovora o prijenosu poslovnih udjela nije izvršena promjena sjedišta društva, a računi za režijske troškove i nadalje su dostavljani na adresu Pavlenski put 5E.

Iz navedenog proizlazi da se u odnosu na Ugovore o kupoprodaji nekretnina radi i o simuliranom odnosno ništavom pravnom poslu jer kupoprodajna cijena od strane navodnog kupca nije nikad plaćena.

4. Stečajni upravitelj napominje da je Semih Memili podnio prijedlog za uknjižbu vlasništva na temelju predmetnih ugovora ali je prijedlog za upis vlasništva odbijen, a žalbeni postupak je u tijeku. Stečajni upravitelj podnio je zahtjev nadležnom sudu da mu se kao osobi koja ima pravni interes dostavi prijedlog Semih Memili za uknjižbu vlasništva i rješenje o odbijanju prijedloga za uknjižbu ali do trenutka sastavljanja ovog izvješća nije dobio od suda odgovor.

Naglašava se da se prema odredbi iz čl. 119 st.1 ZV-a vlasništvo nekretnine stječe zakonom predviđenim upisom stjecatelja vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja dok je odredbom iz čl. 120 ZV-a propisano da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišne knjige.

Iz navedenog proizlazi da se vlasništvo na nekretnini u RH temeljem pravnog posla stječe uknjižbom u zemljišne knjige te da za stjecanje vlasništva nije dostatan samo naslov za stjecanje vlasništva u konkretnom slučaju Ugovori o kupoprodaji nekretnina.

Stečajni upravitelj naglašava da niti on, a niti skupština vjerovnika nisu ovlašteni i nadležni odlučivati o tome da li predmetna nekretnina ulazi u stečajnu masu.

Odredbom iz čl. 147 SZ-a propisano je da će se pravo na izdvajanje nekog predmeta iz stečajne mase utvrđivati prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnog postupka.

Nesporno je da osobe koje smatraju da imaju neko stvarno pravo na nekom predmetu stečajne mase mogu svoj zahtjev da određen predmet ne ulazi u stečajnu masu ostvariti samo izvan stečajnog postupka odnosno o takvom zahtjevu može odlučiti samo nadležni sud u parničnom postupku.

Iz navedenog proizlazi da predmetna nekretnina predstavlja stečajnu masu dužnika sve dok navodni kupac Semih Memili svoje pravo vlasništva ne uknjiži u zemljišnoj knjizi odnosno sve dok u odnosu o njegovom eventualnom zahtjevu za izdvajanje predmetne nekretnine iz stečajne mase drukčije ne odluči nadležni sud.

5. Nadalje, člankom 9 predmetnih Ugovora o kupoprodaji nekretnina suglasno je utvrđeno da Ugovori proizvode pravne učinke tek nakon potpisa i ovjere obje ugovorne strane dakle i prodavatelja ali i kupca kod javnog bilježnika, a što se nije dogodilo.

Navedena odredba Ugovora je bitan sastojak Ugovora te bi isti bili bez pravnog učinka budući na njima nije nikad bio ovjeren potpis kupca, a kako to proizlazi iz dopisa javnog bilježnika niti potpis osobe ovlaštene za zastupanje prodavatelja.

Slijedom navedenog stečajni upravitelj je mišljenja da ne postoje zapreke za prodaju predmetnih nekretnina u stečajnom postupku i to primjenom odredbi iz čl.247 Stečajnog zakona kojima je propisano da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, a prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

2 Predračun obveza stečajne mase (nastalih i predvidivih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase)

2.1. Troškovi stečajnog postupka

Nastali troškovi stečajnog postupka (izdaci stečajnog upravitelja)

- troškovi fotokopiranja 96,00 kn
- poštanski troškovi/biljezi254,90 kn
- kancelarijski materijal/registrator18,60 kn

Predvidivi troškovi stečajnog postupka

- Sudski troškovi stečajnog postupka – paušalna pristojba 2% od diobne mase najviše 2.000,00 kn..... 2.000,00 kn

Ukupno troškovi stečajnog postupka 2.369,50 kn

2.2. Ostale obveze stečajne mase

Nastale ostale obveze stečajne mase

- putni troškovi stečajnog upravitelja - obilazak nekretnina po putnom nalogu 13.11.2020

Iznos Bruto II (drugi dohodak /isplatitelj stečajna masa)..... 1.228,59 kn

Neto iznos 792,00 kn

Troškovi autocesta Rijeka-Zagreb-Rijeka = 140,00 kn

Troškovi osobnog vozila 326 km x 2 kn = 652,00 kn

Predvidive ostale obveze stečajne mase

- putni troškovi stečajnog upravitelja – pristup ispitnom i izvještajnom ročištu, ročištu za diobu te završnom ročištu na TS u Pazinu (po putnom nalogu)

Iznos Bruto II (drugi dohodak /isplatitelj stečajna masa)..... 1.166,77 kn

Neto iznos 752,16 kn

Troškovi autocesta/tunel 30,72 kn x 3 ročišta 92,16 kn

Troškovi osobnog vozila Rijeka-Pazin-Rijeka

110 km x 2 kn x 3 ročišta 660,00 kn

- Knjigovodstvo stečajne mase..... 5.700,00 kn

Redovno knjigovodstvo 350,00 kn/mjesečno

(mjesečni obveznik PDV-a)

4.200,00 kn

Godišnji financijski izvještaji i prijava poreza na dobit

GFI (bilanca, račun dobiti i gubitka)

PD obrazac (prijava poreza na dobit)

za razdoblje od 05.10.2020 do 31.12.2020

750,00 kn

za razdoblje od 01.01.2021 do brisanja iz sudskog registra

750,00 kn

- Troškovi fotokopiranja 50,00 kn

- Poštanski troškovi..... 50,00 kn

- Troškovi vođenja i zatvaranja žiro računa 700,00 kn

Ukupno ostale obveze stečajne mase 8.895,36 kn

UKUPNO OBVEZE STEČAJNE MASE 11.264,86 kn

Napomena :

Predračun troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase izrađen je na temelju pretpostavke trajanja stečajnog postupka u razdoblju od 12 mjeseci od otvaranja stečajnog postupka te u slučaju ranijeg zaključenja stečajnog postupka pojedini troškovi mogu biti i proporcionalno manji od navedenih.

Predvidivi troškovi stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase predstavljaju troškove i radnje koji se nužno poduzimaju u razdoblju od 12 mjeseci od dana otvaranja stečaja i iste nije bilo moguće u trenutku sastavljanja ovog Izvješća u cijelosti predvidjeti.

Nagrada stečajnom upravitelju nije obračunata i odrediti /obračunati će se naknadno u skladu sa Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima.

Isplata naknade stvarnih troškova i izdataka stečajnog upravitelja u neto iznosu predstavlja drugi dohodak stečajnog upravitelja na koji se obračunavaju doprinosi za MIO, porezi i pririz sve u bruto iznosu uvećano za doprinos za ZO u skladu sa Zakonom o porezu na dohodak i Zakona o doprinosima.

Svi računi za nastale troškove i ostala poslovna dokumentacija nalaze se u knjigovodstvenoj dokumentaciji kod stečajnog upravitelja i u koje svi vjerovnici imaju pravo uvida, a isti će biti priloženi prijedlogu za naknadu troškova stečajnog upravitelja odnosno završnom računu koje će stečajni upravitelj položiti sudu.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

1. U narednom razdoblju pristupit će se unovčenju nekretnina u vlasništvu dužnika – stana i garažnog parkirnog mjesta radi namirenja vjerovnika u skladu sa odredbama Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17).

Odredbama iz čl.247 Stečajnog zakona propisano je da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, a prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

2. Prijedlog odluka za skupštinu vjerovnika

- 2.1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.
- 2.2. Odobrava se predračun nastalih i predvidivih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase za razdoblje od 12 mjeseci od otvaranja stečajnog postupka.

- 2.3. Predlaže se radi bržeg unovčenja predmetnih nekretnina izvršiti prodaju predmetnih nekretnina neslobodnih od osoba i stvari.
- 2.4. Prihvaća se prijedlog stečajnog upravitelja da se, ako to bude moguće, sa trenutnim najmoprimcem nekretnina zaključi novi ugovor o najmu stana i garažnog parkirnog mjesta (po mogućnosti solemniziran kod javnog bilježnika) i to sa ročnošću do unovčenja predmetnih nekretnina.
- 2.5. Predlaže se da se vrijednost predmetnih nekretnina utvrdi na temelju procjemenog elaborata od 07.12.2017 god. izrađenog po ovlaštenom sudskom vještaku Sonji Loina Matančević iz Zagreba.
- 2.6. Predlaže se prodaja navedenih nekretnina samo kao cjeline ako je isto moguće tehnički provesti elektroničkom javnom dražbom putem FINA-e.

Mjesto i datum

Stečajni upravitelj

Rijeka, 10.01.2021 god.

.....

Prilozi:

- 1 Zemljišno knjižni izvadak za predmetne nekretnine
- 2 Procjemeni elaborat od 07.12.2017 god.
- 3 Ugovor o najmu stana od 22.10.2020
- 4 Ugovori o kupoprodaji nekretnina od 23.07.2015, Ugovor o prijenosu poslovnih udjela od 28.11.2013, korespondencija sa javnim bilježnikom Damirom Andrašić iz Zagreba
- 5 Izvodi sa žiro računa dužnika u Kent bank dd i Addiko bank dd
- 6 Dopisi i požurnice OGS u Zagrebu
- 7 Povijesni izvadak iz sudskog registra za TECHNOCHEM INTERNATIONAL d.o.o.