

STEČAJNI UPRAVITELJ ZORAN OSTOVIĆ

10410 Velika Gorica, Šibenska 19, mob. 098 414221, e-mail zoran.ostovic@gmail.com

U Velikoj Gorici, 13.03.2020.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stalna služba u Karlovcu

Stečajni predmet broj: St-1682/2019

Stečajni sudac: Goranka Boljkovac

Stečajni dužnik: PRODANIĆ d.o.o. u stečaju

Zagreb, Ulica grada Chicaga 25. OIB: 25523151789

**DOPUNA IZVJEŠĆA STEČAJNOG UPRAVITELJA O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG
DUŽNIKA I NJEGOVIH UZROCIMA, O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU
STEČAJNE MASE**

Na izvještajnom ročištu održanom dana 28.01.2020. g. Skupština vjerovnika naložila je stečajnom upravitelju u roku od 60 dana dopuniti Izvješće o gospodarskom položaju dužnika od 13.01.2020. g. u pogledu navoda o postojanju zakonskih pretpostavki za pobijanje pravnih radnji stečajnog dužnika koje se odnose na otuđenje nekretnina i pokretnina, posebno u pogledu visine i načina plaćanja kupoprodajnih cijena iz spornih kupoprodajnih ugovora.

Konkretno, stečajni upravitelj je u svom Izvješću predložio pobijanje pravnih radnji kojima je dužnik utuđio suprotno odredbi članka 202. stavak 3. Stečajnog zakona:

- A. nekretninu upisanu u ZK Odjelu Biograd na moru, k.o. Tkon, z.k.ul. 674, k.č.br. 228, u naravi pašnjak površine 219 m² – stjecatelj zakonski zastupnik dužnika do otvaranja stečajnog postupka, kupoprodajna cijena 82.125,00 kn;
 - B. priključno vozilo marke Krone SDP 27, priključno vozilo marke Kogel SNCO 24 i motorno vozilo za prijevoz tereta marke Mercedes Axor 1843 LS – stjecatelj Prodanić Transporti d.o.o. iz Garešnice, osnivač društva zakonski zastupnik dužnika do otvaranja stečajnog postupka, kupoprodajna cijena 117.343,78 kn.
- I. Po pribavljanju i izvršenoj analizi dokumentacije dužnika stečajni upravitelj utvrđuje da između dužnika i Milenka Prodanića – osnivača i zakonskog zastupnika dužnika do otvaranja stečajnog postupka, postoji obvezni odnos zajma:
- Milenko Prodanić je dana 05.11.2013. g. Raiffeisenbank Austria dostavio Izjavu o suglasnosti za razročenje svojih depozita u iznosu od 347.250 EUR i prijevremeno podmirenje kreditnih obveza dužnika (partije kredita 718-55-510278, 718-55-455455, 718-55-597365);

- Banka je dana 24.07.2018. dužniku dostavila obavijest o tome da je razročenje depozita izvršeno i da su podmirene obveze po navedenim kreditima u ukupnom iznosu od 2.585.698,35 kn. Korisnik kredita po navedenim parijama bio je dužnik.

**Dokaz 1: suglasnost za razročenje depozita; obavijest banke; kartice kredita, izvadak*

II. U odnosu na nekretninu i pokretnine navedene pod A. i B., stečajni upravitelj se očituje kako slijedi:

1. Nekretnina navedena pod a) plaćena je kompenzacijom između dužnika kao prodavatelja i zakonskog zastupnika dužnika do otvaranja stečajnog postupka kao stjecatelja.

**Dokaz 2: Izjava o kompenzaciji br. 02/2018.*

Za utvrđivanje realnosti kupoprodajne cijene ne postoje usporedivi podaci na portalu Njuškalo o isključnim cijenama nekretnina iste namjene i na istoj ili približnoj lokaciji. U nedostatku adekvatne procjene može se smatrati da je kupoprodajna cijena ujedno i tržišna.

2. Motorna vozila navedena pod b) plaćena su (zajedno s iznosom od 150.200,00 kn za koji nije poznata namjena) različitim načinima plaćanja, i to:

- Ustupom prava na povrat poreza u iznosu od 51.414,98 kn, prema rješenju Porezne uprave, Ispostava Garešnica o odobrenju povrata poreza;
- Izjavom o višestrukoj kompenzaciji broj 04/2018 u iznosu od 10.000,00 kn;
- Izjavom o kompenzaciji broj 02/2018 u iznosu od 32.178,77 kn;
- Višekratnim uplatama na transakcijski račun u iznosu od 173,950,00 kn.

**Dokaz 3: rješenje Porezne uprave od 07.02.2018.; Izjava o višestrukoj kompenzaciji br. 04/2018; Izjava o kompenzaciji br. 02/2018; Izvadak br. 97/18, 05/19 i 105/18 Erste bank; Izvadak br. 50/18 i 60/18 Istarska kreditna banka.*

Za utvrđivanje realnosti kupoprodajne cijene ne postoje usporedivi podaci na portalu Njuškalo o isključnim cijenama motornih vozila istih karakteristika. U nedostatku adekvatne procjene može se smatrati da je kupoprodajna cijena ujedno i tržišna.

Slijedom iznijetog, stečajni upravitelj smatra da navedenim radnjama nisu oštećeni vjerovnici.

III. U okviru zajma opisanog u t. I. stečajni dužnik je dana 25.08.2017. g. prodao zakonskom zastupniku dužnika do otvaranja stečajnog postupka nekretnine u Zadru upisane u ZK odjel Zadar, k.o. Zadar, z.k.ul. 13501, k.č.br. 4790/17:

- 171. suvlasnički dio: 75/10000 etažno vlasništvo (E-171), stan, površina 70,70 m²;
- 67. suvlasnički dio: 13/10000 etažno vlasništvo (E-67), garažno parkirno mjesto, površina 12,50 m²;
- 68. suvlasnički dio: 13/10000 etažno vlasništvo (E-68), garažno parkirno mjesto, površina 12,50 m².

Kupoprodajna cijena iznosila je 577.053,40 kn i plaćena je kompenzacijom. Kupac je uknjižio pravo vlasništva. Na suvlasničkom dijelu 171. (stan) upisano je založno pravo u ukupnom iznosu od 1.554.030,36 kn u korist Istarske kreditne banke Umag.

**Dokaz 4: kupoprodajni ugovor ovjeren po JB Vera Marčina iz Zadra, OV-8191/17; Izjava o kompenzaciji br.11/2017;*

**Dokaz 5: Izvadak iz zemljišne knjige za suvlasnički dio 171;*

**Dokaz 6: Izvadak iz zemljišne knjige za suvlasnički dio 67;*

**Dokaz 7: Izvadak iz zemljišne knjige za suvlasnički dio 68.*

Nekretnina se nalazi u središtu Zadra nedaleko od mora, u Ulici Postrojbi specijalne policije Zadar. Prema usporedivim podacima na portalu Njuškalo o isključnim cijenama na istim ili približnim lokacijama, stanovi približne površine prodaju se po cijeni od cca 950.000 do 1.500.000 kn, odnosno 14.000 do 21.000 kn/m². Za garažna parkirna mjesta ne postoje usporedivi podaci.

**Dokaz 8: oglasi na portalu Njuškalo*

Prema navedenom, uz pretpostavku da je cijena garažnog parkirnog mjesta iznosila najmanje 2.200 kn/m², proizlazi da su dva garažna parkirna mjesta plaćena cca 55.000 kn, a stan 520.000 kn odnosno 7.500 kn/m².

Opisana kupoprodaja provedena je naplatnim ugovorom sklopljenim dana 25.08.2017. g. između dužnika i tadašnjeg zakonskog zastupnika dužnika (bliska osoba), u vremenu kasnijem od dvije godine prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka (prijedlog podnesen 15.07.2019. g.), po cijeni značajno manjoj od tržišne, i tadašnjem zakonskom zastupniku dužnika kao drugoj strani naplatnog ugovora morala je biti poznata namjera dužnika da ošteti vjerovnike. Slijedom iznijetog, opisana pravna radnja suprotna je odredbi članka 202. stavak 3. Stečajnog zakona, predstavljaju izravno oštećenje vjerovnika i moguće ju je pobijati tužbom protiv osobe prema kojoj je pobijana radnja poduzeta. U slučaju uspjeha u sporu navedene nekretnine postale bi dio stečajne mase vrijedan najmanje 1.000.000,00 kn, opterećen založnim pravom Istarske kreditne banke koja je stečajni vjerovnik s utvrđenom tražbinom od 674.776,34 kn, što pretpostavlja da bi za namirenje troškova stečajnog postupka i tražbina ostalih stečajnih vjerovnika preostao određeni dio sredstava.

Pri podnošenju tužbe valja računati na troškove. U odnosu na vrijednost predmeta spora (prema kupoprodajnom ugovoru cca 600.000 kn) i pod pretpostavkom da stečajnog dužnika zastupa odvjetnik, potrebno je osigurati sredstva za troškove odvjetnika i protivne strane ako ona uspije u sporu, i to za četiri radnje. Prema Odvjetničkoj tarifi potrebno je osigurati iznos od 48.000,00 kn. Za troškove vještačenja potrebno je osigurati 5.000,00 kn.

Na temelju ove dopune izvješća stečajni upravitelj predlaže sazivanje Skupštine vjerovnika i donošenje slijedećih

O d l u k a

1. Prihvaća se u cijelosti dopuna izvješća stečajnog upravitelja
2. Stečajni vjerovnici pozvani će se objavom na mrežnoj stranici e-oglasna ploča suda u roku od 15 dana uplatiti predujam u iznosu od 53.000,00 kn za pokriće troškova parničnog postupka radi pobijanja pravne radnje stečajnog dužnika – Ugovora o kupoprodaji nekretnine u Zadru upisane u ZK odjel Zadar, k.o. Zadar, z.k.ul. 13501, k.č.br. 4790/17, suvlasnički dio 171, 67. i 68., u naravi stan površine 70,70 m² i dva garažna parkirna mjesta površine po 12,5 m², zaključenom 25.08.2017. g. i ovjerenom po JB Vera Marčina

iz Zadra, OV-8191/17, i to protiv kupca Prodanić Milenko iz Garešnice, Graničarska 117, OIB: 28174280748.

3. Odobrava se stečajnom upravitelju izdati odvjetniku punomoć za zastupanje u parničnom postupku iz t. 2.

Obzirom na postojanje supstrata pobje radnje, stečajni upravitelj

- p r e d l a ž e d a s u d

1. odobri stečajnom upravitelju, uz prethodno ispunjeni uvjet uplate predujma za pokriće troškova postupka u iznosu od 53.000,00 kn, pokretanje parničnog postupka radi pobijanja pravne radnje stečajnog dužnika – Ugovora o kupoprodaji nekretnine u Zadru upisane u ZK odjel Zadar, k.o. Zadar, z.k.ul. 13501, k.č.br. 4790/17, suvlasnički dio 171, 67. i 68., u naravi stan površine 70,70 m² i dva garažna parkirna mjesta površine po 12,5 m², zaključenom 25.08.2017. g. i ovjerenom po JB Vera Marčina iz Zadra, OV-8191/17, i to protiv kupca Prodanić Milenko iz Garešnice, Graničarska 117, OIB: 28174280748.

Stečajni upravitelj:

Zoran Ostović, dipl.iur.

Prilog: kao u tekstu