

**STEČAJNI UPRAVITELJ
MARKO PLAVETIĆ**

Ivana Gorana Kovačića 3, Karlovac, OIB: 54955106285

tel: +385 47 639 721; mob: + 385 99 35 77 412

e-mail: odv.marko.plavetic@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Na broj: St-41/2022

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza PAN INVESTMENT d.o.o. u stečaju, OIB: 38846319576, Karlovac, Ivana Gorana Kovačića 3, zastupana po stečajnom upravitelju Marku Plavetiću, Karlovac, Ivana Gorana Kovačića 3, OIB: 54955106285

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
o gospodarskom položaju i njegovim uzrocima (sukladno čl. 227. SZ).

Dana 10.2.2022. naslovni stečajni sud donosi Rješenje o nastavljanju stečajnog postupka radi naknadne diobe i o upisu stečajne mase u sudski registar, a sve temeljem Prijedloga stečajnog upravitelja od 7.12.2021. radi naknadno pronađene imovine, i to sljedećih nekretnina:

a)

-zk.č.br. 2092/2, - PAŠNJAK, ukupne površine 4714 m², upisana u zk.ul.br. 1899, Katastarska općina: 324248, PRNJANI, Općinski sud u Puli-Pola - ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA.

b)

-zk.č.br. 2096/1, - GOSPODARSKA ZGRADA, PAŠNJAK, ukupne površine 3183 m²,

-zk.č.br. 2096/2, - PAŠNJAK, ukupne površine 1277 m²,

-zk.č.br. 2097/1, - PAŠNJAK, ukupne površine 6712 m²,

-zk.č.br. 2097/2, - PAŠNJAK, ukupne površine 3319 m²,

-zk.č.br. 2097/3, - PAŠNJAK, ukupne površine 3852 m²,

a sve upisane u:

zk.ul.br. 1642, Katastarska općina: 324248, PRNJANI, Općinski sud u Puli-Pola - ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA.

c)

-zk.č.br. 2108/6, - KUĆA, REBIĆI, SPREMIŠTE, DVORIŠTE, ukupne površine 904 m2, upisana u zk.ul.br. 1459, Katastarska općina: 324248, PRNJANI, Općinski sud u Puli-Pola - ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA.

d)

-zk.č.br. 216/ZGR., - KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA, REBIĆI, DVORIŠTE, ukupne površine 733 m2, upisana u zk.ul.br. 1853, Katastarska općina: 324248, PRNJANI, Općinski sud u Puli-Pola - ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA.

Navedenim Rješenjem ujedno je zakazano ispitno i izvještajno ročište, pozvani su vjerovnici viših isplatnih redova da prijave svoje tražbine, razlučni i izlučni vjerovnici da dostave obavijesti o postojanju svojih prava, te su pozvani dužnici stečajnog dužnika da bez odgode ispune svoje obveze.

Slijedom navedenog, kao stečajni upravitelj pristupio sam poduzimanju svojih zakonskih dužnosti i ovlasti pa u nastavku iznosim i dostavljam sukladno odredbama Stečajnog zakona („Narodne novine” broj: 71/15, 104/17, dalje u tekstu: SZ) sljedeće:

- sukladno odredbi članka 227. izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika;
- sukladno čl. 221 SZ-a popis predmeta stečajne mase;
- sukladno čl. 222 SZ-a popis vjerovnika;
- sukladno članku 223. SZ-a pregled imovine i obveza stečajnog dužnika.

I. UVOD

U ovome stečajnom postupku redovni stečajni postupak se nije niti provodio već je bilo donijeto rješenje o istovremenom otvaranju i zaključenju stečajnog postupka zbog nepostojanja imovine dužnika, i to dana 3.4.2019. pod posl.br. St-385/2018.

U 12.mjesecu 2019.god. stečajni upravitelj zaprima Tužbu vjerovnika FUTURE COIN MANAGAMENT d.o.o. na Odgovor, a koja Tužba je uperena na pobijanje pravnih radnji dužnika, konkretno pobijanje spornog Kupoprodajnog ugovora kojim je PAN INVESTMENT d.o.o pod sumnjivim okolnostima nenaplatno prenio pravo vlasništva određenih nekretnina u korist društva STUDIO HOLDING d.o.o. Predmet se vodio pod posl.br. P-290/2019 pri Trgovačkom sudu u Pazinu.

Iz sadržaja same Tužbe, te iz kasnijeg razgovora sa punomoćnicom vjerovnika FUTURE COIN MANAGEMENT d.o.o., stečajni upravitelj dolazi do saznanja da je PAN INVESTMENT d.o.o. u svom vlasništvu imao vrijednije nekretnine na području k.o. Prnjani, ZK Odjel Pula, te

da je zaista prijenos vlasništva na STUDIO HOLDING d.o.o. izvršen pod sumnjivim okolnostima.

Sukladno svojim zakonskim dužnostima i ovlastima koje proizlaze neposredno iz Stečajnog zakona, a odnose se na zastupanje stečajne mase i nakon brisanja društva iz registra, na vođenje postupaka radi prikupljanja stečajne mase, te na zakonski rok i dužnost stečajnog upravitelja da u slučaju sumnje pokrene Tužbu radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika, stečajni je upravitelj odlučio i pokrenuti takvu Tužbu radi pobijanja, po *lex specialis* odredbama SZ-a, a sve radi utvrđenja spornog kupoprodajnog ugovora bez pravnog učinka i vraćanja svih prenijetih nekretnina nazad u vlasništvo PAN INVESTMENT-a d.o.o., odnosno u korist stečajne mase.

Stoga, stečajni upravitelj 24.1.2020. stečajnom sudu dostavlja Podnesak u kojem traži odobrenje za pobijanje u smislu čl.212.st.1. SZ-a. Također, stečajni je upravitelj u istom Podnesku zatražio od stečajnog suda odobrenje za angažiranje punomoćnika, odvjetnika Domagoja Poljaka iz Zagreba, koji je pristao zastupati neupisanu Stečajnu masu na rizik naplate svojih troškova i nagrade samo u slučaju uspjeha u sporu i povrata nekretnina u Stečajnu masu, od potencijalno prikupljene stečajne mase. Angažiranje profesionalnog punomoćnika stečajni je upravitelj ocijenio nužnim obzirom na pravnu kompleksnost predstojeće parnice, i ostalih zabilježbi i postupaka koje bi bilo potrebno riješiti radi povrata nekretnina u Stečajnu masu. Također, kako u skraćenom stečajnom postupku skupštine niti odbora vjerovnika kao organa nema, stečajni je upravitelj mogao zatražiti odobrenje jedino od stečajnog suda kao jedinog tada dostupnog nadzornog organa u postupku.

Dana 30.4.2020. stečajni sud donosi Rješenje kojim odobrava stečajnom upravitelju podnošenje Tužbe radi pobijanja i angažiranje odvjetnika Domagoja Poljaka iz Zagreba koji će svoje troškove naplatiti samo u slučaju uspjeha u sporu od potencijalno prikupljene stečajne mase.

Dana 11.5.2020. odvjetnik Domagoj Poljak u ime Stečajne mase podnosi Tužbu radi pobijanja, zajedno s Prijedlogom radi određivanja privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina, s obzirom je postojala dvostruka opasnost prodaje nekretnina, s jedne strane kroz stečajni postupak koji se tada vodio iza tada upisanog z.k. vlasnika STUDIO HOLDING d.o.o., a s druge strane kroz ovršni postupak kojeg je Republika Hrvatska pokrenula temeljem pravomoćne presude iz kaznenog postupka kojom je naloženo oduzimanje nekretnina STUDIO HOLDING-a d.o.o. u korist Republike Hrvatske i Republike Italije zbog počinjenja kaznenog djela.

Dana 19.5.2020. nadležni parnični sud donosi Rješenje o određivanju privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina stečajne mase, te istu privremenu mjeru upisuje u nadležni ZK odjel.

U međuvremenu stečajni upravitelj dana 24.1.2020. podnosi Žalbu na Rješenje o prodaji nekretnina u stečajnom postupku STUDIO HOLDING-a d.o.o., te dostavlja stečajnom upravitelju STUDIO HOLDING-a d.o.o. Obavijest o Izlučnom pravu, pozicionirajući Stečajnu masu iza PAN INVESTMENT kao Izlučnog vjerovnika u stečajnom postupku STUDIO HOLDING-a d.o.o.

Dana 10.12.2020. stečajni upravitelj se Podneskom u ime Stečajne mase kao oštećene treće osobe javlja i u kazneni postupak u kojemu je donijeta Presuda o oduzimanju spornih nekretnina u korist Republike Hrvatske i Republike Italije, u bitnome tražeći svojstvo oštećenika u kaznenom postupku, priznavanje položaja stranke, i dostavu kaznene presude s uputom o pravu na Žalbu.

Dana 14.12.2020. stečajni upravitelj podnosi Prigovor treće osobe radi proglašenja ovrhe nedopuštenom u smislu čl.59. OZ-a na ovršni spis posl.br. Ovr-182/2020 u kojem je ovrhovoditelj bila Republika Hrvatska protiv ovršenika STUDIO HOLDING d.o.o., a koja je bila usmjerena na provedbu presude iz kaznenog postupka za oduzimanjem nekretnina tada u vlasništvu STUDIO HOLDING-a d.o.o.

Nakon u cijelosti provedenog prvostupanjskog parničnog postupka radi pobijanja pokrenutog po Tužbi Stečajne mase, dana 10.11.2021. pod posl.br. P-96/2021, Trgovački sud u Pazinu donosi Presudu kojom u cijelosti usvaja tužbeni zahtjev Stečajne mase iza PAN INVESTMENT-a d.o.o. , utvrđuje da je sporni kupoprodajni Ugovor bez učinka prema stečajnoj masi, te se nalaže ZK odjelu Pula povrat u prijašnje ZK stanje kakvo je bilo prije provedbe spornog Kupoprodajnog ugovora.

Na ključnu točku II.izreke Presude nitko nije uložio Žalbu, te je ista postala pravomoćna i ovršna u tom dijelu, slijedom čega je stečajni upravitelj zatražio od nadležnog ZK odjela provedbu Presude, i uknjižbu prava vlasništva u korist PAN INVESTMENT-a d.o.o., uz povrat zemljišnoknjižnog stanja predmetnih nekretnina kakvo je bilo prije provedbe pobijenog Kupoprodajnog ugovora.

Na točku I.izreke Presude Žalbu je uložio tužitelj FUTURE COIN MANAGEMENT d.o.o.

Dana 27.1.2022. ZK Odjel Pula donosi Rješenje o uknjižbi prava vlasništva i povratu u prijašnje ZK stanje temeljem Presude P-96/2021, vrši uknjižbu vlasništva u korist PAN INVESTMENT d.o.o. te usporedno vrši brisanje svih upisanih tereta, založnih prava, privremenih mjera, zabilježbi sporova itd., obzirom su sve spomenute zabilježbe i tereti upisani nakon provedbe pobijenog Kupoprodajnog ugovora, a presudom je naložen povrat u prijašnje stanje.

Na takvo ZK rješenje Prigovor izjavljuju prije upisani založni vjerovnici ITTA d.o.o. i CONSULTUM KOMPARIĆ d.o.o.

Dana 24.2.2022. Stečajni upravitelj opreza radi dostavlja ZK odjelu Odgovor na Prigovor.

Do dana sastavljanja ovog Izvješća ZK odjel nije odlučio o Prigovoru na ZK rješenje, a Visoki Trgovački Sud u Zagrebu nije odlučio o izjavljenoj Žalbi na Presudu.

S obzirom na pravomoćnost i ovršnost presude P-96/21 TS Pazin u dijelu u kojem se nalaže povrat u ranije zk.stanje i određuje povrat nekretnina u stečajnu masu PAN INVESTMENT-a d.o.o., te s obzirom na provedeni prijenos vlasništva u zemljišnim knjigama, i na stanje vlastovnice iz svježeg zemljišnoknjižnog izvotka, te s obzirom da je Prigovor na zk.rješenje izjavljen samo u dijelu brisanja 2 (dva) založna prava, a ne i u dijelu uknjižbe prava vlasništva, nesporno je da je PAN INVESTMENT d.o.o. vlasnik gore navedenih nekretnina.

U prilogu Izvješća se dostavljaju:

- rješenje o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka od dana 3.4.2019. pod posl.br. St-385/2018.
- Rješenje kojim se odobrava stečajnom upravitelju podnošenje Tužbe radi pobijanja i angažiranje odvjetnika od 30.4.2020.
- Tužba radi pobijanja, zajedno s Prijedlogom radi određivanja privremene mjere od 11.5.2020.
- Rješenje o određivanju privremene mjere od 19.5.2020.
- Žalba na Rješenje o prodaji od 24.1.2020.
- Obavijest o Izlučnom pravu od 11.5.2020.
- Podnesak u ime Stečajne mase kao oštećene treće osobe za kazneni postupak od 10.12.2020.
- Prigovor treće osobe radi proglašenja ovrhe nedopuštenom od 14.12.2020.
- Presuda TS Pazin od 10.11.2021. pod posl.br. P-96/2021, uz klauzulu pravomoćnosti
- Rješenje ZK odjela Pula od 27.1.2022.
- Prigovor prije upisanih založnih vjerovnika ITTA d.o.o. i CONSULTUM KOMPARIĆ d.o.o. od 18.2.2022.
- Odgovor na Prigovor od 24.2.2022.

II. GOSPODARSKI POLOŽAJ I NJEGOVI UZROCI

Nakon ishođenja uknjižbe prava vlasništva i povrata nekretnina u stečajnu masu, stečajni je upravitelj dana 4.3.2022. preuzeo posredni posjed nekretnina stečajne mase, na način da je izvršio obilazak i provjeru predmetnih nekretnina.

Nekretnine stečajne mase su zapuštene, te je očigledno da nitko nije bio u neposrednom posjedu istih nekretnina duži niz godina.

Stečajni upravitelj nema ključeve od objekata koji se nalaze na predmetnim zemljištima. Naime, stečajni upravitelj je kontaktirao stečajnog upravitelja STUDIO HOLDING-a d.o.o. , Borisa Zadkovića, koji je bio prethodni posredni posjednik nekretnina, a koji je iskazao kako niti on nikada nije uspio preuzeti ključeve nekretnine obzirom se isti nalaze kod bivšeg direktora STUDIO HOLDING-a d.o.o. Fabia Gaiatta koji se trenutno nalazi u zatvoru u Italiji.

Stečajni je upravitelj ocijenio ekonomičnim i oportunističkim da trenutno nema potrebe za promjenom brave i prisilnim zauzimanjem neposrednog posjeda predmetnih objekata, uzevši u obzir njihovu zapuštenost, trenutno nepostojanje opasnosti za smetanjem posjeda, nepostojanje ikakvih novčanih sredstava na računu Stečajne mase, te nepostojanje uplate predujma od strane vjerovnika. No, po drugačijem nalogu skupštine vjerovnika, stečajni upravitelj će pristupiti promjeni brave na objektima koji se nalaze na nekretninama Stečajne mase.

Stečajni je upravitelj po preuzimanju posrednog posjeda nekretnina zatražio Procjenu tržišne vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina, a prema kojoj Procjeni proizlazi da je **ukupna tržišna vrijednost nekretnina stečajne mase: 651.000,00 € ili 4.930.000,00 kn.**

Prilog:

- Procjembeni elaborat od 21.3.2022. stalnog sudskog vještaka Igora Laškarina, ing.građ.

Stečajni je upravitelj stupio u kontakt s punomoćnikom bivšeg direktora PAN INVESTMENT-a, koji je iskazao da bivši direktor Marco Cavalli nema saznanja o tome gdje bi se nalazila poslovna i knjigovodstvena dokumentacija društva, a niti ključevi nekretnine. Prema njegovom kazivanju, isti je žrtva kaznenog djela iznude počinjenog od strane gospodina Fabia Gaiatta – bivšeg direktora STUDIO HOLDING-a d.o.o. koji mu je oduzeo i ključeve i poslovnu dokumentaciju, a koji se sada nalazi u zatvoru u Italiji.

Stečajni je upravitelj stupio u kontakt s gđom Karin Peruško iz Pule, voditeljicom nekadašnjeg knjigovodstvenog servisa PAN INVESTMENT-a d.o.o., koja je iskazala kako ne posjeduje poslovnu dokumentaciju PAN INVESTMENT-a d.o.o., ali je iskazala svoju spremnost na ko-operaciju i suradnju sa stečajnim upraviteljem te dostupnost radi odgovaranja na sva pitanja, s obzirom da je uvelike upoznata sa cjelokupnim poslovanjem PAN INVESTMENT-a d.o.o. i svih povezanih društava.

Stečajni je upravitelj zatražio od banaka u kojima je PAN INVESTMENT imao otvorene poslovne žiro račune, i to od ERSTE BANK d.d. , te od Zagrebačke banke d.d., da mu dostave sve bankovne izvode iz arhive vezane uz društvo PAN INVESTMENT d.o.o. Do dana sastavljanja ovog Izvješća obje banke su dostavile stečajnom upravitelju sve bankovne izvode za tražene vremenske periode.

Stečajni je upravitelj ocijenio da trenutno nije hitno otvaranje bankovnog računa Stečajne mase, obzirom da se trenutno ne očekuje skoriji priljev novčanih sredstava, pa da bi preuranjeno otvaranje bankovnog računa uzrokovalo nepotrebne bankovne troškove, te da isto ne bi bilo u skladu s načelom ekonomičnosti postupka. Stečajni će upravitelj naknadno otvoriti bankovni račun kada procijeni da je to nužno, odnosno po očekivanju priljeva sredstava.

Također, stečajni će upravitelj iz istih razloga još pričekati sa angažiranjem knjigovodstvenog servisa, obzirom da trenutno Stečajna masa ne vrši nikakav bankovni, knjigovodstveni niti porezno-pravni promet.

Izuzev već navedenih nekretnina koje čine Stečajnu masu, PAN INVESTMENT d.o.o. nije imao nikakve druge vrijednije imovine.

U daljnjem sadržaju ovog izvješća stečajni upravitelj izlaže imovinu i radnje koje je poduzeo.

III. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA OD 10. veljače 2022. (nastavljanja steč.postupka) do 21. ožujka 2022. (dana sastavljanja ovog Izvješća).

U razdoblju od stupanja na dužnost stečajnog upravitelja do dana sastavljanja ovog izvješća, obavio sam sljedeće radnje:

1. preuzeo sam dužnost stečajnog upravitelja te obradio i ispitao dostavljene prijave tražbina,
2. uspostavio sam kontakt sa punomoćnikom bivšeg direktora
3. uspostavio sam kontakt s bivšim knjigovodstvenim servisom
4. preuzeo sam posredni posjed nekretnina stečajne mase
5. dao sam izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina stečajne mase
6. Sastavio sam Popis predmeta stečajne mase (sukladno čl. 221. SZ),
7. Sastavio sam Popis vjerovnika (sukladno čl. 222. SZ),
8. Sastavio sam Pregled imovine i obveza (sukladno čl. 223. SZ),
9. Izradio sam predračun troškova stečajnog postupka,
10. Sastavio sam evidenciju pristojbi i punomoćnika
11. Sastavio sam tablicu prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava

IV. IMOVINA DRUŠTVA

IV.I. Pokretnine

Stečajni dužnik na dan sastavljanja ovog Izvješća nema nikakvih unovčivih pokretnina u svom vlasništvu, izuzev gotovo bezvrijednog alata, kutija i bačava i ostalih pripadajućih pokretnina koje čine pripadak nekretnine stečajne mase, a koje će se prodavati skupno sa nekretninom.

IV.II. Prava izjednačena s pokretninama/poslovni udjeli/dionice/potraživanja/prava patenta/intelektualna vlasništva/druga imovinska prava

Stečajni dužnik nema u svom vlasništvu drugih imovinskih prava.

IV.III. Nekretnine

Stečajni dužnik ima sljedeće nekretnine u svom vlasništvu:

a)

-zk.č.br. 2092/2, - PAŠNJAK, ukupne površine 4714 m², upisana u zk.ul.br. 1899, Katastarska općina: 324248, PRNJANI, Općinski sud u Puli-Pola - ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA.

b)

-zk.č.br. 2096/1, - GOSPODARSKA ZGRADA, PAŠNJAK, ukupne površine 3183 m²,
-zk.č.br. 2096/2, - PAŠNJAK, ukupne površine 1277 m²,
-zk.č.br. 2097/1, - PAŠNJAK, ukupne površine 6712 m²,
-zk.č.br. 2097/2, - PAŠNJAK, ukupne površine 3319 m²,
-zk.č.br. 2097/3, - PAŠNJAK, ukupne površine 3852 m²,

a sve upisane u:

zk.ul.br. 1642, Katastarska općina: 324248, PRNJANI, Općinski sud u Puli-Pola - ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA.

c)

-zk.č.br. 2108/6, - KUĆA, REBIĆI, SPREMIŠTE, DVORIŠTE, ukupne površine 904 m², upisana u zk.ul.br. 1459, Katastarska općina: 324248, PRNJANI, Općinski sud u Puli-Pola - ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA.

d)

-zk.č.br. 216/ZGR., - KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA, REBIĆI, DVORIŠTE, ukupne površine 733 m², upisana u zk.ul.br. 1853, Katastarska općina: 324248, PRNJANI, Općinski sud u Puli-Pola - ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA.

OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA STEČAJNOG UPRAVITELJA O NAČINIMA I UVJETIMA PRODAJE NEKRETNINA TE O PRAVNOJ PODLOZI ZA ISTO:

Stečajni je upravitelj po preuzimanju posrednog posjeda nekretnina zatražio Procjenu tržišne vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina, a prema kojoj Procjeni proizlazi da je **ukupna tržišna vrijednost nekretnina stečajne mase: 651.000,00 € ili 4.930.000,00 kn.**

Prilog:

- Procjembeni elaborat od 21.3.2022. stalnog sudskog vještaka Igora Laškarina, ing.građ.

Temeljem čl.229. SZ-a proizlazi da je stečajni upravitelj dužan bez odgode odmah nakon izvještajnog ročišta pristupiti unovčenju stečajne mase, da je istu dužan unovčiti u skladu s Odlukom skupštine vjerovnika, te da tek ako Skupština vjerovnika nije odredila drukčiji način prodaje, da se tek onda podredno primjenjuje čl.247. SZ-a o unovčenju nekretnina odgovarajućom prodajom po pravilima ovršnog postupka, odnosno na elektroničkoj javnoj dražbi.

Sukladno pravnom tumačenju Ustavnog suda RH iznijetog u Odluci U-I/3465/2017, U-I-3912/2017, U-I-3498/2018, povodom prijedloga Karlovačke banke d.d., kao razlučnog vjerovnika, za pokretanje postupka ocjene suglasnosti SZ-a s Ustavom RH, a u svezi Ustavnosti odredbe SZ-a o prodaji na el.javnoj dražbi za početnu cijenu od 1,00 kn, Ustavni sud RH je nedvojbeno iskazao da se čak i u slučaju postojanja razlučnih prava, odredba čl.247. SZ-a

primjenjuje tek podredno, samo ako Skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu nije donijela drugačiju odluku. U konkretnom slučaju Ustavni sud RH iznosi tumačenje SZ-a na način da je Skupština vjerovnika vrhovni organ u stečajnom postupku kojoj se nikada ne može oduzeti ovlast odlučivanja o načinu prodaje, pa čak niti u slučaju postojanja razlučnih prava, na način da temeljem čl.229.st.4. SZ-a Skupština vjerovnika je UVIJEK mogla na izvještajnom ročištu otkloniti prodaju na elektroničkoj javnoj dražbi FINE te imovinu unovčiti na drukčiji način, tako da ni tada ne treba primijeniti čl.247 SZ-a.

Sukladno čl.31. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu RH, Odluke Ustavnog suda RH predstavljaju izvor prava, te su ih dužni poštivati svi građani, fizičke i pravne osobe, odnosno tijela državne i javne vlasti.

Prilog:

- Odluka Ustavnog suda RH U-I/3465/2017

Sukladno čl.106. SZ-a pravo glasa na skupštini imaju samo oni vjerovnici čije su tražbine utvrđene. Pravo glasa imaju samo stečajni vjerovnici, a ne i razlučni vjerovnici, te različna prava ne mogu biti predmetom ispitivanja.

Slijedom svega navedenog, stečajni upravitelj smatra da bi prodaja nekretnina po čl.247. SZ-a (na elektroničkoj javnoj dražbi uz 4.nadmetanje po početnoj cijeni od 1,00kn) mogla biti štetna po Stečajnu masu i po vjerovnike, da je takav način prodaje spor, ne-efikasan, podložan malverzacijama i fiktivnim ponuditeljima, skrivenim namjerama te da previše snižava početnu cijenu na dražbi.

Stoga, a temeljem gore navedene pravne podloge, stečajni upravitelj predlaže da način prodaje bude neposredna pogodba (prodaja temeljem kupoprodajnog ugovora slobodne ruke), javnim oglašavanjem prodaje i objavom javnog poziva za prikupljanjem pisanih ponuda na adresu steč.upravitelja uz prisustvo javnog bilježnika prilikom otvaranja ponuda. Uz naveden način prodaje, omogućuje se Stečajnom upravitelju i Skupštini vjerovnika da slobodno odrede načine snižavanja cijene nekretnina, i vremenske periode za spuštanje cijene, te u konačnici najniži iznos kupoprodajne cijene ispod kojeg se nekretnina ne smije prodati, a da taj iznos bude veći od 1,00 kn. Nadalje, s obzirom na specifičnost nekretnina (iznimno velika površina), i specifičnu mikro-lokaciju, stečajnom upravitelju bi bilo od pomoći da ga se ovlasti na mogućnost angažiranja posrednika u prodaji (primjerice lokalne agencije za nekretnine), pod uvjetom da proviziju posrednika snosi isključivo Kupac, a ne Stečajna masa, te da se ne radi o tzv. „ekskluzivnom“ ugovoru.

Nadalje, s obzirom da Prigovor prije upisanih založnih vjerovnika ITTA d.o.o. i CONSULTUM KOMPARIĆ d.o.o. na Rješenje ZK odjela u Puli pod posl.br. Z-1175/2022, u dijelu koji se odnosi na brisanje njihovih založnih prava u iznosima 239.224,00 KN + 139.261,00 KN, još uvijek nije riješen, pa postoji teoretska mogućnost naknadnog pojavljivanja razlučnih vjerovnika koji nisu stečajni vjerovnici, a uzevši u obzir da bi prodaja temeljem Kupoprodajnog ugovora stečajnom upravitelju bila znatno onemogućena zbog postojanja aktivne plombe na zk.ulošcima, stečajni upravitelj predlaže da sa procesom prodaje započne tek po pravomoćnom okončanju postupka pokrenutog po gore navedenom Prigovoru, a u međuvremenu stečajni se upravitelj obvezuje požurivati navedeni zk.postupak. U slučaju naknadne pojave razlučnih

vjerovnika, stečajni upravitelj će unovčavati nekretnine sukladno Odluci skupštine vjerovnika, a po prodaji, rezervirati sredstva od unovčenja za odvojeno namirenje eventualnih razlučnih vjerovnika, odnosno uputiti Kupca odmah u kupoprodajnom ugovoru na direktnu uplatu odgovarajućih iznosa na račune razlučnih vjerovnika, koji će po primitku uplate izdati brisovna očitovanja, odnosno podredno stečajni sud će izdati Rješenje kojim nalaže zk.odjelu brisanje upisanih tereta.

Eventualne troškove oko sastavljanja i ovjere Kupoprodajnog ugovora, kao i eventualnu agencijsku proviziju, snosi isključivo Kupac.

Također, u slučaju eventualnih parnica radi utvrđivanja tražbina/utvrđivanja osnovanosti osporavanja, stečajni će upravitelj po unovčenju rezervirati sredstva i za vjerovnike osporenih tražbina čije su parnice u tijeku.

U slučaju da stečajni upravitelj ne uspije prodati nekretnine na predloženi način u vremenskom periodu od 9 (devet) mjeseci računavši od pravomoćnog okončanja Z.K. postupka pokrenutog po Prigovoru prije upisanih založnih vjerovnika, predlaže se prodaja po odredbi čl.247. SZ-a.

V. SUDSKI POSTUPCI / SKLOPLJENI UGOVORI

Sklopljenih Ugovora nema, a niti je stečajni upravitelj zaključivao bilo kakve ugovore iz razloga načela ekonomičnosti postupka.

Od sudskih postupaka u tijeku su:

- pod posl.br. Z-3145/2022 - Z.K. postupak po Prigovoru prije upisanih založnih vjerovnika ITTA d.o.o. i CONSULTUM KOMPARIĆ d.o.o. na Rješenje ZK odjela u Puli pod posl.br. Z-1175/2022, u dijelu koji se odnosi na brisanje njihovih založnih prava u iznosima 239.224,00 KN + 139.261,00 KN.

- pod posl.br. Pž-6081/2021 pri VTS-u RH povodom Žalbe vjerovnika FUTURE COIN MANAGEMENT d.o.o. na točku I.izreke Presude P-96/21 TS Pazin.

VI. PREDRAČUN TROŠKOVA

1. Dospjeli nepodmireni troškovi od 3. travnja 2019. (dana otvaranja steč.postupka) do 21. ožujka 2022. (dana sastavljanja ovog izvješća)

Vrsta	jednokratno	Mjeseci/kom.	Ukupno
Trošak izrade procjene tržišne vrijednosti nekretnine	6.400,00 kn	1	6.400,00 kn
Odvjetničke usluge za zastupanje Stečajne mase u parnici P-96/21 radi povrata nekretnina u stečajnu masu.	348.800,00 kn	1	348.800,00 kn
UKUPNO:			355.200,00 kn

2. Predračun troškova za naredno šestomjesečno razdoblje od 22. ožujka 2022. do 22. rujna 2022.

U skladu sa čl.89. SZ-a predračun troškova stečajnog postupka za šestomjesečno razdoblje koje slijedi iznosi:

Vrsta:	mjesečno	mjeseci/kom	ukupno
Troškovi računovodstva	500,00 kn	6	3.000,00 kn
Bankarski troškovi	60,00 kn	6	360,00 kn
Materijalni troškovi (poštarina, uredski materijal, biljezi)	150,00 kn	6	900,00 kn
Putni trošak stečajnog upravitelja KA – PZ - KA	800,00 kn	2	1.600,00 kn
Putni trošak stečajnog upravitelja KA – PU - KA	1.000,00 kn	2	2.000,00 kn
UKUPNO:			7.860,00 kn

SVEUKUPNO (1 + 2) =

363.060,00 kn

VII. ZAKLJUČAK I PRIJEDLOZI ODLUKA

Stečajni dužnik nema uvjeta za nastavak poslovanja.

Na temelju ovog izvješća stečajnog upravitelja, skupštini vjerovnika i sudu predlaže se donošenje sljedećih odluka:

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika te se odobravaju sve do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja kao i predračun troškova
2. utvrđuje se da nema mogućnosti da se poslovanje stečajnog dužnika nastavi ili ponovno pokrene
3. Utvrđuje se skupna vrijednost nekretnina koje čine stečajnu masu u iznosu od **4.930.000,00 kn** prema Procjembenom elaboratu od 21.3.2022. stalnog sudskog vještaka Igora Laškarina, ing.građ.
4. određuje se skupna prodaja svih nekretnina koje čine stečajnu masu kao jedinstvena cjelina, i to slobodnom pogodbom (neposrednom pogodbom) na temelju kupoprodajnog ugovora kojeg će u ime Stečajne mase zaključiti stečajni upravitelj uz sljedeće uvjete:
 - nekretnine se u prvih **3 (tri) mjeseca** oglašavanja ne smiju prodati za iznos manji od **utvrđene vrijednosti**
 - ukoliko se nekretnine ne budu mogle prodati po prethodnoj cijeni, nekretnine se u **daljnjih 3 (tri) mjeseca** oglašavanja ne smiju prodati za iznos manji od **75% od utvrđene vrijednosti**

- ukoliko se nekretnine ne budu mogle prodati po prethodnoj cijeni, nekretnine se u **daljnjih 3 (tri) mjeseca** oglašavanja ne smiju prodati za iznos manji od **50% od utvrđene vrijednosti**

- stečajni upravitelj je dužan oglasiti nekretnine na prodaju u roku od 8 dana od dana pravomoćnosti Odluke ZK odjela Pula u postupku Z-3145/2022, odnosno od dana pravomoćnosti postupka po eventualno izjavljenoj Žalbi na Rješenje ZK odjela Pula u postupku Z-3145/2022, te se od tog dana računaju gore navedeni rokovi za prodaju nekretnina

- stečajni upravitelj se ovlašćuje oglasiti prodaju nekretnina na svim besplatnim oglasnicima (index.hr i slično), na Očevidniku FINE, na web stranici sudačka-mreža uz organiziranje poziva za prikupljanje pisanih ponuda na adresu steč.upravitelja uz otvaranje ponuda u javnobilježničkom uredu i usmeno nadmetanje u prisustvu javnog bilježnika u slučaju dvije iste pristigle ponude,

- ovlašćuje se stečajni upravitelj angažirati posrednike u prodaji (primjerice ovlaštene agencije za nekretnine) pod uvjetom da isti posrednik svoju proviziju naplati isključivo na teret i trošak kupca

- u slučaju da stečajni upravitelj ne uspije prodati nekretnine na predloženi način u vremenskom periodu od 9 (devet) mjeseci računavši od pravomoćnog okončanja Z.K. postupka pokrenutog po Prigovoru prije upisanih založnih vjerovnika, odobrava se prodaja po odredbi čl.247. SZ-a, pa se stečajni upravitelj ovlašćuje predložiti sudu donošenje Rješenja i Zaključka o prodaji na temelju procjemenog elaborata od 21.3.2022. stalnog sudskog vještaka Igora Laškarina, ing.grad.

5. stečajni upravitelj je nakon unovčenja dužan podmiriti sve obveze stečajne mase i troškove postupka, a ostala novčana sredstva na bankovnom računu rezervirati za potencijalne naknadno utvrđene različite vjerovnike, te za stečajne vjerovnike čije su tražbine osporene a u vezi kojih se posljedično vodi parnica radi njihova utvrđivanja/dokazivanja osnovanosti osporavanja, i zadržati sve do stjecanja uvjeta za završnu diobu
6. odobrava se stečajnom upravitelju angažiranje odvjetnika za eventualne parnice radi utvrđivanja tražbina/utvrđivanja osnovanosti osporavanja, samo u slučaju ako je odvjetnik voljan raditi po naplati svojih troškova po uspjehu u sporu, primarno na teret protivne strane u sporu koja je izgubila, a tek ako zbog insolventnosti te strane ne uspije naplatiti svoje troškove, onda na teret troškova Stečajne mase iza PAN INVESTMENT d.o.o.

stečajni upravitelj
Marko Plavetić, mag.iur.

U Karlovcu, 21.3.2022.

U prilogu:

1. rješenje o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka od dana 3.4.2019. pod posl.br. St-385/2018.
2. Rješenje kojim se odobrava stečajnom upravitelju podnošenje Tužbe radi pobijanja i angažiranje odvjetnika od 30.4.2020.
3. Tužba radi pobijanja, zajedno s Prijedlogom radi određivanja privremene mjere od 11.5.2020.
4. Rješenje o određivanju privremene mjere od 19.5.2020.
5. Žalba na Rješenje o prodaji od 24.1.2020.
6. Obavijest o Izlučnom pravu od 11.5.2020.
7. Podnesak u ime Stečajne mase kao oštećene treće osobe za kazneni postupak od 10.12.2020.
8. Prigovor treće osobe radi proglašenja ovrhe nedopuštenom od 14.12.2020.
9. Presuda TS Pazin od 10.11.2021. pod posl.br. P-96/2021, uz klauzulu pravomoćnosti
10. Rješenje ZK odjela Pula od 27.1.2022.
11. Prigovor prije upisanih založnih vjerovnika ITTA d.o.o. i CONSULTUM KOMPARIĆ d.o.o. od 18.2.2022.
12. Odgovor na Prigovor od 24.2.2022.
13. Procjembeni elaborat od 21.3.2022. stalnog sudskog vještaka Igora Laškarina, ing.građ.
14. Odluka Ustavnog suda RH U-I/3465/2017
15. Račun za odvjetničke usluge odvjetnika Domagoja Poljaka
16. Račun za izradu procjembenog elaborata vještaka Igora Laškarina