

11.05.21. por.

Za:

VISOKI TRGOVAČKI SUD RH

Berislavićeva 11

10000 Zagreb

Od:

Željko Radolfi

Ulica Stjepana Ljubića Vojvode 14

10000 Zagreb

REPUBLICA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
PRIMJERNA PRIDAVAČNICA

Primjerak dostavljen pošte dan 24.2.2021  
Predato na postu dan 22.2.2021  
Pošta ZAGREB u 67 7900948  
Broj primjeraka 2 priloga 2 x nr  
Pristignja 1002 Primio 11

Predmet: 72. St-134/2021-7

## ŽALBA

Ja, Željko Radolfi, Ulica Stjepana Ljubića Vojvode 14, 10000 Zagreb, OIB: 13310373118, u svojstvu osobe ovlaštene za zastupanje dužnika, direktora tvrtke VARADERO INTRUST d.o.o., Petrovaradinska 7/V, 10000 Zagreb, OIB: 49316973624, do dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom, Visokom trgovačkom sudu RH ulažem sljedeću

žalbu

na Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, doneseno 15. veljače 2021. po sucu Nikoli Ribariću, broj: 72. St-134/2021-7, a kojim Rješenjem se otvara stečajni postupak nad VARADERO INTRUST d.o.o. i stečajnim upraviteljem imenuje Jakovac Valentin, Đorđićeva 3B, Zagreb, OIB: 88526658647.

Ističemo da je prijedlog za otvaranje stečaja nad VARADERO INTRUST d.o.o., predlagatelj FINANCIJSKA AGENCIJA, RC Zagreb, Podružnica Zagreb, Trg svibanjskih žrtava 1995. 1, OIB: 85851130368, nesavjesno predložen.

Kako je dužnik, iznio na Zapisnik ročišta radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka sastavljen pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, dužnik je poduzeo aktivne korake i pritom nedvojbeno pokazao trajnu volju da vjerovnike namiri u svakom poduzetom koraku, a iz prodaje nekretnina kojih je dužnik vlasnik.

Trgovački sud u Zagrebu je Rješenjem broj: 72. St-134/2021-7, otvorio stečajni postupak nad tvrtkom VARADERO INTRUST d.o.o., Zagreb, Petrovaradinska 7/V, OIB: 49316973624, i naložio upis zabilježbe rješenja o otvaranju stečajnog postupka na nekretnini u vlasništvu dužnika.

Na ročištu u okviru prethodnog postupka za dužnika, dužnik je izjavio je da je dužnik vlasnik nekretnina u iznosu od 600.000,00 Eur, te da je postupak prodaje tih nekretnina u tijeku, te da će se realizacijom istog, namiriti svi vjerovnici i vratiti svi dugovi.

Slijedom iznijetog dužnik ovom Žalbom iskazuje spremnost da ispuni uvjete za obustavu stečajnog postupka na način da:

- odmah podmiri dug, koji je FINA u originalnom prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka navela u iznosu od 14.301,00 Kn.

- da se dug u iznosu od 1.000.000,00 Kn, koje je sud vlastitom inicijativom pridodao izvornom i nespornom dugu od 14.301,00 Kn, i to akceptirajući zadužnicu koju je tvrtka RETURN TO BUSINESS d.o.o., osnovom netransparentnog poslovnog odnosa s kreditnim vjerovnikom dužnika, dostavila sudu, izmiri u sklopu prodaje nekretnina dužnika, koja je u postupku, i u kojem je i tvrtka RETURN TO BUSINESS d.o.o. direktni sudionik.

Rezimirajući cjelokupnost navedenog, smatramo opravdanim i poslovno svrsishodnim, da sud prihvati ove žalbene razloge i otklanjanje razloga za pokretanje stečajnog postupka kroz potpuno namirenje nespornog iznosa duga, dok za potpunije razumijevanje činjenične neutemeljenosti navedenog duga u iznosu od 1.000.000,00 Kn, osnovom donošenja zadužnice kao sredstva osiguranja izvornog poslovnog odnosa, u prilogu navodimo kratki prikaz spornog odnosa.

Nastavno na iskazanu namjeru dužnika da namiri svoja dugovanja prema vjerovnicima iz kupoprodaje nekretnina u vlasništvu dužnika, VARADERO INTRUST d.o.o. upustilo se u pregovore sa založnim vjerovnikom RETURN TO BUSINESS d.o.o., Selska cesta 90/A, 10000 Zagreb, OIB: 41614576274, i kupcem STILLMARK ZAGREB d.o.o., Hebrangova 6, 10000 Zagreb, OIB: 54598630910, a koji su pregovori došli u visoku fazu te je dana 11. studenog 2020. godine između CT-INTRUST d.o.o., VARADERO INTRUST d.o.o., RETURN TO BUSINESS d.o.o. i STILLMARK ZAGREB d.o.o. sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnine, a čiji je sastavni dio Ugovor o nagodbi između CT-INTRUST d.o.o., VARADERO INTRUST d.o.o., Marijan Čovran i RETURN TO BUSINESS d.o.o., sve ovjereno kod vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivan Jurić, Zagreb, Savska cesta 56. Isti je dan zasnovan javnobilježnički polog kod vršitelja dužnosti javnog bilježnika Ivan Jurić, Zagreb, Savska cesta 56, a radi realizacije kupoprodaje kojom bi se namirile tražbine vjerovnika dužnika. Sukladno Ugovoru o

kupoprodaji nekretnine, dana 16. studenog 2020. predan je posjed nekretnine kupcu STILLMARK ZAGREB d.o.o., a kupac je isti dan položio u javnobilježnički polog iznos kupoprodajne cijene od 3.268.693,01 kn (slovima: tri milijuna dvjestošezdesetosam tisuća šestodevedesettri kune i jednu lipu). Sukladno Ugovoru o kupoprodaji nekretnine i dogovoru, iz položene kupovnine direktno bi se namirili vjerovnici RETURN TO BUSINESS d.o.o. i ZAPAD STAN d.o.o., a putem uplate na bankovni račun dužnika i izravne naplate i svi ostali vjerovnici dužnika čije su tražbine na očevidniku redosljeda plaćanja Financijske Agencije. Radi ispunjenja uvjeta Ugovora o kupoprodaji nekretnine, a kojeg je uvjetovao vjerovnik RETURN TO BUSINESS d.o.o. i kojeg je dužnik u dobroj vjeri prihvatio s jasnom voljom i namjerom realizacije kupoprodaje nekretnine, u vidu namirenja tražbina vidljivih na očevidniku redosljeda plaćanja na način da jedina ostane tražbina RETURN TO BUSINESS d.o.o., direktor dužnika je radi utvrđenja iznosa kojeg je potrebno uplatiti na račun dužnika i plaćanja istog radi ispunjenja predmetnog uvjeta, dana 17. studenog 2020. ishodeći očevidnik društva CT-INTRUST d.o.o. da se nakon sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine na očevidniku pojavila značajna tražbina Grada Zagreba datumom 13. studenog 2020. u iznosu 52.569,59 kuna, a koja se nalazi redosljedom nakon tražbine RETURN TO BUSINESS d.o.o. i koju nije moguće na drugi način eliminirati s očevidnika radi ispunjenja uvjeta, osim postizanjem nagodbe s Gradom Zagrebom radi njihova namirenja iz kupoprodajne cijene. O navedenom je bez odgađanja obavješten vjerovnik RETURN TO BUSINESS d.o.o., čiji je voditelj pravne službe Saša Siladi istaknuo da imaju „vezu“ u Gradu Zagrebu koja bi mogla biti relevantna za tražbinu koju Grad Zagreb ima prema dužniku, te je potom dužnik pristupio pregovorima s Gradom Zagrebom i u petak 20. studenog 2020. dostavio Gradu Zagrebu, Sektoru za komunalne poslove i javne površine, poziv na postizanje nagodbe. Pozvali smo vjerovnika RETURN TO BUSINESS d.o.o. da uvaži novonastalu okolnost, koja ne predstavlja prepreku realizaciji same kupoprodaje, a time i namirenja tražbina svih vjerovnika pa tako i RETURN TO BUSINESS d.o.o., na što se vjerovnik RETURN TO BUSINESS d.o.o. očitovao da neće *rebus sic stantibus* uvažiti novonastalu okolnost, već da inzistira na prekluzivnosti roka koji je na njihovo inzistiranje uvršten u Ugovor o kupoprodaji nekretnine, a sukladno kojem je traženi očevidnik na kojem je vidljiva samo tražbina RETURN TO BUSINESS d.o.o. trebao biti dostavljen u ponedjeljak 23.11.2020. godine, što predstavlja u danim okolnostima nemoguć uvjet. Pozivajući se na isti uvjet, RETURN TO BUSINESS d.o.o. inzistiralo je na raskidu Ugovora o kupoprodaji nekretnine te je faktično opstruiralo kupoprodaju iz koje bi se namirili vjerovnici dužnika VARADERO INTRUST d.o.o. i CT-INTRUST d.o.o., a dodatno je prouzročilo štetu kupcu koji je imao troškove oko kupoprodaje i sastavljanja dokumentacije, vjerovniku ZAPAD STAN d.o.o. koje je u dobroj vjeri povlačenjem s očevidnika izgubilo prvenstvo naplate te dužniku koji je morao napustiti i isprazniti nekretninu od osoba i stvari radi predaje kupcu koja je izvršena 16. studenog 2020. godine. Ističemo također da je spomenuta zadužnica na iznos do 1.000.000,00 kuna bila predana banci s kojom je prednik VARADERO INTRUST d.o.o., tvrtka CT-INVEST d.o.o. imalo poslovni odnos, a koja je tvrtka osnovala Varadero Intrust d.o.o. kao tvrtku kćer 2010. godine, kao i tvrtku Ct-Intrust d.o.o. i nastavila dalje postojati i poslovati, te da ista zadužnica nije bila aktivirana 10 godina, a istu je zadužnicu banka predala Return to Business d.o.o. koje je zadužnicu protupravno aktiviralo (zadužnica je u zastari i naplata nije provediva) s ciljem forsiranja stečaja nad dužnikom VARADERO INTRUST d.o.o.

Iz navedenog, očita je veza da je RETURN TO BUSINESS d.o.o. umješavši se u sadržaj i uvjete kupoprodaje nekretnine te koristeći svoje veze u Gradu Zagrebu i dobru vjeru kupca i dužnika, opstruiralo kupoprodaju nekretnine nedvojbeno ukazujući na postojanje namjere RETURN TO BUSINESS d.o.o. u vidu interesa da se ne namiri njihovo potraživanje, već da opstrukcijom kupoprodaje nekretnine u kombinaciji s poticanjem stečaja dužnika, preuzme nekretninu koja je imala biti predmet kupoprodaje i iz

čije su se kupoprodajne cijene trebali namiriti vjerovnici dužnika, a o čemu je dužnik VARADERO INTRUST d.o.o. pokazalo jasnu i nedvosmislenu volju.

Nadalje, ističemo da je RETURN TO BUSINESS d.o.o. isključivo založni vjerovnik na nekretnini u vlasništvu dužnika VARADERO INTRUST d.o.o., a sukladno Sporazumu o prijenosu založnih prava od dana 25.03.2020. godine, između RETURN TO BUSINESS d.o.o. i prethodnog založnog vjerovnika POSOJILNICA-BANK BOROVLJE-CELOVEC te da RETURN TO BUSINESS d.o.o., sukladno tome, nema nikakav poslovni odnos s dužnikom, već je RETURN TO BUSINESS d.o.o. isključivo založni vjerovnik. Uzimajući u obzir navedeno, RETURN TO BUSINESS d.o.o. nedvojbeno je već u samom pristupu prema dužniku postupalo s namjerom, predstavljajući se kao subjekt za otkup i naplatu potraživanja, a iz čijih je faktičnih radnji jasno definirana njihova prava namjera, ne za naplatu potraživanja, već za preuzimanjem nekretnine i to pod cijenu uništenja dužnika, nažalost, ista se skrivena namjera jasno pokazala tek nakon što je kupoprodaja nekretnine opstruirana od strane RETURN TO BUSINESS d.o.o., a na štetu kupca, dužnika koji je navedenim radnjama doveden do stečaja, a i prema ostalim vjerovnicima dužnika.

Postupajući i dalje s namjerom namirenja dugovanja prema vjerovnicima iz prodaje nekretnina, zainteresirana strana u postupku, suvlasnik predmetne nekretnine CT-INTRUST d.o.o., nakon što je RETURN TO BUSINESS d.o.o. opstruiralo kupoprodaju, uputio je 25. studenog 2020. putem e-maila prema RETURN TO BUSINESS d.o.o. kratki osvrt na štetne radnje koje su u svojstvu vjerovnika počinili pri kupoprodaji te, kako je dužnik pronašao novog kupca za predmetnu nekretninu, a iz čije prodaje namjerava podmiriti tražbine vjerovnika, dana 01. prosinca 2020. godine uputilo je putem e-maila poziv prema RETURN TO BUSINESS d.o.o. da izdaju pismo namjere za prodaju nekretnine, a kako se novog kupca i samog dužnika ne bi dovodilo u zabludu oko namjere RETURN TO BUSINESS d.o.o., a ukoliko namjeravaju opstruirati ponovo kupoprodaju. Na navedeno je zainteresirana strana CT-INTRUST d.o.o. putem e-maila 11. prosinca 2020. dobila odgovor RETURN TO BUSINESS d.o.o. kojim odbijaju izdati pismo namjere i ne žele ulaziti u bilo kakvu vrstu angažmana s novim kupcem, čime kao založni vjerovnik i pravni subjekt kojem bi trebalo prvenstveno biti u interesu naplatiti potraživanje, nedvojbeno potvrđuju svoju namjeru i skriveni interes preuzimanja nekretnine dužnika i namjeru s kojom su pristupili prema VARADERO INTRUST d.o.o.

Pritom ističemo da je i sama tražbina na kojoj se temelje zahtjevi i založna prava RETURN TO BUSINESS d.o.o. prema dužniku, sporna te se o istoj vodi spor, a riječ je o postupku P-1459/19 u kojem je dana 17.07.2020. godine predana žalba Općinskom sudu u Sesvetama, a predmet se vodi pred Županijskim sudom u Puli pod brojem GŽ-23/2021.

Ističemo slijedom navedenog da tražbinu RETURN TO BUSINESS d.o.o. u potpunosti osporavamo. Sukladno tome, u potpunosti osporavamo potraživanje koje je Sudu podnio prednik tražbine Return to Business d.o.o. (POSOJILNICA BANK eGen) u iznosu 7.684.335,14 kn. Ostalo dugovanje nevezno za navedenu spornu tražbinu, kako je u Rješenju navedeno u iznosu 14.031,00 kn dužnik je voljan i spreman podmiriti.

Slijedom navedenog, stavlja se uvaženom Sudu na znanje da je, unatoč nespornoj namjeri i volji dužnika da podmiri svoja dugovanja, radnjama založnog vjerovnika RETURN TO BUSINESS d.o.o. dužnik namjerom i opstrukcijama doveden u stečaj, a čime mu je prouzročena značajna šteta, onemogućeno poslovanje i uzrokovan značajan pad poslovnog ugleda, a i čime je nanesena šteta i trećim stranama, osobito vjerovnicima čije je namirenje iz kupoprodaje nekretnine dovedeno u pitanje prijevernim radnjama založnog vjerovnika RETURN TO BUSINESS d.o.o.

Također, ističemo da vrijednost nekretnina u vlasništvu dužnika i kupoprodajna cijena koja se za iste može postići znatno premašuje dugovanja koja dužnik ima te po prodaji nekretnina dužnik uredno može nastaviti poslovanje. Stečajem, u istaknutim okolnostima, dužnika se faktično uništava unatoč volji i namjeri za podmirenjem dugovanja prema vjerovnicima.

Prilozi:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 11.11.2020. godine
- Zapisnik o javnobilježničkom pologu od dana 11.11.2020. godine.
- Zapisnik o primopredaji nekretnina od 16.11.2020. godine
- Potvrda javnog bilježnika o uplati kupoprodajne cijene od 16.11.2020. godine
- Izvod iz javnobilježničkog akta „Sporazum o prijenosu založnih prava“, od dana 25.03.2020. godine
- e-mail korespondencija između CT-INTRUST d.o.o. i RETURN TO BUSINESS d.o.o. od 11.12.2020., 01.12.2020. i 25.11.2020.
- Žalba predana Općinskom sudu u Sesvetama u predmetu P-1459/19, s potvrdom primitka od dana 17.07.2020. godine

U Zagrebu, 19.02.2021. godine



Željko Radolfi