

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Splitu**

Poslovni broj spisa: **St-102/2012**

Dužnik: **VISOKOGRADNJA d.d. u stečaju, Split, Marina Držića 8 (OIB: 69472616696)**

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od otvaranja stečajnog postupka do siječnja 2020.g.

Ovaj stečajni postupak traje dosta dugo i dosta je kompliciran bez obzira što mu je stečajna masa izuzetno male vrijednosti. U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka stečajni upravitelj je obavio dosta poslova koji su u izrazitom nesrazmjeru s vrijednošću stečajne mase. To će biti sagledivo iz navoda koji će biti izneseni u nastavku.

Ovaj stečajni postupak otvoren je 30. srpnja 2013.godine kojem je prethodio prethodni postupak pokrenut 26. travnja 2013.godine u kojem je isti stečajni upravitelj bio postavljen privremenim stečajnim upraviteljem.

U izvješćima koja su pripremljena za ročište o utvrđivanju uvjeta za otvaranje stečajnog postupka i za izvještajno ročište konstatirano je da je stečajni postupak trebalo otvoriti prije 7 godina nego što je otvoren s obzirom na neaktivnost dužnika, visinu dugovanja i trajanje blokade. Isto tako, predlagao je tijekom stečajnog postupka da se isti zaključi s obzirom na nedostatnost stečajne mase za pokriće troškova stečajnog postupka.

Zbog nepravovremenog otvaranja stečajnog postupka odmah na početku njegova trajanja poseban problem su predstavljale neuredne poslovne knjige Dužnika i neažurirano zemljišno-knjižno stanje prema kojem je Dužnik i njegov pravni prednik GP Tehnogradnja Split bio evidentiran kao vlasnik ili suvlasnik nekretnina, a stvarno stanje nije odgovaralo zemljišnoknjižnom, s obzirom da su za njih izdane tabularne isprave prije otvaranja stečajnog postupka. Prije stečaja pokrenuti su mnogi sudski sporovi u kojima je stečajni dužnik jedan od tuženika.

Prema zatečenim poslovnim knjigama dužnik nije imao nikakve imovine, osim bezvrijedne financijske imovine i zastarjelih potraživanja.

Tijekom postupka utvrđeno je da ipak, kao imovina, postoje dvije manje čestice zemlje na području Sirobuje-Brnik (z.k.u. 11886, k.č.z. 2134/2 i 2134/8 k.o. Split) ukupne površine 53 m², koje su bez pristupnog puta, koje nisu ranije prodane najvjerojatnije zbog zaokružavanja i formiranja novih parcela od prije prodanih većih površina sada graničnih zemljišta i ograđenih visokim betonskim zidovima.

Na ovim preostalim česticama od samo 53 m² bio je pokrenut postupak ovrhe prije otvaranja stečajnog postupka, tj. 18.05.2012. ovrhovoditelja Marije Knezović iz Zagreba, Budmanijeva 3. Uz to, na ovim česticama upisano je i prisilno založno pravo u visini 6.690,00 kuna s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama u korist Suvlasnika stambene zgrade Dubrovačka 15 u Splitu, koje zastupa upravitelj Tehnoplant d.o.o. Split.

S obzirom da se navedene čestice nisu mogle unovčavati u stečajnom postupku, a pokrenuta ovrha se nije provodila zbog toga što ovrhovoditelj nije na poziv ovršnog suda uplaćivao predujam ovršnih troškova ovršnom sudu, tj. za procjenu zemljišta

Zbog toga i raznih vrsta sporova koji su pokrenuti prije stečaja, a nastavili se u stečaju i neki se vode još uvijek između ovrhovoditelja u ovrhama na nekretninama u zemljišnoknjižnom vlasništvu Visokogradnja d.d. „u stečaju“, a stvarnom u vlasništvu i posjedu trećih osoba koje su im prodane prije stečaja i za koje su im, također prije stečaja, izdane tabularne isprave. Ove osobe u tim sporovima su bile umješaci ili tužitelji, ili tuženici.

Stečajni upravitelj je u ovom stečajnom postupku sudjelovao u dosta tih postupaka, odgovarao na tužbe tužitelja, pisao obrazloženja i slično.

Pored toga, zbog nesređenih zemljišnoknjižnih stanja izdavao je neuknjiženim vlasnicima tabularne isprave u slučaju dostavljenih dokaza o plaćanju, a u dva slučaja gdje kupoprodajna cijena u cjelini nije pokrivena dokazima naplatio razliku u korist Dužnika. Za one koji nisu raspolagali dokazima o plaćanju uknjižbe su ostvarivane putem sudskih sporova.

Tijekom stečajnog postupka stečajni upravitelj je vodio u više navrata prepiske s ŽDO Split i CERP-om (Centar za restrukturiranje i prodaju, ex Hrvatski fond za privatizaciju) u svezi pravnog statusa određenih nekretnina, odnosno da li su uključene u temeljni kapital dužnika prilikom pretvorbe.

S obzirom na jedinu imovinu Dužnika koju čine dvije male čestice zemlje na Sirobuji-Brniku (z.k.u. 11886, k.č.z. 2134/2 i 2134/8 k.o. Split) ukupne površine 53 m² više puta sam pismeno i usmeno kontaktirao punomoćnike, ZOU Nedjeljko Peršić i Mirna Peršić iz Zagreba, ovrhovoditelja Marije Knezović iz Zagreba s ciljem da ubrzaju ovrhu plaćanjem predujma troškova ovrhe. Isto tako, s ciljem iznalaženja rješenja za unovčenje zemljišta kontaktirao sam društvo Tehnoplast d.o.o. koje zastupa Suvlasnike stambene zgrade Dubrovačka 15 u Splitu, koji imaju upisano založno pravo na navedenim česticama.

Nakon identifikacije čestica i uvida na terenu utvrdio sam da jedan dio njih neovlašteno koristi društvo TRLIN d.o.o. čije zemljište graniči s njima, a da jedan njihov dio u naravi predstavlja kosinu-potporni neuređeni granični zid u odnosu na druge susjedne parcele. Nakon toga sam od s društvom TRLIN d.o.o. dogovorio naknadu za dotadašnje korištenje dijela parcela u iznosu od 6.000,00 kuna i ono je iskazalo interes za njihovu kupnju.

S obzirom na položaj zemljišta (nema pristupnog puta) i veličinu (53 m²) i na to da je dio tog zemljišta u naravi kosi neuređeni zid jedini potencijalni kupac tih zemljišnih čestica je društvo TRLIN d.o.o. i s obzirom na upisano založno pravo i da je zbog toga isto objektivno teško unovčivo više puta sam pokušao kontaktirati društvo TRLIN d.o.o. i Tehnoplast d.o.o., kao upravitelja zgrade, koji zastupa Suvlasnike stambene zgrade Dubrovačka 15 u Splitu, upisanog založnog vjerovnika.

Međutim, bez obzira na česta požurivanja da se to riješi i jedni i drugi ne pokazuju naročiti interes. TRLIN d.o.o. zbog toga što smatra da zemljište ne vrijedi po m² ni približno cijenama drugih zemljišta na tom području te da je on objektivno jedini potencijalni kupac, a Tehnoplast d.o.o. najvjerojatnije zbog za njih beznačajnog potraživanja.

Prodaju putem elektroničke dražbe (čl. 247. SZ.) prati mogući rizik da se prodaja obavi za malu cijenu koja ne bi pokrila ni troškove dražbe, a dužnik nema druge imovine.

Bez obzira što dužnik nema imovine protiv njega se, još uvijek, kao tuženika ili sutuženika pokreću sporovi s neizvjesnim ishodima i mogućim presudama za nadoknadu štete, koje neće moći namiriti. Zadnji je P-5013/19 u Općinskom sudu u Splitu vrijednosti spora 113.000,00 kuna u kojem je Visokogradnja d.d. „u stečaju“ drugotuženik. Tužba se odnosi na utvrđivanje ništetnosti kupoprodajnog ugovora od 28.12.2007.godine.

Slijedom svega do sada navedenog stečajni upravitelj je došao do zaključka da je u ovom postupku nužno podnijeti Stečajnom sudu, sukladno čl. 293. i 294. SZ, prijavu nedostatnosti stečajne mase za

pokriće troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase, nakon čega bi ovaj stečajni postupak trebalo obustaviti i zaključiti. To će potvrditi i podaci u slijedećem dijelu ovog izvješća.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Iz prethodnog dijela ovog izvješća moglo se zaključiti da stečajnu masu čine neunovčene dvije čestice zemlje na Sirobuji-Brniku u Splitu ukupne površine obiju od 53 m², koje je sudski vještak za graditeljstvo procijenio na kunsku protuvrijednost od 6.900,00 EUR-a. Ovo zemljište je opterećeno zalogom u korist Suvlasnika stambene zgrade Dubrovačka 15 temeljem OVR-1351/11 od 23.03.2011.godine, upisano na iznos 6.690,09 kuna uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka ostvareni su određeni prihodi i to:

• Naplate naknade za korištenje zemljišta od društva TRLIN d.o.o.	6.000,00 kn
• Naplate nedokazanih dijelova plaćanja i trošk izdavanja tabularnih isprava	16.319,96 kn
• <u>Od kamata</u>	<u>10,83 kn</u>
Ukupno	22.330,79 kn

Na drugoj strani do sada nastali rashodi odnose se na:

• Bankarske naknade	2.883,36 kn
• Naknada FINI, sudska pristojba, javni bilj.	561,50 kn
• <u>Knjigovodstvene naknade, uredski materijal, poštarina</u>	<u>18.092,30 kn</u>
Ukupno	21.537,16 kn

Razlika između prihoda i rashoda iznosi 793,63 kuna i jednaka je sadašnjem stanju na žiro računa stečajnog dužnika.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni će upravitelj odmah prijaviti Trgovačkom sudu u Splitu nedostatnost stečajne mase za pokriće troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase, s prijedlogom da se stečajni postupak obustavi i zaključi.

Split, 27.01.2020.g.

Stečajni upravitelj
Frano Krišto