

Josipa Jurčić, stečajni upravitelj

Radnička cesta 37b

10 000 Zagreb

e-mail: stecaj@jurciclawn.com

Tel: 01/3535600

Evidencijski broj spisa: S109

Stečajni dužnik: **INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o. u stečaju**, Zagreb (Grad Zagreb), Poljanička 5, OIB: 99690438003

Zagreb, 28. listopada 2022. godine

Poslovni broj: **St-1264/2021**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU**

Trg hrvatskih branitelja 1
47 000 Karlovac

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

ix putem e-Komunikacije

1. Stečajni upravitelj ovim putem Naslovnom sudu ukazuje na pravne radnje koje smatra da su uzrokovale oštećenje stečajnih vjerovnika te predlaže Naslovnom sudu da mu u skladu s člankom 212. Stečajnog zakona da odobrenje za pobijanje pravnih radnji.

Radi se o radnjama koje je poduzeo pravni prednik stečajnog dužnika - **INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o.**, OIB: 55713556812, Zagreb, Kennedyjev trg 2, i s njime bliske osobe, a vezane su za nekretninu upisanu pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.o. Trešnjevka, zk. uložak 8385, kčbr. 2875/1, oznake zemljišta POLJANIČKA ULICA, KČ.BR.3.5.13 ZG, D.Z. POLJANIČKA ULICA 5, ZAGREB, POLJANIČKA ULICA 3, ZAGREB, DVORIŠTE, ukupne površine 3478 m2, (prilog 1.) koja je ranije pri istom sudu bila evidentirana u k.o. Grad Zagreb, zk. ulošku 21936, kao kčbr. 5496/4, oznake zemljišta samački hotel i dvorište, površine 3.478 m2 - 967,1 čvh, koja je bila vlasništvo **INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o.**, OIB: 55713556812.

2. **INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o.**, OIB: 55713556812, je pravni prednik stečajnog dužnika iz razloga što je pripojeno **DOM KEN d.o.o.**, OIB: 39754109503,

koje je potom promijenilo tvrtku u INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., te se nakon toga pripojilo DOM POL d.o.o., OIB: 48069021487. DOM POL d.o.o. je promijenilo tvrtku u INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. te se pripojilo PROJEKT KEN d.o.o., OIB: 22380592873. PROJEKT KEN d.o.o. je potom pripojeno DUGA UVALA d.o.o., OIB: 99690438003, koje je promijenilo tvrtku u Industrogradnja projekti d.o.o., a nad kojim društvom se vodi predmetni stečajni postupak. Sve navedene statusne promjene su vidljive iz sudskog registra (**prilog 2.**).

3. INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, je kao prodavatelj, sklopilo s INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, kao kupcem, Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 28. rujna 2015. godine na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 28. rujna 2015. godine pod brojem OV-14467/2015 (dalje: **Ugovor o kupoprodaji OV-14467/2015**) (**prilog 3.**), u kojem je utvrđena kupoprodajna cijena od 25.990.000,00 kuna i plaćanje prijebojem u roku mjesec dana, a temeljem kojeg je pod poslovnim brojem Z-36749/15 provedena uknjižba prava vlasništva na nekretnini upisanoj pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, zk. uložak 21936, kčbr. 5496/4 – samački hotel i dvorište, površine 3.478 m² – 967,1 čvh.

Računi pravnog prednika stečajnog dužnika/prodavatelja su bili blokirani u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji OV-14467/2015 i to se može utvrditi iz očevidnika o danima insolventnosti Financijske agencije za INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812 (**prilog 4.**).

4. INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, je potom, kao prodavatelj, sklopilo s PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, Zagreb, Kennedyjev trg 2, kao kupcem, Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 31. prosinca 2015. godine na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 25. siječnja 2016. godine pod brojem OV-1219/2016, (dalje: **Ugovor o kupoprodaji OV-1219/2016**) (**prilog 5.**), a temeljem kojeg je pod poslovnim brojem Z-4432/16 provedena uknjižba prava vlasništva na nekretnini upisanoj pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, zk. uložak 21936, kčbr. 5496/4 – samački hotel i dvorište, površine 3.478 m² – 967,1 čvh na PROJEKT NEKRETNINE d.o.o. Člankom 2. Ugovora o kupoprodaji OV-1219/2016 je utvrđena kupoprodajna cijena u iznosu od 25.990.000,00 kuna te se kupac obvezao istu platiti prijebojem za tražbinu prema prodavatelju u roku od mjesec dana.

5. PROJEKT NEKRETNINE d.o.o. je potom, kao prodavatelj, sklopilo s ISTO STUDENT d.o.o., OIB: 27765153916, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 10, kao kupcem, Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 15. listopada 2018. godine na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 15. listopada 2018. godine pod brojem OV-14598/2018, (dalje: **Ugovor o kupoprodaji OV-14598/2018**) (**prilog 6.**). Člankom 2. Ugovora o kupoprodaji nekretnine OV-14598/2018 je utvrđena kupoprodajna cijena u iznosu od 25.990.000,00 kuna te se kupac obvezao istu platiti prijebojem potraživanja koje ima prema prodavatelju na dan uknjižbe prava vlasništva nad predmetnom nekretninom u korist kupca. ISTO STUDENT d.o.o. danas je upisano kao vlasnik predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama, a taj upisa prava vlasništva je proveden pod brojem Z-54573/18.
6. Ovdje se razjašnjava kako je pravni slijednik INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o. društvo ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o., OIB: 01629444750, Krnica (Općina Marčana), Duga Uvala 1. Naime, INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o. je pripojeno KAŠTANJER ISTRA d.o.o., OIB: 45629336554, Zagreb, Teslina 10/II. KAŠTANJER ISTRA d.o.o. je pripojeno ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. te je brisano iz sudskog registra dana 08. rujna 2017. godine.
7. Nad ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. je dana 28. rujna 2018. godine otvoren predstečajni postupak u kojem je dana 27. veljače 2020. godine Trgovački sud u Pazinu u postupku pod poslovnim brojem St-353/18 potvrdio predstečajni sporazum. Osim toga, ovdje se razjašnjava i kako je nad PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB: 07061109987, Trgovački sudu u Osijeku Stalna služba u Slavonskom Brodu u postupku pod poslovnim brojem St-1436/2018 dana 16. rujan 2019. godine otvorio stečajni postupak, te dana 16. studenog 2020. godine zaključio stečajni postupak. Iz tog razloga PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB: 07061109987, je brisano iz sudskog registra dana 28. svibnja 2021. godine.
8. INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB: 16008276353, PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB: 07061109987, i ISTO STUDENT d.o.o., OIB: 27765153916, su pravne osobe povezana sa stečajnim dužnikom (kao i pravnim prednikom stečajnog dužnika INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812). Naime, bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika Josip Galinec, OIB: 58302139318, Zagreb, Zelinska ulica 3, je (ili je bio) osoba ovlaštena za zastupanje svih navedenih društava te je isto vidljivo iz podataka objavljenim na sudskom registru (**prilog 2.**).
9. Po mišljenju stečajnog upravitelja u vrijeme sklapanja Ugovora o kupoprodaji OV-14467/2015 pravni prednik stečajnog dužnika imao je namjeru oštetiti svoje

vjerovnike dok su INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., PROJEKT NEKRETNINE d.o.o. i ISTO STUDENT d.o.o. u vrijeme sklapanja pojedinih ugovora znali su za tu namjeru. Dakle, stečajni upravitelj smatra da postoji osnova za pobijanje pravnih radnji temeljem članka 202. Stečajnog zakona koji glasi:

„(1) Pravna radnja koju je dužnik poduzeo u posljednjih deset godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka ili nakon toga s namjerom da ošteti svoje vjerovnike može se pobijati ako je druga strana u vrijeme poduzimanja radnje znala za namjeru dužnika. Znanje za namjeru pretpostavlja se ako je druga strana znala da dužniku prijeti nesposobnost za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici.“

te temeljem članka 214. Stečajnog zakona koji glasi:

„(1) Pravna radnja može se pobijati i protiv nasljednika ili drugoga univerzalnoga pravnog sljednika protivnika pobijanja.

(2) Pravna radnja može se pobijati protiv ostalih pravnih sljednika protivnika pobijanja:

- 1. ako je pravni sljednik u vrijeme stjecanja znao za okolnosti na kojima se zasniva pobožnost stjecanja njegova pravnog prednika*
- 2. ako je pravni sljednik u vrijeme stjecanja bio osoba koja je dužniku bliska, osim ako dokaže da u to vrijeme nije znao za okolnosti na kojima se zasniva pobožnost stjecanja njegova pravnog prednika*
- 3. ako je pravnom sljedniku ono što je stečeno ustupljeno bez naknade ili uz neznatnu naknadu.“*

U tom kontekstu napominje se kako članak 207. stavak 2 Stečajnog zakon definira bliske osobe dužnika pravne osobe kojima se, između ostalog, smatraju :

1. članovi upravnih i nadzornih tijela, osobno odgovorni članovi dužnika i osobe koje u kapitalu dužnika sudjeluju s više od jedne četvrtine
2. osoba ili društvo koji zbog svoje položajno-pravne ili radno-ugovorne veze s dužnikom imaju mogućnost biti upoznati s gospodarskim položajem dužnika.

10. Opisane radnje predstavljaju pravne radnje poduzete prije otvaranja stečajnoga postupka kojima se remeti ujednačeno namirenje stečajnih vjerovnika (oštećenje vjerovnika), odnosno kojima se pojedini stečajni vjerovnici stavljaju u povoljniji položaj (pogodovanje vjerovnika), a koje stečajni upravitelj u ime stečajnoga dužnika i stečajni vjerovnici mogu pobijati u skladu s odredbama Stečajnog zakona.

U ovom stečajnom postupku stečajni upravitelj je na početku postupka utvrdio imovinu u iznosu od 75.182.770,58 kuna. Od navedenog iznosa je jedino imovina u vrijednosti od 1.811.322,94 kuna neopterećena različnim pravima, dok mu je dostupna imovina opterećena različnim pravom čija je vrijednost 2015. godine

procijenjena na 17.486.900,00 kuna. Razlika se odnosi na potencijalnu imovinu u koju nije uračunata vrijednost nekretnine vezano za čiji prijenos se predlaže pokretanje postupka za pobijanje pravnih radnji ovim prijedlogom.

S druge strane u ovom stečajnom postupku je trenutačno utvrđeno postojanje tražbina u iznosu od 230.312.142,01 kuna, dok su osporene tražbine stečajnih vjerovnika u iznosu od 236.946.684,75 kuna. Dakle, evidentno je kako u stečajnoj masi nema imovine dostatne za namirenje stečajnih vjerovnika budući da utvrđene tražbine prelaze vrijednost stečajne mase. Uspješno okončanje predložene parnice bi uvećalo vrijednost stečajne mase za iznos od 25.990.000,00 kuna i omogućilo potpunije namirenje stečajnih vjerovnika. Stečajni upravitelj smatra da je imovine pravnog prednika stečajnog dužnik prenesena na povezane osobe s namjerom da se oštete vjerovnici, te da stoga postoji pravna osnova za pokretanje postupka radi pobijanja pravnih radnji protiv stjecatelja imovine, a sve kako slijedi.

11. Stečajni upravitelj smatra da opisane radnje predstavljaju pravne radnje koje su poduzete s namjerom da se oštete vjerovnici te da je druga strana u vrijeme poduzimanje radnje znala za namjeru pravnog prednika dužnika. Naime, opisane pravne radnje su poduzete u posljednjih 10 godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, pravni prednik stečajnog dužnika je tu radnju poduzeo s namjerom da ošteti svoje vjerovnike obzirom da je svoju imovinu značajne vrijednosti prenio na blisku osobu, te je druga strana, morala znati da pravnom predniku stečajnog dužnika prijeti nesposobnost za plaćanje, odnosno da je nesposoban za plaćanje. Ovim radnjama se oštećuju vjerovnici obzirom da se stjecatelj nekretnina (navodni vjerovnik pravnog prednika stečajnog dužnika i s njime bliska osoba) stavlja u povoljniji položaj od ostalih vjerovnika. Opisana pravna i gospodarska pozicija nesporno ukazuje da postoje okolnosti poboynosti opisanih ugovora jer je prijenosima došlo do namjernog oštećenja vjerovnika.
12. Sklapanjem Ugovora o kupoprodaji OV-14467/2015 imovina pravnog prednika stečajnog dužnika, za koju je izgledno da bi bila dio stečajne mase, je prenesena u trenutku kada je pravni prednik stečajnog dužnika bio nesposoban za plaćanje, na poveznju osobu INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o. navođenjem da je cijena plaćena obračunskim plaćanjem, dok je potom INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o. istu imovinu prenijelo na PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., također povezanu osobu, navođenjem da je cijena plaćena obračunskim plaćanjem, dok je potom istu imovinu prenijelo na ISTO STUDENT d.o.o., također povezanu osobu.

13. Zbog toga stečajni upravitelj smatra oportunističnim za stečajnu masu da se u ime stečajnog dužnika pokrene parnični postupak protiv ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o., OIB: 01629444750, Krnica (Općina Marčana), Duga Uvala 1, i ISTO STUDENT d.o.o., OIB: 27765153916, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 10, u kojem će se alternativno tražiti od suda:

I) da utvrdi da su bez pravnog učinka prema stečajnoj masi Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 28. rujna 2015. godine na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 28. rujna 2015. godine pod brojem OV-14467/2015, sklopljen između INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, kao prodavatelja, i INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, kao kupca, Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 31. prosinca 2015. godine na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 25. siječnja 2016. godine pod brojem OV-1219/2016, sklopljen između INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, kao prodavatelja, i PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, kao kupca, kao i Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 15. listopada 2018. godine na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 15. listopada 2018. godine pod brojem OV-14598/2018, sklopljen između PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, kao prodavatelja, i ISTO STUDENT d.o.o., OIB: 27765153916, kao kupca, a kojim ugovorima je prenesena nekretnina upisana pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.o. Trešnjevka, zk. uložak 8385, kčbr. 2875/1, kao i da se naloži brisanje uknjižba prava vlasništva koje su upisane pod poslovnim brojevima Z-36749/15, Z-4432/16 i Z-54573/18, te provede uknjižbu prava vlasništva na prethodno opisanom nekretninom na stečajnog dužnika;

II) da utvrdi da je bez pravnog učinka prema stečajnoj masi članak 2. Ugovora o kupoprodaji OV-14467/2015 koji glasi: „Kupoprodajna cijena nekretnina opisanih u članku 1. ovog ugovora utvrđuje se u iznosu od 25.990.000,00 kn. Kupac se obvezuje kupoprodajnu cijenu platiti u roku mjesec dana, prijebojem za tražbinu prema Prodavatelju.“ te naloži ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. i ISTO STUDENT d.o.o. u roku od 15 dana platiti stečajnom dužniku iznos od 25.990.000,00 kuna, koje obveze plaćanja se mogu osloboditi ako ISTO STUDENT d.o.o. u istom roku prenese stečajnom dužniku u vlasništvo nekretninu upisanu pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.o. Trešnjevka, zk. uložak 8385, kčbr. 2875/1;

te tražiti od ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. i ISTO STUDENT d.o.o. da naknade stečajnom dužniku troškove vođenja postupka.

14. Slijedom svega iznesenog moli se Naslovni sud da stečajnom upravitelju Josipi Jurčić da odobrenje za podnošenje tužbe za pobijanje pravnih radnji protiv ISTO

INDUSTROGRADNJA d.o.o., OIB: 01629444750, Krnica (Općina Marčana), Duga Uvala 1, i ISTO STUDENT d.o.o., OIB: 27765153916, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 10, koje se odnose

- i. na sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 28. rujna 2015. godine na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 28. rujna 2015. godine pod brojem OV-14467/2015, sklopljenog između INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, kao prodavatelja, i INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, kao kupca, Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 31. prosinca 2015. godine na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 25. siječnja 2016. godine pod brojem OV-1219/2016, sklopljenog između INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, kao prodavatelja, i PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, kao kupca, kao i Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 15. listopada 2018. godine na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 15. listopada 2018. godine pod brojem OV-14598/2018, sklopljenog između PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, kao prodavatelja, i ISTO STUDENT d.o.o., OIB: 27765153916, kao kupca, te
- ii. plaćanje prijebojem kupoprodajne cijene utvrđeno člankom 2. Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 28. rujna 2015. godine na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 28. rujna 2015. godine pod brojem OV-14467/2015, sklopljenog između INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, kao prodavatelja, i INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, kao kupca, koji glasi: „Kupoprodajna cijena nekretnina opisanih u članku 1. ovog ugovora utvrđuje se u iznosu od 25.990.000,00 kn. Kupac se obvezuje kupoprodajnu cijenu platiti u roku mjesec dana, prijebojem za tražbinu prema Prodavatelju.“ te naloži ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. i ISTO STUDENT d.o.o. u roku od 15 dana platiti stečajnom dužniku iznos od 25.990.000,00 kuna, koje obveze plaćanja se mogu osloboditi ako ISTO STUDENT d.o.o. u istom roku prenese stečajnom dužniku u vlasništvo nekretninu upisanu pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.o. Trešnjevka, zk. uložak 8385, kčbr. 2875/1,

a koji tužbeni zahtjevi će se u toj parnici postaviti kao alternativni.

Josipa Jurčić, stečajni upravitelj

Popis priloga:

1. Izvadak iz zemljišnih knjiga za k.o. Trešnjevka, zk. uložak 8385;
2. Shematski prikaz povezanosti;
3. Ugovor o kupoprodaji OV-14467/2015;
4. Očevidnik o danima insolventnosti Financijske agencije;
5. Ugovor o kupoprodaji OV-1219/2016;
6. Ugovor o kupoprodaji OV-14598/2018.