

Stečajna masa iza LUNA HOTEL d.o.o. u stečaju
OIB 01707953132
Osijek, Ulica kardinala Alojzija Stepinca 4
Zastupan po stečajnoj upraviteljici Tihani Majić

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Posl.br.: St-11/2019

PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA RADI SAZIVANJA SKUPŠTINE VJEROVNICA

Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru posl.br. st-11/2019-93 od 15. srpnja 2021. godine imenovana sam za stečajnog upravitelja dužnika Stečajna masa iza Luna hotel d.o.o. u stečaju te sam u ostavljenom roku preuzela dužnost te o istom izvijestila sud.

Nakon detaljne analize preuzete dokumentacije u nastavku izlažem problematiku, kao i prijedloge odluka o kojima je potrebno raspraviti na skupštini vjerovnika vezano za Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen između LUNA HOTEL d.o.o. i LUNA TURIZAM d.o.o. od 19.11.2018. godine, ovršni postupak koji se vodi kod Općinskog suda u Zadru, stalna služba u Pagu posl.br. Ovr-429/2019 i parnični postupka koji se vodi kod Trgovačkog suda u Zadru posl.br. P-103/2021.

Činjenično stanje:

- Stečajni dužnik bio je vlasnik nekretnina upisanih u zk.ul.br.4801 i zk.ul.br. 4946 k.o. Novalja, koje nekretnine su Ugovorom o kupoprodaji od 19.11.2018. godine prodane trgovačkom društvu LUNA TURIZAM d.o.o.;
- Ugovorena kupoprodajna cijena iznosila je 45.000.000,00 kn te ista nije plaćena;
- Stečajni postupak nad LUNA HOTEL d.o.o. otvoren je 20.3.2019. godine;
- Stečajni postupak nad dužnikom LUNA HOTEL d.o.o. obustavljen je i zaključen 8.1.2021. godine zbog nedostatnosti stečajne mase za pokriće troškova stečajnog postupka,
- Dopisom od 8.7.2019. godine stečajna upraviteljica Ivanka Bosotina poziva Luna turizam d.o.o. na plaćanje kupoprodajne cijene;
- Na predmetnim nekretninama upisano je založno pravo HPB d.d. i druga založna prava;
- Založni vjerovnik HPB d.d. podnosi prijedlog za ovrhu na nekretninama 15.5.2019. godine te sud određuje ovrhu koja se vodi kod Općinskog suda u Zadru, stalna služba u Pagu posl.br. Ovr-429/2019;
- Stečajni dužnik LUNA HOTEL d.o.o. u stečaju izjavljuje prigovor treće osobe u ovršnom postupku posl.br. Ovr-429/2019 te je Rješenjem od 30.4.2020. godine upućen u parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom i Rješenjem određuje odgodu ovršnog postupka do pravomoćnog okončanja parničnog postupka radi proglašenja ovrhe nedopuštenom;
- Stečajni dužnik LUNA HOTEL d.o.o. u stečaju podnosi 20.5.2020. godine Trgovačkom sudu u Zadru tužbu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, koji parnični postupak se vodi pod posl.br. P-103/2021;
- U dosadašnjem tijeku postupka I. tuženik HPB d.d., II. tuženik LUNA TURIZAM d.o.o. i III. tuženik MATE PAVLOVIĆ dostavili su odgovore na tužbu te je ročište određeno za 23.9.2021. godine.

Pravno mišljenje:

Tužba radi proglašenja ovrhe nedopuštenom podnesena je 20.5.2020. godine protiv I. tuženik HPB d.d., II. tuženik LUNA TURIZAM d.o.o. i III. tuženik MATE PAVLOVIĆA kao ovršenika u ovršnom postupku posl.br. Ovr-429/2019. U tužbi tužitelj ističe fiktivnost Ugovora kupoprodaji od 19.11.2018. godine te utvrđuje kako je do otuđenja predmetnih nekretnina došlo ništetnim pravnim poslom te predlaže sudu proglasiti nedopuštenom ovrhu određenu Rješenjem posl.br. Ovr-429/2019 od 16.5.2019. godine.

Ne prejudicirajući odluke suda, ukoliko bi takav tužbeni zahtjev bio prihvaćen, predmetna ovrha bi bila proglašena nedopuštenom, međutim ne bi polučila zadovoljavajući pravni učinak za tužitelja, a to bi bilo utvrđenje Ugovora o kupoprodaji ništetnim i vraćanje nekretnina u zemljišnoknjižno vlasništvo tužitelja, odnosno uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja u odnosu na predmetne nekretnine.

Ukoliko skupština vjerovnika zauzme stav kako je Ugovor o kupoprodaji ništetan i donese potrebne odluke, protiv trgovačkog društva Luna Hoteli d.o.o. potrebno je podnijeti tužbu radi utvrđenja ništetnosti Ugovor o kupoprodaji od 19.11.2018. godine uz eventualno kumulirani tužbeni zahtjev za isplatu kupoprodajne cijene radi očuvanja rokova prisilne naplate (zastara). Odluka o ništetnosti Ugovora kao prethodno pitanje bila bi razlog za prekid parničnog postupka radi proglašenja ovrhe nedopuštenom.

Međutim postavlja se pitanje osnovanosti isticanja ništetnosti ugovora kao i pitanje predujmljivanja troškova vođenja navedenih postupaka.

Zakon o obveznim odnosima u čl. 322 propisuje „*Ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan je, osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo*“.

Ništetni ugovori imaju takve nedostatke u bitnim potrepštinama za sklapanje ugovora koji čine povredu javnog poretka, zbog čega takvi ugovori ne proizvode pravne učinke. U konkretnom slučaju radi se o kupoprodajnom ugovoru, a bitni sastojci tog ugovora su predmet kupoprodaje i cijena, budući da se u smislu odredbe čl. 376 st. 1 ZOO-a ugovorom o kupoprodaji prodavatelj obvezuje predati kupcu stvar u vlasništvo, a kupac se obvezuje platiti mu cijenu.

Kako se podnesak stečajnog upravitelja radi sazivanja skupštine vjerovnika objavljuje na oglasnoj ploči suda i javno je dostupan svima, ograničavam pravno mišljenje na do sada izneseno kako isto ne bi bilo dostupno tuženicima, međutim na skupštini vjerovnika predlažem detaljniju analizu pravnog pitanja ništetnosti ugovora prije donošenja odluke.

Stečajni postupak nad dužnikom Luna hotel d.o.o. u stečaju obustavljen je i zaključen zbog nedostatnosti stečajne mase za pokriće troškova stečajnog postupka te Stečajna masa iza Luna hotel d.o.o. u stečaju nema nikakvih sredstava, odnosno nema niti otvoren žiro račun u poslovnoj banci.

Stav razriješene stečajne upraviteljice bio je kako nema potrebe za suglasnošću skupštine vjerovnika za pokretanje i vođenje navedenih postupaka, a s kojim stavom se ne slažem. Istina je kako je za pobijanje pravnih radnji dužnika potrebna suglasnost i kako predmetne parnice to nisu, međutim čl. 230 Stečajnog zakona propisana je potreba za suglasnošću odbora/skupštine vjerovnika u drugim slučajevima pa između ostalog ako se namjerava pokrenuti ili preuzeti parnica znatne vrijednosti predmeta spora, ako se preuzimanje takve parnice namjerava odbiti ili se radi rješavanja ili izbjegavanja takve parnice namjerava sklopiti nagodba ili ugovor o izabranom sudu.

U parničnom postupku posl.br. P-103/2021 tužitelj Stečajna masa iza Luna hotel d.o.o. u stečaju naznačio je vrijednost predmeta spora u iznosu od 50.000,00 kn, međutim tuženici su već u odgovoru na tužbu prigovorili takom određenju vps-a jer se predmetna ovrha vodi radi naplate tražbine u iznosu od cca 20.000.000,00 kn.

Za vođenje postupaka pred sudom, posebno postupaka gdje zastupam stečajnog dužnika kao tužitelja u sporovima radi proglašenja ovrhe nedopuštenom ili u sporu radi utvrđenja ništetnosti ugovora, a koji postupci se vode upravo radi zaštite interesa vjerovnika, smatram kako je potrebna suglasnost tih istih vjerovnika.

Isto tako svako parničenje neminovno povlači akumuliranje određenih troškova postupka, kako sudskih pristojbi, predujmova za provođenje vještačenje tako i odvjetničkih troškova.

U slučaju gubitka parničnog postupka pravomoćnom odlukom suda biti će naloženo tužitelju Stečajna masa iza Luna hotel d.o.o. u stečaju plaćanje određenih troškova postupka, kojom odlukom tuženici postaju vjerovnici stečajne mase.

Čl. 92 Stečajnog zakona propisuje „*Stečajni upravitelj dužan je naknaditi štetu vjerovniku stečajne mase koju je pretrpio zbog neispunjenja obveze stečajne mase preuzete njegovom pravnom radnjom, osim ako stečajni upravitelj u vrijeme preuzimanja obveze nije mogao predvidjeti da stečajna masa neće biti dostatna za njezino ispunjenje*“

Kao novoimenovani stečajni upravitelj nisam spremna preuzeti na sebe rizik i eventualnu odgovornost za ispunjenje obveza koje mogu nastati poduzetim radnjama bez odobrenja skupštine vjerovnika, kao i vođenje takvih postupaka bez rezervacije troškova koji mogu nastati u parničnim postupcima.

Ukoliko skupština vjerovnika ne donese odluke potrebne za nastavak parničnog postupka posl.br. P-103/2021 i pokretanje postupka radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o kupoprodaji od 19.11.2018. godine, kao i odluku o predujmljivanju troškova tih postupaka, ističem kako u dosadašnjem tijeku postupka nije poduzeta niti jedna radnja radi naplate ugovorene kupoprodajne cijene od 45.000.000,00 kn, slijedom čega je potrebno pokrenuti postupak prisilne naplate. Naplata takve tražbine činila bi stečajnu masu dužnika iz koje bi bili namireni vjerovnici razmjeno svojim tražbinama.

Slijedom navedenog, temeljem odredbe čl 104. Stečajnog zakona predlažem sudu sazvati skupštinu vjerovnika radi donošenja slijedećih odluka:

1. davanje odobrenja stečajnom upravitelju za vođenje postupka kod Trgovačkog suda u Zadru pod posl.br. P-103/2021, kao i odluke o predujmljivanju potrebnih troškova istog postupka, odnosno odluke o davanju suglasnosti za povlačenje premetne tužbe;
2. davanje odobrenja stečajnom upravitelju za pokretanje postupka radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o kupoprodaji od 19.11.2018. godine uz eventualno kumulirani tužbeni zahtjev za isplatu kupoprodajne cijene radi očuvanja rokova prisilne naplate (zastara), kao i odluke o predujmljivanju potrebnih troškova istog postupka;
3. davanje odobrenja za pokretanje postupka prisilne naplate iznosa od 45.000.000,00 kn na temelju Ugovora o kupoprodaji od 19.11.2018. godine prema dužniku LUNA TURIZAM d.o.o.;
4. razno.

U Osijeku, 24.3.2022. godine

Tihana Majić, stečajni upravitelj