

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud DUBROVNIK

Poslovni broj spisa **ST-52/2019**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) **OBITELJSKO
POLJOPRIVREDNO GOSPODARSTVO LUKŠIĆ d.o.o. "u stečaju", Potok 6, Trpanj,
OIB: 96874452396**

I. UVODNI DIO

Stečajna upraviteljica je imenovana na dužnost u gornjem td dana 01.08.2023.g. Kontakt sa ranijim kolegama ostvaren je krajem kolovoza.

Sa ciljem da se osigura naplata berbe 2023.g SU je izašla na Pelješac na teren od 19.og do 25.09.2023.g. Raniji zz dužnika gosp.Lukšić Mladen pokazao je vinograde i čestice na kojima se oni nalaze, sve opisano pod Ad. III. Toč.1. ovoga izvješća.

Iz spisa je razvidno da je td Vodopić vina doo od otvaranja postupka zainteresirano za ubiranje ploda, ranije su imali i valjani pravi osnov da ubiru plod a njihovi vinogradi graniče sa dužnikovima.

Zbog činjenice da dužnik nije imao pod kontrolom stečajnu masu jer nitko nije imao valjani pravni temelj za ubiranje ploda SU je prvo ostvarila kontakt sa td Nautika Milinović doo koje je posljednje imalo važeći osnov za ubiranje grožđa te je zatraženo od z.z istog da se plati berba 2022.g s obzirom da ista do danas nije plaćena a vinograde na državnim česticama je navedeno td isrpilo i teško kompromitiralo. Iz sadržaja Ugovora je razvidno da je isti istekao u veljači 2023.g.

Preuzeta je dokumentacija od ranijih upravitelja i unazad 20-tak dana se sa prednicima intenzivno komunicira o predmetu i radi iznimno opasne situacije na terenu-vinogradima za koju se ne zna kako može završiti.

Vinogradi dužnika se nalaze u Kuni- predio Rota na Pelješcu. Na nepristupačnom terenu u središtu polutoka izveden je golemi građevinski zahvat u prostoru tipičnog dalmatinskog krša i kamenjara na kojem se radi značajnih ulaganja dužnika nalaze vrijedni nasadi vinograda sa lozom sorte plavac mali.

Nasadi vinograda se s obzirom na vlasnički status čestica na kojima se nalaze mogu razvrstati na;

- vinograde na državnim česticama,
- vinograde na privatnim česticama ,
- vinograd na privatnoj čestici na kojoj se vodi ovrha pri OS Dubrovnik Stalna služba Korčula posl.br: OVR-421/2016 u kojoj je ovrhovoditelj HBOR.

U suradnji sa općinom Orebić i Hrvatske šume d.o.o utvrđeno je da čestice u vlasništvu RH na kojima se nalaze nasadi vinograda zadovoljavaju kriterije da se uvrste u Plan upravljanja poljoprivrednim zemljištem te je dužnik u aktivnoj komunikaciji sa općinom Orebić. Višegodišnji sukobi u vinogradima postali su teret čitavoj lokalnoj zajednici. Načelni dogovor postignut između SU i općine jest da se vinogradi na tim česticama unovče a zatim će kupac aplicirati na javni natječaj koji će se raspisati krajem godine a kojim natječajem će se davati u zakup poljoprivredna zemljišta u vlasništvu RH.

U **Prilogu 1** dostavlja se katastarski snimak državnih čestica.

Angažiran je sudski vještak za agronomiju gosp.Niko Obrvan za zadatakom da procijeni tržišnu vrijednost vinograda i količinu ploda koji se očekuje u berbi ove godine. U **Prilogu 2** dostavlja se nalaz vještaka.

Trenutno je u tijeku berba. Plodove ubire Milinović Nautika doo bez ikakvog pravnog osnova, Vodopić vina doo sa valjanim pravnim osnovom i nn treće osobe. U vinogradima se nalaze organizirane grupe ljudi-berača, osobe strane nacionalnosti (Romi), upućuju se prijetnje fizičkim likvidacijama, postavljaju se barikade kako bi se blokirao odvoz grožđa, prevrću se osobna vozila..

Takvo stanje na terenu je posljedica koja ima svoje uzroke sa kojima se neće opterećivati stečajni spis jer zasada ne postoji potreba za revidiranjem prošlih događaja.

No takvo stanje nesporno ukazuje na činjenicu da stečajna masa kao takva ima značajnu tržišnu vrijednost te ona producira značajne prihode na godišnjoj razini čak i u uvjetima kada se adekvatno ne održava.

Sa spoznajama koje se ne mogu racionalno objasniti, koje su nelogične i ukazuju na moguće počinjenje kaznenih djela dužnik upoznao je ODO-Dubrovnik.

II. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 02.08.2023.g DO 17.10.2023.g

- Navesti radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima:

Radi prikupljanja stečajne mase osim radnji navedenih u uvodnom dijelu, dana 25.09.2023.g potpisan je Sporazum sa td Vodopić vina doo. Sporazumom je ugovoreno da rizik od propadanja ili nemogućnosti ubiranja ploda isključivo snosi navedeno td.

Plaćanje berbe je ugovoreno na način da 60% prihoda od uroda ide u stečajnu masu a 40% td Vodopić vina doo, količinu uroda procjenjuje sudski vještak, a cijena po kilogramu je ugovorena u iznosu 1,05/eur. Dužnik drži solemniziranu bjanko zadužnicu do 75.000,00 eur izdanu od strane navedenog td kao sredstvo osiguranja plaćanja. U **Prilogu 3** se dostavlja se Sporazum sklopljen sa Vodopić vina doo.

Radi osiguranja naplate berbe 2022 a prema Ugovoru sa td Milinović Nautika doo stečajni dužnik drži i bjanko zadužnicu do 50.000,00 hrk izdanu od tog td s time da je i sam Ugovor sklopljen u obliku ovršne isprave. Nautika Milinović doo po zz Jakov Milinović je obavijestila dužnika da će unatoč činjenici da joj je istekao ugovor i spoznaji da nema valjani pravni osnov da ubere plod to ipak poduzeti. Smatram suvišnim komentirati činjenicu da zz Nautike Milinović doo otvoreno komunicira tijelima ovog postupka da će ubrati/ukrasti plod, da onemogućava odvoz ploda etc., navedeno u podnesku od 27.09.2023.g.

SU se neće upuštati u bizarne rasprave sa zz Nautika Milinović doo a koja osoba notorno oštećuje dužnika unatoč malicioznim klevetama koje se iznose na str.4,5 i 6 podneska dostavljenog 27.09.2023.g, uz znanje i svjesnost podnositelja da su izneseni navodi neistine i gnjusne laži. SU će ustati privatnom tužbom protiv navedenog td i njenog zz radi iznesenih kleveta, a sa kojim okolnostima se neće opterećivati ovaj spis. U **Prilogu 4** dostavlja se kompletna prepiska sa zz Nautika Milinović doo.

Pokretnine kako ih je popisao raniji upravitelj su i dalje zavedene su u aktivi dužnika. Pokretnina Bager, 5.5 tona, Tip Yzchai YC 55-2 (850 D), br.850D0108, u posjedu je vlasnika obrta Napolen iz Trpnja. Osobe koje drže Bager u posjedu pokrenule su parnicu radi proglašenja ovrhe radi predaje Bagera dužniku nedopuštenom.

Od strane gosp.Lukšić Mladena pokazane su inox bačve koje su smještene kod vinograda. Stroj za fermentaciju prema vlastitom priznanju u posjedu drže Vodopić vina doo sa objašnjenjem da im je to osnovno sredstvo dužnika darovao raniji st.upravitelj. Kolega Ljubičić kategorički dematira takvu tvrdnju a koja tvrdnja je i prema mišljenju SU krajnje neuvjerljiva i nevjerovatna.

Za sve ostale pokretnine koje su zavedene u aktivi dužnika će se prema dostupnim podacima utvrditi u čijem su posjedu i po kojem osnovu.

- Popis postupaka pred sudovima i drugim tijelima u kojima je sudjelovao

➤ OPĆINSKI SUD U DUBROVNIKU, Posl.br: P-925/21

Tužitelji: 1. KREŠIMIR FRANKOVIĆ, Metohija 10, 20 230 Ston, OIB: 50875578727,
2. MATO ŽILE, Česvinica 32, Česvinica, 20 230 Ston, OIB: 71739058486,
osobno i kao vlasnici obrta „Napoleon“, Metohija 10, 20 230 Ston

Tuženik: OBITELJSKO POLJOPRIVREDNO GOSPODARSTVO LUKŠIĆ d.o.o. „u stečaju“, Potok 6, 20 240 Trpanj, OIB: 96874452396

Radi: utvrđenja i proglašenja ovrhe nedopuštenom

Ročište za glavnu raspravu zakazano je za dan 15.12.2023.g.

Pred TS Dubrovnik u tijeku je ovršni postupak po prijedlogu ovrhovoditelja Obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo Lukšić d.o.o. „u stečaju“, a protiv Krešimira Frankovića, Metohija 10, 20 230 Ston, OIB: 50875578727 i Mata Žile,

Česvinica 32, Česvinica, 20 230 Ston, OIB: 71739058486, koji se vodi pod posl. br. 17. Ovr. 159/2020, radi ovrhe radi predaje određene stvari, a kojom je na temelju pravomoćne i ovršne Presude Trgovačkog suda u Dubrovniku pod poslovnim brojem 17. P. 304/18 od 27. prosinca 2018. naloženo ovršenicama, ovdje tužiteljima da predaju u neposredan posjed pokretninu – bager, 5.5 tona, Tip Yzchai YC 55-2 (850 D), br. 850D01082, kako je to u prijedlogu za ovrhu zatražio ovrhovoditelj-dužnik, ovdje tuženik; tako da sudski ovršitelj od ovršenika, ovdje tužitelja na adresi Ston, Metohija 10 ili skladišta Dalmacija bilje, oduzme pokretninu – bager, 5.5 tona, Tip Yzchai YC 55-2 (850 D), br. 850D01082 i preda je uz potvrdu ovrhovoditelju.

Navodi tužitelja izneseni u predmetnoj tužbi su paušalni i usmjereni isključivo na odugovlačenje dovršetka ovršnog postupka koji se kod Naslova vodi pod poslovnim brojem Ovr-159/2020 i onemogućavanje predaje stvari- bagera. Odvjetnik koji je zastupao dužnika je otkazao punomoć dužniku u svim postupcima tijekom 2022.g pa će se angažirati drugi punomoćnik.

- Dati podatak ima li dužnik izgleda za nastavak poslovanja

Dužnik nema uvijeta za nastavak poslovanja. Registrirane djelatnosti ne obavljaju se od otvaranja stečajnog postupka.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. *dati sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća prema članku 223. Stečajnog zakona*

Stečajna masa sastoji se od nasada vinove loze i plodova koje oni daju a koji nasadi se nalaze na česticama kako slijedi;

- Naziva Područje zapad, broj čestice 3335/34 (1,6ha)
3065/2 (0,5ha)
- Naziva Između puteva, broj čestice 3335/148 (0,9 ha)
3335/30 (0,5 ha)
- Naziva Između dva puta, broj čestice 3335/149 (0,6 ha)
- Naziva Vela Njiva ispod Napolenova puta,
broj čestice 5494/2 (5,09ha)
+ 400m2 izvan čestice
- Naziva Ispod Vodospreme; broj čestice 3335/170 (1,5ha)
3335/26 (0,4 ha)
- Uski dio na vrhu čestice broj 5496/3 (0,29ha)

Sve upisane u k.o Kuna Pelješka i k.o Pijavičino, Općinski sud Korčula.

Dužnik je nesporan vlasnik i trsova i zemlje kao vrste tla u kojem se oni nalaze i ploda koji se producira. Iz Ugovora sa HBOR-om, poslovne dokumentacije dužnika, nalaza vještaka i stručnog znanja SU koja je po struci između ostalog i mag.geografije na česticama na kojima se nalaze nasadi prirodna vegetacija je makija, krš i kamen. Bez zahvata u prostor kojeg je poduzeo i financirao isključivo dužnik tamo bi i danas bilo neobrađivo zemljište neupotrebljivo za bilo kakav oblik poljoprivrede.

Ove činjenice mogu se negirati pogrešnim tumačenjem materijalnih propisa, navedene činjenice potvrđuju i sudski vještaci u nalazima učinjenim za potrebe ovrhe koja se vodi na prijedlog HBOR-a, a koji vještaci ih unatoč činjenici da se na njima nalaze nasadi u vlasništvu dužnika nekretnine na kojima su nasadi procjenjuju kao poljoprivrdno zemljište IV. kategorije!. To je točno jer se za potrebe ovrhe na nekretnini ne može postojećoj vrijednosti iste dodavati vrijednosti nasada u tuđem vlasništvu (ulaganja u tuđu imovinu) koji nasadi još k tome produciraju vrijedne plodove na godišnjoj bazi.

Takvo povećavanje vrijednosti čestica bez adekvatne protučinidbe dužniku SU će nastojati spriječiti i sa velikom sigurnošću tvrdim da se neće naći kupac tih nekretnina dok se ne riješi ovaj problem. Navedni problem je općepoznata okolnost na lokalnoj a vjerojatno i na višim razinama. Kada se na iznesenom doda činjenica da treće osobe pod prijetnjama fizičkih likvidacija brane ubiranje ploda sa nevednih čestica dolazi se do zaključka da će se Dužnik i HBOR ili dogovoriti ili biti indirektno odgovorni ako ne i teže etiketirani za skandale i moguće teške oblike nasilja za koje nije upitno da li će se dogoditi nego je pitanje trenutka kada će se dogoditi.

Nasadi su biološka imovina koja se prema pozitivnim zakonskom propisima tretira kao dugotrajna materijana imovina, oni su tako i zavedeni u aktivu dužnika, postoji dokumentacija na koji način su kao imovina ušli u društvo dužnika i način na koji se mogu zakonskim putem otpisati iz aktive.

Situacija da trsovi sa zemljom i plodovima „ispare” odnosno nestanu ovdje na sreću nije moguća. Jedino nasadi sa plodovima svim česticama daju dodanu vrijednost a koja vrijednost bitno premašuje vrijednost koju čestice imaju bez njih. SU je vlastitim linijama dobila izvore dragocijenih informacija koji dodatno ojačavaju položaj dužnika u imovinsko-pravnoj zavrzlami. Pod imovinsko-pravnom zavrzlamom smatra se isključivo čestice koje su u vlasništvu ranijeg zz a na kojima se vodi ovrha.

Na ostalim česticama dužnikov status je jasan. Razvidno je da se radi o okolnosti da je dužnik nositelj prava služnosti plodouživanja opisano u čl.203, stavci od 2-4, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17) na svim česticama.

Nije moguće da bi plod koji se odvoji od nasada posredstvom ljudskog rada pripadao vlasniku nekretnine. Tako i Županijski sud Bjelovaru u odluci GŽ-183/14.

Nema ploda bez trsa i obrnuto a nesporan vlasnik ploda za životnog vijeka nasada (trsova) je dužnik.

Vezano za podneske Imex banke dd dodatno se ističe da činjenicu vlasništva nad plodovima koje daju nasadi na čestici imex banke potvrđuje i pravomoćna odluka suda o utvrđenim tražbinama. Navedena Odluka kojom je utvrđena tražbina vjerovnika HBOR s osnove odobrenih kredita kojima su podignuti svi nasadi nikome nikada nikome nije bila sporna ! Imex banka d.d je stoga trebala na ispitnom ročištu osporiti tražbinu HBOR-a i pokrenuti parnicu radi osporavanja te tražbine a ne sada nakon 8 godina od pravomoćnosti Odluke suda o utvrđenim tražbinama podnesima vršiti pritisak na stečajnog dužnika i upravitelje.

2. dati podatak koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga

Nasadi vinograda opisani pod AD.II.1 nisu unovčeni. Iz stanja spisa proizlazi da njihovo unovčavanje u dosadašnjem tijeku postupka nije niti pokušavano.

3. dati podatak o tome kako je ostvareno razlučno pravo, ako ono postoji

Nasadi vinograda su slobodna imovina bez tereta.

4. dati podatak o tome kako je ostvareno izlučno pravo, ako ono postoji

Pokretnine inox bačve i stroj za fermentaciju u posjedu bez pravne osnove drže Vodopić vina doo. Nakon što prođe berba 2023.g zatražiti će se da se iste bez odgode predaju u posjed dužniku.

5. financijsko izvješće

Izlaže se financijsko izvješće od dana kada je stečajna upraviteljica stupila na dužnost jer za raniji period su potrebne informacije i obavijesti banaka u kojima je dužnik imao otvorene račune, a koje informacije do danas nisu pružene.

Napominje se da je trebalo **više od 30 dana** da bi račun otvoren kod ZABE bio stavljen pod kontrolu SU, a o kojim okolnostima i ranija SU komunicira u svom podnesku od 25.09.2023.g. Navedeno se daje na znanje jer stečajna upraviteljica u 5 godina rada kao samostalna stečajna upraviteljica i 10tak godina rada kao suradnica drugim stečajnim upraviteljima nije ni čula za situaciju da bi SU gotovo svaki radni dan pismeno, usmeno i fizičkim dolascima morao apelirati na banku da mu se omogući kontrola nad računom td kojem je jedini zz.

Nakon što se zaprimi dokumentacija od banaka napraviti će se dodatna analiza financija jer će se znati trag novca ako ga ima. Prema iznosima

prikazivanim u ranijem tijeku postupka prihodi koje je dužnik povremeno povremeno ostvarivao u rasponu od 35.000,00-55.000,00 kn ne pokrivaju ni pokrivaju godišnje troškove vođenja postupka i obaveza stečajne mase.

Stanje sredstava na računu na dan 16.10.2023.g iznosi 12.540,55 EUR.

Iz stečajne mase je u cijelosti plaćena izrada nalaza vještaka u iznosu 1557,67 eur, račun JB u iznosu 48,88 eur i račun za smještaj u iznosu 760,00 eur. U 1/2 je plaćen račun za sređivanje računovodstvene dokumentacije od otvaranja stečajnog postupka u iznosu 2.400,00 eur (50eur x 96mj) ,putni trošak i dnevnice SU u iznosu 709,95 eur će se isplatiti naknadno prema odluci suda.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u naredom razdoblju od 17.10.2023.g do 15.12.2023.g.

U narednom razdoblju dati će se na naplatu zadužnica izdana od td Nautika Milinović radi naplate dijela duga za berbu 2022.g.

Bitno je napomenuti da je stara dalmatinska sorta plavac mali sa položaja Kuna Pelješka-predio Rota gdje se nalaze vinogradi poznat hrvatski brend istoga ranga sa položajima Dingač i Postup. Nasadi loze imaju svoj životni vijek od cca 40 godina uz uvijet održavanja i stalne skrbi o njima.

Održavanje vinograda postavlja zadatak stečajnom upravitelju da ga on kontrolira što nužno pretpostavlja izlaske na teren kako nebi došlo do propadanja loze.

Protek vremena dužniku niti nikome od tijela postupka ne ide na ruku jer se umanjuje vrijednost nasada, posljedično i nekretnina na kojima se nalaze.

SU naglašava da vinogradi osim tržišne vrijednosti predstavljaju kulturnu baštinu po kojoj je RH prepoznatljiva u čitavom svijetu !

Sukladno navedenom stečajna upraviteljica predlaže:

da Sud sazove sjednicu skupštine vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom

- I. *Davanje suglasnosti stečajnom upravitelju za unovčenje nasada vinograda na državnim česticama***
- II. *Davanje suglasnosti za angažiranje punomoćnika u postupku*
*Posl.br: P-925/21***
- III. *Donošenje odluke o pokretanju parnice radi naknade štete protiv td Nautika Milinović doo***
- IV. *Donošenje odluke o unovčenju nasada na privatnim česticama na način da pravo služnosti prestane jednostranim odreknućem dužnika-ovlaštenika uz uvijet plaćanja odgovarajuće novčane naknade dužniku-ovlašteniku***
- V. *Razno***

Obrazloženje dnevnog reda;

Ad.I. Kako je navedeno u Izvješću nasadi vinograda na državnim česticama su kompromitirani i unovčenje je jedini način da ih se očuva i da se lokalna zajednica riješi incidenata koji svake godine nastaju prilikom berbe. Kod ovih vinograda nije sporno da su i trsovi i plodovi na čestici vlasništvo dužnika pa i vlasnik čestica predlaže da se isti što hitnije unovče kako bi se zemljište moglo dati u zakup

Ad.II. Raniji punomoćnik koji je zastupao dužnika u svim sporovima je tijekom 2022.g dužniku otkazao punomoć a novi nije angažiran.

Ad.III. Td Nautika Milinović doo neovlašteno ubire plod i oštećuje stečajnu masu a što i sami priznaju u podnesku od 27.09.2023.g. Šteta nastala neovlaštenim ubiranjem ploda prema izračunu vještaka iznosi 68.109,30 eur (51210,00 kg x1,33 eur)

Ad.IV. Prema redovnom i životnom tijeku stvari vlasnici čestica trebali bi biti zainteresirani za plaćanje naknade dužniku u zamjenu za dobivanje Izjave o odreknuću služnosti plodouživanja

Ad.V. Apelira se na vjerovnike da se o svim problemima komunicira na način da i sami daju prijedloge, postavljaju pitanja etc., a sve u cilju unovčenja imovine, njihova namirenja i zaključenja stečajnog postupka. Ukoliko ova berba završi bez većih incidenata, iduću berbu dužnik nebi trebao dočekati. Preduvjet takvog raspleta je da i vjerovnici i vlasnici čestica prihvate kompromisna rješenja koja se predlažu. U suprotnom ovaj stečajni postupak će ili srušiti rekord u trajanju od postojanja RH jer kako je navedeno životni vijek loze je 40 godina ili će nasadi biti prepušteni propadanju i uništeni a koja okolnost može izazvati nesagledive posljedice.

U Zagrebu, 17.10.2023.g

Za OBITELJSKO POLJOPRIVREDNO GOSPODARSTVO LUKŠIĆ d.o.o. "u stečaju"

Stečajni upravitelj: _____