

TENIMAR d.o.o. u stečaju, Sv.Duje 8/a, Dugopolje, OIB:86885657426 po Rješenju
Trgovačkog suda u Splitu, posl.br. 11. St-81/2020-7 od 25.02.2020.
Imenovani stečajni upravitelj STJEPAN KUGLER, Blataška riva 40, 21405 MILNA

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
21000 S P L I T

11. St-81/2020

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE
UZ POSEBAN OSVRT O RADNJAMA PO ODLUCI SKUPŠTINE VJEROVNICA DONESENE NA ROČIŠTU
DANA 04.11.2021.

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA OD 21.08.2021. DO 30.11.2021.

Jedina imovina stečajnog dužnika je nekretnina upisana u ZUL 1974, K.O. Dugopolje, u naravi poslovna zgrada u Industrijskoj zoni Dugopolje, koja se sastoji od 12 etažnih uložaka izgrađena na zemljištu ukupne površine 5377 m².

Sporazumima o uređenju međusobnih odnosa od 09.10.1998. i 25.07.2006. godine između Marka Božića i društva Etna trading d.o.o (koje je pripojeno stečajnom dužniku prije otvaranja stečajnog postupka), temeljem ulaganja u gradnju zgrade, uređen je prijenos vlasništva jedne etaže (kasnije E-6) - poslovnog prostora 'veličine minimalno 30 m²' na I katu, te dano pravo dogradnje i nadogradnje na prostoru sjeverno od objekta, te vlasništva nad prostorom parkinga. Naknadno je, 04.04.2007., izrađen i Elaborat o etažiranju.

Odmah po imenovanju stupio sam u kontakt s bivšom zakonskom zastupnicom, Zlatom Božić-Pavlečić i upoznao je s pravnim posljedicama otvaranja stečajnog postupka, te je pozvao na predaju nekretnine u moj posjed i upravljanje. Kod prvog obilaska nekretnine, upozoren sam da je kompletan inventar i oprema, te mnoštvo dokumentacije koja ja zatečena u prostoru, vlasništvo društva Admoneo d.o.o., te da bi ona bila spremna, kao direktor i tog društva, koje je po njenim riječima nekretninu imalo u zakupu u trenutku otvaranja stečaja, istu do prodaje u stečaju uzeti u zakup. Napominjem da mi nikakav ugovor o zakupu nije bio predložen, pa nisam imao što raskinuti, već sam skupštini vjerovnika na prvom izvještajnom ročištu prenio prijedlog gđe Božić-Pavlečić da s njom sklopim ugovor o zakupu nekretnine do prodaje u stečajnom postupku za mjesečni iznos od 4.000,00 kn, uz plaćanje svih troškova koji nastaju postojanjem i korištenjem nekretnine. Nakon što sam gđu Božić-Pavlečić obavijestio da skupština vjerovnika nije prihvatila njenu ponudu o zakupu nekretnine nakon otvaranja stečaja, komunikacija s njom se prekida i ona više ne odgovara ni na moje telefonske i e-mail pozive.

Tek kad sam sve potencijalne zainteresirane strane 14.09.2020. poštom obavijestio da se spremam jednostrano preuzeti prostor uz pomoć bravara i svjedoka dana 21.09.2020., javio se dopisom Marko Božić putem punomoćnika, navodeći da je poslovni prostor broj 6 u njegovom vlasništvu i posjedu što je potvrđeno pravomoćnom sudskom odlukom. Predmetni poslovni prostor je u dugogodišnjem mirnom i samostalnom posjedu to će se svaki pokušaj eventualne zamjene brave bez sudske odluke smatrati provalom i smetanjem posjeda te će se protiv stečajnog upravitelja i drugih osoba koje budu u istom sudjelovale pokrenuti odgovarajući sudski postupci. Navodi se da činjenica da će svaki pokušaj prisilnog ulaska u njegov poslovni prostor biti spriječen primjenom instituta samopomoći u smislu članka 21. Zakona o vlasništvu i drugi stvarnim pravima.

Dana 03.07.2021., nakon ispitnog i izvještajnog ročišta, putem e-komunikacije od suda sam, radi davanja odgovor na žalbu odvjetnika društva Admoneo d.o.o., uz dostavljenu žalbu dobio i primjerak Ugovora o najmu nekretnine, između ostalih ugovora kojim su Marko Božić, Etna trading d.o.o., Enigma d.o.o. i Admoneo d.o.o. uređivali međusobne odnose. Taj ugovor o najmu bio je sklopljen između društava Etna trading d.o.o. i Enigma d.o.o. 2015. godine, da bi ga sa svim pravima i obvezama preuzelo društvo Admoneo d.o.o. sporazumom iz 2015. godine.

Slijedom zaprimljene dokumentacije proizlazi da je Admoneo d.o.o. u zakupu nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, a koji je zakup unaprijed plaćen do 2027. godine.

O svemu navedenom sam bez odlaganja izvještavao razlučnog i stečajnog vjerovnika s većinom glasova, Karlovačku banku d.d., koji je zauzeto stav da se preuzimanje prostora ne vrši prisilnim putem.

Zato sam zatražio od suda da zatraži izjašnjenje od bivše zakonske zastupnice u pogledu opisane situacije, kako bi se primopredaja nekretnine makar u nespornom dijelu izvršila mirnim putem, ali ista se nije pojavila ni na jednom od dva zakazana ročišta od strane suda, pravdajući se zdravstvenim razlozima.

Stoga sam i zatražio sazivanje skupštine vjerovnika, kako bih dobio nedvosmislene upute vjerovnika po pitanju preuzimanja nekretnine u posjed.

Skupština vjerovnika održana je dana 04.11.2021. i na njoj je između ostalih zaključeno da se moje izvješće prihvaća, te da se upućujem poduzeti radnje na preuzimanju stečajne mase, te o istom sačinim pisano izvješće, koje ću sa utvrđenim činjenicama, te eventualnim prijedlozima dostaviti na uvid sudu i vjerovnicima.

Predlažem da se prihvati stav da je nekretnina preuzeta samom činjenicom neraskidanja postojećeg ugovora o najmu koji je plaćen do 2027. godine u što su uključeni svi mjesečni troškovi vezani uz nekretninu.

Naime, konzultirajući se s nekoliko odvjetnika stava sam da nije u korist stečajne mase raskidanje tog ugovora i preuzimanje obveze:

a) povrata uplaćene najamnine do 2027. (161.000,00 kn godišnje uvećano za PDV-e) i

b) preuzimanja obveza vezanih za nekretninu (komunalna naknada, čuvanje, troškovi struje, vode, odvoza smeća i dr), uz nemogućnost davanja iste u zakup trećoj osobi radi najavljenih ometanja od strana Marka Božića temeljem posjeda parkirališta, zelene površine i posjeda etaže broj 6 u koji ga je uvela bivša zakonska zastupnica.

Ponovo napominjem da u stečajnoj masi nema nikakvih likvidnih sredstava.

Ukoliko bi razlučni i većinski stečajni vjerovnik ustrajao na preuzimanju nekretnine u posjed, tome bi trebao prethoditi pisani otkaz već spomenutog Ugovora o najmu, a koji bi za posljedicu, kako je i najavljeno od strane punomoćnika društva Admoneo d.o.o., imao tužbu za naknadu štete, koja se nema iz čega namiriti.

Stoga predlažem da se razlučni vjerovnik decidirano izjasni da li želi da raskinem Ugovor o najmu poslovnog prostora s Admoneo d.o.o., uvažavajući posljedice takve odluke, usprkos jasnom skretanju pažnje na nju s moje strane.

Naime, Stečajni zakon u članku 92. propisuje:

- (1) Stečajni upravitelj dužan je naknaditi štetu svim sudionicama ako je svojom krivnjom povrijedio koju od svojih dužnosti.**

Također:

- (2) Stečajni upravitelj ne odgovara za štetu nastalu zbog radnje koju je odobrio sud odnosno zbog radnje koju je poduzeo u ovrši naloga ili upute suda, osim ako je odobrenje ili uputu ishodio na prijevaran način.**

Ukoliko se razlučni i većinski stečajni vjerovnik izjasni da je bez obzira na navedeno potrebno izvršiti preuzimanje nekretnine u posjed, bez odlaganja ću raskinuti postojeći Ugovor o najmu, te u slučaju da korisnik ne želi predati dio nekretnine koju je imao u zakupu mirnim putem u ostavljenom roku (15 dana), pokrenut ću ovršni postupak radi ispražnjenja i predaje nekretnine kod Trgovačkog suda.

Posebno ističem odredbu stavka 1. članka 157. SZ-a:

Tijekom cijeloga postupka stečajni upravitelj dužan je voditi računa o tome da se iz stečajne mase osiguraju sredstva potrebna za namirenje predvidivih obveza stečajne mase, a tijekom isplate pojedinih obveza stečajne mase dužan je izdvojiti sredstva potrebna za namirenje takvih obveza za koje se osnovano može pretpostaviti da bi ih trebalo namiriti u budućnosti.

U scenariju u kojem se raskida postojeći Ugovor o najmu, sasvim je izvjesno da se sredstva potrebna za namirenje predvidivih obveza stečajne mase neće moći osigurati.

Pri tom i dalje ostaje otvoren problem čuvanja nekretnine, te plaćanja njenih troškova, kao i uređenje odnosa s Markom Božićem.

Dana 03.11.2021. sud je donio rješenje o prodaji cjeline predmetne nekretnine, na koje je žalbu u roku uložio Marko Božić, pozivajući se na svoje izlučno pravo u pogledu etaže i dijelova nekretnine koje smatra svojim vlasništvom (stečeno tužbom uz presudu priznanjem). Na navedenu žalbu odgovor je dao razlučni i stečajni vjerovnik i stečajni upravitelj. Predmet je u rješavanju na Visokom trgovačkom sudu.

STANJE STEČAJNE MASE

Nije bilo nikakvih promjena od otvaranja stečaja, osim neplaćenih računa knjigovođi i nepodmirenih troškova za poštanske usluge.

RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U pogledu preuzimanja nekretnine u posjed provest će se radnje sukladno pisanom podnesku/uputi razlučnog ujedno stečajnog vjerovnika.

U pogledu prodaje nekretnine nastaviti će se s postupanjem prema odluci Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske.

S knjigovodstvenim servisom pokušat će se postići dogovor o dodatnom počeku u pogledu podmirenja obveza po pitanju formiranja knjigovodstvene evidencije, predaje zakonom određenih izvješća i vođenja same knjigovodstvene evidencije.

Gore navedene dokumente dostavljam u privitku.

Milna, 05.12.2021.

Stjepan Kugler