

INVEST GRADNJA VIR d.o.o. u stečaju

Vir, Prezida VII 20, OIB: 66411170374

Trgovački sud u Zadru

St-139/2021

Predmet: sazivanje skupštine vjerovnika, prijedlog

Radi daljnjeg provođenja postupka potrebno je sazivanje skupštine vjerovnika i donošenje odluka o daljnjem postupanju u svezi:

1. Predmeta stečajne mase - nekretnine kat. čest. 12779, Miljkovica put površine 99 m², upisanoj u zk. ul. 9228 k.o. Vir, a koje je stečajni dužnik suvlasnik u 1/2 dijela nekretnine. Prema podacima kojima raspolaže Porezna uprava Zadar, zemljišta unutar zone gradnje k.o.Vir (kao što je predmetna nekretnina) prosječna tržišna vrijednost nekretnina kreće se u iznosu 425,13 kn/m² za nekretnine do 1.000 m². Iz navedenog proizlazi prosječna tržišna vrijednost nekretnine za određeni dio (1/2) vlasništva stečajnog dužnika ($99/2 = 44,5$ m²) $44,5 \times 425,13 = 18.918,29$ kn. Predstavnici tvrtke Main d.o.o. koji na predmetnoj k.č. imaju upisanu predbilježbu prava vlasništva temeljem kupoprodajnog ugovora od 28.10.2020. za iznos 3.875.000,00 kn, a koji iznos nije evidentiran kao plaćen prodavatelju (zajedno sa susjednom i većom k.č. 1280/8), pod uvjetom da ovu predbilježbu opravda na način dostaviti tabularnu ispravu - kojom bi se dopustila uknjižba u zemljišnim knjigama, iskazali su namjeru uplate stečajnom dužniku iznosa 18.918,29 kn (prema procjeni Porezne uprave).

Za napomenuti je kako je na nekretnini upisana i zabilježba pokretanja postupka pod brojem Z-6893/2021 na temelju prijedloga predlagateljice Republike Hrvatske, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.038.204,23 kn, prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini.

Također, 16.09.2021. osnovan predmet P-1706/2021 OS ZD, tužitelja susjeda okolnih čestica radi utvrđenja prava služnosti prolaza i provoza na predmetnoj nekretnini (opisano u izvješćima steč.upravitelja).

Dakle, donošenje odluke utvrđenja vrijednosti i daljnjeg postupanja - načina prodaje - da se pozove MAIN d.o.o., Prezida VII 20, Vir, OIB: 83342206415, na platež 18.918,29 kn ili drugog iznosa u roku od 30 dana kao dobrovoljno ispunjenje obveze iz navedenog ugovora.

2. Sudskog postupka Općinski sud u Zadru P-57/20, u svezi kupoprodaje nekretnine z.k.ul. 7661, k.č. 7519 LUČICA, površine 984 m², Vir (opisano u izvješćima steč.upravitelja), zbog neizvjesnosti uspjeha u sporu razmotriti mogućnost sklapanja nagodbe s tuženikom Josipom Halavuk (ponuda na iznos od 100.000 kn uz sklapanje

sudske nagodbe) – donošenje odluke o ponudi sklapanja sudske nagodbe uz isplatu navedenog ili drugog iznosa,

3. Stečajni dužnik imao je upisano pravo vlasništva za nekretninu z.k.ul. 15265, k.č. 12780/8 MILJKOVICA, površine 2642 m², Vir, Prezida 20 VII, sada vlasnik MAIN d.o.o.

Za nekretninu dana 28.10.2020. sklopljen kupoprodajni ugovor između INVEST GRADNJA VIR d.o.o. kao prodavatelja i MAIN d.o.o. kao kupca (zajedno sa nekretn. u zk ulošku br.9228 K.o. VIR, k.č. 12779 MILJKOVICA, površine 99 m², Vir, Prezida 20 VII, Vir, SUVLASNIČKI DIO ½), za ukupni iznos od 3.785.000 kn. O tome upisana predbilježba, uz preduvjet dostave tabularne isprave (više o tome u izvješćima stečajnog upravitelja). Dana 13.11.2020. pod brojem Z-26722/2020 zaprimljena UKNJIŽBA PRAVA VLASNIŠTVA (za MAIN d.o.o.) temeljem Tabularne isprave OV-10114/2020. Istodobno na C listu u teretovnici, nakon nekoliko ustupa različitih subjekata, sada upisano založno pravo u korist Davora Galetović (odvjetnik).

Izjavom o kompenzaciji od 31.12.2020. i temeljnicom br. 12. od 31.12.2020. knjigovodstveno proknjižena kompenzacija međusobnih potraživanja dužnika i MAIN d.o.o. za 3.775.000 kn: iz ugovora o kupoprodaji nekretnine (dug Main d.o.o. prema dužniku) i s druge strane dio duga dužnika prema Main d.o.o. po osnovi ugovora o pozajmici od 20.09.2020. U dostupnoj dokumentaciji nije evidentiran navedeni ugovor o pozajmici kao ni uplata po toj osnovi vidljiva u bankovnim izvancima stečajnog dužnika

Dakle, donošenje odluke o prijedlogu pobijanja pravne radnje kupoprodaje kao fiktivnog posla i utvrđenje ništetnosti, podredno pobijanja, sve uz angažiranje odvjetničkog ureda pri čemu se predlažu slijedeći uvjeti:

a) odvjetnik mora dužniku odobriti maksimalan popust po Tbr. 37.2. Odvjetničke tarife, dakle, u iznosu od 50%, što po radnji iznosi 18.925,00 kn + PDV;

b) namirenje do ostatka odvjetničke nagrade ovisno je o uspjehu u sporu, te do njega dolazi od druge stranke, podredno po unovčenju.

Radi se o sporu koji je kompleksan i neizvjestan, i nije ga moguće adekvatno voditi bez stalnog odvjetničkog angažmana. Ujedno bi se bez odgađanja zatražila i zabilježba spora, kako bi se spriječilo prijevarno otuđenje nekretnine.

Kako se radi se o tužbe veće vrijednosti predmeta spora za očekivati je zbog nevjerodostojnosti knjigovodstvenih podataka i provođenje financijskog vještačenja (u okviru buduće eventualne parnice) na okolnosti stvarnog postojanja i realizacije spomenutog prijeboja. Tužba radi pobijanja pravnih radnji podnijela bi se na temelju zaključka stečajnog suda u kojem se mora točno utvrditi za koju konkretnu pobojnu pravnu radnju se daje odobrenje kao i osobu prema kojoj je radnja poduzeta (tuženik). Sve drugo bilo bi neodgovorno produciranje novčanih obveza s neizvjesnim ishodom njihova namirenja.

Stoga se predlaže stečajnim vjerovnicima predujmiti trošak za 3 nužne parnične radnje po odvjetniku (3 x 18.925,00 kn + PDV) i to za: tužbu, pripremno ročište i jedno ročište za glavnu raspravu, te iznos od 3.500,00 kn za financijsko vještačenje.

, ukupno 75.343,75 kn. Za eventualni ostatak radnji/troškova moguće da bi bilo podmiriti iz novčanih priljeva stečajnog dužnika.

Neovisno o ne/podizanju tužbe, vjerovnici nisu spriječeni pokrenuti parnicu radi pobijanja, obzirom da se istu može pokrenuti i prije isteka zakonom propisanog roka. Pribavljena i ovog časa dostupna relevantna dokumentacija o kupoprodajama i cesijama dostavila se uz prethodna izvješća na uvid, kako bi vjerovnici mogli dobiti uvid u stanje stvari i eventualno sami pokrenuti pobijanje pravnih radnji Dužnika prije otvaranja stečaja, a nakon što stečajni upravitelj istakne Izjavu o odustanku pobijanja određenih pravnih radnji bivše odgovorne osobe društva.

4. Premda po osnovi potraživanja stečajni dužnik ista ima prema više fizičkih i pravnih osoba, ovog časa predlaže se donošenje odluke o pokretanju postupka prisilne naplate potraživanja stečajnog dužnika prema Mariji Horvat, Budrovac Lukački, 33406 Lukač, OIB:42742772089, kao fizičkoj osobi (inače je ista u svojstvu direktorice Main d.o.o.) za neplaćeni iznos 303.867,50 kn a temeljem ispostavljenog računa 5/P1/1 od 06.04.2020. za isporučenu robu MERCEDES S 400 D, god.proizv.2018., br.šas.WDD2221351A415074.

Uplata po izdanom računu nije evidentirana u bankovnim izvodima stečajnog dužnika. U temeljnici br.20. od 31.12.2020. naveden prijeboj u iznosu od 256.867,50 kn i rukom napisana opaska kako su „stranke kroz 2020.g. isplatile gotovinske blagajničke pozajmice pa je izvršeno međusobno zatvaranje - prijeboj.“ Prijeboj zabilježen i u konto kartici kupca. Računom 3/P1/2 od 23.11.2020. na iznos - 39.500,00 kn fakturirano „odobrenje po računu“. U bank.izvatku od 04.06.2020. evidentirana uplata stečajnom dužniku na ime posudbe u iznosu 47.000 kn.

Troškovi ovršnog postupka mogli bi se podmiriti iz prispjelih sredstava. Ukoliko dođe do prigovora na ovrhu sa vjerodostojnom ispravom, bilo bi potrebno angažiranje odvjetničke pomoći, trošak za 3 nužne parnične radnje po odvjetniku (3 x 2.500,00 kn + PDV) i to za: tužbu, pripremno ročište i jedno ročište za glavnu raspravu, te iznos od 2.500,00 kn za financijsko vještačenje, ukupno 12.500,00 kn.

U Zgb., 28.02.2022.