

**GREGOR GRAĐENJE d.o.o. - u stečaju ,
Zagreb, Miškinina bb, OIB: 82703604009
Stečajna upraviteljica: Davorka Huljev, Zagreb, Miramarska 13d
tel: 615-2555, fax: 615-2444**

Naš znak: /SO/2024.

Vaš znak:

Datum: 02.04.2024.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stalna služba u Karlovcu

St-662/2013

**PREDMET: Izvješće stečajne upraviteljice sa prijedlogom za sazivanje
Skupštine vjerovnika**

- Uvodno se navodi da sam Rješenjem Trgovačkog suda br. St-2013/13 od 08. ožujka 2024. godine imenovana za novu stečajnu upraviteljicu umjesto dotadašnje upraviteljice Rajke Jagmarović.
 - Stečajni postupak je otvoren 24. svibnja 2013. godine pa je bilo nužno utvrditi razloge njegove dugotrajnosti, stanje imovine na početku stečaja, promjene statusa iste tijekom postupka.
 - Nakon primopredaje dužnosti, prikupljanja dokumentacije te analize iste, izvješće u pogledu statusa i stanja imovine stečajnog dužnika, sa kronologijom radnji daje se kako slijedi:
1. Ugovor o kupoprodaji nekretnine (sada upisane u zk.ul. 242 k.o. Omišalj – Njivice) sklopljen je PRIJE otvaranja stečajnog postupka, dana 09.05.2013. godine između Gregor gradnje d.o.o. i Igreso grupa d.o.o.
 - U ugovoru je jasno navedeno (čl. 2.) da je na nekretnini upisano založno pravo temeljem Rješenja o osiguranju Ovr-171/2011 od 04. travnja 2011. godine u korist RH – Ministarstvo financija, Z-2710/2011 i Z-1549/11. To založno pravo upisano je i danas u zemljišnim knjigama(preneseno iz zk.ul. 2944 k.o. Miholjice) u zk.ul. 242. k.o. Omišalj – Njivice, za osiguranje novčane tražbine od 1.650.068,00 kuna uz zakonsku kamatu i troškove ovršnog postupka u iznosu od 26.500,00 kuna u korist RH-Ministarstvo financija.
 - Kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu od 1.775.000,00 kuna (235.583,00 Eura) u koju ulazi vrijednost nekretnine u iznosu od 1.493.226,75 kuna u koju je uključen PDV (osnovica za obračun PDV-a je 1.047.093,00 kuna), nadalje priprema i uređenje zemljišta je 446.133,75 kuna, a PDV 261.773,25 kuna.

Dakle, vrijednost nekretnine bez PDV-a je 1.047.093,00 kuna (138.973,00 Eura).

Nigdje u Ugovoru nije izričito navedeno da će se kupovna isplatiti založnom vjerovniku niti da se založni vjerovnik suglasio da će primitkom kupovine dati brisovno očitovanje.

Člankom 6. Ugovora prodavatelj se obvezao kupcu dostaviti obračun novčanog dugovanja s osnova prisilno zasnovanog založnog prava na nekretnini za korist RH – Ministarstvo financija, dakle kupac je bio upoznat da osim plaćanja kupovine ima obveze i prema založnom vjerovniku.

U prilog navodenom idu i sljedeće činjenice:

- Procjena nekretnine je znatno veća od kupoprodajne cijene i iznosi 3.280.000,00 kuna (435.330,00 Eura) no uvažavajući činjenicu da je na istoj upisano založno pravo, može se zaključiti da ugovorena kupovina nije znatno niža od procijenjene vrijednosti.
 - U postupku pobijanja pravnih radnji koji je stečajni dužnik pokrenuo 2015. godine pod br. P-1798/2015, pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, a koji je dovršen pravomoćnim odbijanjem tužbenog zahtjeva, jedan od osnovnih razloga odbijanja je taj što osigurana tražbina vjerovnika RH-Ministarstvo financija iznosi više od tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet pobijanja, čime sud zaključuje da nisu ispunjene opće pretpostavke pobijanja, jer učinak pobijanja ne bi doveo do povećanja mogućnosti namirenja stečajnih vjerovnika. Dakle, da je pobijanje kupoprodaje uspjelo, nekretnina opterećena založnim pravom bi se vratila u stečajnu masu, a tada bi RH – Ministarstvo financija bio RAZLUČNI VJEROVNIK koji bi se prioriteto namirivao iz vrijednosti prodane nekretnine, a ostali vjerovnici ne bi bili namireni.
2. Stečajni dužnik NIJE raskinuo Ugovor o kupoprodaji već je pokrenuo postupak naplate ostatka kupoprodajne cijene, što je rezultiralo sklapanjem sudske nagodbe, o čemu se u više navrata odlučivala Skupština vjerovnika na temelju Izvješća stečajne upraviteljice.

Ovo se ističe iz sljedećih razloga:

- Stečajni dužnik nikada nije u stečajnoj masi kao imovinu imao NEKRETNINU, već se imovina sastajala od POTRAŽIVANJA po kupoprodajnom ugovoru.

- RH – Ministarstvo financija iz toga razloga ne može biti RAZLUČNI VJEROVNIK jer on ima zasnovano založno pravo na imovini koja je PRODANA.
Naime, sukladno čl. 297. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nositelj založnog prava ovlašten je namiriti se iz stvari osigurane založnim pravom ma čija ona bila, a njezini svagdašnji vlasnik (založni dužnik) dužan je to trpjeti.
- RH – Ministarstvo financija je na Skupštini vjerovnika održanoj 30. svibnja 2022. godine izjavila da se nije odrekla niti se odriče svoga razlučnog prava.
- U nagodbi sklopljenoj pred Trgovačkim sudom u Zagrebu br. P-2173/2021 dana 11. travnja 2023. godine nije navedena bilo koja druga obaveza stečajnog dužnika osim da se po primitku kupoprodajne cijene obvezuje zaključiti dodatak Ugovoru od 09. svibnja 2013. godine zbog izmjene opisa nekretnine u zemljišnim knjigama i izdati tuženiku Igreso grupa d.o.o. tabularnu izjavu.
- Iz bilance stečajnog dužnika vidljivo je da predmetna nekretnina NIJE bila predmet stečajne mase, ista NIJE prodavana u stečajnom postupku po pravilima unovčenja predmeta na kojima postoji razlučno pravo, a sukladno čl. 164. SZ. koji se primjenjivao u vrijeme otvaranja stečajnog postupka (N.N. 44/96 do 133/12).

3. RH-Ministarstvo financija je svoju tražbinu prijavio kao stečajni i kao razlučni vjerovnik.

S obzirom na sve naprijed navedeno, vjerovnik RH-Ministarstvo financija u OVOM stečajnom postupku ne može biti RAZLUČNI vjerovnik iz razloga što stečajni dužnik nije vlasnik nekretnine. No, RH-Ministarstvo financija je i dalje ZALOŽNI vjerovnik na nekretnini upisanoj u zk.ul. 242. k.o. Omišalj-Njivice i nakon što se kupac upiše kao vlasnik, moći će ostvarivati svoje pravo kao založni vjerovnik.

S obzirom da je RH-Ministarstvo financija ujedno i stečajni vjerovnik, isti će u OVOM stečajnom postupku biti namirivan u postocima određenim završnom diobom.

4. Na Skupštini vjerovnika održanoj dana 28. veljače 2014. godine donesena je Odluka da se izvrši obračun kamata putem FINE te da se pozove kupca na platež sukladno izračunu FINE.
Stečajna upraviteljica je 04. ožujka 2024. godine dostavila obračun kamata FINE, iz kojeg proizlazi da je preostali dug za kamate na glavicu iznosio 40.164,48 Eur, a na trošak 6.861,63 Eura.

Obračun kamata FINE dostavila je i tvrtka IGRESO GRUPA d.o.o. iz kojega proizlazi da su kamate na glavnicu 27.543,95 Eura, a na trošak 6.166,60 Eura.

Ovakva razlika u obračunu proizlazi iz različitih parametara koji su FINI dostavljeni na obračun:

Naime, stečajna upraviteljica je zatražila obračun kao da glavnica uopće nije plaćena do 01.03.2024. godine, a Igreso grupa d.o.o. do 09.08.2023. godine kada je u cijelosti isplaćena glavnica.

Smatram da je obračun kamata do isplate glavnice pravilan, pa se može konstatirati sljedeće:

- Zatezna kamata od 18.04.2020. godine (sklapanje nagodbe) do 09.08.2023. godine (plaćanje glavnice u cijelosti) iznosi 27.543,95 Eura.
- Igreso grupa d.o.o. po nagodbi na ime parničnog troška ima potraživanje prema stečajnom dužniku u iznosu od 10.273,59 Eura sa kamatom od 01.04.2016. godine, a koji iznos se stavlja u prijeboj sa potraživanjima stečajnog dužnika.
- Igreso grupa d.o.o. je dužna na ime troškova postupka platili iznos od 3.152,17 Eura.
- Zatezna kamata na iznos troška od 10.273,59 Eura od 01.04.2016. godine do 09.08.2023. godine iznosi 6.166,60 Eura.
- Ukupno potraživanje Igresso grupa d.o.o. sa kamatama iznosi 16.440,19 Eura.
- Nakon što se izvrši prijeboj ostaje dug od 11.103,76 Eura na glavnicu i 3.125,17 Eura troška što ukupno iznosi 14.228,93 Eura.

Ovaj obračun je sukladan obračunu koji je dostavila Igreso grupa d.o.o. tako da oko istoga više ne bi trebalo biti spora.

Nastavno svemu naprijed izloženom, stečajna upraviteljica predlaže da se sazove Skupština vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

1. Razjašnjenje odnosa sa IGRESO GRUPA d.o.o. Zagreb

Prijedlog odluka:

1. Daje se ovlaštenje stečajnoj upraviteljici pozvati Igreso grupu d.o.o. na uplatu 14.228,93 eura na ime kamata na glavnicu uplaćenu po sudskoj nagodbi u predmetu P-2173/2021. od 11. travnja 2023. godine.

2. Stečajna upraviteljica se ovlašćuje kupcu Igreso grupa d.o.o. odmah izdati tabularnu ispravu odnosno po potrebi zaključiti dodatak Ugovoru o kupoprodaji od 09. svibnja 2013. godine zbog izmjene opisa nekretnine u zemljišnim knjigama.
3. Nakon uplate iznosa od 14.228,93 eura od strane Igreso grupe d.o.o. ovlašćuje se stečajna upraviteljica povući prijedlog za izravnu naplatu na računu Igreso grupe d.o.o. kod FINA-e, predan na FINA-u pod brojem P-2173/21.

Stečajna upraviteljica

Davorka Huljev