



Република Србија  
ПРИВРЕДНИ СУД У НОВОМ САДУ  
1. Ст.44/2023  
28.09.2023. године  
Нови Сад

ПРИВРЕДНИ СУД У НОВОМ САДУ, судија Владислав Куртек, у поступку утврђивања постојања стечајног разлога над дужником VOLDEMAX DOO ZA GRAĐEVINARSTVO, TRGOVINU I USLUGE NOVI SAD, МАТИЧНИ БРОЈ: 20707895, ПИБ: 106929688, Нови Сад, Сентандрејски пут 44, по предлогу SWEET LIFE GRADNJA DOO NOVI SAD Нови Сад, Булевар војводе Степе 56, чији је пуномоћник Слободан Бојчић адвокат у Новом Саду, дана 28.09.2023. године доноси следеће

РЕШЕЊЕ

**ОТВАРА СЕ** стечајни поступак над дужником VOLDEMAX DOO ZA GRAĐEVINARSTVO, TRGOVINU I USLUGE NOVI SAD, МАТИЧНИ БРОЈ: 20707895, ПИБ: 106929688, Нови Сад, Сентандрејски пут 44, стечајни разлог је трајнија неспособност плаћања.

За стечајног управника се именује Реља Грос из Новог Сада.

**ПОЗИВАЈУ СЕ** обезбеђени и необезбеђени повериоци да пријаве своја потраживања у року од 30 дана од дана објављивања огласа у Службеном гласнику Републике Србије, а најкасније у року од 120 дана под претњом преклузије, у два примерка са документацијом, у складу са чланом 111. Закона о стечају.

**НАЛАЖЕ СЕ** дужницима стечајног дужника да без одлагања измире своја дуговања према стечајном дужнику.

Прво поверилачко рочиште, када ће се одржати и Скупштина поверилаца, се заказује за дан 06.11.2023. године у 09:30 сати у судници број 7 у приземљу у Привредном суду у Новом Саду, Сутјеска број 3.

Испитно рочиште се заказује за дан 14.12.2023. године у 09:40 сати у судници број 7 у приземљу у Привредном суду у Новом Саду, Сутјеска број 3.

Оглас о отварању стечајног поступка истиче се на огласну таблу Привредног суда у Новом Саду дана 28.09.2023. године.

Образложење

Предлагач је дана 07.06.2023. године поднео предлог за покретање стечајног поступка над дужником наводећи да је са дужником био у пословном односу по основу уговора о извођењу радова и грађењу из 2019. године.

Предлагач наводи да је због својих суинвеститорских односа позајмио одређене износе стечајном дужнику како би он финансирао свој део радова, а по продаји својих станова вратио добијени зајам. По овом основу предлагачу није враћен износ од 7.457.000,00 динара, затим износ од 6.500.000,00 динара, те износ од 957.000,00 динара све са каматом од доспелости. Исто тако, због суинвеститорског односа предлагач је са стечајним дужником закључио уговор о купопродаји стана у изградњи дана 28.10.2020. године на основу кога му је исплатио износ 5.879.520,00 динара да би 02.02.2021. године споразумно разкинули предметни уговор уз обавезу стечајног дужника да у року од 24 месеца врати целокупни примљени износ који је доспео 02.02.2023. године, са законском затезном каматом до исплате. Тако по оба основа стечајни дужник дугује предлагачу као повериоцу износ од 13.336.520,00 динара на име главнице са каматом која на дан подношења предлога износи 3.342.068,07 динара, односно укупно 16.678.588,07 динара што до данас није исплаћено иако је протекло више од 45 дана од доспећа.

Поред наведеног дужник има дуговање према предлагачу и по основу неиспуњених обавеза из уговора о заједничкој изградњи грађевинског објекта и суинвеститорских односа што ће накнадно бити утврђено на основу грађевинског вештачења, а што се мери стотинама хиљада евра. Притом дужник није више у стању да финансира или испуни своје обавезе према купцима, као ни према предлагачу по правном основу суинвестирања.

Предлагач даље наводи да је рачун стечајног дужника у протеклих пет година био 1100 дана у блокади, док је од 19.05.2021. године у непрекидној блокади.

За стечајног управника је најпре предложио лиценцираног стечајног управника Јадранка Протића, да би током поступка променио став и предложио да суд за стечајног управника именује Рељу Гроса, лиценцираног стечајног управника из Новог Сада.

Дужник је поднеском од 18.07.2023. године оспорио поднети предлог односно постојање стечајног разлога. Он је потврдио да постоји потраживање предлагача у износу од 13.336.520,00 динара увећано за законску затезну камату, али да он истовремено има противпотраживање које превазилази наведени износ дуга. Његово потраживање произилази из закључених уговора о купопродаји непокретности од 19.04.2018. године за износ од 1.560.883,59 динара са законском затезном каматом од 19.07.2018. године, односно 1.830.747,00 динара са законском затезном каматом од 03.04.2021. године. Такође наводи да предлагач није извршио своју уговорну обавезу из уговора о заједничкој изградњи који се односи на извођење грубих радова, а стога ни он није био у могућности да изврши свој део уговорне обавезе, односно занатске и инсталатерске радове. Сем тога странке су 22.04.2020. године закључиле уговор о размени непокретности по коме је предлагач био у обавези да најкасније до 31.01.2021. године по систему кључ у руке испоручи стечајном дужнику три стана укупне површине 309,91 м<sup>2</sup>, што до данас није испунио.

На рочишту за утврђивање постојања стечајног разлога одржаном дана 24.07.2023. године остао је код својих ставова с тим да је стечајни дужник навео да предлагач према њему има обавезу и на основу уговора о размени непокретности од чега је са своје стране он уступио више обједињених парцела за инвестициону градњу, а уговорну обавезу да му предлагач за узврат испоручи 300 м<sup>2</sup> стамбене површине у виду три стамбене јединице овај није испунио. По самом уговору вредност ових некретнина



је износила 300.000,00 евра при чему је то инвестициона, а не тржишна вредности, што по анашњим цеднама не може бити мања од 600.000,00 евра.

На истом рочишту предлагач је оспорио наводе стечајног дужника у вези са неиспуњењем сопствене обавезе код чега је он требао да организује извођење грубих грађевинских радова до износа од 140.000,00 евра као и да у вредност објекта унесе својих 3/10 власништва док би вредност грубих грађевинских радова сносио стечајни дужник као суинвеститор што он до данас није испунио. Због сопствених купаца предлагач је о свом трошку наставио извођење и преосталих радова.

Што се тиче обавезе на испоруку 300 м<sup>2</sup> стамбеног простора у будућем објекту што је исти објекат који је и предмет уговора странака о суинвестирању и заједничкој изградњи, сматра да је од стране предлагача она испуњена с обзиром да је стечајни дужник у међувремену конкретно дефинисаним стамбеним јединицама располагао, односно продао их. По њему преостала обавеза стечајног дужника из уговора о суинвестирању износи 700.000,00 евра.

Стечајни дужник је на то изјавио да исплата купопродајне цене за предметне станове претежним делом није извршена јер је била везана за завршетак објекта, а што се по њему није десило кривицом предлагача.

Поднеском од 22.08.2023. године предлагач је констатовао да је дужник признао све његове наводе, односно разлоге за покретање стечајног поступка, учинивши неспорним потраживање предлагача. Додао је да је на дан сачињавања поднеска стечајни дужник у непрекидној блокади рачуна 824 дана у износу од 22.066.437,03 динара. Он је додатно образложио околности у вези са обавезама странака као суинвеститора као и да је због западања у финансијску кризу стечајног дужника предлагач са своје стране наставио финансирање извођача грубих грађевинских радова које је требало да исплати стечајни дужник у износу од 1.917.654,71 динар, преко своје обавезе од 140.000,00 евра до укупно 317.116,09 евра наставио је финансирање градње преко својих обавеза.

Што се тиче испоруке 300 м<sup>2</sup> стамбеног простора из уговора прикљученог списима видљиво је да се ради о одређеним становима број 22, 31 и 34 управо на локацији Патријарха Чарнојевића 18 за који стечајни дужник не може да финансира своје део. Ови станови су му већ дати на располагање те дозвола за прометовање и укњижбу што је стечајни дужник већ искористио о чему је предлагач претходно доставио доказе у виду закључених уговора. На тај начин је стечајном дужнику исплаћена у целости купопродајна цена од стране купца Бориса Пантића у износу од 71.000,00 евра од стране купца Данијеле Милидраговић која је уместо стана број 24 купила стан број 31 такође је исплаћен у целости износ купопродајне цене од 65.285,00 евра, а купац Александар Мирковић је исплатио део купопродајне цене.

На рочишту за утврђивање постојања стечајног разлога одржаном дана 28.09.2023. године странке су остале код раније изнетих навода с тим да је предлагач насупрот тврдњи стечајног дужника о томе да је блокада његовог пословног рачуна извршена од стране само Пореске управе са којом ће сачинити споразум о репрограму измирити постојећу обавезу, навео да је рачун стечајног дужника блокиран и од стране извођача групних радова ЕКО – ТЕХНОГРАД ДОО НОВИ САД у вези са чим је у току поступак извршења који се и реализује блокадом ради наплате пословног рачуна стечајног дужника. Остао је и код става да је три стана које је био у обавези да испоручи



стечајном дужнику овај продао и за то примио новац с тим што би у складу са уговором сам стечајни дужник требао да заврши предметне станове.

Стечајни судија је размотрио документацију прикључену уз предлог за покретање стечајног поступка, па је оценио да су за отварање стечајног поступка испуњени услови из члана 11. став 2 тачка 1 у вези става 3 Закона о стечају, односно да постоји стечајни разлог.

Из прикључене документације као и изнетих ставова странака видљиво је да су оне биле у међусобном суинвеститорском односу ради изградње стамбено – пословних објеката. Из ње је исто тако видљиво да је предлагач у два наврата вршио позајмице стечајном дужнику у износу од 6.500.000,00 динара односно у износу од 957.000,00 динара које обавезе су у међувремену доспеле, а нису враћене, што је и сам стечајни дужник учинио неспорним. Исто тако, између странака је споразумно раскинут уговор о купопродаји стана у изградњи пројектоване површине 62,08 м<sup>2</sup> по ком основу је претходно предлагач као купац исплатио стечајном дужнику 50.000,00 евра у динарској противвредности којој износ, такође, након раскида уговора није враћен предлагачу.

Што се тиче евентуалне обавезе предлагача као суинвеститора према стечајном дужнику у вези са испоруком 300 м<sup>2</sup> стамбене површине, суд је из прикључених уговора закључио да је предметним непокретностима као становима у изградњи стечајни дужник претходно располагао и за то примио купопродајну цену, за два стана у целости, а за један делимично. Суд из наведеног закључује да је предлагач ову своју обавезу у претежном делу испунио, а у делу у коме она није испуњена, испуњење зависи од обавезе стечајног дужника коју он није извршио. Исто тако предлагач је уверио суд да је због финансијских прилика стечајног дужника, о чему сведочи и блокада његовог пословног рачуна за износ од 22.066.437,03 динара сам у одређеном делу наставио финансирање из уговора о заједничкој градњи са циљем довршења објекта започетог у Новом Саду на адреси Петријарха Чарнојевића 18.

Имајући у виду наведено суд је закључио да код стечајног дужника постоји стечајни разлог у виду трајније неспособности плаћања код чега је он обуставио сва плаћања у непрекидном трајању од 30 дана, а свакако није могао да одговори својој новчаној обавези према овде предлагачу у року од 45 дана од доспелости обавезе што чини потраживање предлагача вероватним односно он има статус овлашћеног предлагача као поверилац стечајног дужника, што у осталом не спори ни сам стечајни дужник.

Стога је суд, оцењујући да су испуњени услови за отварање стечајног поступка над стечајним дужником одлучио као у изреци применом члана 69. став 1 и члана 70. Закона о стечају, донео одлуку као у изреци.

Избор стечајног управника је извршен у складу са чланом 56. став 3 Закона о стечају тако што је по предлогу предлагача именован Реља Грос, лиценцирани стечајни управник из Новог Сада.

#### ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог решења дозвољена је жалба Привредном апелационом суду у Београду, у року од 8 дана од пријема преписа решења, а путем овога суда.

С У Д И Ј А  
Владислав Куртек  
за тачност отправка

