

DOMNULE JUDECATOR SINDIC,

Subscrisa,

SC KONTRAART SRL, cu sediul in Bucuresti, Aleea Cislau nr. 1, bl. 3B, sc. 1, ap. 33, sector 2, inregistrata in Registrul Comertului sub nr. J40/11399/1999, cod unic de inregistrare RO 12525292, prin reprezentant legal FLORIN VASILE, personal si in calitate de membru al Comitetului Creditorilor (reprezentant in Comitet al creditorilor-cumparatori),

Precum si persoanele fizice si juridice aratate in lista anexa la prezenta contestatie,

cu sediul ales in vederea comunicarii actelor de procedura la avocat in Bucuresti, Str. Turturelelor nr. 48, etaj 3, sector 3,

reprezentate de Societatea Civila Profesionala de Avocati „Neacsu & Asociatii”, prin avocat Mihai A.Neacsu,

in calitate de creditori ai debitoarei societatea comerciala **EURO HABITAT SRL – in insolventa,** (numita in continuare DEBITOAREA), persoana juridica romana, cu sediul in Bucuresti, str. Doamna Ghica nr. 32B, bl. T3, parter, biroul nr. 2, sector 2, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/21480/2005, avand Cod unic de inregistrare RO 13506264, impotriva careia a fost deschisa procedura insolventei prin sentinta comerciala nr.4950 din data de 30.06.2010 pronuntata de Tribunalul Bucuresti – Sectia a VII-a Comerciala, in dosarul nr.24665/3/2010,

in temeiul dispozitiilor art.21 si urmatoarele din Legea nr.85/2006 privind procedura insolventei,

formulam prezenta

CONTESTATIE

impotriva **Raportului asupra cauzelor si imprejurarilor care au dus la aparitia starii de insolventa a debitoarei EUROHABITAT SRL – in insolventa, intocmit de administratorul judiciar format din consortiuul RVA INSOLVENCY SPECIALISTS SPRL si BDO BUSINESS RESTRUCTURING SPRL,**

prin care va solicitam sa pronuntati o incheiere prin care sa dispuneti:

1. Refacerea **Raportului asupra cauzelor si imprejurarilor care au dus la aparitia starii de insolventa a debitoarei EUROHABITAT SRL – in insolventa, intocmit de administratorul judiciar.**

MOTIVELE CONTESTATIEI

In fapt:

I. Raportul asupra cauzelor si imprejurarilor care au dus la aparitia starii de insolventa a debitoarei EUROHABITAT SRL – in insolventa, (denumit in continuare – Raportul), nu are la baza o analiza corecta a situatiei financiare si contabile a societatii si nici o analiza legala si temeinica a activitatii reprezentantilor debitoarei, este prolix si nu poate fi confruntat cu documentele societatii, acestea nefiind depuse la dosarul cauzei.

Inainte de toate, este de remarcat ca intreaga analiza financiara efectuata de catre administratorii judiciari, cuprinsa in Cap.II din Raport, este efectuata in intregime asupra datelor cuprinse in surse publice, respectiv in bilanturile contabile ale debitoarei, fara ca administratorii sa foloseasca date obtinute direct, nemijlocit, din documentele justificative care au stat la baza inregistrarilor in contabilitate.

In aceste conditii, dintr-o astfel de analiza generala, globala, este imposibil sa fie decelate cauzele reale ale starii de insolventa, datele publice, aflate la indemana oricui, neputand constitui o baza serioasa de analiza a managementului societatii debitoare.

De exemplu, inclusiv datele privind fluxul de trezorerie sunt prezentate cumulat, la nivel de an fiscal, fara a putea oferi o imagine reala a managementului, asa cum s-ar fi intamplat daca administratorii judiciari ar fi intocmit un tablou de cash-flow transparent, prin metoda directa, care sa serveasca intr-adevar intereselor creditorilor de aflare a cauzelor insolventei.

In sfarsit, este de remarcat ca NICIUNA dintre concluziile finale asupra cauzelor starii de insolventa NU se intemeiaza analiza financiar-economica a debitoarei si NU sunt sustinute de aceasta analiza, ramanand nedovedite!

Din analiza acestui raport rezulta clar urmatoarele:

1.1 - in ce priveste cauza de insolventa legata de interventia crizei imobiliare si de consecintele acesteia (scaderea preturilor apartamentelor)

Cauzele intrarii debitoarei in insolventa nu pot fi legate de criza imobiliara, intrucat preturile de vanzare ale apartamentelor au fost negociate si platite in mare parte in perioada de boom imobiliar, in mod semnificativ si constant crescator, incepand cu anul 2005 pana in 2008.

Asa fiind, din insasi clauzele contractelor de vanzare cumparare rezulta trendul crescator al preturilor pentru apartamentele si spatiile de parcare incepand cu cele din Cladirea T3 (prima pentru care s-au contractat apartamente – cu suma totala de 17.317.687 lei achitata cu titlu de avans), T1 (suma totala de 21.799.161 lei achitata cu titlu de avans)si, in sfarsit, cu T4 (suma totala de 36.092.486 lei achitata cu titlu de avans), diferenta de pret fiind de aproximativ 20% de la o cladire la alta. (*A se vedea pct.B.2.3. din raport*)

In total, debitoarea a incasat cu titlu de avans, conform raportului (pct.B2.3., pag29 din raport), o parte considerabila a pretului vanzarii bunului viitor, respectiv o suma totala de **94.413.258 lei**,

Este de remarcat discrepanta intre sumele incasate de catre debitoare de la clienti, de **120.777.716 lei**, indicata in Raportul nr.3 privind indeplinirea atributiilor de catre consorțiul de administratori si preluata in Raportul privind cauzele insolventei (pag.28 din raport),care, luand

in considerare restul de pret de incasat de catre debitoare, de 24.141.486 EUR (echivalentul a aprox.108.000.000 lei), arata ca acest avans reprezinta un procent de peste 50% din pretul contractat al vanzarilor.

Adaugand la aceste avansuri suma de aprox.96.000.000 lei incasata de catre debitoare cu titlu de imprumut si suma de 5.000.000 lei – alte incasari , rezulta, conform aceluiasi raport, incasari de peste 220.000.000 lei care echivaleaza cu incasarea a tuturor preturilor bunurilor imobile contractate, in conditiile in care stadiul executarii lucrarilor este nu reuseste sa satisfaca cerintele majoritatii contractantilor!

Este de remarcat ca, pentru apartamentele din blocurile T3, T1 si T4, preturile au fost platite, in mare parte, in proportie de peste 85% inca din prima faza de construire, in perioada 2007-2008.

De asemenea, NU se face o analiza a sumelor incasate si cheltuite pe parcursul anului 2006.

Discrepanta de mai sus si lipsa de interes a administratorilor judiciari pentru modul de cheltuire in anii 2006-2008 a sumelor incasate de catre debitoare arata superficialitatea cu care a fost abordata sarcina administrarii debitoare si aflarii cauzelor insolventei de catre administratorul judiciar.

Aceste sume au fost incasate de catre debitoare, conform aceluiasi raport de activitate, cu precadere in anii 2007 si 2008, adica inaintea survenirii crizei imobiliare, fiind cheltuiti in aceeasi perioada.

Avand in vedere ca profiturile din dezvoltare imobiliara realizate inclusiv in anul 2008 erau foarte mari, imprejurarea ca marea majoritate a incasarilor si cheltuielilor au fost efectuate in aceasta perioada releva ca administratorul judiciar trebuia sa caute in aceasta perioada cauzele insolventei, in modul de cheltuire a sumelor incasate.

Un prim exemplu il constituie **dezinteresul total al administratorilor judiciari fata de modul de efectuare a cheltuielilor cu furnizorii, in suma de aprox. 178.000.000 lei in perioada 2007-2010 si a cheltuielilor de administrare, in suma de aprox.12.000.000 lei in aceeasi perioada.** In schimb, se imputa starea de insolventa unor cheltuieli de 2.500.000 lei efectuate cu restituirea avansurilor de pret catre clienti!

Raportul nu lamureste absolut deloc modul de cheltuire a banilor platiti de cumparatori (dar si banii creditati de Piraeus Bank) atata timp cat acestia au platit 85% sau chiar 90% din pret pentru Cladirile T1 si T4 inca de la primele faze de construire, sume din care in mod normal trebuia sa fie acoperite costurile si sa se regaseasca si profitul debitoare, si atat timp cat furnizorii nu au fost platiti, iar Cladirile nu au fost construite.

De fapt acesta este unul dintre aspectele pe care administratorul judiciar trebuia sa le clarifice cu prioritate, intrucat in acest dosar este vorba despre cumparatori care au platit in mod anticipat preturile apartamentelor, din care era de presupus ca debitoare a suportat costul lucrarilor si a realizat profitul.

De exemplu, in cadrul acestei categorii de cheltuieli de exploatare, administratorii judiciari **NU iau in considerare concluziile Raportului de inspectie fiscala intocmit de catre organele de inspectie fiscala de respingere a cererii debitoare de rambursare de TVA, care invedereaza o serie de cheltuieli nejustificate, IN SUMA DE APROX.5.000.000 (CINCIMILIOANE) EUR, efectuate de catre debitoare, in perioada aratata, in beneficiul chiar si al unor fosti asociati, actualmente creditorii-imprumutatori, prin incheierea unor contracte de management si consultanta fictive.** In acest sens, se constata plati efectuate cu acest titlu in conditiile in care aceste servicii erau de fapt prestate de catre

aceleasi persoane fizice care cumulau si calitatea de angajati ai debitoarei cu aceleasi sarcini de serviciu sau plati efectuate in conditiile in care aceleasi servicii fusesera prestate in fapt de alti prestatori si achitate deja acestora la un pret mult mic (consultanti imobiliari, avocati, etc).

Cu toate acestea, administratorii judiciari refuza sa isi insuseasca aceste concluzii si sa solicite acestor prestatori fictivi anulara acestor acte frauduloase si restituirea sumelor incasate fara drept!

De asemenea, **NU sunt analizate preturile de contractare** a serviciilor de construire si a marfurilor furnizate, care ar fi putut duce la cheltuieli artificiale care sa constituie adevarata cauza a insolventei.

Din acest punct de vedere concluziile administratorului judiciar sunt vadit eronate, superficiale si nu reprezinta o analiza temeinica si legala a cauzelor intrarii in insolventa.

2 - in ce priveste cauza de insolventa legata de intarzierea predarii apartamentelor si de consecintele acesteia (rezilierea contractelor de catre clienti, restituirea avansurilor, plata de daune)

Raportul exagereaza importanta efectelor asupra fluxului de lichiditati a platilor facute de debitoare cu titlu de restituiri de avansuri si plati de daune. Conform aceluiasi Raport, aceste sume, impreuna cu cheltuielile de executare aferente, NU depasesc 2.500.000 lei (mai putin de si au fost efectuate in totalitate in anul 2010, ulterior sistarii lucrarilor de construire, petrecut in iunie 2009, si determinate de aceasta sistare, care a fost insa rezultat al unor actiuni de management anterioare, neanalizate de catre administratori.

Raportul nu prezinta in mod corect si riguros juridic mecanismele juridice ale contractelor de vanzare – cumparare, intrucat in acestea nu exista clauze de denuntare unilaterale ale contractelor in favoarea cumparatorilor si nici pacte comisorii de gradul patru care sa le fi asigurat rezilierea acestora fara judecata.

Prin urmare, rezilierea a fost pronuntata de instanta de judecata, ceea ce a presupus un timp relativ lung si nu putea constitui o presiune majora care sa impiedice terminarea proiectului.

Din acest punct de vedere concluziile administratorului judiciar sunt nelegale si induc in eroare prin inventarea unor pretinse cauze de insolventa care nu au putut constitui intr-adevar un blocaj in derularea proiectului.

3 - in ce priveste cauza de insolventa legata de falimentul antreprenorului general initial si de consecintele acesteia (necesitatea contractarii altui antreprenor, generarea de costuri mai mari de constructie)

Raportul nu arata in NICIUN fel modul in care inlocuirea antreprenorului a generat marirea costurilor de construire. Mai mult, inlocuirea s-a produs treptat, o buna perioada de timp, respectiv parte din anul 2007 si intreg anul 2008, cei doi antreprenori lucrând in paralel la construire. In plus, marea parte a platilor catre acesti antreprenori s-au efectuat in anii 2007-2008 si au constituit mare parte din costurile de exploatare de 178.000.000 lei, respectiv 167.000.000 lei (in 2007: 85.000.000 lei catre Yapitek si 7.000.000 lei catre Danya Cebus. In 2008: 17.000.000 lei catre Yapitek si 52.000.000 lei catre Danya Cebus. In 2009: doar 10.000.000 lei, din care 6.000.000 lei catre Danya Cebus si restul catre alti antreprenori)!!!

Raportul nu analizeaza raspunderea persoanelor care au ales antreprenorul, care au negociat clauzele, in special pretul serviciilor acestuia, inclusiv asigurarea garantiilor de executie si care au incheiat contractele de antrepriza, pentru ca nu este posibil ca situatia acestor contracte sa fie privita doar din prisma antreprenorului singur culpabil.

Administratorul judiciar trebuia sa analizeze cum a fost posibil ca falimentul antreprenorului Yapitek sa determine pretinsa intarziere a lucrarilor timp de un an, iar apoi divergentele cu noul antreprenor Danya Cebus sa duca la oprirea lucrarilor si nu sa enunte aceste imprejurari ca fiind cauze absolut exoneratoare de raspundere a debitoarei, totodata exterioare debitoarei, care au dus la insolventa.

O analiza pertinenta si legala trebuie sa arate cine a fost reprezentantul legal al debitoarei care a tolerat ca falimentul Yapitek sa duca la o asa intarziere si cine a fost reprezentantul legal care a contractat cu Danya Cebus, modul in care acestia au lucrat, pentru ca in mod cert acesti reprezentanti legali sau de fapt (dupa modelul de lucru vazut la debitoare) sunt vinovati, alaturi de succesorii lor, de blocarea proiectului si de situatia actuala a debitoarei.

Functia lor si rostul lor era sa gestioneze contractele pentru terminarea proiectului si pentru a asigura deblocarea executarii lucrarilor de catre antreprenori, pentru ca in final acestia din urma sa nu fie gasiti singurii gasiti vinovati pentru intrarea in insolventa.

Astfel se trece cu vederea, de exemplu, de catre administratorii judiciari faptul ca NU a fost retinuta nicio suma cu titlu de garantie de buna executie de la constructorul Yapitek, care sugereaza nerespectarea dispozitiilor legale in materie de catre debitoare prin modul de incheierea a contractului, intrucat rezulta ca aceasta garantie nu a fost retinuta conform legii, creditorii fiind pagubiti.

Conform legii, la inceputul executarii unui contract de antrepriza, garantia se retine de beneficiar din prima plata pana la data receptiei finale.

II. De asemenea, Raportul NU releva in niciun fel, ca si toate rapoartele de activitate depuse de administratori pana in acest moment, modul de verificare de catre administratorii judiciari a indeplinirii de catre debitoare a obligatiei prevazute de art.28 din Legea 85/2006.

In consecinta, Raportul nu dovedeste, in aplicarea art.20, alin.1, lit.c) din Legea 85/2006, fie modul de intocmire a acestor acte de catre administratorii judiciari, in cazul in care debitoarea si-a indeplinit obligatia legala respectiva, fie modul de verificare, corectare si completare informatiilor cuprinse in aceste acte, in cazul in care debitoarea si-a indeplinit obligatia legala:

- 2.1. - **Raportul nu face trimitere la bancile prin care debitoarea isi derula fondurile, precum si la extrasele de cont cu privire la transferurile si operatiunile bancare,**
- 2.2. - **Raportul nu face trimitere la platile si transferurile patrimoniale efectuate de debitor in cele 120 de zile anterioare inregistrarii cererii introductive,**
- 2.3. - **Raportul nu analizeaza modul de administrare a debitoarei, concretizat in existenta unui numar de trei administratori statutari, dar care nu si-au exercitau in mod real, efectiv, functiile de administratori si reprezentanti legali, ci administrarea si reprezentarea legala debitoarei era exercitata de cu totul alte persoane imputernicite direct de asociatul unic.**

Acest mod de lucru se incadreaza perfect in ipoteza administratorului de fapt, a carei activitate trebuie sa fie asimilata administratorului de drept inclusiv sub aspectul incidentei dispozitiilor art.138 din lege, dupa efectuarea unei analize serioase daca sunt intrunite conditiile prescrise de lege.

Prin modul de conducere defectuos si prezumtiv fraudulos, debitoarea a determinat blocarea proiectului inca dinainte de aparitia crizei, intrucat atat pentru

Prin moduri de conducere defectuos si prezumtiv fraudulos, debitoarea a determinat blocarea proiectului inca dinainte de aparitia crizei, intrucat atat pentru Cladirea T3 cat si pentru Cladirea T4 datele de predare erau stabilite in contracte chiar in momentul maxim al boom-ului imobiliar.

III. Fata de cele prezentate mai sus, rezulta concluzia ca analiza situatiei economice financiare se rezuma la o preluare a indicilor economici si a pozitilor contabile din documentele financiar contabile sintetice si o enumerare acestora, dupa care se invoca culpa cocontractantilor, eludandu-se analiza legala, serioasa, pertinenta cu date certe si cifre a modului in care toti banii cumparatorilor si cei creditati de banca au fost folositi astfel incat s-a ajuns in situatia in care apartamentele nu sunt finalizate, iar debitoarea este plina de datorii.

IV. Debitoarea nu si-a indeplinit obligatia prevazuta de art.28 din lege, obligatie ce a fost stabilita de catre judecatorul sindic prin sentinta de deschidere a procedurii insolventei, de a depune la dosarul cauzei toate documentele contabile enumerate. In acest fel este dificil sa se verifice de catre creditorii realitatea si certitudinea continutului raportului.

Desi administratorul judiciar sustine ca raportul a fost facut in baza documentelor documentelor financiar - contabile puse la dispozitie de debitoarea nici domnia sa nu le-a depus la dosarul cauzei spre a fi sub controlul judecatorului sindic si al creditorilor.

In acest fel, creditorii sunt privati de drepturile lor procesuale, motiv pentru care va fi formulata plangere in baza art.147 din Legea nr.85/2006, refuzul debitoarei de a pune la dispozitia judecatorului sindic informatiile si documentele prevazute de lege fiind evident.

Probe: inscrisuri, expertiza.

Depunem prezenta contestație in doua exemplare, unul pentru judecatorul sindic, unul pentru administratorul judiciar.

DATA,

20.11.2012

SEMNATURA,

riu avocat
blepas

