

Zagreb, 18. siječnja 2020. godine

Na broj: St-242/2014

## TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Stečajni dužnik: DELTA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Zagreb, III Pile 29,  
OIB : 81317357717, zastupan po stečajnoj upraviteljici Mirjani Zuzija  
iz Velike Gorice, Slavka Kolara 25

### **PODNEŠAK** *stečajne upraviteljice* *radi prijedloga za nastavak unovčenja imovine stečajnog dužnika*

---

#### I/

Dana 4. veljače 2020. godine Naslovni sud donio je Zaključak broj St-242/2014 kojim je u točki III izreke određeno da će se nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, a sukladno Rješenju o prodaji St-242/2014 od 11. veljače 2016. godine, prodavati u predmetnom stečajnom postupku na 10. usmenoj javnoj dražbi, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama i to rednim brojem od 1 do 9, a po početnoj cijeni kako slijedi:

1. **-kčbr. 516/3** – Lazina, oranica Lazina, u površini od 1195 čhv, upisana u zk.ul. 12, k.o. 331449, Buševac, Zemljišnoknjižni odjel Velika Gorica – u iznosu od 65.610,00 kn.  
(Na opisanoj nekretnini upisano je razlučno pravo MAĐER JOSIP, Zagreb, Remetinečki gaj 27a, OIB: 81760014433 i REPUBLIKA HRVATSKA - Ministarstvo financija).
2. **-kčbr. 517/1** – Lazina u selu, oranica Lazina u selu, u površini od 908 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 532, k.o. 331449, Buševac, Zemljišnoknjižni odjel Velika Gorica - u iznosu od 32.805,00 kn.  
(Na opisanoj nekretnini upisano je razlučno pravo MAĐER JOSIP, Zagreb, Remetinečki gaj 27a, OIB: 81760014433 i REPUBLIKA HRVATSKA - Ministarstvo financija).
3. **-kčbr. 517/2** – Čret, oranica Čret, u površini od 3870 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 532, k.o. 331449, Buševac, Zemljišnoknjižni odjel Velika Gorica u iznosu od 39.366,00 kn.  
(Na opisanoj nekretnini upisano je razlučno pravo MAĐER JOSIP, Zagreb, Remetinečki gaj 27a, OIB: 81760014433 i REPUBLIKA HRVATSKA - Ministarstvo financija).
4. **-kčbr. 568/4** – Kolosjek, oranica Kolosjek, u površini od 1047 čhv, upisana u zk.ul.289, k.o. 331449, Buševac, Zemljišnoknjižni odjel Velika Gorica u iznosu od 59.049,00 kn.  
(Na opisanoj nekretnini upisano je razlučno pravo REPUBLIKA HRVATSKA – Ministarstvo financija).
5. **-kčbr. 619** - Gmanja, oranica Gmanja, u površini od 77 čhv, upisana u zk.ul. 688, k.o. 331449, Buševac, Zemljišnoknjižni odjel Velika Gorica u iznosu od 11.153,70 kn.

*(Na opisanoj nekretnini upisano je razlučno pravo MAĐER JOSIP, Zagreb, Remetinečki gaj 27a, OIB: 81760014433 i REPUBLIKA HRVATSKA - Ministarstvo financija).*

6. **-kčbr. 620** - Gmanja, oranica Gmanja, u površini od 160 čhv, upisana u zk.ul. 688, k.o. 331449, Buševac, Zemljišnoknjižni odjel Velika Gorica u iznosu od 22.963,50 kn.

*(Na opisanoj nekretnini upisano je razlučno pravo MAĐER JOSIP, Zagreb, Remetinečki gaj 27a, OIB: 81760014433 i REPUBLIKA HRVATSKA - Ministarstvo financija).*

7. **-kčbr. 621** - Gmanja, oranica Gmanja, u površini od 1 jutra i 287 čhv, upisana u zk.ul.688, k.o. 331449, Buševac, Zemljišnoknjižni odjel Velika Gorica u iznosu od 118.098,00 kn.

*(Na opisanoj nekretnini upisano je razlučno pravo MAĐER JOSIP, Zagreb, Remetinečki gaj 27a, OIB: 81760014433 i REPUBLIKA HRVATSKA - Ministarstvo financija).*

8. **-kčbr. 1255** - šuma krč, put, u površini od 6545 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 2901, k.o. 325139, Rakitje, Zemljišnoknjižni odjel Samobor u iznosu od 85.293,00 kn.

*(Na opisanoj nekretnini upisano je razlučno pravo REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, Avenija Dubrovnik 32, OIB: 18683136487).*

9. **-kčbr. 1256** - oranica krč, u površini od 639 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 2901, k.o. 325139, Rakitje, Zemljišnoknjižni odjel Samobor u iznosu od 25.587,90 kn.

*(Na opisanoj nekretnini upisano je razlučno pravo REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, Avenija Dubrovnik 32, OIB: 18683136487).*

**SVEUKUPNO OD 1 DO 9 1.670.800,00 KN**

Gore navedena 10. usmena javna dražba trebala se održati dana 19. ožujka 2020. godine s početkom u 10,00 sati, međutim ista je Rješenjem Naslovnog suda broj gornji od 16. ožujka 2020. godine odgođena, sve u skladu s preporukom Ministarstva pravosuđa Klasa: 710-01/20-01/135, Ur. broj:514-04-02/1-20-01 od 13. ožujka 2020.godine.

**S obzirom da do dana pisanja ovog podneska novo ročište za prodaju nije određeno, a i uzimajući u obzir novonastale okolnosti uzrokovane koronavirusom i propisanim ograničenjima dozvoljenog broja osoba koje mogu prisustvovati u istoj prostoriji, stečajna upraviteljica ovim putem predlaže Naslovnom sudu da se prodaja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, gore navedenih od točke 1. do točke 9., nastavi pred Financijskom agencijom i to na način da se ista prodaje kao cjelina, podredno ukoliko Naslovni sud smatra da isti prijedlog stečajne upraviteljice nije na zakonu osnovan, tada stečajna upraviteljica predlaže da Naslovni sud nastavi prodaju nekretnina sukladno Rješenju o prodaji St-242/2014 od 11. veljače 2016. godine te donese Zaključak kojim će odrediti prodaju navedenih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika 10. usmenom javnom dražbom.**

## **II/**

U odnosu na nekretninu u vlasništvu stečajnog dužnika i to **k.č. br. 1453/2, zk.uložak. 10035, k.o. Blato Novo**, stečajna upraviteljica ovim putem navodi da su na istoj nekretnini upisana razlučna prava i to **IZLETIŠTE ŠUMSKI DVOR d.o.o.** Prekrižje br. 2, Zagreb i **REPUBLIKA HRVATSKA**, dok drugih tereta nema.

U odnosu na procijenjenu vrijednost navedene nekretnine, kako je stečajna upraviteljica ranije već izvijestila u predmetnom postupku, navodi se da se Republika Hrvatska zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu, kao razlučni vjerovnik u predmetnom stečajnom postupku, obratila Ministarstvu financija, Poreznoj upravi sa zahtjevom za dostavom informacija o prosječnoj tržišnoj vrijednosti za navedenu nekretninu.

Ministarstvo financija, Porezna uprava se postupajući po zahtjevu razlučnog vjerovnika očitovalo da je prosječna tržišna cijena za istu nekretnine iznos od 1.446,42 kn/m<sup>2</sup>, sve pod pretpostavkom da se radi o građevinskom zemljištu. Također je u istom očitovanju navedeno da se isti podaci temelje isključivo na aplikativnim podacima iz baze podataka informacijskog sustava Porezne uprave, prema usporednim podacima.

Slijedom navedenog Republika Hrvatska zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu je predložila stečajnoj upraviteljici da ukoliko se utvrdi da se radi o građevinskom zemljištu da se temeljem navedenih podataka utvrdi kao vrijednost navedene nekretnina iznos od 101.250,10 kn.

Stečajna upraviteljica je stoga zatražila od stalnog sudskog vještaka Marine Brlić da se očituje o navedenoj okolnosti te iz nalaza navedenog vještaka proizlazi da se ista čestica nalazi većim dijelom unutar koridora javno prometnih površina-gradskih ulica te manjim dijelom unutar građevinskog područja oznake M2-mješovita namjena, pretežito poslovna.

Stečajna upraviteljica je u međuvremenu prosljedila navedeno očitovanje vještaka razlučnom vjerovniku Republici Hrvatskoj, međutim do dana pisanja ovog podneska nije zaprimljen odgovor u smislu suglasnosti oko utvrđene vrijednosti predmetne nekretnine.

**Po mišljenju stečajne upraviteljice podaci Porezne uprave su pouzdani za utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine.**

### III/

U odnosu na nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika i to **k.č. br. 1425/4, zk. uložak 3267, k.o. Blato Novo i k.č. br. 1401/6, zk. uložak 2955, k.o. Blato Novo**, stečajna upraviteljica navodi da je za iste nekretnine u tijeku ovršni postupak pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu koji je pokrenuo Nikola Hranilović dana 12.09.2011. godine protiv stečajnog dužnika radi prisilne naplate iznosa od 1.500.000,00 kn temeljem izdane zadužnice, a na ime neisplaćene kupoprodajne cijene za nekretninu k.č. 1453/2, zk.ul. 10035, k.o. Blato Novo.

O tijeku navedenog ovršnog postupka stečajna upraviteljica je izvještavala još ranije u svojim izvještajima, a isti se trenutno nalazi u fazi prekida do okončanja postupka koji je pokrenuo stečajni dužnik protiv treće osobe radi nezakonitog stjecanja druge nekretnine koja je između ostalog također bila predmet navedenog ovršnog postupka.

S obzirom da je isti postupak pravomoćno okončan na način da stečajni dužnik nije vratio vlasništvo navedene nekretnine to se očekuje skorašnji nastavak navedenog ovršnog postupka.

Pored navedenog napominje se da je u istom ovršnom postupku dana 28.09.2015. godine Općinski građanski sud u Zagrebu donio Rješenje broj Ovr-333/2013 kojim je zbog otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom odredio prekid predmetnog ovršnog postupka te se oglasio nenadležnim i ustupio predmet Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Međutim Trgovački sud u Zagrebu se također oglasio nenadležnim pa je predmet dostavljen Vrhovnom sudu RH radi rješavanja sukoba nadležnosti.

Vrhovni sud RH je dana 14.06.2016. godine donio Rješenje kojim je utvrdio da je za postupanje u predmetnom ovršnom postupku nadležan Općinski građanski sud u Zagrebu.

*Dokaz:*

- *Rješenje Vrhovnog suda RH od dana 14.06.2016. godine o sukobu nadležnosti*

Stečajna upraviteljica dodatno navodi da se u predmetnom ovršnom postupku provelo građevinsko vještačenje 17.07.2014. godine na okolnost vrijednosti nekretnina k.č. br. 1425/4 i k.č. br. 1401/6, te je istim utvrđena vrijednost za k.č. 1424/4 u visini od 435.708,00 kn, dok je za k.č. 1401/6 utvrđena vrijednost u visini od 172.505,00 kn.

Međutim s obzirom na protek vremena i očitovanje Porezne uprave o trenutnoj tržišnoj vrijednosti istih nekretnina u smislu da je za k.č. br. 1425/4 iskazana vrijednost u visini od 921.375,91 kn, a za k.č. br. 1401/6 u visini od 470.089,75 kn, stečajna upraviteljica je dostavila u predmetni postupak navedeno očitovanje Porezne uprave te je predložila da se isto prihvati kao nova tržišna procijenjena vrijednost predmetnih nekretnina.

**Slijedom svega navedenog, stečajna upraviteljica smatra da nema uvjeta za prodaju nekretnina k.č. br. 1425/4 i k.č. br. 1401/6 kod Naslovnog suda, već se postupak unovčenja mora dovršiti kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu.**

Stečajna upraviteljica  
MIRJANA ZUZIJA