

Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa : **87. St-2881/17**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

Stečajne mase iza S.A.T. Pula d.o.o. u stečaju, OIB: OIB:42362370775, Donja Lomnica, II odv. Deverićeve 5

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 11.02.2021. do 11.05.2022.

1)Navesti radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo u određenom razdoblju radi prikupljanja stečajne mase u skladu sa svojim dužnostima,

Ispitno i izvještajno ročište u ovom stečajnom postupku održano je dana 12.09.2018. godine.

Stečajni upravitelj je detaljno obrazložio u izvješću za izvještajno ročište stanje stečajne mase koje čine isključivo nekretnina (građevinsko zemljište) opterećene založnim pravom (razlučni vjerovnik).

II. STANJE STEČAJNE MASE

Pregled predmeta stečajne mase na početku razdoblja izvješća

Nekretnine

Stečajna masa iza S.A.T. PULA d.o.o. upisana kao vlasnik nekretnine u zemljišnim knjigama Općinskoga suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Zadar opisana kao:

a) k.o. Zadar, z. k. uložak 11269, u koji su upisane katastarske čestica

- broj 4422/47, oznaka zemljišta stanovi – građevinski teren , površine 179 m²
- broj 4422/59, oznaka zemljišta stanovi – neplodno zemljište, površine 76 m²
- broj 4422/62, oznaka zemljišta stanovi – građevinski teren , površine 112 m²
- broj 4422/63, oznaka zemljišta stanovi – ulica , površine 1722 m²

Ukupno: 2089 m²

Teret:

1.1 Pod posl. br. Z- 6234/05 na temelju ugovora o osnivanju prava služnosti br. 66/05/SAP sklopljenog 17. svibnja 2005 . g. ovjerenog kod javnog bilježnika Ivana Malelović iz Velike Gorice, dana 20. svibnja 2005. g., pod posl. br. Ov-6904/05, i prijedloga, zabilježuje se pravo stvarne služnosti prolaska za potrebe ugradnje, upravljanja i održavanja KB 20 KV za TS 10(20)/ 0,4 KV "Bili Brig 13" podzemnih visokonaponskih kabela te pravo služnosti prilaznog puta do Ts 10(20)/ 0,4 KV "Bili Brig 13" na teret čest. br. 4422/47 i čest. 4422/48 u korist čest. br. 4605/1.

2.1 Zaprimljeno 09.07.2008. broj Z-6722/08. Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine, sastavljenog u Zagrebu 10. prosinca 2007. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Željki Maroslavac pod br. OV-56833/07 (u zbirci isprava ovog suda pod Z 14093/07) i Aneksa sporazumu o osiguranju novčane tražbine sklopljenog u Zagrebu dana 4.srpnja 2008.god., solemniziranog OV-29587/08 kod javnog bilježnika Željke Maroslavac u Zagrebu, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 3.150.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, za korist:

DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE TERJATEV BANK d.d., OIB:35965662412,Ljubljana, Davčna ulica 1, Slovenija

- b) k.o. Zadar, z. k. uložak 13633, u koji su upisane katastarske čestica
- broj 4422/5, oznaka zemljišta pašnjak , površine 904 m²

Teret:

1.1 Zaprimljeno 18.12.2007. broj Z-14093/07 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine, sastavljenog u Zagrebu 10. prosinca 2007. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Željki Maroslavac pod br. OV- 56833/07 i prijedloga, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.150.000,00 EUR-a, u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za redovnu ugovornu kamatu, koja je sada 5,992%, vezana na 6-mjesečni EURIBOR sa pribitkom od 1,40%, a usklađuje se dva puta u godini, te uvećanog za zateznu kamatu u visini od 12% godišnje, troškove odobrenja kredita od 0,20% i druge troškove i sporedna potraživanja, sve prema odredbama Ugovora o kreditu br. 00728/07-ZN-1, na teret čest. br. 4422/5 pašnjak površine 904 m² uknjiženog vlasništva S.A.T. d.o.o. Pula, za cijelo, u korist:

DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE TERJATEV BANK d.d., OIB:35965662412,Ljubljana, Davčna ulica 1, Slovenija

Stečajna masa iza S.A.T. PULA d.o.o. upisana kao suvlasnik nekretnine u omjeru 8355/8429 suvlasničkog dijela u zemljišnim knjigama Općinskoga suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Zadar opisana kao:

- c) k.o. Zadar, z. k. uložak 13382, u koji su upisane katastarske čestica
- broj 4422/48, oznaka zemljišta stanovi – građevinski teren , površine 7437 m²
- broj 4422/64, oznaka zemljišta stanovi – građev. teren i ulica, površine 942 m²
- broj 4422/65, oznaka zemljišta stanovi – građevinski teren , površine 50 m²

Ukupno: 8429 m² (suvlasnički dio 8355/8429, što predstavlja 99,12% vlasništva u razvrgnuću suvlasništva, drugi suvlasnik u omjeru 74/8429 je Hrvatska elektroprivreda d.d. Zagreb)

Teret:

1.1 Zaprimljeno 13.02.2008. broj Z-1536/08 Na temelju ugovora o ustanovljenju prava služnosti sklopljenog 5. listopada 2007. Godine ovjerenog pod Ov. broj 2740/08 po javnom bilježniku Mladenu Burecu u Zagrebu, Ov. broj 2157/08 i 2273/08 po javnom bilježniku Ivanu Malekoviću iz V. Gorice i Ov. Broj 4282/08 po javnom bilježniku Mladenu Burecu u Zagrebu, uknjižuje se pravo stvarne služnosti puta, koja služnost obuhvaća pravo staze i pravo kolnika za sve vrste motornih vozila i sve vrste radnih strojeva (poput viljuškara i stalih vrsta radnih strojeva koji služe za dovoz, odvoz, istovar i utovar svih vrsta roba i tereta), te sve ostale vrste vozila, preko čestice 4422/48 k. o. Zadar, kao poslužnog dobra, a koji put se na jugoistočnoj strani proteže paralelno s međom sa česticom 4422/46 k. o. Zadar u dužini od 135,10 m (od točke D do točke E), nakon čega se širina put u luku proširuje u dužini od 7,45 m (od točke E do točke F) do međe sa česticom 4422/46 k. o. Zadar, nakon čega se put proteže uz samu među sa česticom 4422/46 k. o. Zadar u dužini od 42,85 m2 (od točke F do točke G), a na sjeverozapadnoj strani se proteže paralelno s međom sa česticom 4422/46 k. o.

Zadar u dužini od 139,80 m2 (od točke C do točke B), nakon čega se širina puta u luku proširuje u dužini od 32,40 m2 (od točke B do točke A), s time da širina puta na sjeveroistočnoj strani iznosi 6,00 m (od točke C do točke D) a na jugozapadnoj strani 32,55 m2 (od točke A do točke G), tako da ukupna površina puta iznosi 1510 m2, na korist čestice 4422/46 k. o. Zadar, kao povlasnog dobra.

1.1. Zaprimljeno 09.07.2008. broj Z-6722/08 na suvlasnički dio 8355/8429. Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine, sastavljenog u Zagrebu 10. prosinca 2007. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Željki Maroslavac pod br. OV-56833/07 (u zbirci isprava ovog suda pod Z 14093/07) i Aneksa sporazumu o osiguranju novčane tražbine sklopljenog u Zagrebu dana 4.srpnja 2008.god., solemniziranog OV-29587/08 kod javnog bilježnika Željke Maroslavac u Zagrebu, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 3.150.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, za korist:

DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE TERJATEV BANK d.d., OIB:35965662412,Ljubljana, Davčna ulica 1, Slovenija

Razlučna prava:

Na gore navedenu imovinu Stečajne mase iza S.A.T. PULA d.o.o., u stečajnom postupku prijavljena su razlučna prava u korist DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE TERJATEV BANK d.d. Slovenija, 1000 Ljubljana, Davčna ulica 1, za iznos osiguranoga založnog prava u iznosu od 30.656.466,41 kn odnosno 4.129.373,17 €. Temeljem stjecanja tražbina od strane Družbe za upravljanje terjatev banke d.d. je upis pripajanja PROBANK d.d. proveden od strane Okružnoga sudišta v Ljubljani pod poslovnim brojem Srg 2016/7168 sa nadnevkom od 19.02.2016.

Stečajni upravitelj putem punomoćnika zatražio od Grada Zadra brisanje predbilježbe vlasništva upisanoga u zk.ul. broj 11269 (Z-14054), dok je razlučni vjerovnik putem punomoćnika zatražio brisanje zabilježba Z-1209/16; Z-14475/16 i Z-28034/16 u odnosu na podneske treće strane CM Celje d.d. u zk. ul. 11269; 13633 i 13382 k.o. Zadar (broj Z-28094/2019)

U međuvremenu Općinski sud u Zadru, odbio prijedlog Stečajne mase iza S.A.T. PULA d.o.o. u stečaju, za brisanje predbilježbe prava vlasništva Grada Zadra na čest.br. 4423/47, 4422/59, 4422/62 i 4422/63 sve k.o. Zadar, upisano u z.k.ul. 11269.

Pored navedenoga od strane Općinskoga suda u Zadru, pribavljeno je iz zbirke isprava, Ugovor o kupoprodaji nekretnine koji je zaključio prednik stečajne mase trgovačkoga društvo S.A.T. d.o.o. i Grad Zadar sa nadnevkom od 29.12.2011., iz kojega je vidljivo da prednik stečajne mase u cijelosti prodaje nekretnine sada upisane u z.k.ul. 11269 koje čine k.č.br. 4423/47, 4422/59, 4422/62 i 4422/63, k.o. Zadar, te k.č.br. 4422/64 i 4422/65, k.o. Zadar, upisano u z.k.ul. 13382.

Stečajni upravitelj o gore navedenim činjenicama upoznao i punomoćnika razlučnoga vjerovnika, slijedom čega se izvodi zaključak da je neophodno korigirati imovinu koja čini stečajnu masu sa pravom odvojenoga namirenja razlučnoga vjerovnika, na sljedeće nekretnine upisane kod Općinskoga suda u Zadru – zemljišnoknjižni odjel, i to:

- a) k.o. Zadar, z. k. uložak 13633, u koji su upisane katastarske čestica
 - broj 4422/5, oznaka zemljišta pašnjak, površine 904 m² (vlasništvo 1/1)
- d) k.o. Zadar, z. k. uložak 13382, u koji su upisane katastarske čestica
 - broj 4422/48, oznaka zemljišta stanovi – građevinski teren , površine 7437 m² (suvlasnički dio 8355/8429, što predstavlja 99,12% vlasništva u razvrgnuću suvlasništva, drugi suvlasnik u omjeru 74/8429 je Hrvatska elektroprivreda d.d. Zagreb). Na dijelu k.č.br. 4422/48 upisano je pravo služnosti (puta) u korist k.č.br. 4422/46 k.o. Zadar u površini od 1510 m², koji je detaljno opisano u C listu zk.ul. 13633, a što na grafikonu Geoprtala vidljivo predstavlja pristupnu cestu i parkiralište trgovačkoga centra izgrađenoga na k.č.br. 4422/46.

Na gore svima preostalim navedenim česticama vidljivo je u zemljišnim knjigama upisano založno pravo u korist DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE TERJATEV BANK d.d., OIB:35965662412, Ljubljana, Davčna ulica 1, Slovenija.

Na prijedlog razlučnoga vjerovnika DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE TERJATEV BANK d.d., OIB:35965662412, Ljubljana, Davčna ulica 1, Slovenija, sastavljen je podnesak, te isti upućen Gradu Zadru, da pokrene postupka uknjižbe nekretnina koje su nedvojbeno otuđene još tijekom 2011.godine a za koje nije pokrenuta uknjižba vlasništva to jest opravdanje upisane predbilježbe vlasništva od strane Grada Zadra.

Do pisanja ovoga izvješća Grad Zadar nije pokrenuo postupka opravdanja vlasništva upisane svoje predbilježbe vlasništva za gore spomenute ceste, pored požurnice koju je upućena od strane stečajnoga upravitelja.

U odnosu na zabilježbu aktivne plombe u z.k.ul. 11269 i 13633 pod brojem Z-154/2020, drugostupanjski sud – Županijski sud u Velikoj Gorici, donio odluku sa nadnevkom od 12. svibnja 2021.g., kojim je ukinuto rješenje prvostupanjskoga suda i predmet vraćen na ponovno suđenje.

Stečajni upravitelj je putem e-pošte zatražio informaciju od nadležnoga prvostupanjskoga suda u Zadru – zemljišnoknjižnoga odjela o statusu predmete, do pisanja izvješća nije dobiven odgovor, uvidom u javno dostupne podatke i dalje je vidljiva upisana aktivna plomba pod broje Z-154/2020 po žalbi Općinskoga državnoga odvjetništva u Zadru.

Stečajni upravitelj je putem punomoćnika zatražio očitovanje razlučnoga vjerovnika da se očituje da li je suglasan da se pristupi unovčenju k.č.br. 4422/48 upisane u zk.ul.br. 13382 k.o. Zadar, koje je nesporna imovina stečajne mase, bez upisanih aktivnih plombi. Predmetna nekretnina k.č.br. 4422/48 upisan u zk.ul.br.13382 k.o. Zadar, u suvlasništvo stečajnoga dužnika u omjeru 8355/8429, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište, procijenjeno je po sudskome vještaku za procjenu nekretnina na iznos od 6.482.583,93 kn.

Dana 30. ožujka 2022.godine održano je ročište za utvrđenje vrijednosti i načina unovčenja predmetne nekretnine, temeljem čega je Sud donio zaključak da se predmetna nekretnina prodaje sukladno odredbama članka 247. Stečajnoga zakona, te naložio stečajnome upravitelju, naloženo stečajnome upravitelju, da na propisanom obrascu dostavi zahtjev za prodaju u stečajnom postupku prema Financijskoj agenciji.

Postupajući po nalogu Suda, stečajni upravitelj je dostavio zahtjev Financijskoj agenciji, koja nakon toga pozvala stečajnoga upravitelja na uplatu troškova provedbe unovčenja, kojih isti je oslobođen temeljem zaključka Suda, gdje će se troškovi provedbe javne dražbe namiriti iz ostvarene kupovnine po unovčenju predmetne nekretnine.

Nakon čega je Financijska agencija na svojim web stranicama objavila je poziv za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi (prvu javna dražba) s nadnevkom od 19.04.2022. Datum i vrijeme početka nadmetanja od 29.06.2022., datum i vrijeme završetka nadmetanja 13.07.2022.godine, u 14:59:59, uz početnu cijenu od 4.861.937,95 kn.

Dokaz: Uvid u javno objavljene podatke (prvi oglas) – detalji predmeta prodaje Financijske agencije za poslovni broj spisa St-2881/17 nadležnog tijela Trgovačkoga suda u Zagrebu

Stečajni upravitelj je dostavio isto tako zahtjev za objavu oglasa o prodaji predmetne nekretnine za objavi na web stranicama Visokoga trgovačkoga suda RH (sudačka mreža)

Dokaz: Prvi oglas – VTS RH (sudačka mreža)

Na prvoj dražbi bilo je ponuditelja, te je po zaključenju dražbe iznos najviše ponude u nadmetanju iznosilo 10.581.937,95 kn.

Nakon čega je Financijska agencija dostavila izvješće Sudu, od strane Suda donijeto je rješenje o dosudi kojim se nekretnine u vlasništvu stečajnoga dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskoga suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Zadar zk.ul.br. 13382 k.o. Zadar, kč.br. 4422/48, stanovi – građevinski teren površine 7437 m², suvlasnički dio: 8355/8429, dosuđene kupcu TRANS AUTO d.o.o., OIB:31307182561, Zagreb, Dubrava 264.

III. SUDSKI POSTUPCI

P-982/2022 – Općinski sud u Zadru

Tužitelj: Sehat Abdul, OIB:36096291436, Zaton, Petra Zoranića 9

Tuženik: S.A.T. d.o.o., OIB:42362370775, Pula, Rizzijeva 83

Radi: utvrđivanje prava vlasništva

Dana 20. svibnja 2022.g. tužitelj Sehat Abdul podnio je tužbu pred Općinskim sudom u Zadru, da je u mirnome posjedu dijela nekretnine oznake k.č.br. 4422/48 k.o. Zadar, te da je tuženik dužan priznati njegovo vlasništvo u površini od cca. 3000 m².

Dokaz: Tužba i poziv tuženiku od strane suda

Stečajni upravitelj je putem punomoćnika odvjetničkoga društva Grahovac, Horvat, Žaper d.o.o. iz Zagreba dostavio odgovor na tužbu, pobijajući sve navode tužbenoga zahtjeva tužitelja, nakon čega nije bilo više sudskih radnji. (uvid u e-predmet P-982/22 pred Općinskim sudom u Zadru)

Općinski sud u Zadru, zemljišnoknjižni odjel izvršio je prijepis iz zk.ul.br. 13382 k.o. Zadar k.č.br. 4422/48 u novi zk.ul.br. 19753 k.o. Zadar.

Dokaz: Verificirani ZK uložak 19753 k.o. Zadar

U vlastovnici (B lista) zk.ul.br. 19753, vidljiva je zabilježba spora pod brojem Z-14418/22 sa nadnevkom od 20.05.2022.g. U odnosu na navedenu situaciju pokretanja sudskoga spora od strane treće osobe, nužno je navesti vremenski slijed upisa u zemljišnim knjigama a sve u kontekstu zauzetoga stava Visokoga trgovačkoga suda RH u rješenju broj Pž-472/2022 od 23. ožujka 2022.

Citat:

7. Naime, zabilježba o otvaranju stečajnoga postupka nad stečajnim dužnikom upisana je prije zabilježbe spora, pa u slučaju prodaje nekretnine u stečajnom postupku treće osobe ako i uspije u sporu sa svojim izlučnim pravom to neće utjecati na pravo kupca te nekretnine u stečajnom postupku.

8. Treća osoba ako dokaže svoje izlučno pravo, nakon što je otuđena nekretnina, mogu samo podnijeti zahtjev sukladno odredbi čl. 148. st. 3. Ovršnoga zakona ("Narodne novine" broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20, dalje OZ), a ne i neposredno polagati pravo na posjed nekretnine.

III . NEUNOVČENI PREDMETI STEČAJNE MASE I RAZLOZI NEUNOVČENJA

Kako gore detaljno specificirano, neunovčena je:

- nekretnine koje čine stečajnu masu, a za koje je upisano pravo odvojenoga namirenja (razlučna prava) kako je opisana u točki II. ovoga izvješća (katastarske čestice upisane u zk.ul.br. 11269 – izvlaštenja za potrebe formiranja javne ceste - Grada Zadar; zk.ul.br. 13633 – unovčenje nakon što se riješi aktivna plomba – žalba na rješenje suda od strane Općinskoga državnoga odvjetništva u Zadru (upisan aktivna plomba broj Z-154/2020); zk.ul.br. 13382 (preostale k.č.br. 4422/64 i 4422/65 – izvlaštenja za potrebe formiranja javne ceste – Grada Zadar)

IV. RAZLUČNA PRAVA

Kako je specificirano gore u izvješću stečajnoga upravitelja u odnos na stečajnu masu na cjelokupnoj je upisano pravo odvojeno namirenje razlučnog vjerovnika.

V. IZLUČNA PARAV

Nema izlučnih zahtjeva u odnosu na imovinu koja čini stečajnu masu.

VI. FINACIJSKO IZVIJEŠĆE – za razdoblje od otvranja stečajnoga postupka 09.04.2018. do 11.08.2022.

a) ostavreni prihodi u odnosu na promatrano razdoblje	0,00
b) namireni nastali troškovi stečajnoga postupka	0,00
c) dospjeli nenamireni troškovi stečajnoga postupka	54.536,85
<i>Detaljni prikaz nastalih nenamirenih troškova</i>	
<i>Troškovi poštarine, državni biljezi, te ovjere po javnim bilježnicima (podmirene od strane stečajnoga upravitelja)</i>	339,35
<i>Troškovi vođenja knjigovodstva po ugovoru (200 kn/mj * 48 mj=9.600 kn+ PDV)</i>	12.000,00
<i>Troškovi izrade pečata</i>	135,00
<i>Troškovi izrade procjemenoga elaborata – sudski vještak</i>	7.500,00
<i>Troškovi odgovora na tužbu P-982/22 – odvjetničko društvo Grahovac, Horvat, Žaper d.o.o.</i>	32.687,50
<i>Troškovi požurnice na drugostupanjski sud –Županijski sud u Velikoj Gorici, radni rješidbe predmeta Gž Zk-450/2020 – odvjetnica Antonija Selak iz Zagreba</i>	1.875,00
<i>Ukupno troškovi</i>	54.536,85

VII. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U ovom stečajnom postupku utvrđeni su predmeti stečajne mase koju čine nekretnine, od kojih jedna unovčena sukladno odredbama čl. 247. Stečajnoga zakona, putem e-dražba od strane Financijske agencije (nekretnina upisna u zk.ul.br. 19753 k.o. Zadar). Nakon što kupac nekretnine po rješenju o dosudi uplati kupovninu, pristupit će se namirenju troškova stečajnoga postupka i razlučnoga vjerovnika, sve sukladno odredbama čl. 248. i 254. Stečajnoga zakona (NN 71/15; 104/17; 36/22).

VIII. PRIJEDLOG STEČAJNOGA UPRAVITELJ

Shodno svemu iznesenome u ovome izvješću stečajni upravitelj

p r e d l a ž e

da stečajni sudac primi na znanje sve radnje stečajnoga upravitelj poduzete u razdoblju od 11.05.2022. do 11.08.2022. godine

Mjesto i datum

Zagreb, 22.08.2022.

Stečajni upravitelj

Mato Čičak, dipl. oec.