

N/r: stečajni sudac – Diana Butigan Granić
Trgovački sud u Dubrovniku

Od: stečajni upravitelj - Zdravko Kuzmić

Postupak: St-258/2019, PEKO d.o.o. u stečaju, Split, Kralja Zvonimira 14, OIB:
28047633248

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

SADRŽAJ:

I.	TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA.....	2
II.	STANJE STEČAJNE MASE	4
III.	RADNJE U NAREDNOM RAZDOBLJU.....	5

I TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA:

Tijekom proteklog razdoblja je jedina preostala sporna tema stečajnog postupka je nekretnina koja se nalazi u naselju Dramalj, Katrica 4, u z.k. uložak br. 1495 k.o. Sveta Jelena, upisano kod naslovnog suda, k.č. br. 1683/3, u naravi kuća i dvorište površine 131 čhv i to: 11. Suvlasnički dio: 58/567 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11), u naravi dosobni stan oznake A u prizemlju desno, koji se sastoji od ulaza, kuhinje, sobe, dnevnog boravka, kupaone, izbe i loggie, površine 56,93m²., upisan u vlasništvo PEKO d.o.o.-a, OIB: 28047633248, SPLIT. Radi o nekretnini koja je iz nepoznatih razloga bila ispuštena iz evidencije koju je stečajnom upravitelju predala bivša odgovorna osoba Peko d.o.o.-a i koja se u zemljišniku vodi kao vlasništvo stečajnog dužnika. Stečajni upravitelj je provjerio stanje naknadno pronađene nekretnine - stana u vlasništvu stečajnog dužnika i saznao da se isti nalazi u zgradi koja se sastoji od 12 stanova, raspoređenih na 4 etaže (3 po etaži) i da za zgradu postoji rješenje o izvedenom stanju iz 2015. godine, koje nije upisano u zemljišne knjige, te da su katastarski podatci zastarjeli tj. netočni, jer prema njima je na predmetnoj čestici oranica, a sama zgrada je podijeljena na 2 katastarske čestice, od kojih jedna postoji samo u grafičkom dijelu katastra. Što se samog stana tiče, u njegovu korist je ustanovljeno pravo služnosti prolaza te prijevoza invalidskim kolicima cijelom dužinom južne strane terase ispred jednosobnog stana u prizemlju, ukupne površine 45,34 m², u diobnom nacrtu označeno slovom B, kao poslužno dobro u ukupnoj dužini 5,30 m i širini 1,20 m.

PEKOSTYL d.o.o. (društvo koje je pripojeno PEKO-DAL d.o.o.-u tijekom 2000. godine, a koje je pravni prednik Peko d.o.o.-a u stečaju) steklo je predmetni stan na temelju ugovora o kupoprodaji od 26. listopada 1998. godine od društva RIMIA d.o.o., koje su zastupali Dubravka i Vladimir Kovačić (ugovor potpisala Dubravka Kovačić). Iz tog ugovora se vidi da je društvo RIMIA d.o.o. bilo vlasnikom preostala 2 stana u prizemlju (stanovi B i C). Istim ugovorom ustanovljeno je pravo služnosti u korist stana A. PEKOSTYL d.o.o. je 22. listopada 1998. godine sklopio aneks ugovoru o kupoprodaji stana s Ivanom Kovačićem (starijim), Vladimirom Kovačićem, mldb. Anom i Ivanom Kovačićem koje je zastupala majka Dubravka Kovačić. Iako je navedeno da je aneks sklopljen prije nego što je sklopljen ugovor o kupoprodaji, čini se da se radi o nekoj grešci u pisanju, jer su potpisi na ugovoru i na aneksu ovjereni na isti dan, ali u dva grada kod dva različita javna bilježnika. Aneks ugovora je služio

tome da se osnuje pravo služnosti, jer RIMIA d.o.o. nije mogla sama osnovati služnost na dijelu nekretnine koji pripada svim suvlasnicima. U istom zemljišnoknjižnom upisu provedeni su ugovor o kupoprodaji, aneks tom ugovoru i fiducija koja je ugovorena između PEKOSTYL d.o.o. i RIADRIA BANKA d.d (ta banka je pripojena PBZ-u d.d. tijekom 2003. godine). Dakle, RIADRIA BANKA d.d. je PEKOSTYL d.o.o.-u dala kredit od 200.000,00 KN (za primijetiti je da se radilo o kreditu na viši iznos nego što je bila kupoprodajna cijena od 48.000 DEM). PBZ d.d. je 2011. godine izdao tabularnu ispravu kojom je dopušteno brisanje vlasništva RIADRIA BANKE d.d. i uspostava prijašnjeg vlasništva u korist PEKO d.o.o. Može se zaključiti da je kredit otplaćen i da je netko iz PEKO d.o.o.-a zatražio tabularnu ispravu te podnio prijedlog zemljišnoknjižnom sudu za provedbu upisa. Postoji etažno vlasništvo (E-13), zajednički ulaz stana A, B i C, na kojem je do dana današnjeg upisana RIADRIA BANK d.d. kao suvlasnik u 1/3 suvlasnička dijela. Iz računa EKO MURVICA d.o.o.-a proizlazi da se PEKO d.o.o.-u u stečaju zaračunava minimalnu naknadu, što je upućivalo na to da je stan prazan. Stečajni upravitelj od EKO MURVICA d.o.o.-a nije mogao dobiti informacije o mogućem posjedniku stana, pa je u tom cilju kontaktirao i druga teritorijalna komunalna poduzeća, ali nije dobio podatke da predmetni stan postoji u njihovoj evidenciji odnosno o eventualnoj potrošnji istog, pa time niti o njegovom mogućem posjedniku. Stoga je stečajni upravitelj otišao na lokaciju dva puta i u drugom je pokušaju uspio saznati o kojem se stanu u naravi radi te doći do ljudi koji se njime koriste. Saznao je da je posjednik stana gospođa Željka Dornjak Nuspahić, koja ima kupoprodajni ugovor ovjeren od strane bivše odgovorne osobe društva pravnog prednika stečajnog dužnika, ne i javnobilježnički ovjeren, ali da ima potvrdu o isplaćenju cijene stana. Da bi vlasništvo bilo uneseno u zemljišnu knjigu preduvjet je da kupoprodajni ugovor bude ovjeren od strane javnog bilježnika i s obzirom na to proizlazi da je vlasništvo stana i dalje stečajnog dužnika. No, ukoliko bi stečajni dužnik pristupio prodaji stana nekoj trećoj osobi, tvrdeći da je stan u njegovu vlasništvu, ili bi na bilo koji način, pozivajući se na to da je vlasnik stana, stečajni dužnik tražio predaju stana u posjed, gospođa Željka Dornjak Nuspahić bi, s obzirom na njen posjed ovjerenog kupoprodajnog ugovora i potvrde da je isplatila stan, gotovo sigurno tužila stečajnog dužnika bilo za utvrđenje da je stekla pravo vlasništva stana, bilo za povrat uplaćene cijene stana s pripadajućim kamatama za razdoblje od kada je platila tu cijenu do povrata. Stečajni upravitelj je preliminarno izračunao da bi u tom slučaju ona imala pravo tražiti osim glavnice od 310.000 KN odnosno 41.144,07 EUR

i iznos zakonskih zateznih kamata za razdoblje 28.2.2005. do plaćanja, koji bi do danas iznosio cca. 81.000,00 EUR, tj. ukupno bi moguće potraživanje do danas moglo iznositi više od 122.413,47 EUR. U takvoj situaciji se s obzirom na moguću dugotrajnost, neizvjesnost i trošak izvjesnog sudskog postupka čini krajnje upitno opravdanim zahtijevati od gospođe Ž. Dornjak Nuspahić predaju stana.

Ustanovljeno pravo služnosti prolaza i prijevoza invalidskim kolicima cijelom dužinom južne strane terase ispred jednosobnog stana u prizemlju, ukupne površine 45,34 m² u diobnom nacrtu označeno slovom B, kao poslužno dobro u ukupnoj dužini 5,30 m i širini 1,20 m, postoji od zaključenja kupoprodajnog ugovora s obzirom na to da posjednici stana imaju dijete s posebnim potrebama.

Stečajni upravitelj je predložio sudu da sazove skupštinu vjerovnika s prijedlogom dnevnog reda: Rasprava i donošenje odluke da se predmetni stan ne smatra imovinom stečajnog dužnika iz razloga da ga je valjano stekla treća osoba (iako se nije upisala u zemljišne knjige kao vlasnik) i da se ne traži unošenje stana u stečajnu masu, a po potrebi i da se ovlasti stečajnog upravitelja da javnobilježnički ovjeri predmetni kupoprodajni ugovor iz 2005. godine i tako omogućiti vlasničko-pravno uređenje statusa stana, sve što je skupština prihvatila i tijekom ove godine je stečajni upravitelj radio na rješavanju situacije s trenutnim posjednicima. Nakon usuglašenja je sastavljen tekst sporazuma o uređenju odnosa između gđe. Nuspahić i Peko d.o.o.-a u stečaju te je provedena konzultacija sa zemljišnoknjižnim uredom Općinskog suda u Crikvenici, o pravnom načinu kojim bi trebalo riješiti postojeću situaciju odnosno kojim bi trebalo sanirati formalno-pravne propuste učinjene prilikom prodaje stana u prošlosti. U tijeku je ovjera potpisa gđe. Nuspahić na sporazumu, po čemu će ga ovjeriti i stečajni upravitelj Peko d.o.o.-a, nakon čega će isti biti poslan na provedbu, te će odmah po njegovoj provedbi stečajni upravitelj o tome obavijestiti sud i poslati završno izvješće u stečajnom postupku.

II STANJE STEČAJNE MASE:

Vjerovnici su na skupštini održanoj 11. studenog 2024. odlučili otpisati jedinu preostalu imovinu Peko d.o.o.-a u stečaju - predmetni stan te neupotrebljivu informatičku opremu.

III PREDVIĐENE RADNJE U NAREDNOM RAZDOBLJU:

Stečajni upravitelj će provesti sve dužne radnje u cilju što bržeg raščišćavanja imovinsko-pravne situacije s predmetnom nekretninom, o ishodu čega će promptno obavijestiti sud.