

**Obrazac 18.**  
**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I**  
**STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud : **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Poslovni broj spisa: **72 St-1812/2013**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) : **EKOTEKS d.o.o, Lučko (Grad Zagreb), Puškarićeva 15, MBS:080275144 , OIB: 75592937137**

---

**Predlaže se da sukladno čl.247 Stečajnog zakona stečajni sudac donese:**

**Rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku te da se odredi upis zabilježbe predmetnog Rješenja o prodaji u zemljišnim knjigama.**

**Da se utvrdi vrijednost nekretnina na ročištu uz napomenu da stečajna upraviteljica predlaže tvrdivanje vrijednosti u višem iznosu od procjenjene vrijednosti, te da nakon toga donese**

**Zaključak o prodaji nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku.**

U nastavku stečajna upraviteljica donosi :

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 08.05.2015. do dana izvješća**

Nakon preuzimanja dužnosti poduzete su aktivnosti kako slijedi:

1. Napravljen je novi žig s oznakom „u stečaju“
2. Dužnik je pri Državnom zavodu za statistiku razvrstan po obavijesti
3. Zatvoreni su stari žiro-računi i otvoren novi poslovni račun
4. Predan je ovjereni potpis stečajne upraviteljice na registarski spis
5. Preuzeti su poslovni pečati i ključevi od ulaznih vrata objekta.
6. Nakon preuzimanja ključeva , pregledan je objekt i konstatirana potpuna devastacija , te je zatražena procjena sudskog vještaka da utvrdi stvarno stanje.
7. Izvršena je procjena nekretnina z.k.ul 5997 i z.k.ul 6153 ko.Remete od strane sudskog vještaka.
8. Dostavljena je procjena u sudski spis
9. Stečajna upraviteljica dostavila je prijedlog sudu za unovčenjem nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo upisano u zemljišnim knjigama i to :

- idealnog dijela, jedne polovine (  $\frac{1}{2}$  ) nekretnine upisne u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, K.O. Remete, z.k.ul. 5997 , kat. čestica 3524/3 oznake voćnjak Krč u Dolju u površini 130 hvati , na kojoj nekretnini je na listu C upisano pravo pod Z- 2411/16 , Z-78490/06, Z-83157/06 u korist B2 KAPITAL d.o.o. Radnička cesta 41, Zagreb, OIB:57509775367 i pod brojem Z-60861/10 u korist Republika Hrvatska , Ministarstvo financija

- nekretnina u cijelosti u vlasništvu dužnika upisnih u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, K.O. Remete, z.k.ul. 6153, kat. čestica 3524/9 oranica u površini 54 m<sup>2</sup> i kat. čestica 3524/10 oranica u površini 11 m<sup>2</sup> na kojoj nekretnini je na listu C upisano pravo pod Z- 2411/16 , Z-78490/06,

Z-83157/06 u korist B2 KAPITAL d.o.o. Radnička cesta 41, Zagreb, OIB:57509775367 i pod brojem Z-60861/10 u korist Republika Hrvatska, Ministarstvo financija.

## **PRAVNI PREDMETI**

Stečajni dužnik je sudionik sljedećih sudskih postupaka:

### **1. ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. c/a EKOTEKS d.o.o. u stečaju broj Ovr-315/18**

Predmetni ovršni postupak je pokrenuo protiv stečajnog dužnika kao ovrhovoditelj ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. te se isti vodio kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu pod brojem Ovr-315/18, a radi naplate potraživanja ovrhovoditelja s osnova neplaćenog kredita u iznosu od

3.429.661,30 kn sa pripadajućim kamatama tekućim na iznos od 1.681.979,70 kn od 17.04.2009. godine do isplate te na iznos od 1.747.681,60 kn od 26.03.2009. godine do isplate, kao i radi naplate troškova postupka. Ovršni postupak se provodio na sljedećim nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika:

- k.č.br. 3522/1, upisano u zk.ul. 6158, k.o. Remete, vinograd, površine 73m2,
- 1402/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3523, zk.ul. 107547, k.o. Remete, povezano sa posebnim dijelom nekretnine, u naravi trosobni stan oznake S1 u prizemlju stambene zgrade u Kvintičkoj 66, površine 70,24 m2 , sa parkirnim mjestima PM 6 i PM 7 u nivou podruma objekta,
- 1702/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3523, zk.ul. 107547, k.o. Remete, povezano sa posebnim dijelom nekretnine, u naravi trosobni stan oznake S2 u prizemlju stambene zgrade u Kvintičkoj 66, površine 85,32 m2 , sa parkirnim mjestima PM 10 u nivou prizemlja objekta i PM 4 u nivou podruma objekta,
- 2590/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3523, zk.ul. 107547, k.o. Remete, povezano sa posebnim dijelom nekretnine, u naravi trosobni stan oznake S4 u potkrovlju stambene zgrade u Kvintičkoj 66, površine 129,78 m2 , sa parkirnim mjestima PM 5 i PM 8 u nivou podruma objekta. Nakon što je izvršena procjena gore navedenih nekretnina, određeno je prvo dražbeno ročište za prodaju istih nekretnina, za dan 12. srpnja 2018. godine s početkom u 8,30h. Dana 12. srpnja 2018. godine Općinski građanski sud u Zagrebu je održao ročište za prodaju u ovršnom postupku ovrhovoditelja ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d., protiv ovršenika Ekoteks d.o.o. u stečaju. Na istom ročištu ovrhovoditelj se prijavio kao kupac 2 stana i jednog zemljišta dok je za nekretninu k.č.br. 3523, zk.ul. 107547, k.o. Remete prihvatio prijedlog Vicenca Blagaića za odgodu ovrhe u trajanju od 6 mjeseci. Slijedom navedenog, dana 12. srpnja 2018. godine Općinski građanski sud u Zagrebu donio je tri Rješenja o dosudi pod poslovnim brojem Ovr-315/18 kojima se ovrhovoditelju kao kupcu dosuđuju sljedeće nekretnine:
- k.č.br. 3522/1, upisano u zk.ul. 6158, k.o. Remete, vinograd, površine 73m2,
- 1402/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3523, zk.ul. 107547, k.o. Remete, povezano sa posebnim dijelom nekretnine, u naravi trosobni stan oznake S1 u prizemlju stambene zgrade u Kvintičkoj 66, površine 70,24 m2 , sa parkirnim mjestima PM 6 i PM 7 u nivou podruma objekta,
- 1702/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3523, zk.ul. 107547, k.o. Remete, povezano sa posebnim dijelom nekretnine, u naravi trosobni stan oznake S2 u prizemlju stambene zgrade u

Kvintičkoj 66, površine 85,32 m<sup>2</sup>, sa parkirnim mjestima PM 10 u nivou prizemlja objekta i PM 4 u nivou podruma objekta.

Međutim, za nekretninu k.č.br. 3522/1, upisano u zk.ul. 6158, k.o. Remete, vinograd, površine 73m<sup>2</sup>, ovrhovoditelj kao kupac nije uplatio kupovninu u određenom roku, a isto nije uplatio niti slijedeći kupac- sudionik na dražbi- Mirela Banović. Slijedom navedenog Općinski građanski sud u Zagrebu je dana 26. srpnja 2019. godine donio Rješenje pod poslovnim brojem Ovr-315/18 kojim se prodaja navedene nekretnine proglašava nevažećom.

Temeljem navedenog ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. se upisao kao vlasnik nekretnina

-1402/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3523, zk.ul. 107547, k.o. Remete, povezano sa posebnim dijelom nekretnine, u naravi trosobni stan oznake S1 u prizemlju stambene zgrade u Kvintičkoj 66, površine 70,24 m<sup>2</sup>, sa parkirnim mjestima PM 6 i PM 7 u nivou podruma objekta,

-1702/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3523, zk.ul. 107547, k.o. Remete, povezano sa posebnim dijelom nekretnine, u naravi trosobni stan oznake S2 u prizemlju stambene zgrade u Kvintičkoj 66, površine 85,32 m<sup>2</sup>, sa parkirnim mjestima PM 10 u nivou prizemlja objekta i PM 4 u nivou podruma objekta, Dok je za k.č.br. 3522/1, upisano u zk.ul. 6158, k.o. Remete, vinograd, površine 73m<sup>2</sup>, potrebno nanovo provesti postupak unovčenja.

Po isteku roka od šest mjeseci odgođe, Vicenco Blagaić je ponovno zahtijevao odgodu ovrhe na neodređeno vrijeme dok se pravomoćno ne okončanju drugi postupci koji se vode u povodu nekretnine 2590/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3523, upisane u zk.ul. 107547, k.o. Remete, u naravi

trosobni stan oznake S4 u potkrovlju stambene zgrade u Kvintičkoj 66, sa parkirnim mjestima PM 5 i PM 8 u nivou podruma objekta, pa za istu nekretninu još nije izgledno kada će doći do njenog unovčenja. Stečajna upraviteljica dodatno navodi da je na gore navedenom ročištu razlučni vjerovnik ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. kao kupac dao najpovoljnije ponude za nekretnine:

- k.č.br. 3522/1, upisano u zk.ul. 6158, k.o. Remete, vinograd, površine 73m<sup>2</sup>,
- 1402/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3523, zk.ul. 107547, k.o. Remete, povezano sa posebnim dijelom nekretnine, u naravi trosobni stan oznake S1 u prizemlju stambene zgrade u Kvintičkoj 66, površine 70,24 m<sup>2</sup>, sa parkirnim mjestima PM 6 i PM 7 u nivou podruma objekta,
- 1702/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3523, zk.ul. 107547, k.o. Remete, povezano sa posebnim dijelom nekretnine, u naravi trosobni stan oznake S2 u prizemlju stambene zgrade u Kvintičkoj 66, površine 85,32 m<sup>2</sup>, sa parkirnim mjestima PM 10 u nivou prizemlja objekta i PM 4 u nivou podruma objekta, pa su nekretnine unovčene za 2/3 procijenjene vrijednosti, odnosno:
- nekretnina opisana pod točkom 1. a) dosuđena je razlučnom vjerovniku ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. kao kupcu za iznos od 16.500,00 kn,
- nekretnina opisana pod točkom 1. b) dosuđena je razlučnom vjerovniku ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. kao kupcu za iznos od 486.537,02 kn,
- a nekretnina opisana pod točkom 1. c) dosuđena je razlučnom vjerovniku ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. kao kupcu za iznos od 682.560,00 kn.

Temeljem članka 100.a Ovršnog zakona, razlučni vjerovnik ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK

d.d. kao ovrhovoditelj - kupac je oslobođen plaćanja kupovnine s obzirom da je kupovina manja od njegove tražbine.

S obzirom da je za nekretninu: k.č.br. 3522/1, upisano u zk.ul. 6158, k.o. Remete, vinograd, površine 73m<sup>2</sup>, utvrđeno da je prodaja nevažeća proizlazi da je su nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika u navedenom ovršnom postupku unovčene u ukupnom iznosu od 1.169.097,02 kn.

Općinski građanski sud u Zagrebu donio je dana 20. rujna 2021. godine rješenje pod poslovnim brojem Ovr-315/18 kojim se odbija prijedlog treće osobe Vicenca Blagaića za odgodu ovrhu, a koje rješenje do dana pisanja ovog izvješća nije postalo pravomoćno, s obzirom da ja Vincenzo Blagaić na isto uložio žalbu.

## 2. VICENCO BLAGAIĆ c/a ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. i EKOTEKS d.o.o. u stečaju

Predmetni parnični postupak je pokrenuo protiv stečajnog dužnika i ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. Vicenco Blagaić te se isti vodi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu pod brojem P-7765/12, a radi proglašenja ovrhe na nekretnini - 2590/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3523, zk.ul. 107547, k.o. Remete nedopuštenom.

Dokazni postupak je proveden, glavna rasprava zaključena je dana 6. rujna 2021. godine, a te je dana 25. listopada 2021. godine donesena prvostupanjska presuda kojom je odbijen kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja da je ovrha u predmetnoj pravnoj stvari nedopuštena, te je tužitelju naloženo nadoknaditi tuženicima prouzročeni trošak parničnog postupka.

## 3. VICENCO BLAGAIĆ c/a EKOTEKS d.o.o. u stečaju

Predmetni parnični postupak je dana 06.06.2018. godine pokrenuo protiv stečajnog dužnika Vicenco Blagaić te se isti vodio kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem P-1480/2018, a radi utvrđenja da u stečajnu masu stečajnog dužnika ne ulazi nekretnina - 2590/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3523, zk.ul. 107547, k.o. Remete, u naravi trosobni stan oznake S4 u potkrovlju stambene zgrade u Kvintičkoj 66, površine 129,78 m<sup>2</sup>, sa parkirnim mjestima PM 5 i PM 8 u nivou podruma objekta.

Dana 04. rujna 2019. godine Trgovački sud u Zagrebu donio je presudu kojom je prihvaćen tužbeni zahtjev tužitelja Vicenca Blagaića kojim je tražio da se utvrdi da u stečajnu masu tuženika Ekoteks d.o.o. u stečaju ne ulazi 2590/10000 dijela nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk.ul.107547, k.o. Remete, te je istom presudom naloženo tuženiku Ekoteks d.o.o. u stečaju naknaditi tužitelju trošak parničnog postupka u iznosu od 4.306,25 kn.

U zakonskom roku, dana 12.09.2019. godine na predmetnu presudu izjavljena je žalba tuženika Ekoteks

d.o.o. u stečaju. Povodom predmetne žalbe, Visoki trgovački sud Republike Hrvatske donio je dana 26. siječnja 2021. godine presudu poslovni broj Pž-6090/2019 kojom se odbija tuženikova žalba kao neosnovana i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-1480/2018. Slijedom toga, tuženik je dana 22. travnja 2021. godine podnio prijedlog za dopuštenje revizije protiv navedene

pravomoćne presude, a o kojem prijedlogu Vrhovni sud Republike Hrvatske do dana pisanja ovog izvješća nije donio odluku.

#### 4. ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. c/a EKOTEKS d.o.o. u stečaju

Predmetni ovršni postupak je pokrenuo protiv stečajnog dužnika kao ovrhovoditelj ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. te se isti vodio kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu pod brojem Ovr-1874/10, a radi naplate potraživanja ovrhovoditelja s osnova neplaćenog kredita u iznosu od 5.254.904,60 kn sa pripadajućim kamatama. Ovršni postupak se provodio na više nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, međutim isti postupak je obustavljen u odnosu na sve nekretnine osim na nekretninu: 20174/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3524/5, stambene zgrade br.2 Gračanska dužica i dvorište površine 600m<sup>2</sup> povezano s vlasništvom dvosobnog stana na I.katu koji se sastoji od ulaza, dnevnog boravka, kuhinje, wc-a, spavaće sobe, kupaonice, garderobe, i terase, u netro korisnoj površini od 78,17 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim parkirališnim mjestima PM1 i PM8, sve u elaboratu etažiranja obojano žutom bojom. Navedeni ovršni postupak proveo se i dovršio bez znanja stečajne upraviteljice i protivno zakonskim odredbama, a posljedica je nanošenje štete stečajnoj masi.

Navedeno se obrazlaže kako slijedi.

Postupak ovrhe u ovoj stvari pokrenut je 28.05.2010. godine a Rješenje o ovrsi je doneseno 14.07.2010. godine. Stečajni postupak nad EKOTEKS d.o.o. u stečaju je otvoren 08.05.2015. godine, što znači da je s tim danom sukladno članku 212. st.1. točki 5. Zakona o parničnom postupku nastupio prekid ovršnog postupka ex lege, a isti se postupak nastavlja kad stečajni upravitelj preuzme postupak. U predmetnom postupku sud je pozvao stečajnog upravitelja da preuzme prekinuti postupak 07.06.2017. godine.

Navedeno znači da je po zakonu predmetni ovršni postupak bio prekinut u razdoblju od 08.05.2015. godine do 07.06.2017. godine, a punomoć izdana ranijem odvjetniku EKOTEKS d.o.o. u stečaju je prestala.

Za vrijeme prekida postupka sukladno članku 214. Zakona o parničnom postupku sud ne može poduzimati nikakve radnje, a parnične radnje što ih je poduzela jedna stranka nemaju prema drugoj stranci nikakav učinak. U predmetnom postupku, unatoč prekidu postupka u razdoblju od 08.05.2015. godine do 07.06.2017. godine, sud i ovrhovoditelj su protivno izričitim zakonskim odredbama proveli ovrhu. Navedenim postupanjem stečajnoj upraviteljici je onemogućeno sudjelovanje u predmetnom ovršnom postupku te se zaobišao stečajni postupak u tijeku, a sve radnje koje su provedene u tom razdoblju zapravo nemaju pravni učinak. ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. je između ostalog i propustio nadoknaditi troškove unovčenja predmetne nekretnine a koji se sukladno članku 170. Stečajnog zakona (NN 44/96, 161/98, 29/99, 129/00, 123/03, 197/03, 187/04, 82/06, 116/10, 25/12,

133/12, 45/13, - dalje u tekstu: SZ), a u svezi sa člankom 164.a SZ-a, sastoje od:

- troškova utvrđivanja tražbine, koji obuhvaćaju troškove utvrđivanja istovjetnosti predmeta i prava na tom predmetu u paušalnom iznosu od 5 posto od utška što iznosi 21.250,00 kn te
- na troškove unovčenja koji se zbog nastale situacije i propusta suda i ovrhovoditelja sastoje od troškova zastupanja EKOTEKS d.o.o. u stečaju po odvjetniku zaključno do kraja listopada 2019. godine u iznosu od 256.400,00 kn

(Nekretnina je unovčena za iznos od 425.000,00 kn, a troškovi odvjetnika se sastoje od:

- sastav podneska od 20.03.2018. 51.280,00 kn
- zastupanje na raspravi 16.10.2019. 51.280,00 kn
- sastav podneska listopad 2019. 51.280,00 kn
- zastupanje na raspravi 29.10.2019. 51.280,00 kn PDV 25% 51.280,00 kn

Ukupno 256.400,00 kn

Slijedom navedenog ukupni troškovi u svezi prodaje predmetne nekretnine. iznose 277.650,00 kn.

Općinski sud u Novom Zagrebu donio je dana 1. rujna 2021. godine rješenje poslovni broj OVR-3275/2016 kojim je odredio namirenje ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine ovršenika. Slijedom toga, ovršenik je dana 14. rujna 2021. godine uložio žalbu protiv predmetnog rješenja te do dana pisanja ovog izvješća nije donesena odluka povodom navedene žalbe.

U svim gore navedenim postupcima angažiran je odvjetnički ured radi zastupanja stečajnog dužnika u istima.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Temeljem članka 164. Stečajnog zakona ( NN 44/96 – 133/12 ) koji se primjenjuje u ovom predmetu nekretnine je potrebno prodati u okviru stečajnog postupka uz odgovarajući primjenu pravila o ovrsi na nekreninama. Razlučni vjerovnici nisu pokrenuli postupak ovrhe već je samo zabilježena ovršivost tražbine na listu C u zemljišnim knjigama.

Nekretnine na kojima stečajni dužnik ima upisano pravo vlasništva, a za koje je pokrenut postupak unovčenja su slijedeće:

- 2590/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3523, zk.ul. 107547, k.o. Remete, povezano sa posebnim dijelom nekretnine, u naravi trosobni stan oznake S4 u potkrovlju stambene zgrade u Kvintičkoj 66, površine 129,78 m2, sa parkirnim mjestima PM 5 i PM 8 u nivou podruma objekta.

Nekretnine na kojima stečajni dužnik ima upisano pravo vlasništva, a za koje još nije pokrenut postupak unovčenja

su slijedeće:

- kat. čestica 3524/3 upisana u z.k.ul. 5997, k.o. Remete
- kat. čestice 3524/9 i 3524/10 upisane u z.k.ul. 6153, k.o. Remete
- k.č.br. 3522/1, upisano u zk.ul. 6158, k.o. Remete, vinograd, površine 73m2,
- kat. čestica 3524/3 upisana u z.k.ul. 5997, k.o. Remete i kat. čestice 3524/9 i 3524/10 upisane u z.k.ul. 6153, k.o. Remete

U odnosu na kat. česticu 3524/3 upisanu u z.k.ul. 5997, k.o. Remete i kat. čestice 3524/9 i 3524/10 upisane u z.k.ul. 6153, k.o. Remete, specifičnost postupka unovčenja se obrazlaže kako slijedi.

Idealni dio nekretnine upisan u z.k.ul. 5997, kat. čestica 3524/3 predstavlja zajedno s kat. česticama 3524/9 i 3524/10 koje su upisane u z.k.ul. 6153 građevinsku cjelinu na kojoj je sagrađena samostojeća stambena građevina koja je nelegalna I nedovršena, što sve potvrđuje stanje na terenu i elaborat procjene vrijednosti nekretnine napravljen po sudskom vještaku za graditeljstvo, Eli Mihovilović Brkić dip. ing. građ, iz ožujka 2016., godine koji je priložen u sudski spis.

Naknadno, krajem 2018. godine razlučni vjerovnik B2 KAPITAL je dao izraditi novu procjenu predmetnih nekretnina navodeći kako postojeća procjena Ele Mihovilović Brkić dip. ing. građ, iz ožujka

2016., godine zbog proteka vremena ne prikazuje stvarnu vrijednost istih nekretnina na tržištu. Navedenu novu procjenu po nalogu B2 Kapitala d.o.o. izradio je stalni sudski vještak Bernard Mahečić, dipl.ing.arh..

Međutim, dana 28.11.2019. godine, na nalaz Bernarda Mahečića, dipl.ing.arh., gđa Sandra Evačić je podnijela predstavku, u kojoj ista u bitnom navodi da Bernard Mahečić nije izradio navedeni procjembeni elaborat objektivno i nepristrano, jer da je isti izradio o trošku i po nalogu B2 Kapitala d.o.o. koji je ujedno razlučni vjerovnik na predmetnim nekretninama, dok je Bernard Mahečić u isto vrijeme bio zaposlenik B2 Kapitala d.o.o..

S obzirom da je u konačnici utvrđeno da je u vrijeme izrade procjene Bernard Mahečić uistinu u isto vrijeme bio zaposlenik B2 Kapitala d.o.o. to je Županijski sud u Zagrebu dana 26.02.2020. godine donio Rješenje kojim je stalnom sudskom vještaku Bernardu Mahečiću privremeno uskraćeno obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka iz područja arhitekture i procjene nekretnina na vrijeme od 6 mjeseci, te je isti brisan sa popisa stalnih sudskih vještaka.

Slijedom navedenog postojeća procjena Bernarda Mahečića nije podobna za primjenu, pa je stečajna upraviteljica angažirala novog stalnog sudskog vještaka sa ciljem da se napokon utvrdi objektivna tržišna vrijednost navedenih nekretnina te da se što je prije moguće pristupi unovčenju istih.

**Kod procjene navedenih nekretnina potrebno je voditi računa slijedećem.**

Naime, na nekretnini upisanoj u z.k.ul. 5997, upisana su dva suvlasnika, svaki sa ½ idealnog suvlasničkog dijela i to stečajni dužnik EKOTEKS d.o.o. u stečaju i trgovačko društvo MURING d.o.o. u stečaju Brezovička cesta 62 e, OIB: 64225691300, dok je na nekretninama upisanim u zk. uložak 6153 upisan samo stečajni dužnik kao isključivi vlasnik.

S obzirom da nekretnina upisana u z.k.ul. 5997 predstavlja zajedno s nekretninama koje su upisane u z.k.ul. 6153 građevinsku cjelinu na kojoj je sagrađena samostojeća stambena građevina, to će se sve navedene nekretnine prodavati kao jedna cjelina.

Istu činjenicu nužno je u samoj procjeni kompletne građevine i pripadajućih zemljišta uzeti u obzir te odrediti točan postotak udjela u ukupnoj vrijednosti nekretnina i za EKOTEKS d.o.o. – a u stečaju i za MURING d.o.o.-a u stečaju, sve kako bi se nakon prodaje predmetnih čestica, temeljem utvrđenih postotaka, pouzdano mogao utvrditi točan novčani iznos koji pripada pojedinom suvlasniku.

Pored navedenog, kako se u konkretnom slučaju kao suvlasnici javljaju dva trgovačka društva u stečaju, postavlja se pitanje u okviru kojeg stečajnog postupka će se prodavati ove nekretnine, da li u okviru predmetnog stečajnog postupka ili u okviru stečajnog postupka otvorenog nad trgovačkim društvom MURING d.o.o. u stečaju.

Stečajna upraviteljica je mišljenja da je svrsishodno da se predmetne nekretnine prodaju unutar predmetnog stečajnog postupka, s obzirom da je na većem broju čestica koje u naravi čine cjelinu kao vlasnik upisan stečajni dužnik (tako je stečajni dužnik vlasnik ½ suvlasničkog dijela na k.č. 3524/3 i isključivi vlasnik na k.č. 3524/9 i 3524/10, dok je MURING d.o.o. u stečaju samo suvlasnik na ½ k.č. 3524/3).

Slijedom navedenog stečajna upraviteljica je prilikom angažiranja novog vještaka istom dala zadatak da navedene činjenice uzme u obzir te precizno razluči postotke udjela za svakog od suvlasnika.

Dokaz:

- uvid u zemljišne knjige, K.O. Remete, z.k.ul. 5997 i 6153

-k.č.br. 3522/1, upisano u zk.ul. 6158, k.o. Remete, vinograd, površine 73m2

U odnosu na k.č.br. 3522/1, upisano u zk.ul. 6158, k.o. Remete, vinograd, površine 73m2, postupak unovčenja bio je u tijeku, međutim s obzirom da ovrhovoditelj kao kupac nije uplatio kupovninu u određenom roku, a isto nije uplatio niti slijedeći kupac-sudionik na dražbi- Mirela Banović, Općinski građanski sud u Zagrebu je dana 26. srpnja 2019. godine donio Rješenje pod poslovnim brojem Ovr-315/18 kojim se prodaja navedene nekretnine proglašava nevažećom.

Slijedom navedenog potrebno je nanovo pokrenuti postupak unovčenja predmetne nekretnine, a s obzirom da postojeća procjena predmetne nekretnine koja se nalazi u spisu pod poslovnim brojem Ovr-

315/18, datira iz 2015. godine to je stečajna upraviteljica mišljenja da je nužno sačiniti novu procjenu predmetne nekretnine, pa je angažiran ovlašteni vještak procjenitelj radi istog.

Nakon pribavljanja gore navedenih novih procjena stečajna upraviteljica će predložiti prodaju istih čestica, a prodaja će se vršiti na način da će za potencijalne kupce ove nekretnine predstavljati cjelinu. Stečajna upraviteljica namjerava primjerak podneska sa prijedlogom izrade nove procjene koja će biti podobna za prodaju s obzirom na dva suvlasnika, kao i prijedlogom da se prodaja navedenih nekretnina izvrši u okviru predmetnog postupka, istovremeno predati i u spis koji se vodi kod ovog suda pod brojem St-352/2010, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom MURING d.o.o. u stečaju Zagreb, Brezovička cesta 62/E.

Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika za koje je pokrenut postupak unovčenja i koje su unovčene:

- 20174/100000 dijela zk.č. br. 3524/5, upisano u zk.ul. 10518 k.o. Remete sa parkirnim mjestima PM1 i PM8,
- 1402/10000 dijela zk.č.br. 3523, upisane u zk. uložak 107547 k.o. Remete sa parkirnim mjestima oznake PM 6 i PM 7,
- 1702/10000 dijela zk.č.br. 3523, upisane u zk. uložak 107547 k.o. Remete sa parkirnim mjestima PM 10 i PM 4

U predmetnom stečajnom postupku utvrđene su tražbine stečajnog dužnika :

Na općem ispitnom ročištu obrađene su redom slijedeće tražbine:

2. VIŠI ISPLATNI RED :

1. FINANCIJSKA AGENCIJA 3.845,78
2. GRADSKA PLINARA ZAGREB 37.039,98
3. ERSTE&STEIERMAKISCHE BANKA d.d. 48.809.441,05
4. REPUBLIKA HRVATSKA 1.656.895,72

U K U P N O : 50.507.222,53

Ukupno je 4 vjerovnika drugog višeg isplatnog reda prijavilo svoju tražbinu. Priznate su sve tražbine 2.višeg isplatnog reda

u cjelokupnom iznosu od 50.507.222,53kn.

PRIHODI

Od dana otvaranja stečaja 08.05.2015. godine do dana 30.05.2019. godine ostvareni su prihodi kako slijedi.

1. Relizirana je prodaja:

- 20174/100000 dijela zk.č. br. 3524/5, upisano u zk.ul. 10518 k.o. Remete sa parkirnim mjestima PM1 i PM8

Dana 16. ožujka 2017. godine Općinski sud u Novom Zagrebu je u ovršnom postupku broj Ovr-3275/16 (kojeg je pokrenuo razlučni vjerovnik kao ovrhovoditelj ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB:23057039320 protiv stečajnog dužnika kao ovršenika radi naplate potraživanja) donio Rješenje o dosudi kojim je nekretninu u vlasništvu stečajnog dužnika - 20174/100000 dijela zk.č. br. 3524/5, upisano u zk.ul. 10518 k.o. Remete, stambena zgrada br.2 Gračanska dužica i dvorište površine 600 m<sup>2</sup>, povezano sa vlasništvom dvosobnog stana na 1. katu, neto korisne površine 78,18 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim parkirnim mjestima oznake PM 1 i PM 8 sve u etažnom elaboratu označeno žutom bojom, dosudio razlučnom vjerovniku ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. za iznos od 425.000,00 kn.

Temeljem članka 100.a Ovršnog zakona, razlučni vjerovnik ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. kao ovrhovoditelj kupac je oslobođen plaćanja kupovnine s obzirom da je kupovina manja od njegove tražbine.

2. Relizirana je prodaja:

- 1402/10000 dijela zk.č.br. 3523, upisane u zk. uložak 107547 k.o. Remete sa parkirnim mjestima oznake PM 6 i PM



- 1702/10000 dijela zk.č.br. 3523, upisane u zk. uložak 107547 k.o. Remete sa parkirnim mjestima PM 10 i PM 4

Dana 12. srpnja 2018. godine Općinski građanski sud u Zagrebu je u ovršnom postupku broj Ovr-315/18 (kojeg je pokrenuo razlučni vjerovnik kao ovrhovoditelj ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB:23057039320 protiv stečajnog dužnika kao ovršenika radi naplate potraživanja) održao ročište za prodaju slijedećih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika:

- 1. a) k.č.br. 3522/1 u naravi vinograd Krč u Dolju, površine 20 čhv, 73m2, upisano u zk.ul.br. 6158 k.o. Remete,

- 1. b) 1402/10000 dijela zk.č.br. 3523, stambena zgrada br. 66 Kvintićka i dvorište, površine 600m2, upisane u zk. uložak 107547 k.o. Remete, povezano sa vlasništvom trosobnog stana oznake S1 u prizemlju objekta, neto korisne površine 70,24 čm, sa parkirnim mjestima oznake PM 6 i PM 7 u nivou podruma objekta u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom, (E-1),

- 1. c) 1702/10000 dijela zk.č.br. 3523, stambena zgrada br. 66 Kvintićka i dvorište, površine 600m2, upisane u zk. uložak 107547 k.o. Remete, povezano sa vlasništvom trosobnog stana oznake S2 u prizemlju objekta neto korisne površine 85,32 čm, sa parkirnim mjestima oznake PM 10 u nivou prizemlja objekta i PM 4 u nivou podruma objekta u etažnom elaboratu označeno plavom bojom, (E-2),

- 1. d) - 2590/10000 dijela zk.č.br. 3523, stambena zgrada br. 66 Kvintićka i dvorište, površine 600m2, upisane u zk. uložak 107547 k.o. Remete, povezano sa vlasništvom trosobnog stana oznake S4, u potkrovlju objekta neto korisne površine 129,78 čm, sa parkirnim mjestima oznake PM 5 i PM 8 u nivou podruma objekta u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom, (E-4).

Na navedenom ročištu razlučni vjerovnik ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. se prijavio kao kupac na dražbi za nekretnine opisane pod točkom 1. a), 1. b) i 1. c), dok je za nekretninu opisanu pod točkom 1. d) pristao na prijedlog Vicenca Blagaića za odgodu ovrhe u trajanju od 6 mjeseci.

Nakon što se na ročištu za prodaju pristupilo prodaji, utvrđeno je da je razlučni vjerovnik ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. dao najpovoljnije ponude za nekretnine iz točke 1. a), 1. b) i 1. c), pa su nekretnine unovčene za 2/3 procijenjene vrijednosti, odnosno:

- nekretnina opisana pod točkom 1. a) dosuđena je razlučnom vjerovniku ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. kao kupcu za iznos od 16.500,00 kn,

- nekretnina opisana pod točkom 1. b) dosuđena je razlučnom vjerovniku ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. kao kupcu za iznos od 486.537,02 kn,

- a nekretnina opisana pod točkom 1. c) dosuđena je razlučnom vjerovniku ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. kao kupcu za iznos od 682.560,00 kn.

Temeljem članka 100.a Ovršnog zakona, razlučni vjerovnik ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. kao ovrhovoditelj kupac je oslobođen plaćanja kupovnine s obzirom da je kupovina manja od njegove tražbine.

Međutim, za nekretninu k.č.br. 3522/1, upisano u zk.ul. 6158, k.o. Remete, vinograd, površine 73m2, ovrhovoditelj kao kupac nije uplatio kupovninu u određenom roku, a isto nije uplatio niti slijedeći kupac-sudionik na dražbi- Mirela Banović. Slijedom navedenog Općinski građanski sud u Zagrebu je dana 26. srpnja 2019. godine donio Rješenje pod poslovnim brojem Ovr315/18 kojim se prodaja navedene nekretnine proglašava nevažećom.

Temeljem navedenog ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. se upisao kao vlasnik nekretnina -1402/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3523, zk.ul. 107547, k.o. Remete, povezano sa posebnim dijelom nekretnine, u naravi trosobni stan oznake S1 u prizemlju stambene zgrade u Kvintićkoj 66, površine 70,24 m2, sa parkirnim mjestima PM 6 i PM 7 u nivou podruma objekta, -1702/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3523, zk.ul. 107547, k.o. Remete, povezano sa posebnim dijelom nekretnine, u naravi trosobni stan oznake S2 u prizemlju stambene zgrade u Kvintićkoj 66, površine 85,32 m2, sa parkirnim mjestima PM 10 u nivou prizemlja objekta i PM 4 u nivou podruma objekta,

Dok je za k.č.br. 3522/1, upisano u zk.ul. 6158, k.o. Remete, vinograd, površine 73m2, potrebno nanovo provesti postupak unovčenja.

Po isteku roka od šest mjeseci odgode, Vicenco Blagaić je ponovno zahtijevao odgodu ovrhe na neodređeno vrijeme dok se pravomoćno ne okončanju drugi postupci koji se vode u povodu nekretnine 2590/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3523, upisane u zk.ul. 107547, k.o. Remete, u naravi trosobni stan oznake S4 u potkrovlju stambene zgrade u Kvintičkoj 66, sa parkirnim mjestima PM 5 i PM 8 u nivou podruma objekta, pa za istu nekretninu još nije izgledno kada će doći do njenog unovčenja. Trgovački sud u Zagrebu dana 13. listopada 2020.godine pozvao je stečajnog upravitelj u roku od 15 dana od dana dostave ovog zaključka dostaviti očitovanje na podnesak koji je sudu predao ZOU Josip Tabak i Klara Tabak, dana 9.10.2020. Stečajna upraviteljica dana 30. listopada 2020.godine podnijela je zamolbu za produljenje roka za očitovanje za dodatnih 15 dana iz razloga što je spis poslovni broj: Ovr-3341/10 bio arhiviran i isti će izvađen naknadno iz arhiva.

ZOU Josip Tabak i Klara Tabak u svom podnesku navode da imaju potraživanja prema stečajnom dužniku te kao dokaz svojih tvrdnji između ostalog dostavljaju račun broj 65-1-2019 za poduzete odvjetničke radnje zastupanja u postupku poslovni broj: Ovr-3341/19 pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu. Međutim, spis pod poslovnim brojem: Ovr3341/19 je arhiviran, stoga stečajna upraviteljica nije mogla u ostavljenom roku izvršiti uvid u isti te se očitovati na predmetni podnesak i osnovanost navodnog potraživanja ZOU Josipa Tabak i Klare Tabak. Trgovački sud u Zagrebu dana 30. listopada 2020., zaključkom je objavio da se stečajnom upravitelju daje dodatni rok od 15 dana .

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

Predlaže se da sukladno čl.247 Stečajnog zakona stečajni sudac donese:

Rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku te da se odredi upis zabilježbe predmetnog Rješenja o prodaji u zemljišnim knjigama.

Da se utvrdi vrijednost nekretnina na ročištu uz napomenu da stečajna upraviteljica predlaže tvrdivanje vrijednosti u višem iznosu od procijenjene vrijednosti, te da nakon toga donese

Zaključak o prodaji nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku.

Stečajna upraviteljica  
Mirjana Zuzija