

STEČAJNI UPRAVITELJ
MATEO ERCEG
Radnička cesta 30, Zagreb
Tel/fax: 01/488 00 99; mob: 091/ 153 20 06
e-mail: m.erceg@odvjetnici-cge.hr

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Posl.br: Pu St-1/2020

stečajni sudac Goranka Boljkovac

Zagreb, 23.01.2024. godine

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza ZRČE d.d., u stečaju, Zagreb, Radnička cesta 30,
OIB:76254826999;

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

I/ Naslovni sud je u gornjem predmetu dana 21. studenog 2023. godine, donio Rješenje kojim je u istom predmetu po službenoj dužnosti odredio nastavak postupka radi naknadne diobe. Ujedno, svojim Zaključkom od dana 28. prosinca 2023. godine, Naslovni sud je pozvao stečajnog upravitelja u roku od 15 dana podnijeti pisano izvješće o stanju stečajne mase stečajnog dužnika i predložiti sazivanje skupštine vjerovnika s odgovarajućim dnevnim redom, sve s obzirom na nekretnine stečajnog dužnika radi kojih je određen nastavak postupka.

II/ Nastavno na gornje Rješenje i Zaključak suda, stečajni upravitelj u nastavku ističe sljedeće.

Naslovni sud je u gornjem predmetu odredio nastavak postupka iz razloga što je utvrdio kako je stečajni dužnik, odnosno, njegov prednik Zrće d.d. u stečaju, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Pag, u 19/100 dijela, upisan kao vlasnik sljedećih nekretnina:

- Zk.č.br. 1730/2, k.o. Novalja – I, Novalja, kuća površine 581 i dvorište površine 378, upisana u zk.ul. 1952, k.o. Novalja - I;
- Zk.č.br. 1730/14, k.o. Novalja – I, kuća Novalja površine 187 i dvorište Novalja površine 100 m2, upisana u zk.ul. 1952, k.o. Novalja - I.

Također, u Rješenju o nastavku postupka Naslovni sud je utvrdio kako je u korist prednika stečajnog dužnika Zrće d.d., u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Pag, uknjiženo pravo korištenja na sljedećim nekretninama:

- Zk.č.br. 1732/1, k.o. Novalja – I, oranica Novalja površine 142 m2, upisana u zk.ul. 9, k.o. Novalja - I;
- Zk.č.br. 1732/2, k.o. Novalja – I, oranica za mlin površine 173 m2, upisana u zk.ul. 9, k.o. Novalja - I;
- Zk.č.br. 1732/5, k.o. Novalja – I, oranica Novalja površine 129 m2, upisana u zk.ul. 9, k.o. Novalja - I;

U pogledu prethodno navedenih nekretnina, stečajni upravitelj ističe sljedeće.

Nekretnina označena kao **zk.č.br. 1730/2, k.o. Novalja – I**, bila je predmet spora između Zrće d.d. u stečaju, kao tužitelja i društva Elektropromet d.d., kao tuženika, a koji spor se vodio pred Trgovačkim sudom u Karlovcu pod posl. br. P-116/03. U tom sporu, između Zrće d.d. u stečaju i Elektropromet d.d., dana 18.03.2003. godine sklopljena je Sudska nagodba (dalje: Sudska nagodba) kojom je, između ostalog, definirano kako je između Zrće d.d. u stečaju i Elektropromet d.d., temeljem Kupoprodajnog ugovora od 04. svibnja 1995. godine i Anexa tom ugovoru od 01. lipnja 1997. godine, zasnovano suvlasništvo na nekretnini označenoj kao k.č.br. 1730/2, zk.ul. 1952, k.o. Novalja – I. Točkom II Sudske nagodbe definirano je kako se omjer suvlasništva na navedenoj nekretnini određuje u 81/100 dijela u korist Zrće d.d. u stečaju, a u **19/100 dijela u korist Elektropromet d.d.** Također, točkama IV. i V. Sudske nagodbe utvrđeno je kako je sastavni dio iste nagodbe plan posebnih dijelova nekretnine označene kao k.č.br. 1730/2, zk.ul. 1952, k.o. Novalja, kao i prijavni list k.o. Novalja broj 541-10-05/2-02-2, klasa: 936-02/02-01/207 iz prosinca 2002. godine.

Suvlasnički dio 81/100 dijela nekretnine označene kao zk.č.br. 1730/2 k.o. Novalja – I, u vlasništvu Zrće d.d. u stečaju, prodavao se u stečajnom postupku koji se vodio na društvom Zrće d.d. u stečaju pred Trgovačkim sudom u Karlovcu pod posl. br. St-29/00. U Rješenju Trgovačkog suda u Karlovcu pod posl. br. St-29/00-251 od dana 16. rujna 2005. godine, kojim je oglašena prodaja 81/100 dijela nekretnine, naznačeno je kako je u tijeku postupak sređivanja zemljišnoknjižnog stanja prema prijavnom listu za zemljišnu knjigu k.o. Novalja broj 541-10-05/2-02-2, klasa: 936-02/02-01/207, poslovna zgrada i dvorište ukupne tlocrtno površine od 996 m², koja bi predstavljala novoformiranu parcelu k.č.br. 1730/13 k.o. Novalja I, a u koju su ušle k.č.br. 1732/1 upisana u zk.ul. br. 9, k.č.br. 1732/2 upisana u zk.ul.br. 9, k.č.br. 1730/2 upisana u zk.ul.br. 1952, k.č.br. 1730/14, upisana u zk.ul. br. 1952 i k.č.br. 1730 upisana u zk.ul.br. 1868, sve k.o. Novalja I.

Kupac 81/100 suvlasničkog dijela nekretnine bilo je društvo Sunturist d.o.o., Novalja, kojem je taj suvlasnički dio nekretnine i dosuđen temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Karlovcu pod posl. br. St-29/00-270 od dana 09. kolovoza 2006. godine i Rješenja Trgovačkog suda u Karlovcu pod posl. br. St-29/00-405 od dana 17. prosinca 2014. godine.

U točki III Rješenja Trgovačkog suda u Karlovcu pod posl. br. St-29/00-405 od dana 17. prosinca 2014. godine navedeno je: „Dopunjuje se Rješenje Trgovačkog suda u Karlovcu pod posl. br. St-29/00-270 od dana 09. kolovoza 2006. godine u izreci, točka I., tako da se dodaje drugi stavak, koji glasi:

„Nekretnina koje je dosuđena kupcu Sunturist d.o.o. Novalja nalazi u zgradi (koja nije etažirana), a koja zgrada je sagrađena na česticama k.č.br. 1732/1 upisana u zk.ul.br. 9, k.č.br. 1732/2 upisana u zk.ul.br. 9, k.č.br. 1730/2 upisana u zk.ul.br. 1952, k.č.br. 1730/14, upisana u zk.ul.br. 1952 i k.č.br. 1730/13 upisana u zk.ul. 1868, sve k.o. Novalja I, a prema stanju koje je bilo upisano u zemljišnim knjigama u navedenim zemljišnoknjižnim ulošcima na dan javne dražbe 19. lipnja 2006. godine“.

Slijedom prethodno navedenog, za zaključiti je kako je temeljem Sudske nagodbe društvo Elektropromet d.d. **steklo 19/100** dijela nekretnine označene kao zk.č.br. **1730/2** k.o. Novalja – I, dok je Rješenjem Trgovačkog suda u Karlovcu pod posl. br. St-29/00-270 od dana 09. kolovoza 2006. godine i Rješenjem Trgovačkog suda u Karlovcu pod posl. br. St-29/00-405 od dana 17. prosinca 2014. godine, društvu Sunturist d.o.o. Novalja dosuđena nekretnina koja se nalazi u zgradi koja nije etažirana, a koja je sagrađena na česticama k.č.br. **1732/1** upisana u zk.ul.br. 9, k.č.br. **1732/2** upisana u zk.ul.br. 9, **k.č.br.**

1730/2 upisana u zk.ul.br. 1952, kč.br. **1730/14**, upisana u zk.ul.br. 1952 i **1730/13** upisana u zk.ul. 1868, sve k.o. Novalja I. **S tim u svezi, temeljem dokumentacije kojom raspolaže stečajni upravitelj, 19/100 dijela nekretnine označene kao zk.č.br. 1730/2 k.o. Novalja – I, iako u zemljišnim knjigama upisana kao vlasništvo prednika stečajnog dužnika, evidentno je kako je u vanknjižnom vlasništvu društva Elektropromet d.d.** U pogledu ostalih nekretnina radi kojih je doneseno rješenje o nastavku postupka, izuzev zk.č.br. 1732/5, k.o. Novalja – I, evidentno je kako je na istima sagrađena zgrada koja nije etažirana i u kojoj se nalaze nekretnine dosuđene društvu Sunturist d.o.o. S tim u svezi, a s obzirom zgrada nije etažirana, niti su poznati suvlasnički omjeri suvlasnika, pa niti to što predmetnu zgradu čini u naravi i tko je sve u njenom posjedu i po kojoj osnovi, stečajni upravitelj smatra kako bez adekvatnog vještačenja nije moguće utvrditi jeli stečajni dužnik uopće ima u vlasništvu neku nekretninu i ako ima koje su to nekretnine.

Nakon što je stečajni upravitelj, u svezi predmeta koji se pred Općinskim sudom u Zadru, stalna služba u Pagu, vodio pod poslovnim brojem R1-197/2020, kontaktirao odvjetnika Daniela Brkana, tadašnjeg punomoćnika društva Elektropromet d.d., odvjetnik Brkan je stečajnom upravitelju dostavio e-mail s popratnom dokumentacijom, između ostalog i vještačenje građevinskog vještaka Mirka Čačića u predmetu P-1506/19 (prije P-1566/15 itd.) (tužitelj Sunturist, tuženici Elektropromet, Grad Novalja i Nova Cissa, umješač Custer Kruisheer), a iz kojeg vještačenja je vidljiva kompleksnost zemljišnoknjižnog stanja zgrade sagrađene na kč.br. 1730/13 i kč.br. 1730/14, k.o. Novalja I.

S obzirom je evidentno kako je zemljišnoknjižno stanje gore navedenih nekretnina nesređeno i kako je došlo do cijepanja i spajanja više čestica, te provedbe prijavnih listova, stečajni upravitelj smatra kako se ne može sa sigurnošću tvrditi niti da bi zk.č.br. 1732/5, k.o. Novalja – I, bila vlasništvo stečajnog dužnika.

Iz prethodno navedenih razloga, stečajni upravitelj smatra kako bi u konkretnom predmetu bilo potrebno provesti građevinsko i geodetsko vještačenje svih gore navedenih nekretnina, a sve kako bi se, bez obzira na zemljišnoknjižno stanje, nedvojbeno utvrdilo ima li stečajni dužnik i ako ima koje nekretnine u svojem vlasništvu. Budući stečajni dužnik nema sredstava, vjerovnici stečajnog dužnika bi trebali predujmiti sredstva potrebna za provođenje navedenih vještačenja, prema procjeni stečajnog upravitelja u iznosu od 2.000,00 EUR.

III/ Nastavno na sve prethodno navedeno, stečajni upravitelj predlaže Naslovnom sudu da sazove Skupštinu vjerovnika stečajnog dužnika sa sljedećim dnevnim redom:

- Donošenje Odluke o angažiranju vještaka građevinske i geodetske struke, a sve radi provođenja potrebnih vještačenja radi utvrđivanja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika;
- Donošenje odluke o uplati predujma u iznosu od 2.000,00 EUR, potrebnog radi provođenja potrebnih vještačenja.

Stečajna masa iza ZRĆE d.d., u stečaju
Mateo Erceg, stečajni upravitelj

Prilozi:

- *Sudska nagodba;*
- *Rješenje Trgovačkog suda u Karlovcu pod posl. br. St-29/00-405 od dana 17. prosinca 2014. godine;*
- *E-mail Daniela Brkana od dana 15.02.2021. godine s pripadajućom dokumentacijom;*
- *Zemljišnoknjižni ulošci;*