

ZK-GRADNJA d.o.o. u stečaju
Draškovićeva 53, 10000 Zagreb
OIB: 14647989061

Posl.broj St- 294/2022
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Predmet: Izvješće stečajnog upravitelja

Podnosi se Izvješće stečajnog upravitelja u stečajnom postupku ZK-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Draškovićeva 53, Zagreb, OIB: 14647989061, vezano za donošenja odluke o daljnjem postupanju radi prodaje nekretninu stečajnog dužnika koja nije slobodna od osoba i stvari – stan Štirovnička 4, Zagreb, a povodom prigovora treće osobe.

Nekretnina upisanu u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišno-knjižni odjel Zagreb,

-zk.ul. 73185, k.o. 335258 Šestine, kč.br. 219/3 STAMBENA ZGRADA BR. 4/216ČM/ I DVORIŠTE ŠTIROVNIČKA, površine 814 : 5.Suvlasnički dio 1599/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), stan oznake S4, na I. katu objekta neto površine 98,00čm, na priloženom elaboratu obojeno plavom bojom, zajedno sa pripadajućim parkirnim mjestom PM5 i garažnim mjestom PG3 površine (2,85čm + 11,74čm), ukupne površine stana, parkirnogaražnog mjesta i parkinga 112,59čm.

Nakon donošenja rješenja o prodaji nekretnina stečajnog dužnika od 26. siječnja 2023. g., treća osoba zastupana po punomoćniku Dinu Vukšiću, odvjetniku iz Odvjetničkog društva Marković i partneri iz Zagreba, Ilica 1a, dostavlja podnesak Trgovačkom sudu u Zagrebu, na posl. broj St-294/2022 i stečajnoj upraviteljici u kojemu navodi da treća osoba ima zakonit, istinit i pošten posjed gore opisane nekretnine koju je stekla temeljem Ugovora br. S4-A o kupoprodaji nekretnine od dana 22.11.2007. g. ovjerenom po javnom bilježniku Ignacu Vuger pod posl. brojem OV-26422/2007. od tadašnjeg vlasnika Quintus d.o.o., a koji je Županijski sud u Rijeci, rješenjem od 09.07.2019., broj Gž Ovr-107/2019 utvrdio kao valjanim pravnim temeljem za korištenje nekretnine te da se protiv ovdje treće strane i njegove supruge ne može provesti ovrha na iseljenje.

Nastavno na navedeno treća strana poziva stečajnu upraviteljicu da upozori vjerovnike i potencijalne kupce da na predmetnoj nekretnini niti nakon prodaje u stečajnom postupku neće biti moguće provesti ovrhu na iseljenje. U podnesku se navodi kako predmetnu nekretninu koriste povremeno Marijan Šarić i Mara Šarić, kao i članovi njihove obitelji.

Nadalje, poziva stečajnu upraviteljicu da obavijesti skupštinu vjerovnika o mani predmetne nekretnine, te da se pristupi prodaji nekretnine neposrednom pogodbom kojom bi treća osoba kupila predmetnu nekretninu.

Kod primopredaje nekretnina ranija zakonska zastupnica stečajnog dužnika Sanja Ferlan Horvat navela je da u stanu oznake S4, Štirovnička 4, Zagreb, žive podstanari, kako nema informacija tko su podstanari, ali ima saznanja da u stanu žive godinama, nema saznanja da li su i s kime sklopili ugovor o najmu stana, nadalje navodi da nikada nije bila u tom stanu, te da podstanari nisu plaćali najamninu ZK-GRADNJI d.o.o. Prije ispitnog i izvještajnog ročišta bila sam nekoliko puta u zgradi na adresi Štirovnička 4 u Zagrebu, ali nisam zatekla nikoga u stanu. Saznala sam ime osobe koja s obitelji

živi u stanu, ostavila sam poruku za gospođu Anu Šarić i ista me kontaktirala ubrzo nakon ispitnog ročišta. Od gospođe Ane Šarić imam saznanja da u stanu živi ona i suprug sa troje mlđb. djece, a stan im je darovan usmenim putem od oca Marijana Šarića i majke Mare Šarić

Kroz komunikaciju s Anom Šarić dolazim do saznanja da su predmetnu nekretninu kupili njezini roditelji Marijan Šarić i Mara Šarić od tvrtke Quintus d.o.o. Zagreb, Gračanske dužice 8c, OIB: 54851840367, koji su dana 22.11.2007.g. sklopili Ugovor broj S4-A o kupoprodaji nekretnine, ovjeren po javnom bilježniku Ignacu Vuger iz Sesveta pod posl. brojem OV-26422/2007. od 28.11.2007.

Nadalje, navodi da su od prodavatelja kupili nekretninu po sistemu „visoki roh-bau“, da je prodavatelj predao kupcima nekretninu u posjed danom potpisa kupoprodajnog ugovora, da je prodavatelj ovlastio kupce da odmah po potpisu Ugovora o kupoprodaji započnu s radovima uređenja nekretnine o vlastitom trošku, da je kupoprodajna cijena za nekretninu ugovorena u iznosu od 208.291,50 eur u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate isplaćena u cijelosti, te da su Kupci platili i porez na promet nekretnina.

Životno nije logično da je netko isplatio kupoprodajnu cijenu u cijelosti, a da ugovor o prodaji ne sadrži tabularnu ispravu, osim toga tabularna isprava može biti i zaseban dokumenat ovjeren po javnom bilježniku, zbog određenih uvjeta, te isti može zadržati prodavatelj ili se isti deponira kod javnog bilježnika i biti će predan kupcu po ispunjenju određenih uvjeta.

Na upit Ani Šarić zašto nisu prodavatelj i kupac unijeli u ugovor tabularnu izjavu ili zašto nije prodavatelj ovlastio kupce za ishođenje predbilježbe prava vlasništva na predmetnoj nekretnini dobila sam odgovor da je navodno zakonski zastupnik prodavatelja Quintus d.o.o. bio 15 g. zaposlenik u tvrtki kupca Marijana Šarića, tako da je postojalo povjerenje između ugovornih strana.

Ana Šarić navela je i sporove koje su vodili s prodavateljem, a dostavila mi je i dokumentaciju, podnijeli su tužbu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom 2017., podnijeli su Općinskom državnim odvjetništvu i kaznenu prijavu protiv odgovorne osobe prodavatelja zbog kaznenog dijela protiv imovine - prijevara, ali sporovi i dalje traju, a pokreću se i novi. Navodno kupci nisu znali za ovršni postupak.

Na upit o plaćanju režijskih troškova (električna energija, voda, plin, pričuva i ostalo) dobila sam odgovor da se isti plaćaju.

Nadalje, Ana Šarć me obavijestila da je stan vlažan i da su imali u više navrata radove vezano za isto o čemu postoji dokumentacija.

U ovršnom postupku posl. broj Ovr-3728/2014. ovrhovoditelja Erste&Steiermarkische Bank d.d. Rijeka i ovršenika Quintus d.o.o. Zagreb, Gračanske dužice 8c, OIB: 54851840367, koji je bio investitor zgrade, na 4. (četvrtoj) usmenoj javnoj dražbi prodana je navedena nekretnina tvrtki FOLIJA PRODUKT d.o.o. iz Zagreba, Ulica Drage Ivaniševića 4, OIB:05532135805 za iznos od 750.000,00 kn. Rješenje o dosudi donijeto je 08.11.2017.g., 24.01.2018. g. sud je donio rješenje kojim je odredio predaju iste nekretnine u posjed kupcu, nalog za uknjižbu prava vlasništva nekretnine za korist kupca, brisanje zabilježbe ovrhe na nekretnini broj Z-9708/15, brisanje založnog prava pod br. Z-23804/15.

Predmetna nekretnina nije u posjedu stečajnog upravitelja, nije slobodna od osoba i stvari. Nakon više pokušaja dogovora o plaćanju najma za stan u vlasništvu ZK-GRADNJE d.o.o. u stečaju, a u kojem stanu žive podstanari a koji stan se nalazi na adresi Štirovnička ulica 4, Zagreb, pozvani su da bez odgode plate račun za najam od otvaranja stečajnog postupka do 30. studenog 2022.g., a koji iznos računa je 58.266,80 kn. Upozoreni su na pravne posljedice neplaćanja. Nisu se očitovali na poziv.

Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina izradio je Ing expert d.o.o., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz Zagreba, Ul. Nikole Škrice 39. Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine iznosi 258.000,00 EUR / 1.950.000,00 HRK.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u procjembenom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak. Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine. Razmatranjem svih navedenih okolnosti stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina procijenio je tržišnu vrijednost stana na iznos od 258.000,00 EUR / 1.950.000,00 HRK.

U prilogu se dostavlja povijesni zk. izvadak za predmetnu nekretninu, procjembeni elaborat, poziv na plaćanje.

U Zagrebu, 22.08.2023.

Stečajni upravitelj Nevenka Koroman