

Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE

Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-1691/2017

Stečajna masa iza ELAG elementi i agregati za građenje d.d. – u stečaju, Zagreb, Britanski trg 10, OIB: 67258802384, zastupano po stečajnoj upraviteljici Anamarii Ivanković iz Zagreba, Britanski trg 10, OIB: 26902318451

I. STANJE STEČAJNE MASE OD POSLJEDNJEG TROMJESEČNOG IZVJEŠĆA

U izvješću se navode promjene nastale od podnošenja posljednjeg tromjesečnog izvješća.

Od mog imenovanja u tijeku su daljnje provjere glede nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koje bi činile stečajnu masu.

II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Imovina dužnika koja bi činila stečajnu masu

a) Nekretnine

1. Uvidom u zemljišne knjige utvrđeno je kako je društvo vlasnik nekretnina koje dolaze upisane kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zk odjel Jastrebarsko upisane u zk.ul.br. 2675, k.o. Jastrebarsko kao "zk.č.br. 624 – Tržnica i parkiralište u ul. A. Mihanovića sa izgrađenom tlocrtnom površinom tržnog centra od 2244 m² – ukupne površine 4224 m²", na kojoj je uspostavljeno vlasništvo posebnog djela nekretnine i to:
„20. Suvlasnički dio: 3720/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20), 1. Trgovina satova i nakita u prizemlju, od 37,20 m², u nacrtu označena br. 19,
36. Suvlasnički dio: 25850/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36), 1. Prostor-komunikacija na I. katu, od 258,50 m², u nacrtu označen br. 18,
37. Suvlasnički dio: 6565/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37), 1. Stubišni prostor na I. katu, od 65,65 m², u nacrtu označen br. 19,
38. Suvlasnički dio: 3710/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38), 1. Poslovni prostor na I. katu, od 37,10 m², u nacrtu označen br. 20,
39. Suvlasnički dio: 2000/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39), 1. Hodnik na I. katu, od 20,00 m², u nacrtu označen br. 21.“

Na navedenoj nekretnini u listu C na suvlasnički dio: 20 (3720/456911), 36 (25820/456911), 37 (6565/456911), 38 (3710/456911) i 39 (2000/456911) pod. 1.1. temeljem Ugovora o založnom pravu od 26. listopada 1995.god., pod posl.br. Z-1883/95 uknjižuje se založno pravo za glavicu od 11.000.000,00 kn sa zateznim kamatama za korist ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, Paromlinska 2. Pod 2.1 temeljem Ugovora o založnom pravu od 22. srpnja 1996, pod posl.br. Z-1184/96 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja potraživanja temeljem mjenice u iznosu od 14.500.000,00 kn za korist ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, Paromlinska 2. Pod 3.1 temeljem Ugovora o založnom pravu od 18. studenog 1996., pod posl.br. Z-1839/96 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja potraživanja temeljem mjenice u iznosu od 11.000.000,00 kn spp. za korist bez naznake. Pod 4.1 temeljem sporazuma od 10. listopada 1997., pod pos.br. Z-1821/97 uknjižuje se pravo zalogu na kunsu protuvrijednost od 4.900.000,00 DEM sa kamatom iz Ugovora od 15.07.199. spp. za korist ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, Paromlinska 2. Pod 4.2 zabilježuje se glavna hipoteka u z.k.ul.br. 2612 k.o. Jastrebarsko, a sporedne hipoteke u z.k.ul. 2124 i 2103 (zk izvadak utrnuo) k.o. Cvetković i z.k.ul. 2676 k.o. Jastrebarsko.

Glede navedene imovine u tijeku su usklade stanja obzirom na upisanu hipoteku za korist Zagrebačka banka d.d. Zagreb, radi identifikacije istih. Naime, u ovom stečajnom postupku, a što je razvidno i stanja spisa kao i završnog izvještaja ranijeg stečajnog upravitelja Nikola Jakir u ovom stečajnom postupku od dana 31.01.2013. god. unovčen je POSLOVNO – TRŽNI CENTAR na adresi A.Mihanovića bb Jastrebarsko, izgrađen na katastarskoj čestici zkčbr. 624, k.o. Jastrebarsko površine cca 4.945,80 m², u naravi spremišta, kolali i poslovni prostori, a koja nekretnina je bila opterećena založnim pravom za korist Zagrebačke banke d.d. Isti Poslovno tržišni centar je unovčen za kupoprodajnu cijenu od 8.148.738,00 kn, a iz kupovnine je namiren založni vjerovnik zagrebačka banka d.d. Zagreb. U citiranom završnom izvješću naznačeno je da jedina nekretnina koja nije prodana u stečajnom postupku je nekretnina upisana u zk.ul.br.: 2676, k.o. Jastrebarsko, a za koju nekretninu je u tijeku spor na tužbu Poljoprivredne stanice Jastrebarsko danas Agroteks d.o.o., Jastrebarsko. Stoga, obzirom da nekretnine koje danas glase na stečajnog dužnika u naravi predstavljaju poslovne prostore kao i stubište i hodnik, a iste nekretnine su se prodavale u stečajnom postupku, to nisu ispunjene pretpostavke za prodaju istih, radi identifikacije, budući je naznačeno da su nekretnine u Poslovno tržišnom centru prodane u stečajnom postupku u kojem smjeru se vrši sravnjivanje podataka u dostupnoj dokumentaciji kao i na licu mjesta.

2. nekretnina upisana kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko upisana u zk.ul.br. 2676, k.o. Jastrebarsko kao

"zk.č.br. 674 Tržnica – stara, sa gospodarskom zgradom na Strossmayerovom trgu površine 848m² i

"zk.č.br. 675/1 Voćnjak i vrt ispod tržnice površine 266 – ukupno 1114 m²".

U listu B (Vlastovnica) upisano je DRUŠTVENO VLASNIŠTVO 1/1.

U listu B pod 3.1. upisana je zabilježba spora na temelju Tužbe od 23.2.2004. uložene u ovosudnu zbirku isprava pod Z-779/04 i Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 15.04.2014. broj P-2658/13, tužitelja Agroteks d.o.o., OIB: 09346591759, Jastrebarsko, Zrinski Frankopanska 12, protiv prvotuženika Elag d.d. - u stečaju, Jastrebarsko, Trešnjevka 22, OIB: 72315030793 i drugotuženika Zagrebačke banke d.d., Zagreb, Paromlinska 2, radi utvrđenja izlučnog prava na čkbr. 674, zavedeno pod broj Z-12848/2016. U listu B pod 4.1. upisana je zabilježba, prijava u ispravnom postupku, broj Rz- 118/16. zabilježuje se prijava predlagatelja Agroteks d.o.o. Jastrebarsko, Zrinski Frankopanska 12 OIB: 09346591759 radi uknjižbe prava vlasništva na dijelu nekretnina u A, zavedeno pod brojem Z-19146/2016. U listu C 1.1. temeljem Ugovora o zajedničkom građenju od 22.10.1993. te idejnog projekta uknjižuje se pravo korištenja nekretnina u A radi izgradnje poslovne zgrade s pripadajućim parkiralištem za korist ELAG DD. Jastrebarsko, Trešnjevka 22, zavedeno pod brojem 1185/Z. U listu C pod. 2.1. Temeljem sporazuma od 10. listopada 1997. godine uknjiženo je pravo zalogu na A za kunsku vrijednost od 4.900.000,00 DEM sa kamatom iz ugovora od 15.7.1997. spp., za korist ZAGREBAČKA BANKA d. d. Zagreb, Paromlinska 2, s napomenom da se zabilježuje da je glavna hipoteka u zkul.br. 2612, k.o. Jastrebarsko, sve zavedeno pod brojem 1821/Z-I-443/97. U završnom izvještaju ranijeg stečajnog upravitelja Nikole Jakir u stečajnom postupku od dana 31.01.2013 god. naznačeno je da se navedene nekretnine upisane u zk.ul.br. 2676, k.o. Jastrebarsko jednino nisu prodavale u stečajnom postupku kao stečajna masa. Nadalje je istaknuto da je na navedenoj nekretnini izgrađena Poljoprivredna stanica Jastrebarsko te da je tada bila u tijeku parnica koju je Poljoprivredna stanica Jastrebarsko d. d. kao tužitelj vodi protiv stečajnog dužnika ELAG d.d. i Zagrebačke banke d.d. kao tuženika pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, pod brojem P-667/04, VPS: 20.000,00 kn, radi utvrđenja izlučnog prava na nekretnini – pravo vlasništva. U navedenom smjeru u svom prijedlogu odluka raniji stečajni upravitelj Nikola Jakir je predložio da se iznos od 30.000,00 kn položi u depozit Trgovačkog suda u Zagrebu radi eventualnog plaćanja troškova sudskog postupka koji Poljoprivredna stanica Jastrebarsko vodi kao tužitelj u predmetu P-667/04, kao i za pokriće troškova stečajnog postupka do zaključenja. Isti je naknadno radi navedenih nekretnina predao sudu prijedlog radi upisa stečajne mase.

Skreće se pozornost da je postupak koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem P-667/2004 dobio novi broj P-2658/2013 te da je tužitelj pravni slijednik ranijeg tužitelja odnosno Agroteks d.o.o. iz Jastrebarskog, Z. Frankopana 12, OIB: 09346591759, u kojem postupku je rješenjem suda od dana 15.04.2014. god. utvrđen prekid postupka.

Obzirom na činjenicu da je na nekretnini upisano DRUŠTVENO VLASNIŠTVO, a ELAG d.d. je upisan kao nositelj prava korištenja, ali i činjenicu da je u tijeku parnica na tužbu Agroteks d.o.o. Jastrebarsko, radi utvrđenja izlučnog prava iste nekretnine danas nisu podobne za prodaju u stečajnom postupku, dok se ne riješi imovinsko pravno stanje odnosno utvrdi vlasništvo nekretnine. Ujedno je u zemljišnim knjigama u tijeku i pojedinačni ispravni postupak po prijedlogu Grada Jastrebarskog radi upisa prava vlasništva na ime istog na predmetnim nekretninama, a koji se vodi pod brojem Z-15620/16. U navedenom postupku društvo Agroteks d.o.o. Jastrebarsko se protivilo prijedlogu Grada Jastrebarskog za provedbu istog te je zatražilo upis na ime i vlasništvo Agroteks d.o.o. U navedenom predmetu i stečajna masa iza Elag d.o.o. usprotivila se prijedlogu Grada Jastrebarskog te zatražila upis na ime stečajne mase te u navedenom postupku do danas nisam zaprimila odluku.

Unatoč činjenici da je za navedenu nekretninu u tijeku sudski spor glede utvrđenja vlasništva nekretnine kao i ispravni postupak u zemljišnim knjigama od strane ranijeg stečajnog upravitelja Petra Popovića dan je nalog vještaku za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine. U navedenom smjeru nekretnina je procijenjena od strane sudskog vještaka Guszak Davora u 31.05.2018.god. na ukupni iznos od 275.000,00 kn. Na sjednici skupštine vjerovnika održanoj 26. rujna 2018.god. predloženo je davanje suglasnosti za poduzimanje pravnih radnji za upis vlasništva stečajne mase uz zahtjev za odbijanje pojedinačnog ispravnog postupka koji je pokrenuo Grad Jastrebarsko, no ista odluka nije donesena odnosno nije dostavljena stečajnom dužniku. Raniji stečajni upravitelj dostavio je stečajnoj upraviteljici zahtjev za naplatu troškova na ime nagrade za njegov rad, kao i na ime podmirenja troškova vještačenja po vještaku te troškova punomoćnika, međutim, skreće se pozornost da stečajna masa odnosno novčanih sredstava nema za navedene troškove, budući su na depozitu suda rezervirana novčana sredstva za troškove parnice.

Sudski postupci:

Prema saznanju stečajne upraviteljice u tijeku su sljedeći postupci:

- a) Općinski sud u Novom Zagrebu, posl.br. Rz-118/16 (Z-15620/16), Grad Jastrebarsko c/a stečajna masa iza ELAG elementi i agregati za građenje d.d. - u stečaju, radi pojedinačnog ispravnog postupka za nekretnine upisane kod Općinskog suda u Novom Zagrebu zk.ul.br. 2676, k.o. Jastrebarsko kao "zk.č.br. 674 Tržnica – stara, sa gospodarskom zgradom na Stros Mayerovom trgu površine 848 i zk.č.br. 675/1 Voćnjak i vrt ispod tržnice površine 266 – ukupno 1114 m².
- b) Trgovački sud u Zagrebu, posl.br. P-2658/2013, Agroteks d.o.o. c/a 1. tuženik stečajna masa iza ELAG elementi i agregati za građenje d.d. - u stečaju, 2. tuženik Zagrebačka banka d.d., radi utvrđenja izlučnog prava na nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Novom Zagrebu zk.ul.br. 2676, k.o. Jastrebarsko kao "zk.č.br. 674 Tržnica – stara, sa

gospodarskom zgradom na Strossmayerovom trgu površine 848 i zk.č.br. 675/1 Voćnjak i vrt ispod tržnice površine 266 – ukupno 1114 m².

Od strane Agroteks d.o.o. dopis, u potpisu Božo Plazonić prokurist društva, kojim tužitelj u gore rubriciranom predmetu dostavlja informaciju o predmetnom postupku. Naime g. Plazonić navodi kako je 02.10.2001.god. tužitelj podnio zahtjev sa pripadajućom dokumentacijom prethodnom stečajnom upravitelju ELAG d.d. u stečaju za priznanje izlučnog prava za zemljište i nekretninu budući Poljoprivredna stanica nije mogla upisati svoje vlasništvo jer je na istoj nekretnini upisana hipoteka u korist Zagrebačke banke za kredit stečajnog dužnika ELAG. Predmetni zahtjev nije prihvaćen od strane stečajnog upravitelja te je Poljoprivredna stanica podnijela tužbu protiv prvotuženika ELAG d.d. u stečaju. Ujedno navodi kako je Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 15.04.2014.god. utvrđen prekid postupka budući je prvotuženik brisan iz sudskog registra nakon čega je Agroteks dana 02.07.2018.god. zatražio nastavak sudskog postupka te promjenu prvotuženika u stečajnu masu iza ELAG d.d. u stečaju. Ujedno se naglašava kako Agroteks ne zahtijeva izlučno pravo na cjelokupnom zemljištu i zgradi na istoj lokaciji, nego na polovinu zemljišta koje je dodijeljeno Poljoprivrednoj stanici čiji je pravni sljednik i za dio objekta koji je izgrađen i adaptiran.

Od strane tužitelja AGROTEKS d.o.o. zaprimila sam prijedlog za mirno rješenje spora i to na način da stečajna masa Elag d.o.o. u stečajnom postupku prizna izlučno pravo kako se citira:

- za zgradu poljoprivredne apoteke u Jastrebarskom, a koja je izgrađena na djelu kčbr. 674, upisane u zk.ul.br. 2676, k.o. Jastrebarsko pod novom oznakom u diobnom listu ovlaštenog mjernika Ivana Lončarića od 12.06.2001 kčbr. 674/2 zgrada 39m² i dvorište 7m², ukupno 46m²
- za ½ dijela adaptiranog objekta-starog skladišta prema dozvoli za adaptaciju, koje staro skladište se nalazi na dijelu k.č.br.: 674, upisane u zk.ul.br.: 2676, k.o. Jastrebarsko
- ½ dijela kčbr.: 675/1 ukupne površine 266,2, upisana u zk.ul.br- 2676, k.o. Jastrebarsko nove izmjere (koja odgovara dijelu kčbr 277/1 stare izmjere)

Naime, budući se o navedenom zahtjevu vodi sudski spor na temelju tužbe pokrenute još 23.02.2004. god. protiv prvotuženika ELAG d.d. u stečaju i drugotuženika Zagrebačke banke d.d. Zagreb, radi utvrđenja izlučnog prava, te u kojem smjeru je i nakon zaključenja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom kao tuženikom nastavljen postupak nad

stečajnom masom, a ujedno je predmetnom tužbom obuhvaćen i drugotuženik Zagrebačka banka d.d. Zagreb, koja se tijekom postupka protivi tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti kao i ovdje stečajni dužnik, stečajni dužnik nije u mogućnosti samostalno predložiti da se spor okonča mirnim putem jer postoje dva tuženika, te se radi o pravnom pitanju, ujedno je u tijeku i zk ispravi postupak za navedene nekretnina na kojima i Grad Jastrebarsko polaže pravo, međutim, skreće se pozornost da će daljnjim vođenjem parničnog postupka u kojem je tužitelj predložio kao dokazno sredstvo provođenje vještačenja, koje će za slučaj gubitka spora u konačnici pasti na teret prvo i drugo tuženika pa se na isto skreće pozornost tom sudu i stečajnim vjerovnicima. Ujedno se skreće pozornost da u navedenom predmetu nije izdana punomoć za zastupanje stečajne mase po odvjetniku punomoćniku, a obzirom na dugotrajnost sudskog spora kao i opsežnu dokumentaciju predloženo je u navedenom smjeru sazvati skupštinu vjerovnika kako bi se razmotrio prijedlog društva AGROTEKS d.d. odnosno ukoliko se i dalje ustraje na vođenje postupka izdavanje punomoći odvjetniku za zastupanje stečajne mase, budući se radi o složenom predmetu na kojem druge stranke zastupaju punomoćnici. U tužni je VPS označen u iznosu od 20.000,00 kn, međutim, na skupštini vjerovnika održanoj dana 27.10.2021. god. odgođeno je donošenje odluke o naprijed navedenome.

U predmetu posl.br. P-2142/2019 (ranije P-2658/2013) pred Trgovačkim sudom u Zagrebu na posljednje održanom ročištu dana 30.09.2021.god. rješenjem suda određen je prikop spisa zemljišnoknjižnog ispravnog postupka RZ-118/16 kao i provođenje geodetskog vještačenja s očevidom na licu mjesta.

U spis je u tom smjeru dostavljen s podnesak tužitelja Agroteks d.o.o., Jastrebarsko, Z. Frankopanska 12, OIB: 09346591759 od dana u predmetu koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem P-2142/2019 s priložima

c) Presudom zbog ogluhe Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Jastrebarskom, posl.br. P-842/2019 od dana 12.08.2020. god. u pravnoj stvari tužitelja Stečajna masa iza ELAG elementi i agregati za građenje d.d. - u stečaju protiv tuženika Haki Iljazi iz Sjeverne Makedonije, Bogovinje, ul 101 0, OIB: 47908859577 točkom I. utvrđeno je da je raskinut ugovor o kupoprodaji od 16.04.1999.god. sklopljen između prednika tužitelja ELAG d.d., Jastrebarsko, Trešnjevka 22 te tuženika Haki Iljazi iz Sjeverne Makedonije, prije iz Jastrebarskog, A. i D. Starčevića 14 i Jastrebarsko, Strossmayerov trg b.b.Točkom II. predmetne presude naloženo je zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda Novom Zagrebu, Stalna služba u Jastrebarskom brisanje upisa prava vlasništva tuženika upisanog temeljem kupoprodajnog ugovora od 16.04.1999. i uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja na ime prednika tužitelja ELAG d.d., Jastrebarsko, Trešnjevka 22.

Radi se o nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko, zk.ul.br. 2675, k.o. Jastrebarsko, k.č.br. 624, TRŽNICA I PARKIRALIŠTE U UL. A. MIHANOVIĆA SA IZGRAĐENOM TLOCRTNOM POVRŠINOM TRŽNOG CENTRA OD 2244 M2, ukupne površine 4224 m2, u naravi 49. suvlasnički dio: 1610/456911 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49), Trgovina u prizemlju, od 16,10 m2, u nacrtu označena br. 27. U listu C Teretovnica pod. 1.1. temeljem Ugovora o založnom pravu od 26. listopada 1995.god., pod posl.br. Z-1883/95 uknjižuje se založno pravo za glavicu od 11.000.000,00 kn sa zateznim kamatama za korist ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, Paromlinska 2. Pod 2.1 temeljem Ugovora o založnom pravu od 22. srpnja 1996, pod posl.br. Z-1184/96 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja potraživanja temeljem mjenice u iznosu od 14.500.000,00 kn za korist ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, Paromlinska 2. Pod 3.1 temeljem Ugovora o založnom pravu od 18. studenog 1996., pod posl.br. Z-1839/96 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja potraživanja temeljem mjenice u iznosu od 11.000.000,00 kn spp. za korist bez naznake. Pod 4.1 temeljem sporazuma od 10. listopada 1997., pod pos.br. Z-1821/97 uknjižuje se pravo zaloga na kunsku protuvrijednost od 4.900.000,00 DEM sa kamatom iz Ugovora od 15.07.199. spp. za korist ZAGREBAČKA BANKA d.d., Zagreb, Paromlinska 2. Pod 4.2 zabilježuje se glavna hipoteka u z.k.ul.br. 2612 k.o. Jastrebarsko, a sporedne hipoteke u z.k.ul. 2124 i 2103 (zk izvadak utrnuo) k.o. Cvetković i z.k.ul. 2676 k.o. Jastrebarsko.

Pokrenuti će se postupak provedbe citirane presude u zemljišnim knjigama kako bi se izvršio upis na ime i vlasništvo stečajne mase te u tom smjeru mogle poduzeti druge radnje radi unovčenja imovine u ovom stečajnom postupku.

III. PRIJEDLOG NAKNADNE DIOBE PREMA ZAVRŠNOM POPISU AKO SE PREOSTALA STEČAJNA MASA DIJELI STEČAJNIM VJEROVNICIMA

Trentuno nema prijedloga naknadne diobe obzirom da je u tijeku rješavanje imovinsko pravnih pitanja glede vlasništva nekretnina te prikupljanje dokumentacije glede sporova u tijeku o čemu će se obavijestiti sud i vjerovnici.

Za stečajna masa ELAG elementi i agregati za građenje d.d.-u stečaju
stečajna upraviteljica
Anamaria Ivanković

U Zagrebu, dana 28.10.2021.g.