

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-5675/2016

Stečajni dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište):

DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE TOLIĆ-BISTRA, Gornja Bistra, M. Štreka 18, OIB: 00703312994

- rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-5675/2018 od 16. veljače 2018. godine otvoren je stečajni postupak nad Stečajnim dužnikom, a za stečajnu upraviteljicu imenovana je Marija Smičiklas, Karlovac, Ljudevita Šestića 4, OIB:82617242862.

- rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-5675/2018 od 21. lipnja 2024. godine utvrđeno je kako je prestala dužnost stečajne upraviteljice Marije Smičiklas, a za novog stečajnog upravitelja Stečajnog dužnika imenovan je Zoran Bogojević, OIB: 15932306657, Zagreb, Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića 10.

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 21.6.2024.g. do 2.9.2024.g.

Nakon stupanja na dužnost poduzeo sam sljedeće radnje:

- 1) izvršio sam uvid u sudske postupke Stečajnog dužnika putem e-komunikacije;
- 2) pokušao sam stupiti u kontakt s ranijom stečajnom upraviteljicom;
- 3) stupio sam u kontakt s knjigovodstvenim servisom Stečajnog dužnika;
- 4) izvršio sam promjene u Registru stvarnih vlasnika;
- 5) izvršio sam promjene po potpisnom kartonu za račun Stečajnog dužnika IBAN HR6024840081135064557, otvoren kod Raiffeisenbank Austria d.d.;
- 6) izvršio sam promjenu e-mail adrese Stečajnog dužnika u sudskom registru;
- 7) stupio sam u kontakt s odvjetničkim društvom Stečajnog dužnika;
- 8) sačinio sam obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo (zk.ul. 2448 i zk.ul. 409, oba k.o. Gornja Bistra);

Ad 1)

Trgovački sud u Zagrebu – P-3315/23 (ranije P-317/18)

Pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vođen je parnični postupak (P-317/18) tužitelja DOM ZA STARIJE OSOBE "BISTRA", Gornja Bistra, M. Štreka 18, OIB: 22653221433 protiv Stečajnog dužnika. Predmet spora bilo je utvrđenje prava vlasništva na nekretninama koje se vode kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić, k.o. Bistra Gornja: k.č.br. 5490/1 POSLOVNA ZGRADA BR.18- DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE, UL. MIRKA ŠTREKA I DVORIŠTE površine 1757 m² (zk.ul.2448) i k.č.br. 5491/1 KOD KUĆE površine 975 m² (zk.ul. 409), a na temelju Predugovora o kupoprodaji nekretnina od 21. travnja 2016. temeljem kojeg tužitelj tvrdi da je kupio od Stečajnog dužnika predmetne nekretnine te stupio u posjed istih. Tužitelj smatra da navedeni predugovor udovoljava svim sastojcima za valjani kupoprodajni ugovor.

Stečajni dužnik je osporio tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti, te podnio protutužbeni zahtjev temeljem kojeg traži od Suda da tužitelju naloži plaćanje novčanog iznosa od 503.959,88 EUR s pripadajućim zateznim kamatama, na ime neovlaštenog korištenja predmetnih nekretnina.

U konačnici je pravomoćnom i ovršnom presudom Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. P-3315/23 od 21. ožujka 2014. godine odbačena u cijelosti tužba tužitelja-protutuženika DOM ZA STARIJE OSOBE "BISTRA", Gornja Bistra, M. Štreka 18, OIB: 22653221433, dok je u cijelosti usvojen protutužbeni zahtjev Stečajnog dužnika prema tužitelju-protutuženiku koji, između ostalog, glasi na novčani iznos od 503.959,88 EUR s pripadajućim zateznim kamatama i parničnim troškom u iznosu od ukupno 149.792,70 EUR.

Upitna je naplativost navedenog potraživanja u ovoj fazi postupka. Prema Jedinstvenom registru računa Dom za starije osobe „Bistra” više nema otvorenih računa u bankama. Navedena ustanova nije upisana kao vlasnik motornog vozila, dok je prema podacima dobivenim od katastra utvrđeno da u vlasništvu ima livadu u površini 79 čhv, smještenu u Parku prirode Medvednica (zk.ul. 3638 k.o. Gornja Bistra). Iz uvida u Geoportal utvrđeno je kako na navedenoj čestici nisu izgrađeni objekti, što čini neizvjesnim i neekonomičnim pokretanje ovršnog postupka radi naplate predmetne tražbine.

Trgovački sud u Zagrebu – Ovr-301/18 (ranije OS Novi Zagreb, SS u Samoboru poslovni broj: Ovr-3152/2016)

Pred Općinskom sudu u Novom Zagrebu Stalna služba u Samoboru vođen je ovršni postupak (Ovr-3152/16) na nekretninama Stečajnog dužnika k.č.br. 5490/1 POSLOVNA ZGRADA BR.18 DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE, UL. MIRKA ŠTREKA I DVORIŠTE površine 1757 m² (zk.ul.2448 k.o. Bistra Gornja) i k.č.br. 5491/1 KOD KUĆE površine 975 m² (zk.ul. 409 k.o. Bistra Gornja), po prijedlogu I. ovrhovoditelja CROATIA BANKA d.d., Zagreb, R.F. Mihanovića 9, OIB: 32247795989 i II. ovrhovoditelja HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d., Zagreb, Jurišićeva 4, OIB: 87939104217 (ujedno založni/razlučni vjerovnik s prvenstvenim redom namirenja na predmetnim nekretninama).

Po otvaranju stečajnog postupka na Stečajnim dužnikom, spis predmeta je ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu te je dobio novi poslovni broj Ovr-301/18.

Dana 25. studenog 2019. godine ovršni sud donio je zaključak o prodaji posl.br. Ovr-301/18 kojim je, između ostalog, utvrdio vrijednost predmetnih nekretnina u iznosu od 13.340.799,19 kn (sada 1.770.628,33 eura).

U razdoblju od 29. travnja 2021. godine do 20. srpnja 2021. godine održana je četvrta elektronička javna dražba, a dana 5. srpnja 2021. godine razlučni vjerovnik Hrvatska poštanska banka d.d. uputio je ovršnom sudu podnesak u kojem je predložio da ga se oslobodi od plaćanja kupovnine u slučaju da njegova ponuda za kupnju nekretnina bude utvrđena najpovoljnijom u četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi.

Dana 20. srpnja 2021. godine drugoovrhovoditelj Hrvatska poštanska banka d.d. kao kupac na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi dao je ponudu od 2.000.001,00 (sada 265.445,75 eura), koja je ponuda utvrđena kao najpovoljnija i povodom koje je Trgovački sud u Zagrebu donio **rješenje o dosudi** posl.br. Ovr-301/2018 od 3. veljače 2022. godine, izreka kojeg glasi:

„1. Kupcu HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d. OIB 87939104217, Zagreb, Jurišićeva 4, se dosuđuju nekretnine upisane kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Zaprešiću (Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić): zk.ul. 2448 k.o. 335690 Bistra Gornja, k.č.br. 5490/1, u naravi poslovna zgrada br. 18-Dom za starije i nemoćne, ul. Mirka Štreka, površine 867 m², dvorište površine 890m², ukupno 1757 m², zk. ul. 409 k.o. Bistra Gornja,k.č.br. 5491/1 u naravi voćnjak površine 1.052 m². U vlasništvu ovršenika u 1/1 dijela za iznos od 2.000.001,00 kn (dvamilionaijedna kuna).

2. Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu, Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Zaprešiću po pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u iznosu od 2.000.001,00 kn (dvamilionaijedna kuna), a sve sukladno odredbi iz čl. 108. st. 1. Ovršnog zakona, upisati pravo vlasništva u korist kupca na nekretninama iz točke 1. izreke, te brisati prava i terete koji prestaju prodajom dosuđenih nekretnina, i to založna prava uknjižena na nekretnini i ostale osobne služnosti osim stvarnih služnosti, stvarnih tereta isprava građenja, te osobnih služnosti upisanih prije predmetne ovrhe (čl. 86. i 87. OZ-a).

3. Sukladno zaključku o prodaji rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu-razliku između jamčevine i postignute cijene je 15 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi. Kupovina se uplaćuje na poseban račun FINA-e otvoren za tu namjenu IBAN: HR1123900011300028787, model HR11, a poziv na broj (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj naveden u izvještaju FINA-e o povedenoj elektroničkoj i javnoj dražbi, podaci o nadmetanju u elektroničkoj javnoj dražbi, a kao podatak drugi (P2) broj koji je sadržan u tablici pod rednim brojem VII (lista ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju).“

Hrvatska poštanska banka d.d. izjavila je žalbu protiv rješenja o dosudi u točkama 2. i 3. njegove izreke, navodeći da je ovršni sud propustio primijeniti odredbu članka 107. Ovršnog zakona i donijeti rješenje kojim ga se oslobađa od polaganja kupovnine i odrediti upis prava vlasništva u

njegovu korist nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi, budući da je još u podnesku od 5. srpnja 2021. godine pravodobno, odnosno prije završetka elektroničke javne dražbe, predložio da ga se oslobodi plaćanja kupovnine te dostavio obračun potraživanja.

Rješenjem Visokog trgovačkog suda RH posl.br. PŽ-1530/2022 od 3. srpnja 2023. godine usvojena je žalba Hrvatske poštanske banke, te je ukinuto citirano rješenje o dosudi u pobijanom dijelu (točke 2. i 3. izreke), a predmet u tom dijelu vraćen na ponovno postupanje pred prvostupanjski sud. U bitnome obrazlažući ukidnu odluku, Visoki trgovački sud RH navodi kako je neosnovano pozvan navedeni razlučni vjerovnik na uplatu kupovnine, a s obzirom na njegov prijedlog iz podneska od 5. srpnja 2021. godine.

Zaključno pod ovom točkom, ovosudno rješenje o dosudi posl.br. Ovr-301/2018 od 3. veljače 2022. godine je pravomoćno u odnosu na točku I. izreke, tj. dosudu predmetnih nekretnina kupcu Hrvatska poštanska banka d.d. za iznos od 2.000.001,00 kn (sada 265.445,75 eura).

Međutim, u daljnjem tijeku postupka preostaje za utvrditi pod kojim daljnjim uvjetima će se zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Zaprešiću naložiti upis prava vlasništva u korist navedenog kupca na predmetnim nekretninama, kao i brisanje prava i tereta koji prestaju prodajom dosuđenih nekretnina, i to založnih prava uknjižena na nekretnini i ostalih osobnih služnosti osim stvarnih služnosti, stvarnih tereta isprava građenja, te osobnih služnosti upisanih prije predmetne ovrhe (čl. 86. i 87. OZ-a).

Iako je navedeni kupac ujedno razlučni vjerovnik koji se prvenstveno namiruje iz predmetnih nekretnina (s obzirom na prvo mjesto u prednosnom redu u zemljišnim knjigama), ipak je primjenom odredbe čl. 113. st. 3. Ovršnog zakona i odredbi čl. 248. Stečajnog zakona u konkretnom slučaju dužan participirati u troškovima stečajnog postupka.

Stoga je stečajni upravitelj dostavio sudu i obračun troškova unovčenja predmeta na kojim postoji razlučno pravo, a koji prijedlog tek treba biti razmotren.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Red. br.	Opis	Unovčeno za (iznos u EUR):	Kupac
NEKRETNINE			
1.	k.č.br. 5490/1 POSLOVNA ZGRADA BR.18 DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE, UL. MIRKA ŠTREKA I DVORIŠTE površine 1757 m2	265.445,75 ¹	Hrvatska poštanska banka d.d.

¹ Skupni predmet prodaje

	(zk.ul.2448 k.o. Bistra Gornja) i k.č.br. 5491/1 KOD KUĆE površine 975 m2 (zk.ul. 409 k.o. Bistra Gornja)		
2.	k.č.br. 5488 VOĆNJAK GRABA površine 119 čhv (zk.ul.br. 3407 k.o. Bistra Gornja)	860,04	Ljiljana Popovački Račić
3.	k.č.br. 3754 SKOROŽNICA površine 3183 m2 (zk.ul.br.1925 k.o. Letovanić)	345,08	Simply Connect d.o.o.
Nekretnine ukupno		266.650,87	
POKRETNINE (I s pokretninama izjednačena prava)			
1.	Naplaćeno potraživanje od HZZO	5.116,24	
2.	Naplaćeno potraživanje (kupac usluga Lea Kralj)	650,34	
3.	Prihodi od kamata	0,45	
Pokretnine (potraživanja) ukupno		5.767,03	
	Ukupno:	272.417,90	
Preostalo stanje na računu:		863,45	

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju, nakon što bude doneseno rješenje o namirenju razlučnog vjerovnika Hrvatska poštanska banka d.d., predložit će se zaključenje stečajnog postupka, budući da je unovčena sva imovina.

Zagreb, 3.9.2024.g.

Stečajni upravitelj: