

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-2058/2017

MEDIJAK d.o.o. u stečaju, Kalinovica 5, OIB: 53930159824, koga zastupa stečajna upraviteljica Alma Klepac, Putine 4, Zagreb

I TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 17.07.2020.g. do 17.05.2024.g.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, od dana 17. srpnja 2020. godine, pod gornjim poslovnim brojem, otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom MEDIJAK d.o.o. u stečaju, te je za stečajnog upravitelja imenovana Ana Ikić.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, od dana 29. ožujka 2024. godine, ranija stečajna upraviteljica je razriješena dužnosti stečajnog upravitelja zbog neurednog obavljanja dužnosti, te sam istim rješenjem imenovana stečajnom upraviteljicom Stečajnog dužnika.

Protiv predmetne odluke o razrješenju stečajni vjerovnici Slavomir Kujundžić, Branko Vlaić, Slaven Matković, Sladoljub Pezerović i Renata Kujunžić, svi zastupani po punomoćniku Zoranu Puljizu odvjetniku iz Zagreb su dana 11. travnja 2024. godine uložili žalbu. Žalbu je uložila i stečajna upraviteljica dana 12. travnja 2024. godine. Napominje se da temeljem uložених žalbi još uvijek nije donesena odluka Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske.

I.1. Poduzete radnje

I.1.1. Primopredaja dokumentacije: Dana 03. travnja 2024. godine telefonski je kontaktirana ranija stečajna upraviteljica radi dogovora oko primopredaje dužnosti, međutim, razriješena stečajna upraviteljica je izjavila da nije još uvijek preuzela rješenje, da će se žaliti na isto ona osobno, ali i vjerovnici, te da neće izvršiti primopredaju dužnosti do donošenja odluke Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske o žalbi. O istom je obaviješten Naslovni sud podneskom od dana 08. travnja 2024. godine, a sve iz razloga što nije moguće obavljati poslove, te dati cjelokupno izvješće o tijeku postupka bez knjigovodstvene dokumentacije. Dana 11. travnja 2024. godine ponovno je putem e-maila pozvana razriješena stečajna upraviteljica da se javi radi primopredaje dužnosti s cjelokupno dokumentacijom, pečatom, karticama banke, s sve iz razloga što se sukladno odredbama Stečajnog zakona, te odluci suda primopredaja mora napraviti odmah, bez obzira kada i kakva će odluka o žalbi biti donesena. O istom je ponovno obaviješten Naslovni sud podneskom od dana 12. travnja 2024. godine, a sve iz naprijed navedenih razloga. Zaključkom Naslovnog suda od dana 25. travnja 2024. godine razriješenoj stečajnoj upraviteljici ponovno naloženo da izvrši primopredaju dužnosti, uz upozorenje da sud može sukladno čl. 91. st.7. Stečajnog zakona izreći novčanu kaznu u iznosu od 1.320,00 eura. Dana 26. travnja 2024. godine razriješena stečajna upraviteljica dostavlja očitovanje Naslovnom sudu u kojem navodi da nije u mogućnosti napraviti primopredaju iz zdravstvenih

razloga, te navodi da me je dana 18. travnja 2024. godine pokušala telefonski dobiti, međutim, da nije zaprimila povratni poziv. Kako ne bi bilo daljnje zabune i kako bi se riješila primopredaja ponovno telefonski dana 03. svibnja 2024. godine, a potom i porukom, te e-mailom pokušavam dogovoriti primopredaju s razriješenom stečajnom upraviteljicom, međutim, nema povratnog odgovora, niti mi je predana dokumentacija.

I.1.2. Knjigovodstvo: Sa stručnim knjigovodstvenim uredom, sklopljen je ugovor o vođenju poslovnih knjiga, te će istima biti povjereni poslovi vođenja knjigovodstva, kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova stečajnog dužnika.

I.1.3. Žiro račun: Napravljena je promjena potpisnog kartona i ovlaštene osobe za račun IBAN: HR8824020061100995489 otvoren u Erste & Steiermarkische Bank d.d.

I.1.4. Žigovi. Ukoliko stečajna upraviteljica ne napravi primopredaju napraviti će se novi žig stečajnog dužnika s dodanim prefiksom «u stečaju».

I.1.4. Promjene pri nadležnim tijelima. U svezi činjenice otvaranja stečajnog postupka izvršene su odgovarajuće promjene, te su promijenjeni podaci o stvarnom vlasniku u Registru FINA-e.

I.1.5. Analiza cjelokupnog poslovanja od dana otvaranja stečajnog postupka. U skladu s pozivom Naslovnog suda, te dužnostima stečajnog upravitelja detaljno je analizirano cjelokupno poslovanje od dana otvaranja stečajnog postupka do današnjeg dana na temelju dokumentacije u spisu, prometa po računu u poslovnoj banci, javnih registara. Radi pregleda svih poduzetih radnji, stanja spisa, te tijeka postupka u daljnjem tijeku izvješća detaljno će se navesti svi podaci koji odnose na stečajni postupak od otvaranja do dana izrade izvješća.

Ispitno ročište. Na ispitnom ročištu održanom dana 24.02.2021. godine priznate su tražbine:

I. višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 42.236,34 eura/318.229,68 kn

II. višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 1.546.450,48 eura/11.651.73115 kn

Osporene su tražbine u ukupnom iznosu od 1.030.959,27 eura/7.767.762,64 kn i to tražbina

- Grada Zagreba u iznosu od 85.591,01 eur/644.885,48 kn- pravomoćnom Presudom Visokog Trgovačkog suda Republike Hrvatske, posl.broj: Pž-3671/2021 od 21.09.2021., preinačena je presuda Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.broj: P-205/2013 od 18.03.2019. u pobijanim točkama I. i III. njene izreke, tako da je otklonjeno osporavanje iznosa od 144.625,25 kn/19.195,07 eura. Odlukom Vrhovnog suda Republike Hrvatske od dana 28.11.2022. godine odbačen je prijedlog za dopuštenje revizije tužitelja i tuženika na nedopušten.
- Grada Zagreba u iznosu od 169.40559 eura/1.276.386,39 kn, te je upućen osporavatelj Slavomir Kujundžić, OIB: 22394027135 pokrenuti parnicu radi utvrđivanja osnovanosti svog osporavanja tražbine vjerovnika II višeg isplatnog reda Grada Zagreba jer će se u protivnom smatrati da je osporavanje otklonjeno.
- Felicite Glavaš, OIB: 50766020598, Zagreb u iznosu od 775.965,67 eura/5.846.490,77 kn, te je ista upućena u roku od osam dana od dana pravomoćnosti rješenja o upućivanju u parnicu, odnosno primitka drugostupanjske odluke, pokrenuti parnicu

radi utvrđivanja osporene tražbine, odnosno ako je parnica već pokrenuta nastaviti ju, jer će se u protivnom smatrati da je odustao od prava na vođenje te parnice.

Rješenje o priznatim tražbinama doneseno je dana 09. prosinca 2021. godine.

Izlučna prava

Burić Divina

Temeljem Ugovora o kupoprodaji od dana 04. prosinca 2009. godine, ovjerenog dana 04. prosinca 2009. godine kod javnog bilježnika Ivana Parlova, posl.br. OV-23804/2009 predbilježeno je pravo vlasništva pod Z-60821/09, na nekretnini u vlasništvu Medijak d.o.o. i to za 8. Suvlasnički dio: 152/1000 (E-8), stan 1 u podrumu, netto korisne površine 104,02 čm, terase (tlocrtne površine 46,09 čm), u sklopu stana i spremišta oznake (tlocrtne površine 2,33 čm) u podrumu, kao pripadka predmetnom stanu i 2. suvlasnički dio: 19/1000 (E2), parkirališno mjesto oznake 1 u podrumu ukupne korisne površine 12,98 čm, sve upisano u zk.ul.br. 25719, k.o. Grad Zagreb, za korist Burić Divine, OIB: 17643776285, Jazbina 44, Zagreb, od dana 04.12.2009.g.

Predmetnim Ugovorom o kupoprodaji kupac Burić Divina je kupila predmetni stan i parkirno mjesto za cijenu u iznosu od 160.000,00 eura, s tim da je, kako je navedeno u ugovoru platila jamčevinu u iznosu od 10.000,00 eura, a ostatak kupoprodajne cijene će platiti kreditom banke. Nekretnina je u posjedu kupca od dana 14.03.2011. godine.

Stečajna upraviteljica u izvješću predanom prije ispitnog i izještajnog ročišta od dana 16. veljače 2021. godine navodi da će se udovoljiti izlučnom zahtjevu Burić Divine i izdati tabularna isprava, te se pretpostavlja da je kupoprodajna cijena plaćena u cijelosti iako to nije navedeno.

U predmetu se nalazi:

- Ugovor o kupoprodaji od dana 04. prosinca 2009. godine, ovjeren dana 04. prosinca 2009. godine kod javnog bilježnika Ivana Parlova, posl.br. OV-23804/2009 predbilježeno je pravo vlasništva pod Z-60821/09;
- Ugovor o nenamjenskom kreditu broj NN 81/2009, zaključen između Centar banke d.d. i Burić Divine, za iznos kredita od 180.000,00 eura, koji je osigurana založnim pravom na predmetnim nekretninama;
- Potvrda o plaćanju iznosa od 1.099.012,80 kn na dan 04.12.2009.g.
- Zk izvadak na dan 19.04.2020.g. na kojem nema upisanih tereta Centar banke d.d.
- Plan financijskog i operativnog restrukturiranja i poslovni plan od 01.06.2014. godine, predan u postupku predstečajne nagodbe od strane stečajnog dužnika u kojem nisu navedena nenaplaćena potraživanja od Burić Divine, te nisu navedene predmetne nekretnine kao vlasništvo stečajnog dužnika

Temeljem svega navedenog, može se zaključiti da je stečajna upraviteljica opravdano utvrdila da je plaćena kupoprodajna cijena temeljem zaključenog kupoprodajnog ugovora, da kupac ima izlučno pravo na predmetnim nekretninama, te je opravdano izdala tabularnu izjavu od 28.04.2021. godine, podobnu za uknjižbu prava vlasništva, pod Z-35608/2023, zaprimljeno dana 07.07.2023.g.

Ćurić Jaka

Temeljem Ugovora o kupoprodaji od dana 01. prosinca 2009. godine predbilježeno je pravo vlasništva pod Z-40601/04, na nekretnini u vlasništvu Medijak d.o.o. i to za 13. Suvlasnički dio: 139/1000 (E-13), stan 6 u potkrovlju, ukupne korisne površine 94,93 čm, terase (tlocrtne površine 46,72 čm) i dva balkona (tlocrtnih površina 4,62 čm i 14,43 čm) u sklopu stana i spremišta oznake 6 (tlocrtne površine 2,33 čm) u podrumu, kao pripadka predmetnom stanu i 5. suvlasnički dio: 19/1000 (E2), parkirališno mjesto oznake 4 u podrumu ukupne korisne površine 12,98 čm, sve upisano u zk.ul.br. 25719, k.o. Grad Zagreb, za korist Ćurić Jake, OIB: 85185280071, Deanovečka 34, Zagreb, od dana 29.12.2004.g.

Temeljem zahtjeva zaprimljenog dana 23.12.2020. godine uknjiženo je pravo vlasništva, pod Z-58651/2020, s prvenstvenim redom upisa od 29.12.2004.g.

Stečajna upraviteljica u izvješću predanom prije ispitnog i izještajnog ročišta od dana 16. veljače 2021. godine navodi da je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena, te je Ćurić Jaka opravdala predbilježbu prava vlasništva i upisala se kao vlasnik na temelju ranije izdane tabularne isprave.

Izještajno ročište. Na izještajnom ročištu održanom dana 24.02.2021. godine stečajna upraviteljica je tražila da se održi u drugom terminu kako bi mogla dopuniti izvješće, a sve iz razloga što je neposredno prije ročišta zaprimila dokumentaciju koja se odnosi na ugovore o kupoprodaji nekretnina, te presude Felicite Glavaš.

Izještajno ročište održano dana 24.03.2021. godine na kojem nije donesena niti jedna odluka već je zaključkom naloženo stečajnoj upraviteljici u odnosu na sve nekretnine stečajnog dužnika koje nisu u cijelosti plaćene, dopuniti izvješće u roku od 15 dana na način da se za sve nekretnine za koje nije isplaćena kupoprodajna cijena kao i one koje nisu u suvlasništvu dužnika k.o. Kalinovica, dostavi podatak tko koristi nekretnine i na kojem pravnom temelju i od kada, te da navede da li su sastavljeni zapisnici o primopredaji tih nekretnina. Također je naloženo stečajnoj upraviteljici u istom roku dopuniti izvješće u odnosu na parnice koje je preuzela prije skupštine odnosno izještajnog ročišta. Ročište je odgođeno do 28. travnja 2021. godine.

Izještajno ročište održano dana 12.05.2021. godine na kojem su donesene sljedeće odluke:

1. Prihvaća se izvješće stečajne upraviteljice, te se odobravaju sve do sada poduzete radnje;
2. Utvrđuje se da nema uvjeta za nastavak poslovanja dužnika
3. Ovlašćuje se stečajna upraviteljica angažirati sudskog vještaka radi procjene nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, a koje nisu predmet odvojenog namirenja u ovršnim postupcima;
4. Ovlašćuje se stečajna upraviteljica prikupiti podatke od ovlaštenih agencija koje se bave davanjem nekretnina u najam odnosno zakup o visini najma za nekretninu iste odnosno slične površine i u istom kvartu u Gradu Zagrebu, a koje nekretnine koriste Ante i Kata Maršić.

Skupštine vjerovnika

Skupština vjerovnika održana dana 13.01.2022. godine na kojoj su donesene sljedeće odluke:

- 1 Daje se suglasnost za izdavanje punomoći odvjetniku Stjepanu Brčiću iz Zagreba, Petrinjska 9, radi zastupanja dužnika u parnici radi brisanja upisa založnog prava upisanog za korist Felicite Glavaš;
- 2 Daje se suglasnost za pokretanje parnice radi brisanja upisa založnog prava upisanog za korist Felicite Glavaš;
- 3 Ne prihvaća se prijedlog stečajnog vjerovnika Grada Zagreba da se nekretnine upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul. 18265, k.o grad Zagreb, kč.br. 4670/40, Stambeno poslovna zgrada, Kalinovica br.5 i dvorište (E-6, E-7, E-11 i E-12) unovčavaju putem FINA-e elektroničkom javno dražbom;
- 4 Ovlašćuje se stečajna upraviteljica unovčiti nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Zagreb u zk. ul. 18265, k.o grad Zagreb, kč.br. 4670/40, Stambeno poslovna zgrada, Kalinovica br.5 i dvorište (E-6, E-7, E-11 i E-12) prikupljanjem pisanih ponuda s time da će kao početna cijena se uzeti procijenjena tržišna vrijednost nekretnina po nalazu i mišljenju vještaka i to za: parkirališno garažni prostor PG6, E-6 površine 16,33m² iznosi 89.848,00 kn, parkirališno garažni prostor PG 7, E-7 površine 13,00m² iznosi 71,526,00 kn, parkirališno garažni prostor PG 11, E-11 površine 11,85 m² iznosi 65.199,00 kn, parkirališno garažni prostor PG12, E-12 površine 12,00 m², iznosi 66.024,00 kn s time da se u prvom krugu ne može prodati za cijenu ispod ¾ procijenjene tržišne vrijednosti, a u drugom krugu ispod ½ procijenjene tržišne vrijednosti

Skupština vjerovnika održana dana 30.03.2023. godine na kojoj nije donesena niti jedna odluka već je zaključkom naloženo stečajnoj upraviteljici da u roku od osam dana dostavi obračun troškova za parnicu poslovni broj P-607/2021, kao i da predloži punomoćnika koji bi zastupao stečajnog dužnika u parnici, te da će se nakon dostave obračuna sazvati nova skupština.

Skupština vjerovnika održana dana 25.04.2023. godine na kojoj nije donesena niti jedna odluka već je zaključkom naloženo stečajnoj upraviteljici da u roku od petnaest dana dostavi u spis dopunu izvješća u kojem će izložiti stanje parničnog postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem P-607/21.

Skupština vjerovnika održana dana 22.05.2023. godine na kojoj je zaključkom naloženo stečajnoj upraviteljici da u roku od osam dana dostavi isprave iz kojih će biti razvidno kome i u kojem dijelu su vršena prefakturavanja iz čl. 4. st.2. i st. 3.3. Ugovora o zakupu.

Nadalje, donesena je sljedeća odluka:

- 1 Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici za preuzimanje parničnog postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem P-607/2021, pod uvjetom da stečajni vjerovnici u roku od 15 (petnaest) dana predujme troškove vođenja parnica u iznosu od 104.062,50 kuna/13.811,47 EUR-a.

Tužba radi utvrđenja bračne stečevine. Budući je zaključkom Naslovnog suda od dana 25. siječnja 2024. godine razriješena stečajna upraviteljica pozvana očitovati o razlozima zbog kojih nije pobijala propust dužnika da podnese žalbu protiv presude na temelju priznanja

Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. P Ob-1300/2018 od 21. veljače 2019. godine, a razlučni vjerovnik s druge strane tijekom cijelog postupka podnescima ističe nezakonitost predmetne odluke, napravljena je analiza presude, stanja nekretnina na koje se presuda odnosi, te razlozima poduzimanja/ne poduzimanja radnji, a sve temeljem podataka navedenih u spisu.

1. Renata Kujundžić je tužbom radi utvrđenja bračne stečevine, u parničnom postupku posl.br. P Ob-1300/2018 pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu tužbom protiv I tuženika Slavomira Kujundžića i II tuženika stečajnog dužnika MEDIJAK d.o.o., stekla pola svih nekretnina i to temeljem presude na temelju priznanja od dana 21. veljače 2019. godine.

a. Budući je u nekoliko podnesaka Felicite Glavaš, zastupane po odvjetniku Ravlić Tončiju upozoravano na nezakonitost donošenja predmetne odluke, ne može se sa sigurnošću iz spisa vidjeti je li podnesena kaznena prijava zbog moguće porezne prevare bilo od strane osobe koja je na to upozoravala ili od strane nekoga od vjerovnika jer je podnescima navedeno:

i. Da društvo Medijak d.o.o. nikako nije moglo biti pasivno legitimirano kao tuženik u parnici radi utvrđenja bračne stečevine u odnosu na nekretnine, jer je u takvim parnicama je pasivno legitiman bračni drug na koga glasi imovina u javnim knjigama i registrima. Predmet tužbenog zahtjeva su mogli biti poslovni udjeli u trgovačkom društvu u vlasništvu supruga, a nikako ne nekretnine tog trgovačkog društva;

ii. Da bračni drugovi parnicom radi utvrđenja bračne stečevine ne mogu i ne smiju dijeliti nekretnine trgovačkog društva kao zasebne pravne osobe, već isključivo utvrđivati prava na poslovnim udjelima društva koja pripadaju svakome od njih te po upisu u knjigu poslovnih udjela društva i u sudski registar dogovoriti eventualnu podjelu na način da se nekretnine društva prodaju pa si isplate dobit ili da se društvo likvidira pa si prenose nekretnine u strogo propisanom postupku likvidacije.

iii. Da je nakon prijedloga za otvaranje stečajnog postupka koji je podnesen dana 18.07.2017.g., radi dugotrajne blokade preko 120 dana za iznos duga od 24.280.317,35 kuna, temeljem presude na temelju priznanja Renata Kujundžić stječe ½ vlasništva nekretnina koje pripadaju stečajnom dužniku;

iv. Da je Renatu Kujundžić protiv društva Medijak d.o.o. zastupao Zoran Puljiz, isti odvjetnik koji je vjerovnik društva Medijak d.o.o. po osnovu Ugovora o obavljanju odvjetničkih usluga za to društvo, što bi predstavljalo sukob interesa;

v. Da stečajna upraviteljica nije pobijala propust dužnika da podnese žalbu protiv presude na temelju priznanja posl.br. P Ob-1300/2018 od 21. veljače 2019.g. (pravnu radnju propuštanja) s obrazloženjem da to nije u interesu stečajnog dužnika, te da je dužnost suda da onemogući raspolaganje imovinom dužnika;

U očitovanju stečajne upraviteljice od dana 21.07.2022. godine navedeno je da je u trenutku preuzimanja dužnosti stečajne upraviteljice nakon donošenja rješenja o otvaranju stečajnog postupka od dana 17. srpnja 2020. godine, predmetna presuda posl.br. P Ob-1300/2018 bila pravomoćna i ista je provedena u zemljišnim knjigama pa stoga ona kao stečajna upraviteljica nije mogla ništa napraviti protiv pravomoćne sudske presude. U očitovanju stečajne upraviteljice od dana 25. siječnja 2024. godine navedeno je da nije pobijala propust dužnika da podnese žalbu protiv presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. P Ob.1300/18 od 21. veljače 2019. godine iz razloga što pobijanje navedene pravne radnje ne bi dovelo do povećanja stečajne mase, a niti posljedično tome i do većeg namirenja stečajnih vjerovnika nego što bi to bilo po sadašnjem tijeku stvari, osobito iz razloga što su nekretnine bile

opterećene založnim pravom Hrvatske poštanske banke d.d. za iznos od 410.000,00 eura uvećano za zakonske zatezne kamate od dospijeca do isplate, te dobrim dijelom založnim pravom u korist založnog vjerovnika Renate Kujundžić za iznos od 3.580.000,00 kn, uvećano za zakonske zatezne kamate od dospijeca do isplate.

Tužba u predmetu posl.br. P Ob-1300/2018 podnesena je dana 28. studenog 2018. godine, dakle, nakon prijedloga za otvaranje stečajnog postupka koji je podnesen od strane Financijske agencije dana 18. srpnja 2017. godine. Presuda na temelju priznanja donesena je dana 21. veljače 2019. godine. Pravomoćna je postala dana 28. ožujka 2019. godine. Rješenje o otvaranju stečajnog postupka doneseno je dana 17. srpnja 2020. godine.

Stoga ranija stečajna upraviteljica, po mom mišljenju, nije niti mogla pobijati pravne radnje, odnosno, nije mogla pobijati propust dužnika da podnese žalbu protiv presude na temelju priznanja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. P Ob-1300/2018, jer se prije svega radi o pravomoćnoj presudi na temelju priznanja. Čak i da je mogla svi rokovi za pobijanje su istekli 17. srpnja 2022. godine.

Međutim, po mom mišljenju predmetna presuda posl.br. P Ob-1300/2018 godine nije mogla biti niti donesena temeljem priznanja, te pretpostavljam da je došlo do omaške suda budući je donesena odluka o imovini u vlasništvu društva o kojoj se ne može odlučivati. Naime, imovina može biti izdvojena iz društva ali u točno propisanim zakonskim uvjetima, uz određivanje plaćanja poreza određenih odlukama donesenim od strane nadležnih tijela. Naime, na ovaj način se postavlja pitanje porezne prijevare iz razloga što su nekretnine bile u vlasništvu društva, a ne privatne osobe, te ukoliko bi iste bile prodavane morali su se platiti porezi, a pretpostavljam da porezi nisu plaćeni pri izvlačenju nekretnina iz imovine društva. Budući nemam svu raspoloživu dokumentaciju, ne može se o ovome raspravljati, jer ne znam da li su prijavljeni i plaćeni svi porezi te je li stečajna upraviteljica ili netko od vjerovnika podnio kaznenu prijavu radi mogućeg počinjenja kaznenog djela porezne prijevare.

2. Temeljem predmetne presude na temelju priznanja utvrđeno je da bračnu stečevinu Renate Kujundžić i Slavomira Kujundžić čine sljedeće nekretnine koje su u tom trenutku bile u vlasništvu društva Medijak d.o.o.:

a) Nekretnine upisane u ZK Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk.ul.br. 18265, k.o. Grad Zagreb, stambeno poslovna zgrada Kalinovica 5 i dvorište površine 650 m² i to suvlasnički dio E1 -parkirališno-garažni prostor sa dva parkirališna mjesta oznake PG1 u podrumu korisne površine 26,36 čm; suvlasnički dio E2-parkirališno-garažni prostor sa dva parkirališta oznake PG2 u podrumu korisne vrijednosti 48,74 čm , suvlasnički do E5, parkirališno-garažni prostor oznake PG5 u podrumu korisne vrijednosti 19,21 čm, suvlasnički dio E-13 ulični poslovni prostor uredske namjene u prizemlju, a koji se sastoji od poslovnog prostora, hodnika, predprostora i WC-a ukupne korisne vrijednosti 85,81 čm, te vanjskog ulaza (tloc.površine 4,80 čm) i parkirališnih mjesta na parceli oznake 4 i 5 (tloc.površine 11,80 čm i 11,48 čm), suvlasnički dio E14, dvorišni prostor uredske namjene u prizemlju a koji se sastoji od poslovnog prostora, čajne kuhinje, arhive i WC-a, ukupne površine 59,79 čm, te vanjskog ulaza (tloc.pov. 4,80 čm) i parkirališnih mjesta na parceli oznake 1,2 i 3 (tloc.pov. 26,64 čm, 12,09 čm i 13,31 čm), suvlasnički dio E29 u potkrovlju, a koji se sastoji od stubišta, okna dizala, dva hodnika, dnevnog poravka s blagovanjem, kuhinje, izbe, degažmana, četiri sobe, garderobe, dvije kupaone i WC-a ukupne korisne vrijednosti 211,30 čm, te terase prema ulici (tloc.pov. 30,10 čm, terase sa stubama prema dvorištu tloc.povr. 37,62 čm) koje su u sklopu stana, kao i terase nad potkrovljem (tloc.pov. 123,11 čm), koju su pripadci.

b) Nekretnine upisane u ZK Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk.ul.br. 7766, k.o. Vrapče , stambeno poslovna zgrada Hrnetička 17, ukupne površine 986 m2, i to suvlasnički dio E1 – poslovni prostor PP u prizemlju, neto korisne površine 48,48 m2 (podne površine 51,49 m2), a koji se sastoji od uredskog prostora, sanitarnog čvora, loggie podvne površine 3,01 m2, te parkirališta P1 podne površine 12 m2. Uvidom u ZK razvidno je da je taj poslovni prostor zapravo stan oznake PP koji se sastoji od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka s blagovaonom, kupaonice, ostave i sobe ukupne površine 47,36 m2 s lođom, površine 3,01 m2, kojem pripada parkiralište P1 u dvorištu površine 12 m2.

c) Nekretnine upisane u ZK Općinskog suda u Novom Zagrebu, ZK odjel Samobor, zk.ul.br. 2752, k.o. Samobor, zk tijelo II, kuća br. Obrtnička 18, k.č.br. 1676, Samobor;

d) Nekretnine upisane u ZK Općinskog suda u Novom Zagrebu, ZK odjel Samobor, zk.ul.br. 3576, k.o. Samobor, Obrtnička, k.č.br. 1651, oranica površine 530 m2;

e) Nekretnine upisane u ZK Općinskog suda u Novom Zagrebu, ZK odjel Samobor, zk.ul.br. 5937, k.o. Samobor, Obrtnička, k.č.br. 1675, oranica Stražnik površine 607 m2;

f) Nekretnine upisane u ZK Općinskog suda u Novom Zagrebu, ZK odjel Samobor, zk.ul.br. 7179, k.o. Samobor, 132/656 k.č.br. 1652, kuća Obrtnička ulica, gospodarska zgrada obrtnička ulica i dvorište površine 656 m2;

g) Pokretnine-osobno vozilo M1, marke LEXUS 400 H 5V, godina proizvodnje 2007, broj šasije JTJHW31U402030379, registarski oznaka ZG 1515-DF

h) Pokretnine -motorkotač 1.1., marke PIAGGIO 50, godina proizvodnje 2006, broj šasije ZAPC441000012405, reg. Oznaka 2294-BM

Predmetne nekretnine su u trenutku presude u vlasništvu stečajnog dužnika Medijak d.o.o.

I. Na suvlasničkom dijelu E1, E2, E5, E13, E14 zk.ul.br. 18265, k.o. Grad Zagreb postojalo je upisano založno pravo

- Renate Kujundžić, temeljem Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 22.10.2010.g. u iznosu od 3.580.000,00 kn., zaprimljeno 24.08.2017.g., pod Z-43976/2017.

II. Na suvlasničkom dijelu 29 postojalo je upisano založno pravo

- HPB d.d. od 30.08.2005.g., Z-28404/2005, za iznos od 2.000.000,00 kn
 - HPB d.d. od 24.08.2006.g., Z-55805/2006, za iznos od 2.000.000,00 kn
 - HPB d.d. od 04.12.2007.g., Z-76333/2007, za iznos od 3.000.000,00 kn
- Naprijed navedena založna prava brisana su dana 10.06.2022.g., temeljem brisovnog očitovanja, Z-34919/2022
- HPB d.d. od 16.12.2009.g., Z-63190/09, za iznos od 410.000,00 eura

Navedeno založno pravo preneseno je dana 25.05.2022.g., Z-29408/2022, temeljem Ugovora o prodaji tražbine od dana 14.09.2021.g. i 15.10.2021, te ugovorima o prijenosu sredstava osiguranja od dana 16.09.2021.g. i 13.05.2022.g. za korist Renate Kujundžić

Napominje se da je predmetni Ugovor o prodaji tražbine od dana 14.09.2021.g. godine zaključen između HPB d.d. i društva Lav gradnja d.o.o., a potom je predmetno potraživanje dana 05. listopada 2021.g. preneseno na Renatu Kujundžić. U ugovoru zaključenom između društva Lav gradnja d.o.o. i Renate Kujundžić je navedeno da

tražbina HPB d.d. prema društvu Medijak d.o.o. iznosi 4.696.031,57 kn, ali da je u stečajnom postupku posl.br. St-2058/2017 priznata tražbina u iznosu od 4.481.580,09 kn. Nadalje, navedeno je da je kupoprodajna cijena za prijenos potraživanja plaćena u iznosu od 3.104.225,21 kn.

- Zabilježba ovrhe temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. Ovr-3851/2019 od 13.11.2019.g., zaprimljeno 22.11.2019.g., Z-55721/2019. Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 27.08.2021. godine briše se zabilježba ovrhe posl.br. Ovr-227/2020, upisana pod Z-55721/2019 na suvlasničkom dijelu društva Medijak d.o.o. dok i dalje ostaje upisana na suvlasničkom dijelu Renate Kujundžić, prijedlog zaprimljen dana 21.10.2021.g. , pod brojem Z-55857/2021.
- Ovršni postupak posl.br. Ovr-3851/2019 koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, pokrenut je dana 13.11.2019. godine, od strane HPB d.d, protiv prvoovršenika Medijak d.o.o. u stečaju i drugooovršenika Renate Kujundžić, za iznos duga od 442.535,12 eura/3.334.280,86 kn (ukupno 579.425,20 eura/4.365.679,21 kunu). Dana 22.09.2020. godine, razdvojen je postupak ovrhe u odnosu na II ovršenika Renatu Kujundžić, te se rješenjem od dana 16.10.2020. godine sud proglašava nenadležnim i postupak se nadalje vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl.br. Ovr-227/2020.

U očitovanju stečajne upraviteljice od dana 25. siječnja 2024. godine navedeno je da nije pobijala propust dužnika da podnese žalbu protiv presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. P Ob.1300/18 od 21. veljače 2019. godine iz razloga što pobijanje navedene pravne radnje ne bi dovelo do povećanja stečajne mase, a niti posljedično tome i do većeg namirenja stečajnih vjerovnika nego što bi to bilo po sadašnjem tijeku stvari, osobito iz razloga što su nekretnine bile opterećene založnim pravom Hrvatske poštanske banke d.d. za iznos od 410.000,00 eura uvećano za zakonske zatezne kamate od dospijeca do isplate, te dobrim dijelom založnim pravom u korist založnog vjerovnika Renate Kujundžić za iznos od 475.147,65 eura/3.580.000,00 kn, uvećano za zakonske zatezne kamate od dospijeca do isplate.

Međutim, postavlja se pitanje, iz pregleda podataka upisa razlučnih prava, kako to da je razlučno pravo za korist Renate Kujundžić upisano tek temeljem zahtjeva podnesenog dana 24. kolovoza 2017. godine, dakle, nakon prijedloga za otvaranje stečajnog postupka. Točno je da je navedeno da je osnova upisa Sporazum o osiguranju novčane tražbine iz 2010. godine, međutim, bez dostavljene dokumentacije nije se mogao napraviti uvid u predmetni Sporazum, niti utvrditi razloge zbog kojih stečajna upraviteljica nije smatrala da je predmetni Sporazum možebitno pobojan.

II. STANJE STEČAJNE MASE

II.1. Prodane nekretnine na kojima nisu postojala upisana razlučna prava, zabilježbe zabrane otuđenja, te ovrhe

Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk.ul. 18265, k.o. Grad Zagreb, k.č.br. 4670/40, stambeno poslovna zgrada, Kalinovica br. 5. i dvorište:

- suvlasnički dio 12/1000, etažno vlasništvo (E6), parkirališno-garažni prostor oznake PG6 u podrumu korisne površine 16,33 čm koja je prodana Daničić Dragi, Kalinovica 5, Zagreb, za

cijenu u iznosu od 8.986,33 eura/67.400,00 kn. Ugovor o kupoprodaji zaključen je dana 08.02.2022.g., ovjeren kod JB Vesne Kelečić, Zagreb, OV-2788/2022, dana 01.03.2022.g.

- suvlasnički dio 9/1000, etažno vlasništvo (E7), parkirališno-garažni prostor oznake PG7 u podrumu korisne površine 13,00 čm, koja je prodana Vladi Branku, Kalinovica 5, Zagreb, za cijenu u iznosu od 7.157,33/53.700,00 kn. Ugovor o kupoprodaji zaključen je dana 08.02.2022.g., ovjeren kod JB Vesne Kelečić, Zagreb, OV-2791/2022 01.03.2022. godine.

- suvlasnički dio 8/1000, etažno vlasništvo (E11), parkirališno-garažni prostor oznake PG11 u podrumu korisne površine 11,85 čm, koja je prodana Renati Kujundžić za cijenu u iznosu od 6.517,57 eura/48.900,00 kn. Ugovor o kupoprodaji zaključen je dana 08.02.2022.g., ovjeren kod JB Vesne Kelečić, Zagreb, OV-2786/2022, 01.03.2022. godine.

- suvlasnički dio 8/1000, etažno vlasništvo (E12), parkirališno-garažni prostor oznake PG12 u podrumu korisne površine 12,00 čm, koja je prodana kupcu Renati Kujundžić za cijenu u iznosu od 6.610,87 eura/49.600,00 kn. Ugovor o kupoprodaji zaključen je dana 08.02.2022.g., ovjeren kod JB Vesne Kelečić, Zagreb, OV-2786/2022, 01.03.2022. godine

Prema procjeni tržišne vrijednosti stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Dalibora Mateka, dostavljene dana 27.09.2021.g. tržišna vrijednost iznosi:

| Redni broj | Zk.ul.br. | Opis/oznaka nekretnine | Površina nekretnine (m2) | Jedinična cijena EUR/KN/m2 | Ukupna tržišna vrijednost EUR/KN-tečaj 7,5028 |
|------------|-----------|--|--------------------------|----------------------------|---|
| 1. | 18265 | parkirališno garažni prostor PG6 – etaža E-6 | 16,33 | 733,33/ 5.502 | 11.975,26/ 89.848 |
| 2. | 18265 | parkirališno garažni prostor PG7 – etaža E-7 | 13,00 | 733,33/ 5.502 | 9.533,24/ 71.526 |
| 3. | 18265 | parkirališno garažni prostor PG11–etaža E-11 | 11,85 | 733,33/ 5.502 | 8.689,95/ 65.199 |
| 4. | 18265 | parkirališno garažni prostor PG12 – etaža E-12 | 12,00 | 733,33/ 5.502 | 8.799,91/ 66.024 |

Na skupštini vjerovnika održanoj dana 13.01.2022. godine, temeljem prijedloga stečajne upraviteljice donesena je odluka da se ovlašćuje stečajna upraviteljica unovčiti nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Zagreb u zk. ul. 18265, k.o grad Zagreb, kč.br. 4670/40, Stambeno poslovna zgrada, Kalinovica br.5 i dvorište (E-6, E-7 ,E-11 i E-12) prikupljanjem pisanih ponuda s time da će kao početna cijena se uzeti procijenjena tržišna vrijednost nekretnina po nalazu i mišljenju vještaka i to za: parkirališno garažni prostor PG6, E-6 površine 16,33m2 iznosi 89.848,00 kn, parkirališno garažni prostor PG 7, E-7 površine 13,00m2 iznosi 71,526,00 kn, parkirališno garažni prostor PG 11, E-11 površine 11,85 m2 iznosi 65.199,00 kn, parkirališno garažni prostor PG12, E-12 površine 12,00 m2, iznosi 66.024,00 kn s time da se u prvom krugu ne može prodati za cijenu ispod $\frac{3}{4}$ procijenjene tržišne vrijednosti, a u drugom krugu ispod $\frac{1}{2}$ procijenjene tržišne vrijednosti. Predmetna odluka je donesena većinom glasova, s tim da je protiv odluke glasao Grad Zagreb.

Nejasno je zašto se stečajna upraviteljica pri prodaji nije držala odluke skupštine vjerovnika, te pravila ovršnog postupka, što je smjernica, odnosno obveza za postupanje stečajnog upravitelja čak i kada nije određena prodaja pute Fina-e. Naime, pregledom sudačke mreže razvidno je da je oglas objavljen kao skupna prodaja svih nekretnina sa početnom cijenom u iznosu od 292.597,00 kn/40.303,73 eura, bez navođenja početne cijene za svaku nekretninu, iako je skupština donijela drugačiju odluku. Nadalje, rok za dostavu ponuda određen je od 25. siječnja 2021. godine do dana 01. veljače 2021. godine, što nije uobičajen rok koji se primjenjuje pri prodaji nekretnina u stečajnom postupku, čak niti u drugim stečajnim postupcima iste stečajne upraviteljice što je razvidno uvidom u stranice sudačke mreže. Rokovi za ponudu uobičajeno iznose 30 dana, određuje se početni rok, uplata jamčevine, otvaraju se ponude kod bilježnika i to su osnovni uvjeti koji se primjenjuju u stečajnom postupku radi transparentnosti istog. Međutim, nije moguće bilo provjeriti razloge takvog postupanja jer nije održana primopredaja, a u predmetu nema zapisnika javnog bilježnika o otvaranju ponuda. Uvidom u datum na kovertama razvidno je da su ponude poslone dana 28.01.2022. godine, na istom poštanskom uredu, u vremenskom razdoblju od 8:40:18 do 8:40:41. U Izvodu o prometu računa od dana 28. siječnja 2022. godine, u opisu plaćanja navedeno je da je Kujundžić Slavomir uplatio tri jamčevine i to u iznosima od 1.192,89 eura/8.950,00 kn, 1.496,77 eura/11.230,00 kn, te 1.748,68 eura/13.120,00 kn. U izvodu o prometu od dana 09. veljače 2022. godine, u opisu plaćanja navedeno je da je Kujundžić Slavomir uplatio tri iznosa po kupoprodajnom ugovoru i to 5.964,44 eura/44.750,00 kn, 7.486,54 eura/56.170,00 kn i 11.379,75 eura/85.380,00 kn.

II.2. Prodane nekretnine na kojima su postojala upisana razlučna prava, te zabilježbe zabrane otuđenja, analiza ugovora, predugovora

II.2.1. Nekretnina upisana u ZK Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk.ul.br. 7766, k.o. Vrapče, stambeno poslovna zgrada Hrnetička 17, ukupne površine 986 m², i to suvlasnički dio E1 – poslovni prostor PP u prizemlju, neto korisne površine 48,48 m² (podne površine 51,49 m²), a koji se sastoji od uredskog prostora, sanitarnog čvora, loggie podne površine 3,01 m², te parkirališta P1 podne površine 12 m². Uvidom u ZK razvidno je da je taj poslovni prostor zapravo stan oznake PP koji se sastoji od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka s blagovaonom, kupaonice, ostave i sobe ukupne površine 47,36 m² s lođom, površine 3,01 m², kojem pripada parkiralište P1 u dvorištu površine 12 m² koja je prodana društvu **Interijeri Bruno d.o.o.**, Malogorička ulica 44, Zagreb, OIB: 92760627844.

Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine od dana 08.06.2020. godine zaključen je s stečajnim dužnikom, kao prodavateljem, koga zastupa Slavomir Kujundžić, iako je u tom trenutku donosena pravomoćna presuda temeljem priznanja Slavomira Kujundžića u predmetu posl.br. P Ob-1300/2018 od dana 21. veljače 2019.g. kojom je Renata Kujundžić stekla pola svih nekretnina od dana 21. veljače 2019. godine bila u vlasništvu stečajnog dužnika Medijak d.o.o.

Uvidom u zemljišne knjige razvidno je da je:

- temeljem Ugovora o kupoprodaji od dana 08.06.2020.g., te aneksa ugovora o kupoprodaji od dana 16.11.2021., 24.11.2021., 16.12.2021.g., te tabularne izjave od 16.12.2021.g. ½ predmetne nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika Medijak

d.o.o. je prodano društvu Interijeri Bruno d.o.o., Z-67104/2021, zaprimljeno 17.12.2021;

- temeljem Ugovora o kupoprodaji od dana 24.11.2021. godine Renata Kujundžić prodala drugu ½ predmetne nekretnine društvu Interijeri Bruno d.o.o., zaprimljeno 17.12.2021.g., Z-67101/2021.

Na predmetnoj nekretnini je u trenutku donošenja naprijed navedene presude posl.br. P- Ob-1300/2018, prijedloga za otvaranja stečajnog postupka, otvaranja stečajnog postupka, kao i u trenutku pozivanja kupca na isplatu ostatka kupovnine, te sklapanja Aneksa pogodnih za uknjižbu postojalo upisano založno pravo:

- a. Matković Slavena, temeljem Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 17.01.2011.g. u iznosu od 259.207,64 eura/1.953.000,00 kn, zaprimljeno 03.10.2016.g., pod Z-43662/2016. Dana 07.10.2021.g. predmetno založno pravo je brisano temeljem brisovnog očitovanja od dana 17.08.2021.g. Slaven Matković je prijavio tražbinu u stečajnom postupku u iznosu od 422.648,98 eura/3.184.448,74 kn, te dostavio obavijest o razlučnom pravu u iznosu od 259.207,64 eura/1.953.000,00 kn. Stečajna upraviteljica u Tablicama prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava od dana 03.11.2020. godine, osporava dio tražbine u iznosu od 307.474,78 eura/2.316.668,74 kn iz razloga što je prema predstečajnoj nagodbi posl.br. Stpn-413/14-8 vjerovniku priznato potraživanje u iznosu od 115.174,20 eura/867.780,00 kn. Dana 18.02.2021. godine vjerovnik je povukao dio tražbine u iznosu od 259.207,64 eura/1.953.000,00 kn, tako da mu je na ispitnom ročištu održanom dana 12.05.2021. godine, te Rješenjem o priznanju tražbina od dana 09.12.2021. godine priznata tražbina u iznosu od 160.423,27 eura/1.208.709,11 kn. Podneskom od dana 28.09.2021.g., dakle, nakon brisanja založnog prava Slaven Matković predlaže da sud izmijeni tablice ispitanih tražbina jer mu je djelomično namirena tražbina u iznosu od 47.849,09 eura/360.519,03 kuna, pa traži da tražbina iznosi 112.574,18 eura/848.190,18 kn, a potom podneskom od 01.11.2021. Slaven Matković povlači svoj podnesak od 28.09.2021.g.

Na predmetnoj nekretnini je u trenutku otvaranja stečajnog postupka, kao i u trenutku pozivanja kupca na isplatu ostatka kupovnine, te sklapanja Aneksa pogodnih za uknjižbu postojalo upisano založno pravo:

- Felicite Glavaš od dana 12.03.2021., pod Z-13924/2021 upisano je založno pravo Felicite Glavaš, s prvenstvenim redom od 17.12.2009.g., temeljem Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 16.10.2006.g. za iznos glavnice od 250.000,00 eura, zajedno s pripadajućim zakonskim kamatama po stopi od 15% godišnje koje teku od dana 15.01.2005.g, pa do isplate, sa troškovima.

Uvidom u Ugovor o kupoprodaji zaključen dana 08.06.2020.g. između društva Medijak d.o.o. i društva Interijeri Bruno d.o.o., ovjeren dana 17.06.2020.g., kod JB Ivana Parlova, Ov-4763/2020, razvidno je da je prodana cijela nekretnina, a ne ½ i to za cijenu u iznosu od

75.000,00 eura, iako je temeljem presude na temelju priznanja posl.br. P Ob-1300/2018-8, od dana 21. veljače 2019.g. vlasnik ½ Renata Kujundžić. Zahtjev za uknjižbu vlasništva Renate Kujundžić zaprimljen je dana 12.03.2021.g., pod Z-13924/2021.

Kupoprodajna cijena ugovorena je na način da se plati:

40.000,00 eura- već plaćeno dana 22.05.2020.g.

7.500,00 eura do 01.10.2020.g.

7.500,00 eura do 01.02.2021.g.

7.500,00 eura do 01.06.2021.g.

15.000,00 eura u roku od 60 dana računajući od dana kada prodavatelj dostavi kupcu izvadak iz zemljišnih knjiga oslobođen svih tereta.

U članku 7. Ugovora o kupoprodaji navedeno je da je kupac upoznat s činjenicom da je na nekretninama upisano založno pravo pod brojem Z-43662/2016 u korist Slavena Matkovića, te da je kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu podnesena brisovna tužba Felicite Glavaš radi brisanja upisa izvršenog rješenjem br. Z-29001/15 i uspostave prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja, te da je temeljem rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-1775/10 od 24.5.2010. upisana zabrana otuđenja i opterećenja predmetnih nekretnina. Ugovoren je i raskidni uvjet da ukoliko bude pokrenuta ovrha temeljem navedenih upisa prodavatelj se obvezuje vratiti u cijelosti iznos koji je primio na temelju Ugovora, odnosno 40.000,00 eura.

U izvješću stečajne upraviteljice od dana 28.10.2020.g. spominje se predmetna nekretnina kao vlasništvo stečajnog dužnika, međutim, u izvješću od dana 16.02.2021. godine ne spominje se predmetna nekretnina kao vlasništvo stečajnog dužnika.

U izvješću od dana 09.03.2021. godine stečajna upraviteljica navodi da se predmetni ugovor o kupoprodaji od dana 08.06.2020.g. može pobijati, međutim, ne predlaže pobijanje. Na izvještajnom ročištu održanom dana 24.03.2021.g. stečajna upraviteljica je pozvana da dostavi ugovore radi donošenja odluka o pozivanju kupaca na uplatu preostalog iznosa kupoprodajne cijene.

U izvješću stečajne upraviteljice od dana 12.04.2021.g. predloženo je donošenje odluke da se kupci pozovu na uplatu ostatka kupoprodajne cijene, međutim, takva odluka nije donesena na izvještajnom ročištu održanom dana 17.05.2021.g.

Stečajna upraviteljica dana 12.02.2024. godine dostavlja odgovor na poziv suda od dana 25.01.2024.g., te dostavlja:

- izvode da je društvo Interijeri Bruno d.o.o. platilo ostatak kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 38.008,00 eura i to:

- dana 23.02.2021.g. iznos od 6.765,28 eura (50.973,00 kn)

- dana 17.06.2021.g. iznos od 7.479,24 eura (56.352,36 kn)

- dana 02.11.2021.g. iznos od 8.759,71 eura (66.000,00 kn)

- dana 08.11.2021.g. iznos od 15.004,77 eura (113.053,41 kn)

- Izjavu društva Interijeri Bruno d.o.o. da ne potražuju niti će potraživati iznos kupoprodajne cijene plaćene po ugovoru o kupoprodaji zaključenom dana 08.06.2020.g. (a koji uvjet je naveden u čl.7. st. 2. Ugovora o kupoprodaji), a u slučaju da bude pokrenuta ovrha na nekretnini, imajući u vidu da je Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Z-13924/2021 od dana 12.03.2021. uvažen prigovor Felicite Glavaš i preinačeno rješenje posl.br. Z-29001/15 i 28.07.2015.g., te je naložena uspostava ranijeg zakonskog prava.

Napominje se da je prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka Dalibora Mateka od dana 15.07.2021.g. cijena po kvadratu za poslovni prostor iznosila 1.760,90 eura (13.268,00 kn), a za stambeni prostor 1.906,30 eura (14.363,00 kn).

Nejasno je zašto stečajna upraviteljica nije stavila predmetnu odluku o pozivanju kupca na uplatu ostatka kupovnine temeljem sklopljenog ugovora o kupoprodaji na skupštinu vjerovnika (izvještajno ročište) jer se radi o ugovoru za koje je u svom izvješću od dana 09. ožujka 2021.g. navela da je pobojan, očito smatrajući da vjerovnici o tome trebaju odlučivati, međutim, istovremeno ne predlaže pobijanje, niti detaljno obrazlaže razloge zašto smatra da ne treba predložiti pobijanje. Osobito iz razloga što je na izvještajnom ročištu održanom dana 24.03.2021.g. stečajna upraviteljica pozvana da dostavi ugovore radi donošenja odluka o pozivanju kupaca na uplatu preostalog iznosa kupoprodajne cijene.

Naime, u ovakvoj situaciji, gdje je:

- kupac platio 53,33 % kupoprodajne cijene nakon prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, a unutar 60 dana prije otvaranja stečajnog postupka, dakle, radi se o pobojoj pravnoj radnji;*
- kupac nije ispunio obvezu na vrijeme jer je zakasnio s isplatom prve dvije rate po zaključenom ugovoru;*
- zaključen Ugovor o kupoprodaji cijele nekretnine iako je stečajni dužnik vlasnik polovice nekretnine temeljem pravomoćne presude od dana 21. veljače 2019. godine;*
- nekretnina opterećena razlučnim pravom Matković Slavena i Felicite Glavaš, a način prodaje nekretnina opterećenih razlučnim pravom je propisana odredbama Stečajnog zakona;*
- cijena nekretnine po ugovoru o kupoprodaji dogovorena u iznosu od 1.598,59 eura, a po procjeni ovlaštenog sudskog vještaka Dalibora Mateka od dana 15.07.2021.g. cijena po kvadratu za poslovni prostor je iznosila 1.760,90 eura (13.268,00 kn), a za stambeni prostor 1.906,30 eura (14.363,00 kn)*

po mom mišljenju na izvještajnom ročištu su vjerovnici trebali donijeti odluku hoće li se ići na pobijanje predmetnog ugovora ili će se pozvati kupca na uplatu ostatka kupovnine, a tada bi sud mogao odlučivati o zakonitosti donošenja takve odluke od strane skupštine vjerovnika, međutim, iz dostupne dokumentacije ne proizlazi da je takva odluka donesena.

Budući je kupac u ovom trenutku kupac uknjižen kao vlasnik nekretnine, po mom mišljenju, stečajna masa bi bila zaštićena ukoliko bi se s kupcem potpisao Anex ugovoru kojim bi se izmijenila točka 7. Ugovora o kupoprodaji.

II.2.2. Temeljem Ugovora o kupoprodaji od dana 20. prosinca 2010. godine predbilježeno je pravo vlasništva na nekretnini u vlasništvu Medijak d.o.o. i to za 5. Suvlasnički dio: 40/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), Stan S 4 u prizemlju, netto korisne površine 49,26 m² (podne površine 54,48 m²), a koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, spavaće sobe, kupaonice, loggie podne površine 5,22 m², te vrta V 4 površine 105 m² u dvorištu, upisan u zk.ul.br. 7766, k.o. Vrapče, za korist Žužul Borisa, OIB: 05966144954, Granična br. 2, Zagreb.

Predmetnim Ugovorom o kupoprodaji kupac Boris Žužul je kupio 4. Suvlasnički dio, stan 3 (E4), neto korisne površine 32,03 m² za cijenu u iznosu od 48.045,00 eura, 5. suvlasnički dio, stan

4, neto korisne površine 49,26 m², za cijenu u iznosu od 79.755,00 eura, garažno mjesto GM17 neto korisne površine 6 m² za cijenu u iznosu od 9.000,00 eura, te garažno mjesto GM18 neto korisne površine 9,87 m², za cijenu u iznosu od 14.805,00 m².

Ranija stečajna upraviteljica u izvješću predanom prije ispitnog i izvještajnog ročišta dana 16. veljače 2021. godine navodi da je dana 21. prosinca 2010. godine sklopljen kupoprodajni ugovor kojim je kupac Boris Žužul kupio 5. suvlasnički dio, stan 4, za cijenu u iznosu od 79.755,00 eura, da je temeljem dostavljene uplatnice utvrđeno da je plaćeno 28.650,00 eura, te da preostaje za platiti 51.105,00 eura. U dopuni izvješća predanog dana 09.03.2021. godine navodi ispravan datum sklapanja ugovora dana 20. prosinca 2010. godine, te navodi da je plaćen iznos od 28.500,00 eura, a da ostatak za platiti iznosi 51.105,00 eura.

Kupac je dana 12.02.2010. godine uplatio iznos od 100.471,60 eura/735.000,00 kn (tečaj 7,31155 eura), a ostatak kupoprodajne cijene u iznosu 51.258,32 eura/385.028,65 kn je uplatio 28. prosinca 2021. godine (tečaj 7,511535 eura). Tabularna isprava je izdana 28. prosinca 2021. godine

Sukladno Ugovoru o kupoprodaji preostali dio kupoprodajne cijene morao se platiti u roku od 60 dana računajući od dana kada prodavatelj dostavi kupcu izvadak iz ZK podoban za upis hipoteke od strane banke a u svrhu podizanja kredita. Posjed drugog stana po ugovoru se stječe nakon uplate ostatka kupoprodajne cijene.

Na predmetnoj nekretnini je dana 12.03.2021., pod Z-13924/2021 upisano je založno pravo Felicite Glavaš, s, temeljem Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 16.10.2006.g. za iznos glavnice od 250.000,00 eura, zajedno s pripadajućim zakonskim kamatama po stopi od 15% godišnje koje teku od dana 15.01.2005.g, pa do isplate, sa troškovima.

Prema navodima Borisa Žužula iz dostavljenog maila 01. kolovoza 2021. godine, oba stana su zapravo spojena u jedan stan u koji je on s obitelji uselio 2010. godine, s tim da papiri nisu bili uredni i zato je dogovoreno da će ostatak kupoprodajne cijene platiti kada papiri budu uredni. Naime, na nekretnini je u trenutku sklapanja kupoprodajnog ugovora postojala zabilježba zabrane otuđenja i prodaje posl.br. Ovr-1775/10 od 25.05.2010. godine Felicite Glavaš, te zabilježba založnog prava od 17.09.2009. godine pod Z-63427/09 Felicite Glavaš za iznos od 250.000,00 eura. Predmetno založno pravo je brisano dana 23.07.2015. godine, te je ponovno upisano dana 12.03.2021. pod brojem Z-29001/15.

Nejasno je zašto stečajna upraviteljica nije stavila predmetnu odluku o pozivanju kupca na uplatu ostatka kupovnine temeljem sklopljenog ugovora o kupoprodaji na skupštinu vjerovnika (izvještajno ročište održano dana 12. svibnja 2021.g.) jer se radi o odluci koju je predložila u svojem izvješću od dana 12.04.2021. godine, očito smatrajući da vjerovnici o tome trebaju odlučivati.

Naime, u ovakvoj situaciji, gdje je:

- *kupac platio 35,90 % kupoprodajne cijene više od 10 godina prije otvaranja stečajnog postupka, odnosno ako se gledaju sve nekretnine kupljenje navedenim ugovorom onda je plaćeno 66,27 % kupoprodajne cijene;*
- *Kupac u posjedu nekretnine od 20. prosinca 2010. godine koja zapravo predstavlja cjelinu povezanu sa drugim stanom, te snosi sve troškove koji terete stan;*

- *Kupac navodno nije nikada dobio čist ZK izvadak podoban za uknjižbu jer je nekretnina bila opterećana zabranom otuđenja i prodaje, te založnim pravom do 2015. godine, a što je bio osnovni uvjet plaćanja ostatka kupoprodajne cijene, te predaje u posjed*
- *Nekretnina bila ponovno opterećena istim razlučnim pravom u trenutku uplate ostatka kupoprodajne cijene, dakle, opet nije čist ZK izvadak i kupac je svjesno preuzeo taj rizik da nekretnina ima upisano založno pravo*

po mom mišljenju na izvještajnom ročištu su vjerovnici trebali donijeti odluku hoće li se pozvati kupca na uplatu ostatka kupovnine, a tada bi sud mogao odlučivati o zakonitosti donošenja takve odluke od strane skupštine vjerovnika iz razloga što je nekretnina opterećena razlučnim pravom, a način prodaje nekretnina opterećenih razlučnim pravom je propisan odredbama Stečajnog zakona, međutim, iz dostupne dokumentacije ne proizlazi da je takva odluka donesena.

Budući je ovom trenutku kupac uknjižen kao vlasnik nekretnine kojoj je u posjedu od 2010. godine, po mom mišljenju, poduzimanje bilo kakvih radnji radi prisilne naplate naknade za korištenje nekretnine predmetnog stana predstavljalo radnju koja nije opravdana.

II.2.3. Temeljem Ugovora o kupoprodaji od dana 28. studenog 2018. godine predbilježeno je pravo vlasništva na nekretnini u vlasništvu Medijak d.o.o. i to za 8. Suvlasnički dio: 58/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8), Stan S 7 na prvom katu, netto korisne površine 72,34 m² (podne površine 77,56 m²), a koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, tri spavaće sobe, kupaonice, WC-a i loggie podne površine 5,22 m², upisan u zk.ul.br. 7766, k.o. Vrapče, za korist Babić Jure, OIB: 64866836068, Hrnetička ulica 17, Zagreb.

Predmetnim Ugovorom o kupoprodaji kupac Babić Jure je kupio predmetni stan za cijenu u iznosu od 106.750,00 eura, te garažno mjesto GM 2 za cijenu u iznosu od 8.400,00 eura, s tim da je, kako je navedeno u ugovoru, isplatio garažno mjesto u cijelosti, a za stan je isplatio 26.145,00 eura, dok je za preostali iznos od 80.605,00 eura dogovorena isplata u roku od 60 dana od dana dostave izvadka iz ZK podobnog za uknjižbu založnog prava od strane banke radi isplate kredita.

Ranija stečajna upraviteljica u izvješću predanom prije ispitnog i izvještajnog ročišta dana 16. veljače 2021. godine navodi da je dana 28. studenog 2018. godine sklopljen kupoprodajni ugovor za navedene nekretnine s ugovorenom kupoprodajnom cijenom u iznosu od 115.750,00 eura, te da je plaćen iznos od 8.400,00 eura, a za naplatiti ostaje 106.750,00 eura. U dopuni izvješća predanog dana 09.03.2021.g. stečajna upraviteljica navodi da je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 106.750,00 eura, da nije bilo plaćanja, te da je prema odredbama Stečajnog zakona ovo pobjona pravna radnja.

Nadalje, u članku 7 je navedeno da je kupac upoznat s činjenicom da je na nekretninama upisano založno pravo pod brojem Z-43658/2016 u korist Vlaić Branka, da je kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu podnesena brisovna tužba radi brisanja upisa izvršenog rješenjem br. Z-29001/15 i uspostave prijašnjeg zk stanja, kao i da je temeljem rješenja posl.br. Ovr-1775/10 od 24. svibnja 2010. godine upisana zabrana otuđenja i opterećenja (predmet Felicite Glavaš). Prodavatelj se obvezao kako će u slučaju da na temelju navedenih upisa bude

pokrenuta ovrha vratiti u cijelosti iznos primljen na temelju ovog Ugovora, odnosno da će kupcu isplatiti iznos od 34.545,00 eura (raskidni uvjet).

Na predmetnoj nekretnini je u trenutku sklapanja kupoprodajnog ugovora koji je sklopljen nakon prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, te u trenutku otvaranja stečajnog postupka, kao i u trenutku pozivanja kupca na isplatu ostatka kupovnine, te izdavanja tabularne isprave dana 15. studenog 2021. godine, postojalo upisano založno pravo:

- a. Vlaić Branka, temeljem Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 15.01.2011.g. u iznosu od 212.356,49 eura/1.600.000,00 kn, zaprimljeno 03.10.2016.g., pod Z-43658/2016. Dana 07.10.2021.g. predmetno založno pravo je brisano temeljem brisovnog očitovanja od dana 17.08.2021.g. Branko Vlaić je prijavio tražbinu u stečajnom postupku u iznosu od 464.961,49 eura/3.503.252,32 kn, te dostavio obavijest o razlučnom pravu u iznosu od 212.356,49 eura/1.600.000,00 kn. Stečajna upraviteljica u Tablicama prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava od dana 03.11.2020. godine, osporava dio tražbine u iznosu od 337.547,59 eura/2.543.252,32 kn iz razloga što je prema predstečajnoj nagodbi posl.br. Stpn-413/14-8 vjerovniku priznato potraživanje u iznosu od 115.174,20 eura/960.000,00 kn. Dana 18.02.2021. godine vjerovnik je povukao dio tražbine u iznosu od 287.489,83 eura/2.166.092,16 kn, tako da mu je na ispitnom ročištu održanom dana 12.05.2021. godine, te Rješenjem o priznanju tražbina od dana 09.12.2021. godine priznata tražbina u iznosu od 177.471,65 eura/1.337.160,16 kn. Podneskom od dana 28.09.2021.g., dakle, nakon brisanja založnog prava Branko Vlaić predlaže da sud izmijeni tablice ispitanih tražbina jer mu je djelomično namirena tražbina u iznosu od 34.545,00 eura/256.323,90 kuna, pa traži da tražbina iznosi 143.451,62 eura/1.080.836,26 kn.
- b. Felicite Glavaš od dana 12.03.2021., pod Z-13924/2021 upisano je založno pravo Felicite Glavaš, s prvenstvenim redom od 17.12.2009.g., temeljem Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 16.10.2006.g. za iznos glavnice od 250.000,00 eura, zajedno s pripadajućim zakonskim kamatama po stopi od 15% godišnje koje teku od dana 15.01.2005.g, pa do isplate, sa troškovima.

Dana 05.11.2021. godine izvršena je uplata iznosa od 80.537,30 eura/605.785,50 kn (tečaj 7,5218 eur), te je dana 15.11.2021. godine izdana tabularna isprava, te je izvršeno opravdanje predbilježbe temeljem prijedloga od dana 30.11.2021. godine, pod Z-63340/2021. Kao dokaz ranije uplate, stečajna upraviteljica je dostavila u spis Ugovor o cesiji zaključen dana 28.11.2018. godine, između stečajnog dužnika kao cedenta, cesionara Branka Vlaića i cesusa Babić Jure, kojim cedent ustupa cesionaru potraživanje u iznosu od 34.545,00 eura od cesusa. Osim što je predmetni ugovor o cesiji zaključen nakon otvaranja stečajnog postupka, te predstavlja poboju pravnu radnju, u njemu nije niti navedeno da se s predmetnom cesijom plaća dio kupoprodajne cijene za kupnju nekretnine od strane Babić Jure. Uz to, vjerovnik Vlaić Branko predmetnu cesiju ne dostavlja pri prijavi svoje tražbine, te ne umanjuje svoje prijavljeno potraživanje za navedeni iznos, koje je navodno zatvoreno.

Naime, Branko Vlaić , kao što je naprijed navedeno, tek podneskom od dana 28.09.2021.g., dakle, nakon brisanja založnog prava, predlaže da se sud izmijeni tablice ispitanih tražbina jer mu je djelomično namirena tražbina u iznosu od 34.545,00 eura/256.323,90 kuna, pa traži da tražbina iznosi 143.451,62 eura/1.080.836,26 kn.

U podnesku od dana 27.10.2021.g. stečajna upraviteljica navodi da je Jure Babić dostavio obavijest da je dio tražbine u iznosu od 34.545,00 eura namirio Vlaić Branku Ugovorom o cesiji, međutim, iako citira članak 199 st. 2. Stečajnog zakona, te obavještava stečajne vjerovnike da neće pobijati odluku, navodeći članak 212 Stečajnog zakona ne obrazlaže razloge:

- zašto neće pobijati predmetnu odluku
- Zašto ne smatra problematičnim činjenicu da priznaje uplatu temeljem cesije u kojoj nije navedeno da se istom plaća dio kupoprodajne cijene za kupnju nekretnine od strane Babić Jure
- Zašto ne smatra problematičnim činjenicu da plaćanje temeljem predmetne cesije koje se navodno dogodilo prije otvaranja stečajnog postupka ne prozilaži iz svih postojećih okolnosti, osobito iz razloga što je Vlaić Branko povukao dio svoje priznate tražbine u navedenom iznosu tek nakon otvaranja stečajnog postupka dana 28. 09.2021. godine, te brisanja svog založnog prava u zemljišnim knjigama.

Slijedom svega navedenog, nejasno je zašto stečajna upraviteljica nije pokrenula postupak pobijanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog nakon prijedloga za otvaranja stečajnog postupka, te Ugovora o cesiji također zaključenog nakon prijedloga za otvaranja stečajnog postupka, jer je stečajni upravitelj dužan postupati u skladu s odredbama Stečajnog zakona, te se pridržavati načela zakonitosti, profesionalnosti i stručnosti, te ne dopuštati nikakve vanjske utjecaje. Naime, stečajni upravitelj nije upravitelj određenih vjerovnika i njihovih interesa, bez obzira čine li ti vjerovnici većinu u skupštini. Dakle, u najmanju ruku, predmetna odluka da se ne pokreće predmetni postupak pobijanja je morala biti detaljno obrazložena sa svim činjenicama, te razlozima zašto je donesena odluka da se ne ide na pobijanje, kako svi vjerovnici, pa tako i oni sa najmanjim potraživanja, mogli nakon toga donijeti odluku hoće li ići u pobijanje.

Međutim, budući su istekli svi rokovi za pobijanje, stečajna upraviteljica je i nakon toga mogla sklopiti aneks Ugovora u kojem će se izmijeniti odredba Ugovora o kupoprodaji koja se odnosi na raskidni uvjet, odnosno, mogućnost druge strane da traži povrat cijene.

II.2.4. Predugovorom o kupoprodaji koji je sklopljen dana 01. prosinca 2009. godine s kupcem Barbić Ivicom i na kojem potpis prodavatelja nije ovjeren, stečajni dužnik je prodao kupcu objekt u izgradnji koji se gradi na k.č.br. 325/34, k.o. Vrapče, temeljem potvrde glavnog projekta od dana 04. rujna 2009.g. i to stan oznake 16 na 3. katu površine 56,08 m² i garažno mjesto oznake PM4 površine cca 12 m², dok je utvrđeno da će se točne površine utvrditi elaboratom etažiranja nakon završetka izgradnje. Člankom 4. Predugovora je utvrđeno da su ugovorne strane suglasne da će konačni ugovor o kupoprodaji biti sklopljen nakon izvršenog etažiranja, dok je rok za završetak objekta najkasnije 1. lipnja 2011. godine, a što je ujedno i utvrđeni rok za primopredaju stana. Radi se o etaži E-17 I E-24, zk.ul.br. 7766, k.o. Vrapče. Ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu od 1.300,00 eura/m², s tim da je u predugovoru navedeno da će dio biti isplaćen cesijom Domoizrada d.o.o.-Medijak d.o.o.-Ivica Barbić po ishodu vlasničkog lista od strane prodavatelja, a ostatak će biti isplaćen kod potpisa kupoprodajnog ugovora.

Na predmetnoj nekretnini je u trenutku sklapanja kupoprodajnog ugovora koji je sklopljen dana 15.11.2021. godine, prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, te u trenutku otvaranja stečajnog postupka, kao i u trenutku pozivanja kupca na isplatu ostatka kupovnine, postojalo upisano založno pravo:

- Felicite Glavaš od dana 12.03.2021., pod Z-13924/2021 upisano je založno pravo Felicite Glavaš, s prvenstvenim redom od 17.12.2009.g., temeljem Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 16.10.2006.g. za iznos glavnice od 250.000,00 eura, zajedno s pripadajućim zakonskim kamatama po stopi od 15% godišnje koje teku od dana 15.01.2005.g, pa do isplate, sa troškovima.

U Ugovoru o kupoprodaji nekretnine koji je sklopljen 15. studenog 2021., ovjeren kod javnog bilježnika Jadranke Knego iz Zagreba, dana 15.11.2021. godine, posl.br. Ov-14292/2021 i aneksu tog ugovora koji je sklopljen dana 20. prosinca 2021., ovjeren kod javnog bilježnika Jadranke Knego iz Zagreba dana 20.12.2021. godine, posl.br. Ov-15836/2021, jedino je navedeno da se radi o ugovoru koji je sklopljen na temelju Predugovora od 1. prosinca 2009. (čl. 3. Ugovora), da kupoprodajna cijena iznosi 480.000,00 kuna/63.976,12, te je navedeno da se radi o nekretninama koje su upisane u zk.ul.br. 7766, k.o. Vrapče, k.č.br. 325/34, Hrnetička ulica 17, Zagreb i to

- stan etaža (E-17), Stan S 16 na trećem katu, netto korisne površine 39,88 m2 (podne površine 54,37 m2), a koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, dvije spavaće sobe, kupaonice i terasepodne površine 14,49 m2, sve u nacrtima označeno crvenom bojom, zk.ul.br. 7766, k.o. Vrapče 626.658,00 kn/83.523,22 eura (tečaj eur/kn 7,5028)
- garažno mjesto E-24, garažno mjesto GM4 u podrumu, netto korisne površine 8,77 m2 (podne površine 17,53 m2), zk.ul.br. 7766, k.o. Vrapče 6.424,29 eura/48.200,00 kn (jer je u istoj procjeni navedeno da vrijednost garažnog mjesta po m2, za zk.ul.br. 7766, k.o. Vrapče iznosi 732,53 eura/5.496,00 kn

Kupac Ivica Barbić izvršio je uplatu ukupnog iznosa od 31.988,06 eura/240.000,00 kn u tri rate i to prva rata je plaćena dana 02.10.2021.g. u iznosu od 9.996,27 eur/75.000,00 kn, druga rata je plaćena dana 02.11.2021.g. u iznosu od 9.996,27 eur/75.000,00 kn i treća rata je plaćena dana 05.11.2021. godine u iznosu od 11.995,52 eura/90.000,00 kn.

Slijedom podataka u spisu dostavljenih od strane razriješene stečajne upraviteljice, razvidno je da je cijena za stan (E-17) i parkirno mjesto (E-24), plaćena dijelom cesijom sklopljenom s društvom Domoizrada d.o.o., čiji su zakonski zastupnik u to vrijeme bili Maršić Ante i Barbić Ivica, navedenom u Predugovoru u iznosu od 240.000,00 kn/31.988,06 eura, a dijelom uplatama u tri rate ukupnog iznosa od uplatu ukupnog iznosa od 31.988,06 eura/240.000,00, što znači da je ukupna cijena stana i parkirnog prostora iznosila 63.976,12 eura.

Prema procjeni tržišne vrijednosti stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Dalibora Mateka, dostavljene dana 27.09.2021.g. tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na dan 15. srpnja 2021. godine iznosila je ukupno 89.947,51 eur i to:

- za stan etaža (E-17), Stan S 16 na trećem katu, netto korisne površine 39,88 m2 (podne površine 54,37 m2), a koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka s

blagovaonicom i kuhinjom, dvije spavaće sobe, kupaonice i terasepodne površine 14,49 m², sve u nacrtima označeno crvenom bojom, zk.ul.br. 7766, k.o. Vrapče 626.658,00 kn/83.523,22 eura (tečaj eur/kn 7,5028)

- za garažno mjesto E-24, garažno mjesto GM4 u podrumu, netto korisne površine 8,77 m² (podne površine 17,53 m²), zk.ul.br. 7766, k.o. Vrapče 6.424,29 eura/48.200,00 kn (jer je u istoj procjeni navedeno da vrijednost garažnog mjesta po m², za zk.ul.br. 7766, k.o. Vrapče iznosi 732,53 eura/5.496,00 kn

Obzirom na naprijed navedeno nejasno je zašto stečajna upraviteljica u izvješću od dana 12. travnja 2021. godine navodi:

- *da su 17. Suvlasnički dio (E-17), zk.ul. 7766, k.č.br. 325/34, što je zapravo stan oznake 16 na trećem katu koji je navodno kupio Ivica Barbić, temeljem Ugovora o čuvanju u posjedu Maršić Ante i Kate,*
- *te da je 23. suvlasnički dio (E-23), što je zapravo garažno mjesto GM3 također temeljem istog ugovora u posjedu istih osoba;*
- *istovremeno dostavlja Ugovor o korištenju i čuvanju umjesto za stan S16 i GM3, za stan S11 na drugom katu, neto površine 48,16 m² (podne površine 53,38 m²) i garažnog mjesta GM11 u podrumu, neto korisne površine 6,16 m² (podne površine 12,31 m²) sklopljen s Maršić Kate i Ante dana 21.10.2013. godine, nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, ovjeren kod javnog bilježnika Ivana Parlova iz Zagreba, dana 21.10.2013, posl.br. Ov-14617/13;*
- *Uz isto izvješće dostavlja i zapisnik o primopredaji stana oznake 16 na trećem katu, te garažnog mjesta GM3, Ivici i Ružici Barbić dana 20.12.2020.godine.*

Stečajna upraviteljica u izvješću od dana 13.07.2022. godine da je Ružica Barbić dostavila obavijest o izlučnom pravu Ružica Barbić kojim traži da joj se prizna pravo vlasništva na garažnom mjestu upisanom kod upisanom kod Općinskog suda u Zagrebu, k.o Vrapče, zk.ul.br. 7766, k.č.br. 325/34; 23. Suvlasnički dio: 5/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23) Garažno mjesto GM 3 u podrumu, netto korisne površine 6,14 m².

U obavijesti o izlučnom pravu Ružica Barbić navodi da je Predugovorom o kupoprodaji stana i garaže utvrđen predmet prodaje i kupoprodajna cijena koja je isplaćena u cijelosti, ali je garažno mjesto GM3, u podrumu korisne površine 6,14 m² omaškom izostavljeno.

Uvidom u dostavljeni predugovor zaključen dana 01.12.2009. godine, te u dostavljeni Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen dana 30.05.2011. godine, ovjeren kod javnog bilježnika Ivana Parlova dana 30.05.2011. godine, Ov-9847/11, ne može se sa nedvojbenom sigurnošću dokazati da se radi o omašci iz sljedećih razloga:

- U Predugovoru je naveden stan 17 na 3 katu površine cca 64,85 m² i garažno mjesto oznake PM4, površine cca 14,90 m²
- Kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 1.300,00 eura/m² (tečaj na dan potpisa Predugovora iznosi 7,13175), dakle dogovorena cijena iznosi 9.271,27 kn
- U kupoprodajnom ugovoru je navedeno da stan 17 na trećem katu ima netto korisnu površinu 72,34 m² (podne površine 77,56 m²)
- U prijedlogu za izlučno pravo sukladno zk izvatku navedeno je da je 23. suvlasnički dio (E-23), garažno mjesto GM3 u podrumu, netto korisne površine 6,14 m²;

- U Ugovoru o kupoprodaji navedeno je u članku 3. da je plaćena kupoprodajna cijena u iznosu od 704.203,50 kn;

Slijedom navedenog proizlazi da je kupac trebao platiti za stan od 72,34 m² i garažno mjesto od 6,14 m², iznos od 727.609,66 kn, što prema dostupnim podacima nije platio. Uvidom u ZK izvadak, Općinskog građanskog suda Zagrebu, zk.ul.br. 7766, k.o. Vrapče, 23. suvlasnički dio (E-23), garažno mjesto GM 3 u podrumu, netto korisne površine 6,14 m, razvidno je da je temeljem Ugovora o kupoprodaji zaključenom dana 20.03.2023. godine, te zaprimljenog dana 08.05.2023. godine pod Z-25486/2023, uknjiženo pravo vlasništva Ružice Barbić. Budući nije dostupna cjelokupna dokumentacija nejasno je temeljem kojih dokaza je stečajna upraviteljica nedvojbeno utvrdila da se u predmetnom Ugovoru o kupoprodaji radilo o omašci, odnosno temeljem čega je sklopila Ugovor o kupoprodaji predmetnog garažnog mjesta. Navedena odluka nije obrazložena u izvješćima niti je stavljena na odlučivanje skupštini vjerovnika.

U obrazloženju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. St-2058/2017-169 od dana 29. ožujka 2024. godine, kojim je ranija stečajna upraviteljica razriješena dužnosti, navedeno je da je zgrada u kojoj se nalazi nekretnina koja je predmet Predugovora trebala biti etažirana do 1. lipnja 2011., dok iz zemljišnih knjiga proizlazi da je 11. veljače 2011. zaprimljen prijedlog za upis broj Z-7140/11 na temelju Elaborata etažne podjele od siječnja 2011. Osim toga, navedeno je da su i drugi kupci tijekom 2015. godine sklapali anekse kojima su utvrdili etažu koja je predmet ugovora. Stoga, prema stajalištu Naslovnog suda u konkretnom slučaju nisu bile ispunjene zakonom propisane pretpostavke za sklapanje glavnog ugovora temeljem Predugovora iz 2009. godine, a sve imajući u vidu stanje spisa kakvo je bilo u trenutku otvaranja stečajnog postupka i sklapanja predmetnog ugovora, kao i dostavljena očitovanja stečajne upraviteljice. Naime, odredbom čl. 268. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05 i 41/08, dalje: ZOO) propisano da se sklapanje glavnog ugovora može zahtijevati u roku od šest mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo sklapanje, a ako taj rok nije predviđen, onda od dana kad je prema naravi posla i okolnostima ugovor trebao biti sklopljen (st. 5.). Predugovor ne obvezuje ako su se okolnosti od njegova sklapanja toliko izmijenile da ne bi bio ni sklopljen da su takve okolnosti postojale u to vrijeme (st. 6.). U konkretnom slučaju ne samo da je već nekoliko godina prije otvaranja stečajnog postupka dospio rok u kojem su stranke mogle zahtijevati sklapanje glavnog ugovora, već otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom kao prodavateljem predstavlja takvu izvanrednu okolnost zbog koje takav predugovor ne obvezuje u smislu odredbe čl. 268. st. 6. ZOO-a.

Stoga je Ugovor o kupoprodaji, koji je sklopljen u studenom 2021. (tijekom trajanja ovog stečajnog postupka) s kupcem Ivicom Barbićem, samostalan pravni posao, a ne pravni posao sklapanja glavnog ugovora temeljem Predugovora iz 2009. godine, i kao takav je sklopljen u suprotnosti s prisilnim, kogentnim zakonskim odredbama – čl. 247. SZ-a, a sve imajući u vidu da se radi o nekretnini na kojoj je u trenutku otvaranja stečajnog postupka bilo upisano založno pravo za korist razlučnog vjerovnika Felicite Glavaš. Naime, odredbom čl. 247. SZ-a je propisano da se nekretnine na kojima postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, dok prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, te se nekretnina u skladu s odredbama Ovršnog zakona rješenjem o dosudi dosuđuje kupcu. Prodaja nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo neposrednom pogodbom, umjesto elektroničkom javnom dražbom prema pravilima ovršnog

postupka o ovrši na nekretninama, je prodaja koja je izvršena u suprotnosti s prisilnim zakonskim propisima, te da pritom nije odlučno što je u tijeku parnica povodom brisovne tužbe jer je ishod te parnice neizvjestan.

U žalbi stečajne upraviteljice na odluku Naslovnog suda od dana 29.03.2024.g. stečajna upraviteljica tvrdi da Ugovor o kupoprodaji nije samostalan pravni posao jer je sklopljen je na temelju Predugovora iz 2009.g, što između ugovaratelja nije sporno, te da je dužniku i svim stečajnim vjerovnicima bio interes da se glavni ugovor sklopi što je i učinjeno.

Nejasno je zašto stečajna upraviteljica nije stavila predmetnu odluku o pozivanju kupca na uplatu ostatka kupovnine temeljem sklopljenog predugovora o kupoprodaji na skupštinu vjerovnika (izvještajno ročište održano dana 12. svibnja 2021.g.) jer se radi o odluci koju je predložila u svojem izvješću od dana 12.04.2021. godine, očito smatrajući da vjerovnici o tome trebaju odlučivati, osobito što je na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji dana 15.11.2021. godine, temeljem procjene tržišne vrijednosti stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Dalibora Mateka, od dana 27.09.2021.g., znala da je tržišna vrijednost za stanove u istoj nekretnini procijenjena u iznosu od 1.914,35 eura/14.363,00 kn/m², a za parkirna garažna mjesta u iznosu od 732,53 eura/5.496,00 kn/m² (tečaj 7,5028), te da bi zapravo vrijednost predmenog stana sa garažnim parkirnim mjestom prema navedenoj procjeni iznosila 89.947,51 eura;

Iako, po mom mišljenju takvu odluku bi stečajni sudac ukinuo iz svih naprijed navedenih razloga u obrazloženju odluke od dana 29. ožujka 2024. godine. Naime, stečajni upravitelj, kao i sva tijela stečajnog postupka su dužna, prije svega, postupati u skladu odredbama Stečajnog zakona koji propisuje način postupanja u situacijama kada na nekretnini postoji upisano razlučno pravo. U ovom slučaju je postojalo razlučno pravo upisano dana 12.03.2021., pod Z-13924/2021 u korist Felicite Glavaš, temeljem Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 16.10.2006.g. za iznos glavnice od 250.000,00 eura, zajedno s pripadajućim zakonskim kamatama po stopi od 15% godišnje koje teku od dana 15.01.2005.g, pa do isplate, sa troškovima.

II.2.5. Predugovorom o kupoprodaji koji je sklopljen dana 23. ožujka 2015. godine kupcu Višnji Gudelj, stečajni dužnik je prodao nekretninu i to 2. Suvlasnički dio: 58/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stan S 1 u prizemlju, netto korisne površine 72,34 m² (podne površine 77,56 m²), a koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, tri spavaće sobe, kupaonice, WC-a, loggie podne površine 5,22 m², te vrta V 1 površine 40 m² i parkirališta P 3 podne površine 12 m² u dvorištu, te garažno mjesto GM10 u podrumu, neto površine 6,13 m², sve upisano u zk.ul.br. 7766, k.o. Vrapče. U predugovoru je ovjeren potpis prodavatelja dana 23.03.2015.g. kod javnog bilježnika Parlov Ivane, pod brojem Ov-2665/15.

Predmetnim Predugovorom o kupoprodaji kupac Višnja Gudelj je kupila predmetni stan za cijenu u iznosu od 103.000,00 eura, te garažno mjesto GM 10 za cijenu u iznosu od 6.000,00 eura, s tim da je, kako je navedeno u ugovoru, platila iznos od 30.000,00 eura kod potpisa predugovora, dok je za preostali iznos od 79.000,00 eura dogovorena isplata u roku od 60 dana od dana dostave izvadka iz ZK podobnog za uknjižbu založnog prava od strane banke radi isplate kredita. Primopredaja je izvršena temeljem zapisnika od dana 04. svibnja 2015. godine.

Ranija stečajna upraviteljica u izvješću predanom prije ispitnog i izvještajnog ročišta dana 16. veljače 2021. godine, te u Dopuni izvješća o gospodarskom-financijskom položaju dužnika predanom dana 09. ožujka 2021. godine navodi da je dana 23. ožujka 2015. godine sklopljen Predugovor o kupoprodaji za navedene nekretnine s ugovorenom kupoprodajnom cijenom u iznosu od 103.000,00 eura, te da je dostavljena kao dokaz uplatnica u kojoj je utvrđeno da je kupac platio iznos od 229.260,00 kn, što preračunato u eure prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja iznosi 30.007,85 eura, tako da preostaje iznos od 72.992,15 eura za platiti.

Na predmetnoj nekretnini je u trenutku sklapanja Predugovora postojala upisana zabrana otuđenja i opterećenja temeljem rješenja posl.br. Ovr-1775/10 od 24. svibnja 2010. godine, zaprimljeno dana 27.05.2010.g. pod posl.br. Z-2746/10 (predmet: Felicite Glavaš). Predmetno založno pravo je brisano tek dana 23.07.2015. godine.

Na predmetnoj nekretnini je u trenutku prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, otvaranja stečajnog postupka, kao i u trenutku pozivanja kupca na isplatu ostatka kupovnine, te zaključenja Ugovora o kupoprodaji koji je zaključen dana 04.11.2021.godine, postojalo upisano založno pravo:

- Vlaić Branka, temeljem Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 15.01.2011.g. u iznosu od 212.356,49 eura/1.600.000,00 kn, zaprimljeno 03.10.2016.g., pod Z-43658/2016. Dana 07.10.2021.g. predmetno založno pravo je brisano temeljem brisovnog očitovanja od dana 17.08.2021.g., 17.09.2021.g., te 20.09.2021.g. Branko Vlaić je prijavio tražbinu u stečajnom postupku u iznosu od 464.961,49 eura/3.503.252,32 kn, te dostavio obavijest o razlučnom pravu u iznosu od 212.356,49 eura/1.600.000,00 kn. Stečajna upraviteljica u Tablicama prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava od dana 03.11.2020. godine, osporava dio tražbine u iznosu od 337.547,59 eura/2.543.252,32 kn iz razloga što je prema predstečajnoj nagodbi posl.br. Stpn-413/14-8 vjerovniku priznato potraživanje u iznosu od 115.174,20 eura/960.000,00 kn. Dana 18.02.2021. godine vjerovnik je povukao dio tražbine u iznosu od 287.489,83 eura/2.166.092,16 kn, tako da mu je na ispitnom ročištu održanom dana 12.05.2021. godine, te Rješenjem o priznanju tražbina od dana 09.12.2021. godine priznata tražbina u iznosu od 177.471,65 eura/1.337.160,16 kn Podneskom od dana 28.09.2021.g., dakle, nakon brisanja založnog prava Branko Vlaić predlaže da sud izmijeni tablice ispitanih tražbina jer mu je djelomično namirena tražbina u iznosu od 34.545,00 eura/256.323,90 kuna, pa traži da tražbina iznosi 143.451,62 eura/1.080.836,26 kn
- Felicite Glavaš jer je ponovno upisano založno pravo dana 12.03.2021.g., pod brojem Z-13924/2021, a temeljem Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 16.10.2006.g. za iznos glavnice od 250.000,00 eura, zajedno s pripadajućim zakonskim kamatama po stopi od 15% godišnje koje teku od dana 15.01.2005.g,

Dana 05.11.2021. godine izvršena je uplata od strane kupca iznosa od 79.000,00 eura/595.504,00 kn, te je dana 04.11.2021. godine sklopljen Ugovor o kupoprodaji, a dana 05.11.2021.g. je izdana tabularna isprava.

Analogijom s odlukom Naslovnog suda posl.br. St-2058/2017-169 od dana 29. ožujka 2024. godine, kojim je ranija stečajna upraviteljica razriješena dužnosti u konkretnom slučaju bi bila ista situacija jer nisu bile ispunjene zakonom propisane pretpostavke za sklapanje glavnog ugovora temeljem Predugovora iz 2015. godine, a sve imajući u vidu stanje spisa kakvo je bilo u trenutku otvaranja stečajnog postupka i sklapanja predmetnog ugovora. Naime, odredbom čl. 268. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05 i 41/08, dalje: ZOO) propisano da se sklapanje glavnog ugovora može zahtijevati u roku od šest mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo sklapanje, a ako taj rok nije predviđen, onda od dana kad je prema naravi posla i okolnostima ugovor trebao biti sklopljen (st. 5.). U konkretnom slučaju Predugovor je zaključen dana 23. ožujka 2015. godine, te je ugovoreno da će preostali iznos kupoprodajne cijene biti isplaćen u roku od 60 dana od dana dostave izvotka iz ZK podobnog za uknjižbu založnog prava od strane banke radi isplate kredita. Primopredaja je izvršena temeljem zapisnika od dana 04. svibnja 2015. godine.

Na predmetnoj nekretnini je u trenutku sklapanja Predugovora postojala upisana zabrana otuđenja i opterećenja temeljem rješenja posl.br. Ovr-1775/10 od 24. svibnja 2010. godine, zaprimljeno dana 27.05.2010.g. pod posl.br. Z-2746/10 (predmet: Felicite Glavaš). Predmetno založno pravo je brisano tek dana 23.07.2015. godine, što znači da je kupac imao više od 14 mjeseci da dostavi banci izvadak podoban za uknjižbu založnog prava od strane banke radi isplate kredita, te plati ostatak kupoprodajne cijene, prije nego što je uknjiženo založno pravo Vlaić Branka, koje je zaprimljeno dana 03.10.2016. godine.

Predugovor ne obvezuje ako su se okolnosti od njegova sklapanja toliko izmijenile da ne bi bio ni sklopljen da su takve okolnosti postojale u to vrijeme (st. 6.). U konkretnom slučaju ne samo da je već nekoliko godina prije otvaranja stečajnog postupka dospio rok u kojem su stranke mogle zahtijevati sklapanje glavnog ugovora, već otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom kao prodavateljem predstavlja takvu izvanrednu okolnost zbog koje takav predugovor ne obvezuje u smislu odredbe čl. 268. st. 6. ZOO-a.

Stoga je Ugovor o kupoprodaji, koji je sklopljen 05. studenom 2021. (tijekom trajanja ovog stečajnog postupka) s kupcem Višnjom Gudelj, samostalan pravni posao, a ne pravni posao sklapanja glavnog ugovora temeljem Predugovora iz 2015. godine, i kao takav je sklopljen u suprotnosti s prisilnim, kogentnim zakonskim odredbama – čl. 247. SZ-a, a sve imajući u vidu da se radi o nekretnini na kojoj je u trenutku otvaranja stečajnog postupka bilo upisano založno pravo za korist razlučnog vjerovnika Felicite Glavaš. Naime, odredbom čl. 247. SZ-a je propisano da se nekretnine na kojima postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, dok prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, te se nekretnina u skladu s odredbama Ovršnog zakona rješenjem o dosudi dosuđuje kupcu. Prodaja nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo neposrednom pogodbom, umjesto elektroničkom javnom dražbom prema pravilima ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, je prodaja koja je izvršena u suprotnosti s prisilnim zakonskim propisima.

Nejasno je zašto stečajna upraviteljica nije stavila predmetnu odluku o pozivanju kupca na uplatu ostatka kupovnine temeljem sklopljenog predugovora o kupoprodaji na skupštinu vjerovnika (izvještajno ročište održano dana 12. svibnja 2021.g.) jer se radi o odluci koju je predložila u svojem izvješću od dana 12.04.2021. godine, očito smatrajući da vjerovnici o tome trebaju odlučivati, osobito što je na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji dana 05.11.2021. godine, temeljem procjene tržišne vrijednosti stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Dalibora Mateka, od dana 27.09.2021.g., znala da je tržišna vrijednost za stanove u istoj nekretnini procijenjena u iznosu od 1.914,35 eura/14.363,00 kn/m², a za parkirna garažna mjesta u iznosu od 732,53 eura/5.496,00 kn/m² (tečaj 7,5028), te da bi zapravo vrijednost predmenog stana sa garažnim parkirnim mjestom prema navedenoj procjeni iznosila 142.992,87 eura;

Predmetnim Predugovorom o kupoprodaji kupac Višnja Gudelj je kupila predmetni stan za cijenu u iznosu od 103.000,00 eura, te garažno mjesto GM 10 za cijenu u iznosu od 6.000,00 eura, s tim da je, kako je navedeno u ugovoru, platila iznos od 30.000,00 eura kod potpisa predugovora, dok je za preostali iznos od 79.000,00 eura dogovorena isplata u roku od 60 dana od dana dostave izvadka iz ZK podobnog za uknjižbu založnog prava od strane banke radi isplate kredita. Primopredaja je izvršena temeljem zapisnika od dana 04. svibnja 2015. godine.

Iako, po mom mišljenju takvu odluku bi stečajni sudac ukinuo iz svih naprijed navedenih razloga. Naime, stečajni upravitelj, kao i sva tijela stečajnog postupka su dužna, prije svega, postupati u skladu odredbama Stečajnog zakona koji propisuje način postupanja u situacijama kada na nekretnini postoji upisano razlučno pravo. U ovom slučaju je postojalo razlučno pravo upisano dana 12.03.2021., pod Z-13924/2021 u korist Felicite Glavaš, temeljem Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 16.10.2006.g. za iznos glavnice od 250.000,00 eura, zajedno s pripadajućim zakonskim kamatama po stopi od 15% godišnje koje teku od dana 15.01.2005.g, pa do isplate, sa troškovima.

II.2.6. Dana 10. siječnja 2022. godine **Maršić Ante** dostavlja obavijest o izlučnom pravu za 12. Suvlasnički dio: 39/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) Stan S11 na drugom katu, netto korisne površine 48,16 m² (podne površine 53,38 m²), a koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, spavaće sobe, kupaonice i loggie podne površine 5,22 m² i 31. suvlasničkog dijela 5/1000 (E-31) garažno mjesto GM11, u podumu, neto korisne površine 6,16 m², sve upisano u zk.ul.br. 7766, k.o. Vrapče.

U obavijesti je navedeno da je izlučni vjerovnik kompenzacijom za izvedene radove nekoliko godina prije otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom dobio u vlasništvo predmetni stan i garažno mjesto, te 2013. godine stupio u posjed istih i od tada ih nesmetano koristi. Usto je naveo da je voljan određenu razliku i doplatiti, u skladu s tržišnom vrijednošću predmetnog stana.

Temeljem poziva Naslovnog suda od dana 08. veljače 2022. godine, ranija stečajna upraviteljica se očituje dana 11. veljače 2022. godine te navodi da je kao pravna osnova izlučnog prava dostavljena dokumentacija o izvedenim radovima, Predugovor o kupoprodaji nekretnina s Izjavom o prijeboju i Sporazum o kompenzaciji iz kojih je utvrdila sljedeće:

- da su dana 20.12.2010. godine stečajni dužnik i Maršić Ante sklopili Predugovor o kupoprodaji, potpisali Izjavu o prijeboju, te sklopili Sporazum o kompenzaciji;
- da se prema izjavi o prijeboju tražbina Maršić Ante u iznosu od 496.583,21 kn/65.907,92 eura s osnove izvedenih radova prebila se sa potraživanjem dužnika s osnova Predugovora o kupoprodaji navedenih nekretnina;
- da je u Predugovoru o kupoprodaji navedeno je da bi Maršić Ante kompenzacijom platio stečajnom dužniku iznos od 30.000,00 eura, dok je u Izjavi koja mu je prilogu i u Sporazumu o kompenzaciji naveden iznos 65.907,92 eura/496.583,21 kn;
- da su raniji zakonski zastupnik i Maršić Ante naveli da se radi o grešci u pisanju kod Predugovora i da stvarni iznos isplaćen kompenzacijom iznosi 65.907,92 eura/496.583,21 kn;
- da navedeni iznos proizlazi i iz dokumentacije o izvedbi radova, Izjave o prijeboju i Sporazuma o kompenzaciji, tako da je utvrdila da stvarna visina iznosa koji je plaćen prijebojem iznosi 65.907,92 eura/496.583,21 kn
- da iz Predugovora proizlazi da će se kupoprodajni ugovor sklopiti nakon što dužnik dostavi ZK izvadak podoban za upis hipoteke, što radi upisa hipoteke za korist Felicite Glavaš dužnik nije ispunio, pa Maršić Ante iz tog razloga nije platio ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 20.000,00 eura.
- Da je ostvareno izlučno pravo i pravo vlasništva na predmetnim nekretninama pod uvjetom da u roku od 8 dana od poziva stečajnog upravitelja Maršić Ante isplati ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 20.000,00 eura na račun stečajnog dužnika, nakon čega će biti zaključen kupoprodajni ugovor i izdat će se tabularna isprava.

Međutim, stečajna upraviteljica u svom očitovanju od dana 11. veljače 2022. godine ne navodi sljedeće:

- da u predugovoru o kupoprodaji zaključenim dana 20.12.2010. godine, u kojem je dogovorena je cijena u iznosu od 81.000,00 eura, nije ovjeren potpis prodavatelja;
- da na Sporazumu o kompenzaciji i izjavi o prijeboju potpisanog navodno 20.12.2010. godine kojim se zatvara iznos od 65.907,92 eura/496.583,21 kn, potpis nije ovjeren, naveden je iznos kupoprodajne cijene za predmetne nekretnine 82.000,00 eura, te su navedene etažirane nekretnine, iako su u Predugovoru navedene neetažirane nekretnine, te iz zemljišnih knjiga proizlazi da je tek 11. veljače 2011. zaprimljen prijedlog za upis broj Z-7140/11 na temelju Elaborata etažne podjele od siječnja 2011;
- dakle, kako je moguće da je kompenzacija i prijeboj kojim se zatvara najveći dio kupoprodajne cijene mogao biti potpisan onog dana kada etažiranje nije ni napravljeno i da to nikome, pa ni stečajnoj upraviteljici ne predstavlja problem;
- da je procjenom tržišne vrijednosti stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Dalibora Mateka, od dana 27.09.2021.g. tržišna vrijednost za stanove u istoj nekretnini procijenjena u iznosu od 1.914,35 eura/14.363,00 kn/m², a za parkirna garažna mjesta u iznosu od 732,53 eura/5.496,00 kn/m² (tečaj 7,5028), te da bi zapravo vrijednost predmenog stana sa garažnim parkirnim mjestom prema navedenoj procjeni iznosila, za stan 92.195,09 eura (48,16 m²*1.914,35 eura), a za parkirno garažno mjesto 3.305,46 eura (6,16 m²*735,53 eura), što ukupno iznosi 95.500,55 eura;

- da priznaje razliku iznosa od 35.907,92 eura, koji navodno predstavlja pogrešku iz Predugovora o kupoprodaji nekretnine i plaćene kupoprodajne cijene putem Sporazuma o kompenzaciji, na temelju:
 - kako i sama navodi „izjave ranijeg zakonskog zastupnika i Maršić Ante da se radi o grešci u pisanju“,
 - te dokumentacije o izvedbi radova na kojima nema osnovnih elemenata kojima bi se dokazivala vjerodostojnost takvog dokumenta koji „dokazuje“ plaćanje tolikog iznosa.
- da činjenica da je dana 21. listopada 2013. godine, zaključen Ugovor o čuvanju i korištenju predmetnog stana između stečajnog dužnika i Maršić Ante i Maršić Kate ovjeren kod javnog bilježnika Ivana Parlova, posl.br. Ov-14617/13 u kojem je, između ostalog navedeno, da su dužni čuvati stan, plaćati režijske troškove, te da neće plaćati nikakvu naknadu za čuvanje, nije predstavljala sumnjivu okolnost, da možda predmetni ugovori o kompenzaciji i prijeboju nisu točni. Čak je i životno logično da bi se bilo tko trebao pitati zašto bi netko sklapao ugovor u čuvanju stana za koji je navodno platio 80 % cijene i da tu činjenicu nigdje ne spomene do dana 10. siječnja 2022. godine;
- Da je u Planu financijskog i operativnog restrukturiranja i poslovnom planu od 01.06.2014. godine koji je dostavljen u postupku predstečajne nagodbe, navedeno 12 nekretnina koje su u vlasništvu Medijak d.o.o., pa između ostalog i nekretnina koje su predmet ovog Ugovora, te potraživanja od kupaca gdje su navedena samo potraživanja od četiri kupca i to:
 - Savica gradnja d.oo. u iznosu od 163.611,79 kn
 - Domoizrada d.o.o. Proložac u iznosu od 41.019,99 kn
 - Boris Žužul u iznosu od 379.191,00 kn
 - Mile Ukalović u iznosu od 163.000,00 kn.

Pa se postavlja pitanje, kako to da je Maršić Ante platio najveći dio (81,37 %) kupoprodajne cijene 2010. godine, a 2014.g. predmetne nekretnine još uvijek čine imovinu stečajnog dužnika u dokumentu koji je bitan u postupku predstečajne nagodbe.

- Sama stečajna upraviteljica
 - navodi u izvješću od dana 12. travnja 2021. godine da je za iste te nekretnine sklopljen ugovor o korištenju i čuvanju, te isti dostavlja u prilogu;
 - na ispitnom ročištu održanom dana 12. svibnja 2021. godine dobiva nalog da prikupi podatke od ovlaštenih agencija koje se bave davanjem nekretnina u najam za nekretninu iste ili slične površine i u istom kvartu u gradu Zagrebu, a koje koriste Ante i Kata Maršić. (E-17 i E-23), iako u predmetu nema podataka da je postupila po nalogu skupštine;
 - navodi u izvješću od dana 01.09.2021. godine da je sklopljen je ugovor o najmu stana i parkirnog mjesta (E-17 i E-31) za nekretninu upisanu kod OS u Zagrebu, zk.ul. 7766, kč.br.325/34, zgrada u Hrnetičkoj 17 sa Maršić Antom za iznos mjesečne najamnine 3.000,00 kn, a koje najamnine se isti obvezao platiti od dana 01.08.2020.godine, te da do dana pisanja izvješća nije uplatio dužne najamnine ali iskazuje namjeru plaćanja u roku od 60 dana;
 - nigdje ne spominje da je Maršić Ante vlasnik nekretnine koji je platio 80 % cijene, te koji ima sklopljen Predugovor o kupoprodaji, iako je očito iz

izvješća da je bila u kontaktu s istim, te je nejasno kako je moguće da netko tko živi u stanu za koji je platio 80 % cijene to niti ne spomene;

- Da u trenutku sklapanja Predugovora na predmetnim nekretninama postoji upisana zabrana otuđenja i opterećenja temeljem rješenja posl.br. Ovr-1775/10 od 24. svibnja 2010. godine, pod Z-2746/10 od 27.05.2010.g. (predmet: Felicite Glavaš), koje je brisano dana 23.07.2015. godine, što znači da je Maršić Ante imao mogućnost više od 14 mjeseci da sklopi kupoprodajni ugovor i plati navodni ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 20.000,00 eura prije nego što je uknjiženo založno pravo Matković Slavena, temeljem prijedloga od dana 03. listopada 2016., pod brojem Z-43662/2016.

*Nejasno je zašto je stečajna upraviteljica pozvala Maršić Antu na uplatu razlike kupovnine, zašto je sklopila Ugovor o kupoprodaji dana **27.05.2022. godine**, koji je zaprimljen dana 30.03.2023. godine pod Z-17976/2023., temeljem kojih činjenica je smatrala da dostavljena dokumentacija nedvojbeno dokazuje izlučno pravo, a da nije čak ni stavila predmetnu odluku na skupštinu vjerovnika. Iako, po mom mišljenju takvu odluku bi stečajni sudac ukinuo iz svih naprijed navedenih razloga u obrazloženju odluke od dana 29. ožujka 2024. godine. Naime, stečajni upravitelj, kao i sva tijela stečajnog postupka su dužna, prije svega, postupati u skladu odredbama Stečajnog zakona koji propisuje način postupanja u situacijama kada na nekretnini postoji upisano razlučno pravo.*

Na predmetnim nekretninama u trenutku otvaranja stečajnog postupka, kao i u trenutku pozivanja kupca na isplatu ostatka kupovnine, te sklapanja Ugovora o kupoprodaji postojalo je upisano založno pravo:

- a. Matković Slavena, temeljem Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 17.01.2011.g. u iznosu od 259.207,64 eura/1.953.000,00 kn, zaprimljeno 03.10.2016.g., pod Z-43662/2016. Dana 07.10.2021.g. predmetno založno pravo je brisano temeljem brisovnog očitovanja od dana 17.08.2021.g. Slaven Matković je prijavio tražbinu u stečajnom postupku u iznosu od 422.648,98 eura/3.184.448,74 kn, te dostavio obavijest o razlučnom pravu u iznosu od 259.207,64 eura/1.953.000,00 kn. Stečajna upraviteljica u Tablicama prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava od dana 03.11.2020. godine, osporava dio tražbine u iznosu od 307.474,78 eura/2.316.668,74 kn iz razloga što je prema predstečajnoj nagodbi posl.br. Stpn-413/14-8 vjerovniku priznato potraživanje u iznosu od 115.174,20 eura/867.780,00 kn. Dana 18.02.2021. godine vjerovnik je povukao dio tražbine u iznosu od 259.207,64 eura/1.953.000,00 kn, tako da mu je na ispitnom ročištu održanom dana 12.05.2021. godine, te Rješenjem o priznanju tražbina od dana 09.12.2021. godine priznata tražbina u iznosu od 160.423,27 eura/1.208.709,11 kn. Podneskom od dana 28.09.2021.g., dakle, nakon brisanja založnog prava Slaven Matković predlaže da sud izmijeni tablice ispitanih tražbina jer mu je djelomično namirena tražbina u iznosu od 47.849,09 eura/360.519,03 kuna, pa traži da tražbina iznosi 112.574,18 eura/848.190,18 kn, a potom podneskom od 01.11.2021. Slaven Matković povlači svoj podnesak od 28.09.2021.g.
- b. Felicite Glavaš od dana 12.03.2021., pod Z-13924/2021 upisano je založno pravo Felicite Glavaš, s prvenstvenim redom od 17.12.2009.g., temeljem

Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 16.10.2006.g. za iznos glavnice od 250.000,00 eura, zajedno s pripadajućim zakonskim kamatama po stopi od 15% godišnje koje teku od dana 15.01.2005.g, pa do isplate, sa troškovima.

*Nadalje, nejasno je zašto stečajna upraviteljica u izvješću od dana 13. srpnja 2022. godine navodi da je kupac stana i garaže (E-17 i E-31), k.o. Vrapče Maršić Ante uplatio dužni iznos od 150.940,00 kn, te da je pozvan na potpisivanje ugovora ali se ne javlja, kada je iz podataka navedenih u zemljišnim knjigama razvidno da je Ugovor o kupoprodaji već zaključen **27.05.2022. godine.***

II.2.7. Temeljem Ugovora o kupoprodaji od dana 22. rujna 2010. godine, te Aneksa Ugovora od dana 27.11.2015.g., predbilježeno je pravo vlasništva na nekretnini u vlasništvu Medijak d.o.o. i to za 20. Suvlasnički dio: 84/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20), Stan S19 na trećem katu, netto korisne površine 104,42 m² (podne površine 124,49 m²), a koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinje, tri spavaće sobe, dvije kupaonice, degažmana, WC-a, te loggie podne površine 7,03 m², terase podne površine 13,04 m² i garažno mjesto GM12 (E-32), sve upisano u zk.ul.br. 7766, k.o. Vrapče, za korist Bubalo Marijana, OIB: 10598442156, Ulica Milivoja Matošeca 4, Zagreb, Z-45235/2015, od dana 28.03.2017.g.

Predmetnim Ugovorom o kupoprodaji kupac Bubalo Marijana je kupila predmetni stan i garažno mjesto za cijenu u iznosu od 167.000,00 eura, s tim da je, kako je navedeno u ugovoru, isplatila iznos od 35.000,00 eura kod potpisa Predugovora, iznos od 50.000,00 eura u roku od pet dana od potpisa Ugovora, a ostatak od 82.000,00 eura u roku od 30 dana od dana završetka stana, uz uvjet da se predoči ZK izvadak kao dokaz o vlasništvu nekretnine. Prodavatelj je u ugovoru naveo pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da predmetna nekretnina nije opterećena nikakvim teretima, tražbinama i pravima koja umanjuju prava kupca. Nekretnina je u posjedu kupca od dana 14.03.2011. godine. U Aneksu tog Ugovora zaključenog dana 27. studenog 2015. godine, navedeno je da cijena za stan 19 iznosi 158.600,00 eura, za garažno mjesto GM12 iznosi 8.400,00 eura, međutim, navedeno je da je plaćeno garažno mjesto u cijelosti, dok je za stan plaćen iznos od 76.600,00 eura, tako da je preostali iznos za plaćanje 82.000,00 eura, koji se mora se platiti u roku od 60 dana računajući od dana kada prodavatelj dostavi kupcu izvadak iz ZK podoban za upis hipoteke od strane banke a u svrhu podizanja kredita.

Na predmetnim nekretninama je u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji, otvaranja stečajnog postupka, pozivanja kupca na uplatu razlike kupoprodajne cijene, te izdavanja tabularne izjave, postojalo upisano razlučno pravo:

- Felicite Glavaš Felicite Glavaš, temeljem Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 16.10.2006.g. za iznos glavnice od 250.000,00 eura, zajedno s pripadajućim zakonskim kamatama po stopi od 15% godišnje koje teku od dana 15.01.2005.g, pa do isplate, sa troškovima. Predmetno založno pravo je brisano dana 23.07.2015. godine, te je ponovno upisano dana 12.03.2021. pod brojem Z-29001/15.

Ranija stečajna upraviteljica u izvješću predanom prije ispitnog i izvještajnog ročišta dana 16. veljače 2021. godine, te u Dopuni izvješća predanog dana 09.03.2021.g. navodi da je dana 22. rujna 2010. godine sklopljen kupoprodajni ugovor za navedene nekretnine, te dana 27. studenog 2015.g. Aneks tog Ugovora s ugovorenom kupoprodajnom cijenom u iznosu od 158.600,00 eura, te da je dostavljena kao dokaz uplatnica u kojoj je utvrđeno da je kupac platio iznos od 622.849,60 kn, što preračunato u eure prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja iznosi 83.806,45 eura, tako da preostaje iznos od 74.793,55 eura za platiti.

U očitovanju stečajne upraviteljice od dana 27. rujna 2021. godine je navedeno da je Bubalo Marijana platila ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 615.465,02 kn/82.091,55 eura (izvod od 03.09.2021.g., tečaj eura 7,4973), nakon čega je izdana tabularna izjava podobna za opravdanje predbilježbe prava vlasništva.

Nejasno je zašto stečajna upraviteljica nije stavila predmetnu odluku o pozivanju kupca na uplatu ostatka kupovnine temeljem sklopljenog ugovora o kupoprodaji na skupštinu vjerovnika (izvještajno ročište održano dana 12. svibnja 2021.g.) jer se radi o odluci koju je predložila u svojem izvješću od dana 12.04.2021. godine, očito smatrajući da vjerovnici o tome trebaju odlučivati.

Naime, u ovakvoj situaciji, gdje je:

- *kupac platio 50,90 % kupoprodajne cijene više od 9 godina prije otvaranja stečajnog postupka;*
- *kupac u posjedu nekretnine od 14. ožujka 2011. godine;*
- *u čl. 5. Ugovora o kupoprodaji prodavatelj jamčio kupcu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da predmetna nekretnina nije opterećena nikakvih uknjiženim niti neuknjiženim teretima ili bilo kakvim pravila ili tražbinama trećih osoba koje umanjuju ili ograničavaju prava kupca;*
- *da je kupac dana 27. studenog 2015. godine, dakle nakon brisanja založnog prava Felicite Glavaš, potpisao Aneks Ugovoru*

po mom mišljenju na izvještajnom ročištu su vjerovnici trebali donijeti odluku hoće li se pozvati kupca na uplatu ostatka kupovnine, a tada bi sud mogao odlučivati o zakonitosti donošenja takve odluke od strane skupštine vjerovnika iz razloga što je nekretnina opterećena razlučnim pravom, a način prodaje nekretnina opterećenih razlučnim pravom je propisan odredbama Stečajnog zakona, međutim, iz dostupne dokumentacije ne proizlazi da je takva odluka donesena.

II.3. Nekretnine u suvlasništvu stečajnog dužnika na kojima postoje upisana razlučna prava, zabilježbe zabrane otuđenja, te ovrhe

Radi se o nekretninama na kojima je kao suvlasnik u ½ upisana Renata Kujundžić koje je iste stekla naprijed navedenom tužbom radi utvrđenja bračne stečevine, u parničnom postupku posl.br. P Ob-1300/2018 pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu protiv I tuženika Slavomira Kujundžića i II tuženika stečajnog dužnika MEDIJAK d.o.o.:

II.3.1. Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, ZK odjel Samobor i to:

- zk.ul. 7179,. k.o. Samobor, suvlasnički dio 66/656 k.č.br. 1652, kuća Obrtnička ulica, gospodarska zgrad Obrtnička ulica i dvorište;
- zk.ul. 5937,. k.o. Samobor, 2. suvlasnički dio ½ k.č.br. 1675, oranica Stažnik ukupne površine m²;
- zk.ul. 3576,. k.o. Samobor, 2. suvlasnički dio ½ k.č.br. 1651, oranica u Obrtničkoj ulici, ukupne površine m²;
- zk.ul. 2752,. k.o. Samobor, 2. suvlasnički dio ½ k.č.br. 1676, ZK tijelo II, kuća br. 18, Obrtnička ulica, ukupne površine;

Na suvlasničkom dijelu nekretnina pod a., b., c. i d. postojalo je upisano založno pravo HPB d.d. od 17.12.2009.g., Z-5356/09, za iznos od 410.000,00 eura. Navedeno založno pravo preneseno je dana 18.07.2022.g., Z-20329/2022, temeljem Ugovora o prodaji tražbine od dana 14.09.2021.g. i 05.10.2021, te ugovorom o prijenosu sredstava osiguranja od dana 16.09.2021.g. za korist Renate Kujundžić. Napominje se da je predmetni Ugovor o prodaji tražbine od dana 14.09.2021.g. godine zaključen između HPB d.d. i društva Lav gradnja d.o.o. , a potom je predmetno potraživanje dana 05. listopada 2021.g. preneseno na Renatu Kujundžić. U ugovoru zaključenom između društva Lav gradnja d.o.o. i Renate Kujundžić je navedeno da tražbina HPB d.d. prema društvu Medijak d.o.o. iznosi 4.696.031,57 kn, ali da je u stečajnom postupku posl.br. St-2058/2017 priznata tražbina u iznosu od 4.481.580,09 kn. Nadalje, navedeno je da je kupoprodajna cijena za prijenos potraživanja plaćena u iznosu od 412.001,49 eura/3.104.225,21 kn.

Stečajna upraviteljica u podnesku od dana 15. srpnja 2022. godine dostavlja prijedlog za prodaju predmetnih nekretnina sukladno čl 247. Stečajnog zakona u kojem, između ostalog navodi, da predmetne nekretnine čine neodvojivu funkcionalnu cjelinu, te predlaže skupno unovčenje. Nadalje navodi da ukupna površina zemljišta iznosi 2.403 m², a da udjeli u vlasništvu dužnika iznose 882 m². Dostavlja procjembeni elaborat izrađen od stalnog sudskog vještaka Tomislava Perkovića iz 2022. godine, u kojem je ukupna vrijednost predmetnih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika procijenjena u iznosu od 158.000,00 eura, što po m² iznosi 178,77 eura/m².

Napominje se da je indeks cijena nekretnina značajno narastao u razdoblju od 2022. godine do 2024. godine, te se za to područje i tu kategoriju nekretnina u 2024. godini kreće u rasponu između 250,00 eura/m² do 300,00/m², tako da je nužno napraviti novu procjenu vrijednosti nekretnine ili revidirati postojeću.

II.3.2. Nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk.ul.br. 18265, k.o. Zagreb, k.č.br. 4670/40, stambeno poslovna zgrada, Kalinovica br. 5. i dvorište i to:

- suvlasnički dio ½ etaže 18/1000, etažno vlasništvo (E1), parkirališno-garažni prostor sa dva parkirališna mjesta oznake PG1 u podrumu korisne površine 26,36 čm;
- suvlasnički dio ½ etaže 34/1000, etažno vlasništvo (E2), parkirališno-garažni prostor sa dva parkirališna mjesta oznake PG2 u podrumu korisne površine 48,74 čm;
- suvlasnički dio ½ etaže 13/1000, etažno vlasništvo (E5), parkirališno-garažni prostor oznake PG5 u podrumu korisne površine 19,21 čm;

- suvlasnički dio ½ etaže 59/1000, etažno vlasništvo (E-13), ulični poslovni prostor uredske namjene u prizemlju, a koji se sastoji od poslovnog prostora, hodnika, pretprostora i WC-a, ukupne korisne površine 85,81 čm, te vanjskog ulaza (tloc.povr. 4,80 čm) i parkirališnih mjesta na parceli;

- suvlasnički dio ½ etaže 41/1000, etažno vlasništvo (E-14), dvorišni poslovni prostor uredske namjene u prizemlju, a koji se sastoji od poslovnog prostora, čajne kuhinje, arhive i WC-a ukupne korisne površine 59,79 čm, te vanjskog ulaza (tloc.povr. 3,12 čm) i parkirališnih mjesta na parceli oznake 1,2 i 3 (tloc.pov. 26,64 čm, 12,09 čm, 13,31 čm) kao pripadak.

U trenutku otvaranja stečajnog postupka na predmetnim nekretninama postoji upisano razlučno pravo temeljem Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 22.05.2010.g. u iznosu od 3.580.000,00 kn za korist Kujundžić Renate, OIB: 36727391530, Kalinovica 5, Zagreb, zaprimljeno 18. srpnja 2017. godine, dakle, dva dana prije prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, a za E-13 i E14 zaprimljeno 24. kolovoza 2017. godine, dakle, nakon prijedloga za otvaranje stečajnog postupka

Prema procjeni tržišne vrijednosti stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Dalibora Mateka, dostavljene dana 27.09.2021.g. tržišna vrijednost iznosi:

| Redni broj | Zk.ul.br. | Opis/oznaka nekretnine | Površina nekretnine (m2) | Jedinična cijena EUR/KN/m2 | Ukupna tržišna vrijednost EUR/KN-tečaj 7,5028 |
|------------|-----------|--|--------------------------|----------------------------|---|
| 1. | 18265 | parkirališno garažni prostor PG1 – etaža E-1 | 26,36 | 733,32/ 5.502 | 19.330,52/ 145.033,00 |
| 2. | 18265 | parkirališno garažni prostor PG2 – etaža E-2 | 48,74 | 733,32/ 5.502 | 35.742,26/ 268.167,00 |
| 3. | 18265 | parkirališno garažni prostor PG5 – etaža E-5 | 19,21 | 733,32/ 5.502 | 14.087,14/ 105.693 |
| 4. | 18265 | Poslovni prostor – etaža E-13 | 87,01 | 1.768,41/ 13.268 | 153.869,09/ 1.154.449 |
| | | Parkirališno mjesto oznake 4 | 11,80 | 622,57/ 4.671 | 7.346,32/ 55.118 |
| | | Parkirališno mjesto oznake 5 | 11,48 | 622,57/ 4.671 | 7.147,07/ 53.623 |
| 5. | 18265 | Poslovni prostor – etaža E-14 | 60,57 | 1.768,41/ 13.268 | 107.112,41/ 803.643 |
| | | Parkirališno mjesto oznake 1 | 26,64 | 622,57/ 4.671 | 16.585,14/ 124.435 |
| | | Parkirališno mjesto oznake 2 | 12,09 | 622,57/ 4.671 | 7.526,79/ 56.472 |

Nejasno je zašto stečajna upraviteljica čeka dvije godine od otvaranja stečajnog postupka, te više od godinu dana od izvještajnog ročišta da predloži prodaju suvlasničkog dijela etaža E-1, E-2, E-5, E-13 i E-14, zk.ul. 18265, k.o. Zagreb, kada je procjena bila gotova 15. srpnja 2021. godine, kada na nekretninama nema pokrenutih ovršnih postupaka koji sprečavaju prodaju, a postoji upisano razlučno pravo Renate Kujundžić, za koje stečajna upraviteljica nigdje ne

navodi da se radi o možebitno pobožnom pravnom poslu, budući se radi o supruzi vlasnika i zakonskog zastupnika, te je prijedlog za upis založnog prava zaprimljen 18. srpnja 2017. godine, a za E-13 i E-14 dana 24. kolovoza 2017. godine, dakle nakon prijedloga za otvaranje stečajnog postupka. Prijedlog za prodaju predaje dana 15. srpnja 2022. godine.

- suvlasnički dio ½ etaže 144/1000, etažno vlasništvo (E-29), stan oznake 15 u potkrovlju, a koji se sastoji od stubišta, okna dizala, dva hodnika, dnevnog boravka s blagovanjem, kuhinje, izbe, degažmana, četiri sobe, garderobe, dvije kupaonice i WC-a ukupne korisne površine 211,30 čm, te terase prema ulici (tlocrtne pov. 30,10 čm, terases a stubama prema dvorištu tloc.pov. 37,62 čm) koje su u sklopu stana, ako i terase nad potkrovljem (tloc.pov. 123,11 čm), koji su pripaci.

U trenutku otvaranja stečajnog postupka na predmetnim nekretninama postoje upisana razlučna prava:

- temeljem Sporazuma br. 105/05 o zasnivanju založnog prava od 25. kolovoza 2005.g., radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.000.000,00 kn za korist Hrvatske poštanske banke d.d., OIB: 87939104217, Jurišićeva 4, Zagreb

- temeljem Sporazuma br. 326/06 o zasnivanju založnog prava od 23. kolovoza 2006.g., radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.000.000,00 kn za korist Hrvatske poštanske banke d.d., OIB: 87939104217, Jurišićeva 4, Zagreb

- temeljem Sporazuma br. 322/07 o zasnivanju založnog prava od 28. studenog 2007.g., radi osiguranja tražbine u iznosu od 3.000.000,00 kn za korist Hrvatske poštanske banke d.d., OIB: 87939104217, Jurišićeva 4, Zagreb

- temeljem Sporazuma br. 240/09 o zasnivanju zajedničkog založnog prava od 15. prosinca 2009.g., radi osiguranja tražbine u iznosu od 410.000,00 eura za korist Hrvatske poštanske banke d.d., OIB: 87939104217, Jurišićeva 4, Zagreb

- Navedeno založno pravo preneseno je dana 25.05.2022.g., Z-29408/2022, temeljem Ugovora o prodaji tražbine od dana 14.09.2021.g. i 15.10.2021, te ugovorima o prijenosu sredstava osiguranja od dana 16.09.2021.g. i 13.05.2022.g. za korist Renate Kujundžić

Napominje se da je predmetni Ugovor o prodaji tražbine od dana 14.09.2021. godine zaključen između HPB d.d. i društva Lav gradnja d.o.o. , a potom je predmetno potraživanje dana 05. listopada 2021.g. preneseno na Renatu Kujundžić. U ugovoru zaključenom između društva Lav gradnja d.o.o. i Renate Kujundžić je navedeno da tražbina HPB d.d. prema društvu Medijak d.o.o. iznosi 4.696.031,57 kn, ali da je u stečajnom postupku posl.br. St-2058/2017 priznata tražbina u iznosu od 4.481.580,09 kn. Nadalje, navedeno je da je kupoprodajna cijena za prijenos potraživanja plaćena u iznosu od 3.104.225,21 kn.

-Zabilježba ovrhe temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. Ovr-3851/2019 od 13.11.2019.g., zaprimljeno 22.11.2019.g., Z-55721/2019. Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 27.08.2021. godine briše se zabilježba ovrhe posl.br. Ovr-227/2020, upisana pod Z-55721/2019 na suvlasničkom dijelu društva Medijak d.o.o. dok i dalje ostaje upisana na suvlasničkom dijelu Renate Kujundžić, prijedlog zaprimljen dana 21.10.2021.g. , pod brojem Z-55857/2021.

-Ovršni postupak posl.br. Ovr-3851/2019 koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, pokrenut je dana 13.11.2019. godine, od strane HPB d.d, protiv prvoovršenika Medijak d.o.o. u stečaju i drugoovršenika Renate Kujundžić, za iznos duga od 442.535,12 eura/3.334.280,86 kn (ukupno 579.425,20 eura/4.365.679,21 kunu). Dana 22.09.2020. godine, razdvojen je postupak ovrhe u odnosu na II ovršenika Renatu Kujundžić, te se rješenjem od dana 16.10.2020. godine sud proglašava nenadležnim i postupak se nadalje vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl.br. Ovr-227/2020.

Stečajna upraviteljica u podnesku od dana 15. srpnja 2022. godine dostavlja prijedlog za prodaju predmetne nekretnine sukladno čl 247. Stečajnog zakona, te dostavlja procjembeni elaborat izrađen od stalnog sudskog vještaka Tomislava Perkovića 24.03.2022. godine, u kojem je vrijednost predmetne nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika procijenjena u iznosu od 226.766,59 eura (1/2 ukupne vrijednosti stana 453.533,18 eura). Budući stan ima ukupno 402,13 m², međutim korisna površina iznosi 253,85 m², što znači da procijenjena vrijednosti iznosi 1786,62 eura/m².

Nejasno je zašto stečajna upraviteljica nije predložila prodaju suvlasničkog dijela predmetne nekretnine odmah nakon obustave ovrhe posl.br. Ovr-227/2020 temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 27.08.2021.g., budući je tada obustavljena ovrha na suvlasničkom dijelu u vlasništvu stečajnog dužnika.

Napominje se da je indeks cijena nekretnina značajno narastao u razdoblju od 2022. godine do 2024. godine, tako da je nužno napraviti novu procjenu vrijednosti nekretnine ili revidirati postojeću.

II.4. Ugovori o zakupu

II.4.1. 01. lipnja 2021. godine zaključen je Ugovor o zakupu s društvom **RE.LU d.o.o.**, OIB: 25985461742, Zagreb, Kalinovica 5, koga zastupaju Slavomir Kujundžić, Slaven Matković i Jakov Lapenda, za ½ poslovnog prostora na adresi Kalinovica 5, upisanog u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk.ul.br. 18265, k.o. Zagreb, k.č.br. 4670/40 i to:

- suvlasnički dio ½ etaže 59/1000, etažno vlasništvo (E-13), ulični poslovni prostor uredske namjene u prizemlju, a koji se sastoji od poslovnog prostora, hodnika, pretprostora i WC-a, ukupne korisne površine 85,81 čm, te vanjskog ulaza (tloc.povr. 4,80 čm) i parkirališnih mjesta na parceli.

Ugovor je zaključen na neodređeno vrijeme s otkaznim rokom od 30 dana, uz zakupninu u iznosu od 265,45 eura/2.000,00 kn, te obvezu plaćanja svih režijskih troškova, osim komunalne naknade, naknade za uređenje voda, te pričuve.

Stečajna upraviteljica nije imala suglasnost skupštine za sklapanje takvog ugovora koja je potrebna sukladno članku 230. st. 2. toč. 5. Stečajnog zakona.

Stečajna upraviteljica u svom podnesku od dana 12. veljače 2024. godine, kojim se očituje na poziv Naslovnog suda od dana 25. siječnja 2024. godine, navodi da je potpisan aneks ugovora o zakupu od 1.6.2021.g., kojim se mijenja odredba o trajanju zakupnog odnosa na rok od šest mjeseci s mogućnošću produljenja, opet bez suglasnosti skupštine vjerovnika, iako je zakonom

propisano da se radi o pravnoj radnji od posebne važnosti za koju se mora dobiti suglasnost skupštine.

Nejasno zašto stečajna upraviteljica dana 10. svibnja 2023. godine, kada je nakon skupštine vjerovnika održane dana 25. travnja 2023. godine, pozvana da dostavi, između ostalog Ugovore o zakupu na temelju kojih treće osobe koriste stanove/garaže/poslovne prostore u vlasništvu/suvlasništvu stečajnog dužnika, dostavlja samo Ugovor o zakupu, ali ne i Aneks ugovora za koji je u kasnijem očitovanju navela da je potpisan.

Nadalje, na skupštini vjerovnika održanoj dana 22. svibnja 2023. godine stečajna upraviteljica navodi da je samo jednu nekretninu stečajnog dužnika dala u zakup, a ostale nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika nije dala u zakup „jer nije bilo zainteresiranih osoba koje bi koristile predmetne nekretnine u ½ dijela, pa ih zato nitko ne koristi, međutim, uvidom na stranice Sudačke mreže na kojoj stečajni upravitelji objavljuju sve oglase, nema podataka da je objavljen poziv na prikupljanje ponuda za zakup bilo koje nekretnine u suvlasništvu stečajnog dužnika, tako je nejasno temeljem kojih činjenica stečajna upraviteljica izvodi navedeni zaključak.“

Aneks ne dostavlja niti uz očitovanje predano dana 12. veljače 2024. godine, odnosno, iz pregleda objavljenih podataka iz spisa nije vidljivo da je dostavila Aneks.

U istom izvješću stečajna upraviteljica navodi da račune za režije stečajni dužnik prefakturira zakupniku RE-LU d.o.o. koji ih uredno podmiruje, dok troškove komunalne naknade, pričuve i naknade za uređenje voda snosi dužnik, ne navodeći razloge zašto te troškove snosi stečajni dužnik, iako je skupština vjerovnika održana dana 25. travnja 2023. godine naložila stečajnoj upraviteljici da se očituje o tome kao troškovi komunalne naknade terete stečajnu masu.

Način podmirenja predmetni troškova komunalne naknade, naknade za uređenje voda i pričuve su regulirani Ugovorom o zakupu od dana 01. lipnja 2021. godine, za koji stečajna upraviteljica nije imala suglasnost.

Obzirom na naprijed navedeno nejasno je zašto stečajna upraviteljica u izvješću od dana 12. travnja 2021. godine navodi:

- *da su 17. Suvlasnički dio (E-17), zk.ul. 7766, k.č.br. 325/34, što je zapravo stan oznake 16 na trećem katu koji je navodno kupio Ivica Barbić, temeljem Ugovora o čuvanju u posjedu Maršić Ante i Kate,*
- *te da je 23. suvlasnički dio (E-23), što je zapravo garažno mjesto GM3 također temeljem istog ugovora u posjedu istih osoba;*
- *istovremeno dostavlja Ugovor o korištenju i čuvanju umjesto za stan S16 i GM3, za stan S11 na drugom katu, neto površine 48,16 m² (podne površine 53,38 m²) i garažnog mjesta GM11 u podrumu, neto korisne površine 6,16 m² (podne površine 12,31 m²) sklopljen s Maršić Kate i Ante dana 21.10.2013. godine, nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, ovjeren kod javnog bilježnika Ivana Parlova iz Zagreba, dana 21.10.2013, posl.br. Ov-14617/13;*
- *Uz isto izvješće dostavlja i zapisnik o primopredaji stana oznake 16 na trećem katu, te garažnog mjesta GM3, Ivici i Ružici Barbić dana 20.12.2020.godine.*

II.4.2. Stečajna upraviteljica je, uz izvješće od dana 12. travnja 2021. godine, dostavila Ugovor o korištenju i čuvanju stana u Zagrebu, Hrnetička 17, izgrađenog na k.č.br. 325/34, upisanog

u zk.ul.br. 7766, k.o. Vrapče i stana S11 na drugom katu, neto površine 48,16 m² (podne površine 53,38 m²) i garažnog mjesta GM11 u podrumu, neto korisne površine 6,16 m² (podne površine 12,31 m²) sklopljen s **Maršić Kate i Ante** dana 21.10.2013. godine, nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, ovjeren kod javnog bilježnika Ivana Parlova iz Zagreba, dana 21.10.2013, posl.br. Ov-14617/13.

Na ispitnom ročištu održanom dana 12. svibnja 2021. godine stečajna upraviteljica dobiva nalog temeljem odluke skupštine da prikupi podatke od ovlaštenih agencija koje se bave davanjem nekretnina u najam za nekretninu iste ili slične površine i u istom kvartu u gradu Zagrebu, a koje koriste Ante i Kata Maršić. (E-17 i E-23), iako u predmetu nema podataka da je postupila po nalogu skupštine.

U izvješću od dana 01.09.2021. godine stečajna upraviteljica navodi da je sklopljen ugovor o najmu stana i parkirnog mjesta (E-17 i E-31) za nekretninu upisanu kod OS u Zagrebu, zk.ul. 7766, kč.br.325/34, zgrada u Hrnetičkoj 17 sa Maršić Antom za iznos mjesečne najamnine 3.000,00 kn, a koje najamnine se isti obvezao platiti od dana 01.08.2020.godine, te da do dana pisanja izvješća nije uplatio dužne najamnine, ali iskazuje namjeru plaćanja u roku od 60 dana, međutim, predmetni ugovor se ne nalazi u spisu.

U žalbi stečajne upraviteljica protiv odluke Naslovnog suda o razrješenju od dana 29. ožujka 2024. godine, ista navodi pod točkom VI. sljedeće:

„U toč. 21. pobijane odluke netočno se navodi da bi Ugovor o korištenju stana sklopljen sa kupcem Maršić Ante i Kata ostao na snazi nakon otvaranja postupka. Zaključkom od 08. ožujka 2022. godine sud je pozvao stečajnu upraviteljicu na očitovanje u odnosu na izlučni zahtjev Ante Maršića. Nitko od stečajnih vjerovnika nije imao primjedbe na očitovanje stečajne upraviteljice od dana 14. ožujka 2022. godine“.

Nejasno je zašto stečajna upraviteljica navodi u žalbi da Ugovor o korištenju stana nije ostao na snazi kada je:

- *u svom izvješće od dana 12. travnja 2021. godine, dostavila predmetni Ugovor o korištenju i čuvanju stana i sama navela da je zaključen;*
- *na ispitnom ročištu održanom dana 12. svibnja 2021. godine dobila nalog temeljem odluke skupštine da prikupi podatke od ovlaštenih agencija koje se bave davanjem nekretnina u najam za nekretninu iste ili slične površine i u istom kvartu u gradu Zagrebu, a koje koriste Ante i Kata Maršić. (E-17 i E-23), iako u predmetu nema podataka da je postupila po nalogu skupštine.*
- *u izvješću od dana 01.09.2021. godine navela da je sklopljen ugovor o najmu stana i parkirnog mjesta (E-17 i E-31) za nekretninu upisanu kod OS u Zagrebu, zk.ul. 7766, kč.br.325/34, zgrada u Hrnetičkoj 17 sa Maršić Antom za iznos mjesečne najamnine 3.000,00 kn, a koje najamnine se isti obvezao platiti od dana 01.08.2020.godine, te da do dana pisanja izvješća nije uplatio dužne najamnine, ali iskazuje namjeru plaćanja u roku od 60 dana;*
- *u očitovanju od dana 12.02.2024. godine, na poziv Naslovnog suda od dana 25.01.2024., u točki g) navodi da je Ugovor o najmu sklopljen s Antom Maršićem na period do šest mjeseci, prikupljene su ponude iz oglasnika (napominje se da uvidom na stranice Sudačke mreže na kojoj stečajni upravitelji objavljuju sve oglase, nema*

podataka da je objavljen poziv na prikupljanje ponuda), ali je ugovor stavljen izvan snage jer je Ante Maršić dostavio Predugovor.

Istina je da je dana 10. siječnja 2022. godine Maršić Ante dostavio obavijest o izlučnom pravu koji je detaljno obrazložen pod točkom II.2.6. ovog Izvješća, međutim, nejasno je što je željela reći stečajna upraviteljica s navodom da „Nitko od stečajnih vjerovnika nije imao primjedbe na očitovanje stečajne upraviteljice od dana 14. ožujka 2022. godine“.

Prije svega podnesak stečajne upraviteljice od dana 14. ožujka 2022. godine nema nikakve veze s Maršić Antom i njegovim izlučnim pravom, pa se pretpostavlja da je stečajna upraviteljica mislila na podnesak od dana 11. veljače 2022. godine (objavljen 14. veljače 2022.g.). Nadalje, u predmetnom podnesku od dana 11. veljače 2022. godine ranija stečajna upraviteljica navodi zašto smatra da treba priznati izlučno pravo, međutim, ne navodi sve bitne činjenice koje se odnose na predmetnu dokumentaciju, a koje su obrazložene pod točkom II.2.6. ovog Izvješća, niti je stavila prijedlog predmetne odluke na skupštinu vjerovnika, tako da je nejasno što je mislila da nitko od vjerovnika nije imao primjedbi.

II.5. Postupci pred sudovima i drugim tijelima

II.5.1. Posl.br. P-...

Sud: Trgovački sud u Zagrebu

Tužitelj: Slavomir Kujundžić, Podbablje, Ivanbegovina 112a, OIB: 22394027135, zastupan po punomoćniku, odvjetniku Zoranu Puljizu

Tuženik: GRAD ZAGREB, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937

Radi: utvrđenja osnovanosti osporavanja

VPS: 1.276.386,39 kn/306.237,39 eura

Tužitelj je dana 22.12.2021. godine ustao tužbom kojom traži da se utvrdi da je neosnovana i da ne postoji tražbina II višeg isplatnog reda tuženika u iznosu od 1.276.386,39 kn/306.237,39 eura

U spisu nema podataka o broju predmeta pod kojim se vodi, te kakvo je stanje

II.5.2. Posl.br. Ovr-3851/19, Ovr-227/2020

Sud: Općinski građanski sud u Zagrebu, Trgovački sud u Zagrebu

Ovrhovoditelj: Hrvatska poštanska banka d.d.

Ovršenik: Medijak d.o.o. u stečaju
Renata Kujundžić

Radi: isplate

VPS: 442.535,12 eura/3.334.280,86 kn

Ovršni postupak posl.br. Ovr-3851/2019 koji se vodio pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, pokrenut je dana 13.11.2019. godine, od strane HPB d.d, protiv prvoovršenika Medijak d.o.o. u stečaju i drugoovršenika Renate Kujundžić, za iznos duga od 442.535,12 eura/3.334.280,86 kn (ukupno 579.425,20 eura/4.365.679,21 kunu). Dana 22.09.2020. godine, razdvojen je postupak ovrhe u odnosu na II ovršenika Renatu Kujundžić, te se

rješenjem od dana 16.10.2020. godine sud proglašava nenadležnim i postupak se nadalje vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl.br. Ovr-227/2020, koji dana 27.08.2021. godine donosi rješenje temeljem kojeg se briše zabilješka ovrhe upisana pod brojem Z-55721/2019 na suvlasničkom dijelu nekretnina u vlasništvu društva Medijak d.o.o. dok i dalje ostaje upisana na suvlasničkom dijelu Renate Kujundžić.

II.5.3. Posl.br. P-38/2020

Sud: Općinski građanski sud u Zagrebu

Tužitelj: Renata Kujundžić

Tuženi: HPB d.d.

Medijak d.o.o. u stečaju, zastupan po Stjepanu Brčiću, odvjetniku iz OD Brčić

Radi: radi proglašenja ovrhe nedopuštenom

Stečajna upravitelja, putem odvjetnika Stjepana Brčića dana 16. rujna 2021. godine dostavlja sudu podnesak da se ne protivi povlačenju tužbe Renate Kujundžić dostavljene dana 13. rujna 2021. godine.

Napominje se da je zaključkom Naslovnog suda od dana 25. siječnja 2024. godine stečajna upraviteljica u toč. k. pozvana da se očituje jesu li u parnici koja se vodila pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, posl.br. P-38/2020, po tužbi Renate Kujundžić protiv stečajnog dužnika, a u kojem je tužiteljica povukla tužbu, tuženiku dosuđeni troškovi, jer su ti troškovi fakturirani u računu br. 15-1-1-1 od 31. svibnja 2022. godine. Istim zaključkom stečajna upraviteljica je pozvana da se očituje je li za izdavanje punomoći odvjetniku Stjepanu Brčiću, koji je fakturirao usluge obračunate u računu broj 15-1-1-1 od dana 31. svibnja 2022. godine u iznosu od 61.574,13 kn, imala suglasnost skupštine vjerovnika.

U očitovanju dostavljenom dana 12. veljače 2024. godine stečajna upraviteljica navodi

- pod točkom j. „skupština je dala suglasnost za angažiranje punomoćnika za parnicu koju je dužnik podnio protiv F. Glavaš radi izdavanja brisovnog očitovanja, a u vrijeme poduzimanja nekih radnji skupština nije bila formirana, a za neke radnje poput ulaganja žalbi, radi prekluzivnog roka nije bilo vremena za sazivanje skupštine“
- pod točkom k. „nisu dosuđeni troškovi. Tužiteljica ih je uplatila“, te u prilogu dostavlja bankovni izvod od dana 02.02.2024. godine u kojem je vidljivo da je tužiteljica Renata Kujundžić platila troškove u iznosu od 124,43 eura (što je iznos fakturiran u računu broj 15-1-1-1 odvjetnika Brčića, za radnju u postupku posl.br. P-38/2020).

Naslovni sud u rješenju o razrješenju stečajne upraviteljice, između ostalog, navodi da je odredbom čl. 158. Zakona o parničnom postupku propisano da tužitelj, koji povuče tužbu ili se odrekne tužbenog zahtjeva, dužan tuženiku naknaditi troškove postupka, te da je nejasno zašto punomoćnik (odvjetnik) stečajnog dužnika (tuženika) nije zahtijevao od protivne strane naknadu troškova parničnog postupka, jer se po mišljenju suda takvim propustom umanjuje stečajna masa, međutim, ti troškovi nisu dosuđeni, te je nejasno zašto je tužiteljica skoro dvije

godine nakon povlačenja tužbe naknadila takve troškove stečajnom dužniku i ima li osnove za zadržavanje tih novčanih sredstava u stečajnoj masi.

Iako je sve navedeno točno, te je nelogično da bi netko platio troškove postupka za koje ne postoji pravomoćna odluka ili nagodba i to dvije godine nakon davanja suglasnosti da se povuče tužba, po mom mišljenju je puno veći problem činjenica da stečajna upraviteljica nije imala suglasnost za angažiranje odvjetnika. Naime sukladno odredbama čl. 230 st. 2. toč.4. stečajni upravitelj je dužan tražiti suglasnost skupštine ako namjerava izdati odvjetniku punomoć za zastupanje. U predmetnom postupku punomoć je izdana odvjetniku Brčiću dana 18.12.2020. godine, pripremno ročište je održano dana 22.02.2021. godine, što znači da je stečajna upraviteljica mogla na ispitnim ročištu od dana 24.02.2021. godine ili bar na ispitnom ročištu od dana 12.05.2021.g. dobiti suglasnost.

Naime, stečajna upraviteljica je dobila suglasnost za angažiranje odvjetnika i izdavanje punomoći u točno određenim predmetima i to na skupštini održanoj dana 13.01.2022. godine na kojoj su donesene sljedeće odluke

- 1. Daje se suglasnost za izdavanje punomoći odvjetniku Stjepanu Brčiću iz Zagreba, Petrinjska 9, radi zastupanja dužnika u parnici radi brisanja upisa založnog prava upisanog za korist Felicite Glavaš;*
- 2. Daje se suglasnost za pokretanje parnice radi brisanja upisa založnog prava upisanog za korist Felicite Glavaš;*
- 3. Daje se suglasnost za izdavanje punomoći odvjetniku Stjepanu Brčiću iz Zagreba, Petrinjska 9, radi zastupanja dužnika u parnici radi brisanja upisa založnog prava upisanog za korist Felicite Glavaš.*

Te na skupštini održanoj dana 22.05.2021. godine kada je donesena sljedeća odluka:

- 1. Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici za preuzimanje parničnog postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem P-607/2021, pod uvjetom da stečajni vjerovnici u roku od 15 (petnaest) dana predujme troškove vođenja parnica u iznosu od 104.062,50 kuna/13.811,47 EUR-a.*

Temeljem navedenog, proizlazi da stečajna upraviteljica nije imala suglasnost za angažiranje odvjetnika u svim ostalim postupcima, a što je propisano odredbama čl. 230 st. 2. toč.4. Stečajnog zakona.

II.5.4. Felicita Glavaš

Radi transparentnosti svih postupaka između stečajnog dužnika i Felicite Glavaš, koja je upisana kao razlučni vjerovnik na dijelu nekretnine koje su bile u vlasništvu stečajnog dužnika navode se svi vođeni međusobni postupci, te ishodi postupaka:

Postupak P-2132/10, GŽ-4197/2012

Sud: Općinski građanski sud u Zagrebu, Županijski sud u Osijeku

Tužitelj: Medijak d.o.o.

Tuženi: Felicita Glavaš

Radi: utvrđenja da je Ugovor o priznanju duga sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16.10.2006. godine ništetan te da je ništetan prijedlog i upis založnog prava pod Z-63427/09 u korist tuženice FELICITE GLAVAŠ te

da se briše založno pravo i uspostavi zemljišnoknjižno stanje kakvo je bilo prije upisa založnog prava, odnosno radi poništenja odredaba sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 7766 k.o. VRAPČE i brisanja založnog prava upisanog pod Z-63427/09 i uspostave zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije upisa predmetnog založnog prava. Presudom Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj P-2132/10 od dana 10.02.2012. godine, potvrđenom presudom Županijskog suda u Osijeku posl. broj Gž-4197/2012 od dana 04.12.2014. godine pravomoćno je u cijelosti odbijen.

Postupak P-6937/2015, Gž Zk-806/2021

Sud: Općinski građanski sud u Zagrebu, Županijski sud u Varaždinu

Tužitelj: Felicita Glavaš

Tuženi: Medijak d.o.o.

Radi: radi upisa u zk.ul.br. 7766 k.o. Vrapče prethodno nezakonito brisanog založnog prava pod Z-63427/09 ovoga suda, izbrisanog na temelju krivotvorene isprave.

Presudom Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj P-6937/2015 od 29.06.2021. godine usvojen je tužbeni zahtjev FELICITE GLAVAŠ kao tužiteljice protiv MEDIJAK d.o.o. kao tuženika radi povrata upisa u zk.ul.br. 7766 k.o. Vrapče prethodno, kako navodi sud, nezakonito brisanog založnog prava pod Z-63427/09 ovoga suda, izbrisanog na temelju krivotvorene isprave. Predmetna presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj P-6937/2015 od 29.06.2021. godine potvrđena je presudom Županijskog suda u Varaždinu posl. broj Gž Zk-806/2021 od 25.11.2021. godine.

Predmet Z-55399/18=Z-3222/16=ozn. Z-34955/15

Sud: Općinski građanski sud u Zagrebu, ZK Odjel

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela posl. broj Z-55399/18=Z-3222/16=ozn. Z-34955/15 od 21.12.2018. godine uvažen je prigovor Felicite Glavaš u cijelosti i odbijen prijedlog za brisanje založnog prava predlagatelja Medijak d.o.o. u zk.ul.br. 7766 k.o. Vrapče (na E-12), te naložena uspostava prijašnjeg stanja na način da se upiše založno pravo u korist FELICITE GLAVAŠ prvotno upisano pod Z-63427/09 ovoga suda (na E-12), a sve uslijed utvrđenja suda da je brisovno očitovanje bilo krivotvoreno i da ga nije potpisala i potpis ovjerila Felicita Glavaš kao založni vjerovnik.

Predmet Z-13924/2021=Z-29001/15

Sud: Općinski građanski sud u Zagrebu, ZK Odjel

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela posl. broj Z-13924/2021=Z-29001/15 od 12.03.2021. godine uvažen je prigovor Felicite Glavaš u cijelosti i odbijen prijedlog za brisanje založnog prava predlagatelja Medijak d.o.o. u zk.ul.br. 7766 k.o. Vrapče (na E-1, E-2, E-5, E-8, E-17, E-20, E-22, E-23, E-24, E-30, E-31, E-32) te naložena uspostava prijašnjeg stanja na način da se upiše založno pravo u korist Felicite Glavaš prvotno upisano pod Z-63427/09 ovoga suda (na E-1, E-2, E-5, E-8, E-17, E-20, E-22, E-23, E-24, E-30, E-31, E-32), a sve uslijed utvrđenja suda da je brisovno očitovanje bilo krivotvoreno i da ga nije potpisala i potpis ovjerila Felicita Glavaš kao založni vjerovnik.

Postupak P-3319/2022

Sud: Općinski građanski sud u Zagrebu

Tužitelj: Medijak d.o.o. u stečaju

Tuženi: Felicita Glavaš

Radi: izdavanja brisovnog očitovanja

Stečajna upraviteljica je temeljem odluka skupštine vjerovnika od dana 13.01.2022. godine ponovno pokrenula postupak radi brisanja upisa založnog prava upisanog za korist Felicite Glavaš. Na ročištu održanom dana 22.05.2023. godine, stečajni dužnik je predložio uređenje tužbenog zahtjeva u kojem traži preinaku tužbe i tužbenog zahtjeva, na način da se ova parnica umjesto (kao do sada) za pravni interes i u korist tužitelja MEDIJAK d.o.o. u stečaju vodi za pravni interes i u korist trećih osoba (Ružice Barbić i Ante Maršića) i da se njima (trećim osobama Ružici Barbić i Anti Maršiću) umjesto tužitelju izda brisovno očitovanje i da se njih (treće osobe Ružicu Barbić i Antu Maršića) ovlašćuje da temeljem presude u ovom predmetu zatraže i postignu brisanje založnog prava. Predmetnoj preinaci se usprotivio tuženik. Rješenjem od dana 07. svibnja 2024. godine određeno je da se neće održati pripremno ročište određeno dana 08. svibnja 2024. godine, te je zatražen priklop spisa posl.br. P-2131/10.

Nejasno je zašto je stečajna upraviteljica u prijedlogu dnevnog reda za skupštinu vjerovnika od dana 08. prosinca 2021. godine predložila donošenje odluke za pokretanje predmetnog postupka znajući:

- Da je o istoj već pravomoćno odlučeno
- Da je presudom Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj P-6937/2015 od 29.06.2021. godine usvojen je tužbeni zahtjev FELICITE GLAVAŠ kao tužiteljice protiv MEDIJAK d.o.o. kao tuženika radi povrata upisa u zk.ul.br. 7766 k.o. Vrapče prethodno, kako navodi sud, nezakonito brisanog založnog prava pod Z-63427/09 ovoga suda, izbrisanog na temelju krivotvorene isprave. Predmetna presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj P-6937/2015 od 29.06.2021. godine potvrđena je presudom Županijskog suda u Varaždinu posl. broj Gž Zk-806/2021 od 25.11.2021. godine.
- Da je sljedećim kupcima već dala isprave temeljem kojih su se uknjižili kao vlasnici nekretnina na kojima je postojalo upisano razlučno pravo Felicite Glavaš i to prije podnošenja tužbe i to:
 - Interijeri Bruno d.o.o., Aneks Ugovoru o kupoprodaji zaključen dana 16.11.2021.g. i 16.12.2021.g., tabularna izjava od dana 16.12.2021.g.
 - Žužul Boris, tabularna izjava od dana 28.12.2021. godine
 - Babić Jure, tabularna izjava od dana 15.11.2021. godine
 - Barbić Ivica, Ugovor o kupoprodaji od dana 15.11.2021.g., Aneks Ugovora o kupoprodaji od dana 20.12.2021. godine
 - Višnja Gudelj, Ugovor o kupoprodaji od dana 05.11.2021. godine
 - Bubalo Marijana, tabularna izjava od dana 04.09.2021. godine.
 - Jedino je za Maršić Antu, sklopljen Ugovor o kupoprodaji dana 27.05.2022., nakon podizanja tužbe

II.5.5. Posl.br. P-607/2021 (ranije P-13392/2019)

Sud: Trgovački sud u Zagrebu (ranije: Općinski građanski sud u Zagrebu)
Tužitelj: Felicita Glavaš
Tuženik: Medijak d.o.o. u stečaju
Radi: tužba radi namirenja tražbine osigurane založnim pravom
VPS: VPS: 1.850.000,00 kn

Tužiteljica je dana 16.12.2019. pokrenula hipotekarnu tužbu protiv 16 tuženika, među njima i protiv stečajnog dužnika radi namirenja svoje tražbine s osnove Ugovora o priznanju duga sa sporazumom o zasnivanju založnog prava od 16.12.2009. u iznosu od 250.000,00 eura uvećano za zakonske zatezne kamate od 15.01.2005. pa do isplate. Predmetni postupak se vodio pod posl.br. P-13392/2019, međutim, razdvojen je u odnosu na stečajnog dužnika u spis posl.br. P-1811/2021, također pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, a potom je presigniran na Trgovački sud u Zagrebu, posl.br. P-607/2021. Dana 19. travnja 2021. godine utvrđen je prekid postupka radi otvaranja stečajnog postupka. Založno pravo u korist tužiteljice zasnovano je na nekretninama – posebnim dijelovima upisanim u zk.ul.br. 7766, kč.br. 325/34, k.o. Vrapče, stambeno- poslovna zgrada br. 17 i dvorište, Hrnetička ulica.

Podneskom od dana 05. lipnja 2023. godine odvjetnik Zdravko Ivić, temeljem punomoći od dana 01.06.2023. godine preuzima vođenje postupka, te traži nastavak.

Skupština vjerovnika održana dana 22.05.2023. godine je dala suglasnost stečajnoj upraviteljici za preuzimanje parničnog postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem P-607/2021, pod uvjetom da stečajni vjerovnici u roku od 15 (petnaest) dana predujme troškove vođenja parnica u iznosu od 104.062,50 kuna/13.811,47 EUR-a. Renata Kujundžić je uplatila predujam troškova.

Nejasno je zašto je stečajna upraviteljica tražila suglasnost skupštine za preuzimanje predmetno postupka, odnosno zašto je predlagala preuzimanje postupka, kada se isti vodi u odnosu na nekretnine koje nisu više vlasništvu stečajnog dužnika jer je stečajna upraviteljica već izdala tabularne izjave i ostalu dokumentaciju temeljem koje su se isti uknjižili.

IV. Uplate na račun stečajnog dužnika od otvaranja do dana 14.05.2024.g.

IV.1. Uplate i temeljem kamata iznos od 1,62 eura

IV.2. Uplate temeljem povrata sredstava iz državnog proračuna iznos od 1.433,50 eura

IV.3. Uplate Renate Kujundžić u ukupnom iznosu od 14.418,97 eura

| Datum uplate | Uplatitelj | Iznos uplate EUR | Opis |
|--------------|------------------|------------------|--|
| 22.3.2022 | Renata Kujundžić | 413,07 | račun 000007-ne može se vidjeti na što se odnosi račun |
| 24.5.2023 | Renata Kujundžić | 11.000,00 | predujmovi troškova u predmetu P-607/2021 |
| 25.5.2023 | Renata Kujundžić | 2.881,47 | predujmovi troškova u predmetu P-607/2021 |
| 2.2.2024 | Renata Kujundžić | 124,43 | 1-1-1 |

IV.4. Uplate od prodanih nekretnina na kojima nisu postojala upisana razlučna prava, zabilježbe zabrane otuđenja, te ovrhe u iznosu od 219.580,00 kn/29.143,27 eura

| Datum uplate | Uplatitelj | Iznos uplate kn/eur | Opis plaćanja | Nekretnina |
|--------------|--------------------|-------------------------|---------------------|--|
| 28.1.2022 | Slavomir Kujundžić | 8.950,00/ 1.187,87 | jamčevina | E-7, parkirališno-garažni prostor. Ugovor zaključen 08.02.202.g., kupac Vlaić Branko |
| 28.1.2022 | Slavomir Kujundžić | 11.230/ 1.490,48 | jamčevina | E-6, parkirališno-garažni prostor. Ugovor zaključen 08.02.2022.g., kupac Daničić Dragi |
| 28.1.2022 | Slavomir Kujundžić | 13.120/ 1.741,32 | jamčevina | E-13 i E-14, parkirališno-garažni prostori. Ugovor zaključen 08.02.2022.g., kupac Renata Kujundžić |
| 09.2.2022 | Slavomir Kujundžić | 44.750,00/ 5.939,35 | plaćanje po ugovoru | E-6, parkirališno-garažni prostor. Ugovor zaključen 08.02.2022.g., kupac Daničić Dragi |
| 09.2.2022 | Slavomir Kujundžić | 56.170,00/ 7.455,04 | plaćanje po ugovoru | E-6, parkirališno-garažni prostor. Ugovor zaključen 08.02.2022.g., kupac Daničić Dragi |
| 09.2.2022 | Slavomir Kujundžić | 85.360,00/ 11.329,22 | plaćanje po ugovoru | E-13 i E-14, parkirališno-garažni prostori. Ugovor zaključen 08.02.2022.g., kupac Renata Kujundžić |

IV.5. Uplate od prodanih nekretnina na kojima su postojala upisana razlučna prava, te zabilježbe zabrane otuđenja u iznosu od 2.945.264,98 kn/390.903,84 eura

| Datum uplate | Uplatitelj | Iznos uplate kn/eur | Opis plaćanja | |
|--------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|
| 23.2.2021 | Interijeri Bruno d.o.o. | 56.973/ 7.561,62 | plaćanje po ugovoru | |
| 17.6.2021 | Interijeri Bruno d.o.o. | 56.352,36/ 7.479,24 | plaćanje po ugovoru | |
| 03.9.2021 | Zvonimir Bubalo | 615.465,02/ 81.686,25 | kupoprodajni ugovor OV-18430 | Tabularna izjava 04.09.2021.g. kupcu Bubalo Marijana |
| 22.10.2021 | Ivica Barbić | 75.000,00/ 9.954,21 | plaćanje po ugovoru-Hrnetička 17 | |
| 2.11.2021 | Ivica Barbić | 75.000,00/ 9.954,21 | plaćanje po ugovoru-Hrnetička 17 | |
| 2.11.2021 | Interijeri Bruno d.o.o. | 66.000,00/ 8.759,71 | plaćanje po ugovoru | |

| | | | | |
|------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--|
| 5.11.2021 | Višnja Gudelj | 595.504,00/ 79.036,96 | plaćanje po ugovoru | Ugovor o kupoprodaji zaključen 04.11.2021.g. |
| 5.11.2021 | Jure Babić | 605.785,50/ 80.401,55 | plaćanje po ugovoru | Tabularna izjava kupcu Babić Juri izdana 15.11.2021.g. |
| 5.11.2021 | Ivica Barbić | 90.000,00/ 11.945,05 | plaćanje po ugovoru-Hrnetička 17 | Ugovor o kupoprodaji zaključen 15.11.2021.g. |
| 8.11.2021 | Interijeri Bruno d.o.o. | 113.053,41/ 15.004,77 | plaćanje po ugovoru | Ugovor zaključen dana 08.06.2020.g., Aneksi 16.11.2021.g., 24.11.2021.g., 16.12.2021.g., tabularna 16.12.2021.g. s kupcem Interijeri Bruno |
| 28.12.2021 | Boris Žužul | 385.028,65/ 51.102,08 | plaćanje po ugovoru-Hrnetička | Tabularna izjava kupcu Babić Juri izdana 28.12.2021.g. |
| 22.4.2022 | Slavomir Kujundžić | 76.500,00/ 10.153,29 | Ostatak kupoprodajne cijene za Antu | Ugovor o kupoprodaji zaključen 27.05.2022.g. s Maršić Antom |
| 25.5.2022 | Slavomir Kujundžić | 74.440,00/ 9.879,89 | Ostatak kupoprodajne cijene za Antu | Ugovor o kupoprodaji zaključen 27.05.2022.g. s Maršić Antom |
| 03.03.2023 | Ivica Barbić | 60.162,00/ 7.985,00 | plaćanje po ugovoru-Hrnetička 17 | Ugovor za garažno mjesto E-23, Zagreb, Hrnetička 17. |

IV.6. Uplate od zakupnina, te prefakturiranih troškova u iznosu od 52.626,26 eura

| Datum uplate | Uplatitelj | Iznos uplate EUR | Opis |
|--------------|--------------|------------------|---------------------------------------|
| 11.02.2021 | RE-LU d.o.o. | 1.691,58 | računi 1,2,3,4,10,11,12,13/2020 |
| 08.07.2021 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | račun 2-1-1 |
| 08.07.2021 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | račun 1-1-1 |
| 10.08.2021 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | račun 3-1-1 |
| 06.09.2021 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | račun 4-1-1 |
| 14.10.2021 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 6-1-1 |
| 17.11.2021 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 7-1-1 |
| 16.12.2021 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 11-1-1 |
| 17.01.2022 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 1-1-1 |
| 09.02.2022 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 2/2022 |
| 10.03.2022 | RE-LU d.o.o. | 1.012,01 | 6-1-1 |
| 10.03.2022 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 8-1-1 |
| 07.04.2022 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | najam 4-2022 |
| 07.04.2022 | RE-LU d.o.o. | 2.410,66 | račun 12-1-1 |
| 08.04.2022 | RE-LU d.o.o. | 782,35 | 9-1-1 |
| 08.04.2022 | RE-LU d.o.o. | 370,07 | račun 11-1-1 (temeljem Ugovo.o poz.) |
| 08.04.2022 | RE-LU d.o.o. | 3.102,76 | račun 12-1-1 (temeljem Ugovo. o poz.) |
| 08.04.2022 | RE-LU d.o.o. | 276,03 | račun 10-1-1 (temeljem Ugovo.o.poz) |
| 24.05.2022 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 14-1-1 |
| 19.07.2022 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 15-1-1 |
| 19.07.2022 | RE-LU d.o.o. | 719,22 | 16-1-1 |
| 19.07.2022 | RE-LU d.o.o. | 369,09 | 17-1-1 |

| | | | |
|------------|------------------------------------|-----------|---|
| 19.07.2022 | RE-LU d.o.o. | 310,00 | 18-1-1 |
| 13.09.2022 | RE-LU d.o.o. | 663,61 | 19-1-1 |
| 10.10.2022 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 20-1-1 |
| 13.10.2022 | RE-LU d.o.o. | 303,19 | 23-1-1 |
| 13.10.2022 | RE-LU d.o.o. | 308,19 | 22-1-1 |
| 13.10.2022 | RE-LU d.o.o. | 281,90 | 21-1-1 |
| 04.11.2022 | RE-LU d.o.o. | 337,74 | 24- |
| 04.11.2022 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 24-1-1 |
| 22.12.2022 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 26-1-1 |
| 22.2.2023 | RE-LU d.o.o. | 270,56 | račun 1-1-1 |
| 22.2.2023 | RE-LU d.o.o. | 562,48 | račun 2-1-1 |
| 22.2.2023 | RE-LU d.o.o. | 1.167,98 | račun 3-1-1 |
| 22.2.2023 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | račun 4-1-1 |
| 23.5.2023 | RE-LU d.o.o. | 334,61 | 12-1-1 |
| 23.5.2023 | RE-LU d.o.o. | 606,51 | 11-1-1 |
| 23.5.2023 | RE-LU d.o.o. | 723,16 | 8-1-1 |
| 23.5.2023 | RE-LU d.o.o. | 713,85 | 6-1-1 |
| 23.5.2023 | RE-LU d.o.o. (Renata Kujundžić) | 16.250,04 | 14/1/1 |
| 29.8.2023 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 7-1-1 |
| 29.8.2023 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 9-1-1 |
| 06.02.2024 | RE-LU d.o.o. | 310,41 | 28-1-1 |
| 06.02.2024 | RE-LU d.o.o. | 194,45 | 27-1-1 |
| 06.02.2024 | RE-LU d.o.o. | 121,81 | 26-1-1 |
| 06.02.2024 | RE-LU d.o.o. | 141,34 | 25-1-1 |
| 06.02.2024 | RE-LU d.o.o. | 123,35 | 24-1-1 |
| 06.02.2024 | RE-LU d.o.o. | 181,35 | 23-1-1 |
| 06.02.2024 | RE-LU d.o.o. | 195,41 | 22-1-1 |
| 06.02.2024 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 21-1-1 |
| 06.02.2024 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 20-1-1 |
| 06.02.2024 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 19-1-1 |
| 06.02.2024 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 18-1-1 |
| 06.02.2024 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 17-1-1 |
| 06.02.2024 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 16-1-1 |
| 06.02.2024 | RE-LU d.o.o. | 331,81 | 15-1-1 |
| 06.02.2024 | RE-LU d.o.o. | 995,43 | 13-1-1 |
| 06.02.2024 | RE-LU d.o.o. | 709,33 | 2-1-1 |
| 05.04.2024 | RE-LU d.o.o. | 995,43 | 3-1-1 |
| 23.04.2024 | RE-LU d.o.o. | 6.463,34 | Slavomir Kujundžić plaća neki iznos bez opisa plaćanja osim što piše Renata Kujundžić |

V. Plaćanja sa računa stečajnog dužnika od otvaranja do dana 14.05.2024.g. u ukupnom iznosu od 52.861,14 eura

- V.1. Režijski troškovi koji se moraju prefakturirati u ukupnom iznosu od 15.128,55 eura
- Zagrebački holding-čistoća d.o.o. ukupan iznos od 1.125,87 eura
 - Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. iznos od 1.563,23 eura
 - Hep-oprskrba i HEP elektra ukupan iznos od 3.279,08 eura

- HEP plin d.o.o. ukupan iznos od 9.160,37 eura

V.2. Režijski troškovi koje snosi stečajni dužnik po Ugovoru o zakupu u ukupnom iznosu od 7.742,49 eura

- Zagrebački holding d.o.o.-kn,nuv ukupan iznos od 2.493,87 eura

- Grad Zagreb, kn, nuv ukupan iznos od 4.697,06 eura

- Monel d.o.o., pričuva ukupan iznos od 551,56 eura

V.3. Ostali troškovi u ukupnom iznosu od 19.980,43 eura

- knjigovodstva ukupnom iznosu od 8.606,72 eura

- naknade za vođenje računa u ukupnom iznosu od 585,47 eura

- javnog bilježnika u ukupnom iznosu od 61,15 eura

-materijalni troškovi stečajne upraviteljice (poštarina,pečat, uredski materijal, javni bilježnik) u ukupnom iznosu od 1.132,02 eura

- telefona u ukupnom iznosu od 215,90 eura

- procjene u ukupnom iznosu od 1.990,84 eura

- plaće Kujundžić Slavoljuba u ukupnom bruto iznosu od 3.365,45 eura

- uplata javnih davanja na državni proračun u ukupnom iznosu od 3.602,15 eura

- pristojbi u ukupnom iznosu od 420,73 eura

V.4. Troškovi odvjetnika u iznosu od 10.009,67 eura

| Datum plaćanja | Iznos | Primatelj | Opis |
|----------------|----------|-------------------------|-------------|
| 23.9.2021 | 1.688,07 | Odvjetnik Zoran Puljiz | račun 119 |
| 1.9.2022 | 8.172,29 | Odvjetnik Stjepan Brčić | 15-1-1 |
| 28.1.2023 | 149,31 | Odvjetnik Nikola Delić | račun 7-1-1 |

Usporednim pregledom svih prometa po računu razvidno je da je do dana 22.05.2023. godine, kada je održana skupština vjerovnika na kojoj je stečajnoj upraviteljici naloženo da u roku od 8 dana dostavi isprave iz kojih će biti razvidno kome i u kojem dijelu su vršena prefakturavanja iz čl. 4. st. i st. 3 Ugovora o zakupu, a sve iz razloga što je postavljen upit vjerovnika plaća li se komunalna naknada i naknada za uređenje voda razmjerno suvlasničkom dijelu:

- *zakupac RA-LU d.o.o. izvršio uplatu ukupnog iznosa od 18.247,32 eura;*
- *režijski troškovi koji su do tog datuma dospjeli i plaćeni sa računa stečajnog dužnika (Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., Zagrebački holding-čistoća d.o.o., HEP-plin d.o.o., Hep opskrba d.o.o i Hep elektra d.o.o.) iznosili su ukupno 12.732,78 eura;*
- *Ugovor o zakupu je potpisan dana 01.06.2021. godine, tako da su do navedenog datuma dospjele 24 rate (2.500,00 kn*24=60.000,00 kn), odnosno 7.963,37 eura:*

Nadalje, u prometu računa je razvidno da zakupac RA-LU d.o.o. nakon toga,

- *dana 22.05.2023.g. i 23.05.2023. godine plaća ukupan iznos od 20.961,00 eura*
- *dana 29.08.2023. godine plaća ukupan iznos od 663,62 eura*
- *dana 06.02.2024.g. plaća ukupan iznos od 5.295,55 eura*
- *te nakon razrješenja stečajne upravitelji plaća iznos od 7.458,77 eura*

Dakle, zakupac RA-LU d.o.o. **plaća iznos od 52.626,26 eura**, pa je nejasno za šta ispostavlja račune stečajna upraviteljica, što to plaća odjednom zakupnik kada iznos:

- plaćenih režijskih troškova iznosi 15.128,55 eura (bez komunalne naknade, nuv i pričuve)
- plaćenih troškova komunalne naknade, nuv i pričuve iznosi 7.742,49 eura
- dospjele zakupnine od dana 01.06.2021.g. do 5/2024 iznose 11.945,16 eura (36 rata*331,81 eur)
- **što je sveukupno 34.816,20 eura**

VI. Stanje sredstava na računima stečajnog dužnika iznosi 435.666,31 eur

Napominje se da bez knjigovodstvene dokumentacije nije moguće utvrditi postojanje otvorenih dugovanja prema isporučiteljima usluga. Zaprimiteljene su dvije opomene pred ovrhu Grada Zagreba i to zbog ne plaćanja duga za poslovni prostor na adresi Kalinovica 5 za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda za razdoblje od 07/2020 do 9/2021 godine u ukupnom iznosu od 1.190,08 eura, te za isti prostor za komunalnu naknadu i naknadu za uređenja voda u ukupnom iznosu od 167,34 eura. Postavljen je upit Gradu Zagrebu, kao i ostalim isporučiteljima usluga da dostave izvod otvorenih stavki radi usklade koja će se napraviti kada razriješena stečajna upraviteljica preda knjigovodstvenu dokumentaciju.

VII. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 17.05.2024.g. do 17.08.2024.g.

U narednom razdoblju, očekuje se donošenje odluke o žalbi protiv razrješenja ranije stečajne upraviteljice, a koju su uložili vjerovnici, te sama stečajna upraviteljica. Nakon toga, predložiti će se daljnje radnje.

Mjesto i datum

Zagreb, 17.05.2024.g.