

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU****IZVJEŠTAJ ZA POSEBNU SKUPŠTINU VJEROVNIKA  
3.6.2022.G.**

Rješenjem stečajnog suca zakazana je posebna skupština vjerovnika koja se treba održati dana 3.6.2022.g. sa dnevnim redom donošenja odluke o prihvatanju i provedbi etažnog elaborata, donošenje odluke da li da se prodaji nekretnina (upisane u zk.ul. 25814 k.o. Trnje, 5. Suvlasnički dio od 277/10000 dijelova kčbr. 4712/1) pristupi prije prihvatanja i provedbe etažnog elaborata ili nakon provedbe, te donošenje odluke o načinu i uvjetima unovčenja nekretnina.

**I OPĆENITO POVJESNI PODACI O NEKRETNINAMA**

Povijesno u odnosu na nekretnine koje čine stečajnu masu (zk.ul. 25814 k.o. Trnje, 5. Suvlasnički dio od 277/10000 dijelova kčbr. 4712/1), u trenutku otvaranja stečajnog postupka u tijeku je bio ovršni postupak na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-1857/2004, te u navedenim okolnostima na izvještajnom ročištu nije donesena odluka o načinu unovčenja nekretnine po stečajnom upravitelju. Naime, u to vrijeme na nekretninama koje su bile u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, a temeljem Sporazuma o osiguranju OU-261/97 na neupisanim nekretninama, o razlučnom pravu obavijestio je Stanko Josipović pri čemu je također u momentu otvaranja stečaja temeljem istog u navedenom ovršnom postupku donijeto rješenje o dosudi. Kasnije je tijekom ovršnog postupka i odluke Županijskog suda isto potvrđeno (Gžovr-3119/10), da bi u konačnosti ovršni sud ukinuo provedene radnje u ovrsi i obustavio ovrhu, a koje je rješenje prvostupanjskog suda također postalo pravomoćno odlukom Županijskog suda u Zagrebu (Gžovr-5120/13). Zahtjevi za reviziju su odbijeni. Navedene dijametralno suprotne odluke Županijskog suda prouzročile su parnice radi utvrđenja vlasništva po tužitelju Stanku Josipoviću na Trgovačkom sudu u Zagrebu ( P-3285/13 i P-1055/2020 /prije P-3189/15/) u kojima tužitelj Stanko Josipović nije uspio u sporu na utvrđenje vlasništva.

Također u trenutku otvaranja stečaja, o razlučnom pravu na predmetnim nekretninama, tada u vanknjižnom vlasništvu, obavijestio je Vjesnik d.d. i to temeljem Ugovora o založnom pravu broj OU-1111/2005 od 30.9.2005.g. sa pljenidbenim popisom. Sukladno suglasnosti stečajnog suca stečajni dužnik je ustao tužbom radi pobijanja predmetnog

Ugovora o založnom pravu u kojoj je parnici stečajni dužnik uspio u cijelosti, te je utvrđeno da je isti bez pravnog učinka. O razlučnom pravu temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine ( OU-261/97) na nekretninama u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, obavijestio je i Stanko Josipović, a koji je ujedno temeljem istog bio i ovrhovoditelj u postupku Ovr-1857/2004.

U odnosu na pitanje obavijesti o razlučnom pravu, kako je navedeno, u odnosu na Vjesnik d.d. stečajni dužnik je uspio u parnici radi pobijanja Ugovora o založnom pravu, te je isti bez učinka na stečajnu masu. Pak, u odnosu na obavijest Stanka Josipovića, u odnosu na visinu istaknute osigurane tražbine ( 2.923.051,74 kn), stečajni dužnik je uspio dokazati prestanak tražbine ispunjenjem prije dana otvaranja stečaja temeljem žalbe u ovršnom postupku u odnosu na iznos od 45.000,00 EUR-a i u posebnoj parnici u iznosu od 150.000,00 EUR-a. No, kako u preostalom dijelu tražbine prema obavijesti o postojanju razlučnog prava, takvo osiguranje na nekretnini nije upisano u zemljišne knjige, to isto niti ne egzistira kao pravo odvojenog namirenja i predmetne nekretnine čine opću stečajnu masu. Slijedom navedenog proizlazi da se radi o imovini koju unovčava stečajni upravitelj.

Nekretnine u zatečenom stanju bile su predmet razmatranja ponude za kupnju neposrednom pogodbom na skupštini održanoj 18.12.2019.g. za ponuđeni iznos od 5.900.000,00 kn , no Skupština vjerovnika nije prihvatila ponudu.

## II PRAVNI STATUS NEKRETNINA U TRENUTKU OTVARANJA STEČAJA

Zemljišnoknjižno stanje u trenutku otvaranja stečajnog postupka je bilo takvo da u zemljišnim knjigama nisu bili upisani suvlasnici nekretnina Poslovnog kompleksa „Vjesnik“, te je također u odnosu na pitanje vanknjižnog vlasništva i nesmetanog uživanja pojedinih dijelova poslovnog kompleksa Vjesnik, između suvlasnika bio napravljen diobeni elaborat ( tijekom 2002.g. uz dopunu 2003.g.), a koji diobeni elaborat nije nikada proveden u zemljišnim knjigama. Nastavno na navedeno, u trenutku otvaranja stečajnog postupka u naravi stečajnu masu su činili slijedeći dijelovi Poslovnog kompleksa „Vjesnik“ u vanknjižnom vlasništvu prema iskazu u neprovedenom diobenom nacrtu:

Opis u diobenom nacrtu suvlasnik	Površina m2	Namjena
G2 074	25,50	ured
G2 075	11,60	predprostor
G2 076	14,60	arhiva
G2 077	28,00	ured
G2 078	15,20	ured
G2 071	696,20	Mehanografija (pogon)

G1 P045	66,00	Klima komora
G1 P068	108,20	garderoba
G1 P061	12,50	radionica
G1 P062	10,00	radionica
Ukupno u vanknjižnom vlasništvu	987,80	

### III PODUZETE RADNJE NA UPISU VLASNIŠTVA TIJEKOM STEČAJNOG POSTUPKA

#### III-1. Provedba ZK ispravnog postupka

Tijekom stečajnog postupka, suvlasnici su pokrenuli ZK ispravni postupak, a u kojem su se postupku vanknjižni suvlasnici sada upisali kao idealni suvlasnici u suvlasničkim dijelovima kako je sada upisano u zemljišnim knjigama. Slijedom navedenog trenutačno je prema upisu u zemljišnim knjigama MULTIPRINT dd u stečaju idealni suvlasnik nekretnine upisane u zk.ul. 25814 k.o. Trnje, 5. Suvlasnički dio od 277/10000 dijelova kčbr. 4712/1.

#### III -2. Postupak etažiranja

Također je u međuvremenu nakon ZK ispravnog postupka pokrenut postupak etažiranja predmetnog poslovnog kompleksa „Vjesnik“ između suvlasnika sa polazišnom točkom u diobenom nacrtu iz 2002. i 2003.g.. Na izradi etažnog elaborata angažirana je tvrtka PROING d.o.o. Zagreb, te je izrada usklađenog elaborata u završnoj fazi. Prema informaciji od odvjetnice Jasne Malkoč koja je angažirana od dijela suvlasnika i vodi postupak etažiranja, na dosadašnji etažni elaborat suglasnost su dali svi suvlasnici osim Vjesnika d.d., Multiprinta d.d. u stečaju i Republike Hrvatske. Također je trgovačko društvo Vjesnik imalo zahtjev za izmjenom crte razgraničenja sa Multiprintom u jednom etažnom dijelu, no kako je u međuvremenu zaprimljen zaključak CERP-a iz kojeg proizlazi odluka, namjera, da Vjesnik d.d. svoj suvlasnički dio proda, to je očito prestao i daljnji interes Vjesnika za eventualnom promjenom crte razgraničenja u tom dijelu. Slijedom navedenog, očekuje se da će svi suvlasnici dati pozitivno mišljenje na etažni elaborat, a posljednje će ga na uvidu imati Državno odvjetništvo u odnosu na suvlasnika Republiku Hrvatsku. Također je sa aspekta Multiprinta dd u stečaju komunicirano da će se za potpis elaborata i međuvlasničkog ugovora prethodno tražiti suglasnost Skupštine vjerovnika.

Naime, etažnim elaboratom predviđeno je povećanje korisne – izgrađene površine poslovnog kompleksa Vjesnik koji bi pripao Multiprintu na način da bi se sveukupna korisna površina povećala sa dosadašnjih 987,80 m<sup>2</sup> na 1.066,53 m<sup>2</sup> uz daljnje pripadanje

Multiprintu 5 parkirnih mjesta bruto površine 62,50 m<sup>2</sup> (preračunato po koeficijentu 0,25 čini 15,63 m<sup>2</sup>), te se istim ujedno usklađuju suvlasnički omjeri.

Dokaz: ZK izvadak

Uvid u izvadak radnog prijedloga elaborata

Izvadak iz radnog prijedloga elaborata- popis suvlasnika

Zaključak CERP-a

Dakle, etažnim elaboratom predviđena je uspostava slijedećih etažnih dijelova u vlasništvu MULTIPRINTA dd u stečaju:

Etažni dio	Površina m <sup>2</sup>	koeficijent	Korisna površina	Idealni dio
G01-01				
-poslovni prostor 01	112,38	1	112,38	
- parkirno mjesto PM113	12,50	0,20	2,50	
Ukupno površine			<b>114,88</b>	29/10000
G1-02 poslovni prostor 02	14,00	1	<b>14,00</b>	4/10000
G1-03 poslovni prostor 03	15,30	1	<b>15,30</b>	4/10000
G1-04 poslovni prostor 04	5,32	1	<b>5,32</b>	1/10000
G01-05poslovni prostor 05	20,18	1	<b>20,18</b>	5/10000
G01-06				
- poslovni prostor 06	108,25	1	108,25	
-parkirno mjesto PM 114	12,50	0,20	2,50	
ukupno			<b>110,75</b>	28/10000
G2-07				
-poslovni prostor 07	696,20	1	696,20	
- parkirno mjesto PM 115	12,50	0,20	2,50	
-parkirno mjesto PM 116	12,50	0,20	2,50	
-parkirno mjesto PM 117	12,50	0,20	2,50	
ukupno			<b>703,70</b>	178/10000
G2-08 poslovni prostor 08	15,20	1	<b>15,20</b>	4/10000
G2-09 poslovni prostor 09	79,70	1	<b>79,70</b>	20/10000
<b>SVEUKUPNO</b>			<b>1.079,03</b>	272/10000

Prema prijedlogu etažnog elaborata, pojedini etažni dijelovi se usklađuju sa stvarnim stanjem nekretnina i korištenja, te se razrješava pitanje pojedinih zajedničkih dijelova koji se isključivo nalaze u području pojedinog suvlasnika na način da se u tom dijelu

uspostavlja cjelina uz zadržavanje svih bitnih i nužnih zajedničkih dijelova za nesmetano funkcioniranje svakog budućeg etažnog dijela.

Na naprijed opisani način prema prijedlogu etažnog elaborata došlo je do povećanja ukupno izgrađene neto površine u korist MULTIPRINTA sa 987,70 m<sup>2</sup> na 1.066,53 m<sup>2</sup> uz 5 parkirnih mjesta obračunske vrijednosti 15,63 m<sup>2</sup> uz prema usklađenju istih u sveukupno formiranim etažnim dijelovima smanjenjem suvlasničkog dijela sa 277/10000 dijelova na 272/10000 dijela.

Procjenjuje se da će ukupan ekonomski efekt provedbe etažnog elaborata dovesti do povećanja ukupne vrijednosti nekretnine kako zbog povećanja ukupne neto površine, te većeg interesa kupaca jer će predmet prodaje biti realno vlasništvo pojedinih etažnih dijelova upisanih u zemljišne knjige.

#### IV PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA ZA UNOVČENJE NEKRETNINA

S obzirom na vrlo visoku fazu izrade i mogućnost provedbe etažnog elaborata za nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, a što bi rezultiralo povećanjem ukupne korisne površine u vlasništvu stečajnog dužnika i pripajanje 5 parkirnih mjesta, stečajni upravitelj predlaže slijedeće:

\*Da Skupština vjerovnika da suglasnost stečajnom upravitelju da izda suglasnost na Elaborat posebnih dijelova – podjela vlasničkih dijelova na manje cjeline u poslovnom kompleksu u Zagrebu, Slavenska avenija 2 i 4 i Odranska ulica 1 i 1/1, izrađen od Proing d.o.o., Zagreb, Šenoina 3, radi predaje na potvrdu Gradskom uredu za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Grada Zagreba da su posebni dijelovi navedenog kompleksa izgrađenog na zk.č.br. 4712/1 k.o. Trnje samostalne uporabne cjeline te da odobri stečajnom upravitelju da u ime društva MULTIPRINT d.d. grafičko-trgovačko dioničko društvo - u stečaju očituje volju o uspostavi vlasništva posebnih dijelova sukladno navedenom Elaboratu posebnih dijelova u elaboratu označenih kao:

Etažni dio	Površina m <sup>2</sup>	koeficijent	Korisna površina	Idealni dio
G01-01				
-poslovni prostor 01	112,38	1	112,38	
- parkirno mjesto PM113	12,50	0,20	2,50	
Ukupno površine			<b>114,88</b>	29/10000
G1-02 poslovni prostor 02	14,00	1	<b>14,00</b>	4/10000
G1-03 poslovni prostor 03	15,30	1	<b>15,30</b>	4/10000
G1-04 poslovni prostor 04	5,32	1	<b>5,32</b>	1/10000

G01-05poslovni prostor 05	20,18	1	<b>20,18</b>	5/10000
G01-06				
- poslovni prostor 06	108,25	1	108,25	
-parkirno mjesto PM 114	12,50	0,20	2,50	
ukupno			<b>110,75</b>	28/10000
G2-07				
-poslovni prostor 07	696,20	1	696,20	
- parkirno mjesto PM 115	12,50	0,20	2,50	
-parkirno mjesto PM 116	12,50	0,20	2,50	
-parkirno mjesto PM 117	12,50	0,20	2,50	
ukupno			<b>703,70</b>	178/10000
G2-08 poslovni prostor 08	15,20	1	<b>15,20</b>	4/10000
G2-09 poslovni prostor 09	79,70	1	<b>79,70</b>	20/10000
<b>SVEUKUPNO</b>			<b>1.079,03</b>	272/10000

i u tu svrhu potpiše međuvlasnički ugovor i druge ugovore i isprave potrebne za upis etažnog vlasništva u zemljišnu knjigu.

\*Da Skupština vjerovnika donese odluku da se prodaji nekretnina pristupi nakon provedbe etažnog elaborata u zemljišnim knjigama

\*Da Skupština vjerovnika donese odluku da se nekretnine prodaju objavom na stranicama Sudačke mreže i u očevidniku FINE i to prikupljanjem pisanih ponuda kod prve objave prodaje razmatranjem ponuda koje nisu niže od procijenjene vrijednosti po ovlaštenom vještaku, kod druge objave prodaje razmatranjem ponuda koje nisu niže od 4/5 procijenjene vrijednosti, te kod svake daljnje objave sniženjem najniže cijene za 10% procijenjene vrijednosti u odnosu na prethodnu objavu.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.