



STEČAJNI UPRAVITELJ FRANO BAZINA

ULICA GRADA VUKOVARA 284
10000 ZAGREB

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Stečajni sudac Velimir Vuković

U Zagrebu, 13. svibnja 2025.

Na broj: St-171/2025

Stečajni dužnik: MALA VALA d.o.o. za promet nekretninama u stečaju, Split, Supilova 30, OIB: 30541904537, zastupano po stečajnom upravitelju Frani Bazini, Zagreb, Ulica grada Vukovara 284, OIB: 49623396887

PREDMET: Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika

- dostavlja se

Stečajni upravitelj ovim Podneskom predlaže sazivanje skupštine vjerovnika sukladno članku 104. Stečajnog zakona sa slijedećim prijedlogom odluka / dnevnim redom:

1. **Donošenje odluke o davanju suglasnosti stečajnom upravitelju za unovčenje imovinskog prava stečajnog dužnika** – prodaja/ustupanje obveznogpravnog zahtjeva (potraživanja) i eventualnog izvanknjižnog prava vlasništva koje stečajni dužnik ima na nekretnini označenoj kao čest.zem. 20796/1 k.o. Vinišće (buduće oznake 20796/198 iste k.o.), koje proizlazi iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 11. rujna 2006. godine, ovjerenog kod javnog bilježnika Petra Žanka pod brojem OV-7539/06.

1.a. **Donošenje odluke o početnoj cijeni i uvjetima prodaje/ustupanja navedenog potraživanja.** Unovčenje imovinskog prava na način da početna cijena iznosi **19.375,98 EUR**, kako je to procijenio sudski vještak za graditeljstvo Roko Mijanović u ranijem stečajnom

| tel: 01 777 26 05

| e-mail: stecajni.bazina@gmail.com

| račun: HR1123600001102639524

| mob: 091 177 7704

| adresa: Kralja Držislava 14, 10000 Zagreb

| oib: 49623396887

postupku (St-498/2013), uz sniženje cijene za 20% po svakom oglasu, s tim da se prikupljanje ponuda vrši svakih 30 dana (maksimalno 5 oglasa).

2. Donošenje odluke o davanju suglasnosti stečajnom upravitelju za sklapanje nagodbe u zemljišnoknjižnom predmetu Z-18853/2024 (Općinski sud u Splitu, Stalna služba u Trogiru, Zemljišnoknjižni odjel Trogir) – ovlašćuje se stečajni upravitelj da, u svrhu okončanja predmeta i izbjegavanja daljnjih troškova, prihvati brisanje predbilježbe prava vlasništva upisane u korist stečajnog dužnika na čest.zem. 20796/245 (ZU 2846 k.o. Vinišće), uz naknadu od **300,00 EUR** koja se uplaćuje na račun stečajne mase IBAN: HR HR6823900011101621148, otvorenog kod Hrvatske poštanske banke d.d.

3. Donošenje odluke o davanju suglasnosti stečajnom upravitelju za izdavanje brisovnih očitovanja radi brisanja zabilježbi i predbilježbi upisanih u zemljišnim knjigama na temelju raskinutih predugovora i ugovora o kupoprodaji nekretnina, i to za sve prodavatelje koji su s dužnikom raskinuli ugovorni odnos, a koji stečajnom upravitelju budu podnijeli zahtjev za brisanje – sve do zaključenja stečajnog postupka. Uvjet izdavanja brisovnog očitovanja u svakom pojedinom slučaju jest prethodna uplata **iznosa od 300,00 EUR** na račun stečajne mase IBAN: HR HR6823900011101621148, otvorenog kod Hrvatske poštanske banke d.d., s pozivom na broj predmeta St-171/2025 (s time da svi troškovi za ovjeru potpisa na brisovnom očitovanju i drugi troškovi potrebni za provedbu upisa u zemljišne knjige padaju na teret prodavatelja).

OBRAZLOŽENJE

Ad 1. – Unovčenje imovinskog prava (potraživanja)

Na izvještajnom ročištu od 10. listopada 2025. godine vjerovnici su naložili stečajnom upravitelju da pribavi isprave i saznanja o kupoprodaji nekretnine čest.zem. 20796/1 k.o. Vinišće (buduće oznake 20796/198 iste k.o.) te da o utvrđenim činjenicama izvijesti tijela stečajnog postupka. Stečajni upravitelj je nalog izvršio i o utvrđenom se iscrpno očitovao podneskom od 23. travnja 2026. godine.

Stečajni dužnik nije upisan kao vlasnik predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama, već raspolaže isključivo potencijalnim izvanknjižnim vlasništvom, odnosno obveznopravnim zahtjevom za upis prava vlasništva. Ne postoje jasni i nedvojbeni pisani dokazi o cjelokupnoj

isplati ugovorene **kupoprodajne cijene od 22.240,00 EUR** (Ugovor od 11. rujna 2006., OV-7539/06, JB Petar Žanko).

Ranija stečajna upraviteljica Mira Hajdić navela je da je prodavateljica Anđelić Mare po sklopljenim predugovorima dobila isplatu većeg iznosa (približno polovicu cijene), zbog čega je formirana nova čest.zem. 20796/198 k.o. Vinišće koja je pripala dužniku. Odvjetnik Darko Medak izjavio je da ne raspolaže relevantnom dokumentacijom o plaćanjima. Sudski vještak Roko Mijanović nije postupio po pisanom pozivu stečajnog upravitelja (sin vještaka telefonski je naveo da je otac u mirovini i ne raspolaže dokumentacijom).

Stanje na poslovnom računu stečajnog dužnika **iznosi 0,00 EUR**. Stečajna masa ne raspolaže sredstvima za financiranje dugotrajnih i troškovno neizvjesnih sudskih postupaka (parnica radi utvrđenja prava vlasništva i izdavanja tabularne isprave, postupaka po čl. 124. ZV-a, te eventualnih reivindikacijskih zahtjeva). Vođenje takvih parnica nije svrsishodno niti ekonomski opravdano i izložilo bi stečajnu masu daljnjim troškovima bez izvjesnosti uspjeha. Prodaja (ustupanje) obveznopravnog zahtjeva trećoj osobi koja preuzima rizik vođenja postupaka jedino je rješenje koje stečajnoj masi donosi prihod bez izlaganja riziku parničnih troškova

Ad 1a. – Unovčenje imovinskog prava

Unovčenje će se izvršiti prikupljanjem pisanih ponuda, uz objavu poziva na mrežnim stranicama sudačke mreže (<http://www.sudacka-mreza.hr/web-stecaj.aspx>). Početna cijena utvrdit će se na ročištu skupštine, pri čemu stečajni upravitelj predlaže da **početna cijena iznosi 19.375,98 EUR**, kako je to procijenio sudski vještak za graditeljstvo Roko Mijanović u ranijem stečajnom postupku (St-498/2013). Stečajni upravitelj se ovlašćuje da u slučaju neuspjeha prvog kruga prodaje raspiše svaki idući krug uz sniženje početne cijene za 20% u odnosu na prethodni krug, s tim da se novi krug prikupljanja ponuda raspisuje svakih 30 dana do ostvarenja prodaje.

Ad 2. – Nagodba u predmetu Z-18853/2024 (Toni Vidović)

U predmetu Z-18853/2024 pred Općinskim sudom u Splitu, Stalnom službom u Trogiru, predlagatelj Toni Vidović traži brisanje predbilježbe prava vlasništva upisane u korist stečajnog dužnika na čest.zem. 20796/245 (ZU 2846 k.o. Vinišće). Rasprava je održana 26. veljače 2026., a stečajni upravitelj pozvan je na očitovanje.

S obzirom na to da je predmetna predbilježba utemeljena na predugovoru koji nije realiziran, te da stečajni dužnik nema osnovanog pravnog interesa za njezino zadržavanje, stečajni upravitelj smatra da bi prijedlog brisanja **uz naknadu od 300,00 EUR** ekonomski opravdano rješenje. Time se izbjegavaju daljnji troškovi zastupanja i sudski troškovi, a stečajna masa ostvaruje prihod.

Ad 3. – Brisovna očitovanja za ostale raskinute predugovore

U zemljišnim knjigama postoje uknjižene zabilježbe i predbilježbe u korist stečajnog dužnika, utemeljene na predugovorima i ugovorima o kupoprodaji koji nikada nisu realizirani te su u međuvremenu raskinuti od strane prodavatelja. Radi se, između ostalih, o:

- nasljednicima pok. Ivana Lovrića (Ante Lovrić i Smiljana Lovrić) – čest.br. 20796/264, 20796/266, 20796/269 i 20796/370 k.o. Vinišće (Izjava o raskidu od 30. srpnja 2025.);
- Toniju Vidoviću – čest.zem. 20796/245 k.o. Vinišće (predmet Z-18853/2024);
- ostalim prodavateljima kojima su predugovori raskinuti zbog neispunjenja obveze isplate kupoprodajne cijene (Kostović, Pažanin, Dolić, Radan, Lučin i dr.).

Brisanje navedenih zabilježbi i predbilježbi u je interesu prodavatelja (oslobađaju nekretninu od tereta) i stečajne mase (ostvaruje prihod bez vođenja parnica). Stečajni dužnik nema osnovanog pravnog interesa za zadržavanje terećenja koja proizlaze iz raskinutih, neostvarenih ugovora. Suglasnost skupštine daje se za sve buduće zahtjeve koji budu zaprimljeni do zaključenja stečajnog postupka, čime se izbjegava potreba sazivanja skupštine za svaki pojedini zahtjev.

Slijedom svega navedenog, stečajni upravitelj predlaže Naslovnom sudu da Rješenjem sazove skupštinu vjerovnika u roku od 30 dana od dana primitka ovog Prijedloga.

Stečajni upravitelj
Frano Bazina

U prilogu:

1. Očitovanje stečajnog upravitelja od 23. travnja 2026.
2. Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase (Obrazac 18) od 23. travnja 2026.
3. Izjava o raskidu ugovora o kupoprodaji nekretnina (nasljednici pok. Ivana Lovrića) od 30. srpnja 2025.
4. Zapisnik Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Trogiru, posl.br. Z-18853/2024 od 26. veljače 2026.
5. Zemljišnoknjižni prijedlog predlagatelja Tonija Vidovića od 2. svibnja 2024.
6. E-mail korespondencija s ranijom stečajnom upraviteljicom Mirom Hajdić od 21. listopada 2025.
7. E-mail korespondencija s odvjetnikom Darkom Medakom od 22. listopada 2025.
8. Dokaz o upućenom e-mailu sudskom vještaku Roku Mijanoviću od 21. listopada 2025.