



STEČAJNI UPRAVITELJ FRANO BAZINA

ULICA GRADA VUKOVARA 284

10000 ZAGREB

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Stečajni sudac Velimir Vuković

U Zagrebu, 25. rujna 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: Očitovanje stečajnog upravitelja sukladno odluci vjerovnika s ročišta od

10. listopada 2025.

- dostavlja se

1. Na izvještajnom ročištu održanom dana 10. listopada 2025. godine, stečajnom upravitelju naloženo je odlukom vjerovnika da posredstvom ranije stečajne upraviteljice Mire Hajdić, ranijeg vjerovnika Darka Medaka, odvjetnika u Splitu i vještaka za graditeljstvo Roka Mijanovića, pribavi isprave ili saznanja o kupoprodaji nekretnine označene kao čest.zem. 20796/1 k.o. Vinišće (buduće oznake 20796/198 iste k.o.) te o utvrđenim činjenicama koje se odnose na predmetnu nekretninu, obavijeste tijela stečajnog postupka, a sve kako bi skupština u odnosu na taj eventualni predmet stečajne mase mogla odlučiti o daljnjim radnjama.

Postupajući po navedenoj odluci vjerovnika, stečajni upravitelj je analizirao dostavljenu dokumentaciju, obratio se osobama navedenim u zapisniku s ročišta te prikupio sljedeća saznanja, činjenice i dokaze:

| 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

2. Uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 11. rujna 2006. godine, ovjeren kod javnog bilježnika Petra Žanka iz Trogira pod brojem OV-7539/06 dana 22. rujna 2006. godine, utvrđeno je da je stečajni dužnik (kao kupac) **sklopio ugovor s prodavateljicom Anđelić Mare za kupnju dijela čest.zem. 20796/1 k.o. Vinišće. Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu od 22.240,00 EUR.**

Međutim, **stečajni dužnik nije upisan kao vlasnik navedene nekretnine u zemljišnim knjigama.** Prema podacima iz spisa i prikupljenoj dokumentaciji, dužnik raspolaže samo **potencijalnim izvanknjižnim vlasništvom**, odnosno obveznopravnim zahtjevom za upis prava vlasništva, pod uvjetom da je u cijelosti ispunio svoje ugovorne obveze (isplata kupoprodajne cijene). Ne postoje jasni i nedvojbeni materijalni dokazi o cjelokupnoj isplati cijene, a u međuvremenu su nastale promjene u vlasničkoj strukturi i parcelaciji zemljišta.

2. Sukladno odluci vjerovnika, stečajni upravitelj se pisanim putem obratio ranijoj stečajnoj upraviteljici Miri Hajdić, ranijem vjerovniku i punomoćniku dužnika odvjetniku Darku Medaku, te sudskom vještaku za graditeljstvo Roku Mijanoviću.

Ranija stečajna upraviteljica Mire Hajdić je dostavila očitovanje u kojem pojašnjava da prodavateljica Anđelić Mare nije društvu MALA VALA d.o.o. prodala dio zemljišta čest.zem. 20796/1 k.o. Vinišće na uobičajen način. Prema njezinim navodima, prilikom isplate kapara po sklopljenim predugovorima, prodavateljica je dobila isplatu većeg iznosa (približno polovinu ugovorene cijene). Kako se od prodavateljice ne bi tražio povrat preplaćenih sredstava, formirana je nova čestica 20796/98 k.o. Vinišće, koja je u cijelosti tom preplatom pripala dužniku. Temeljem te dokumentacije napravljena je procjena ovlaštenog procjenitelja radi eventualne prodaje nekretnine u slučaju neuspjeha stečajnog plana.

Odvjetnik Darko Medak je dostavio očitovanje u kojem navodi da je stečajni dužnik već odavno preuzeo svu dokumentaciju iz njegovog odvjetničkog ureda te da on ne raspolaže traženim podacima. Također ističe da je sva plaćanja MALA VALA d.o.o. vršila izravno prodavateljima, zbog čega on nikada nije imao podatke o tome što je točno plaćeno.

Poznato mu je tek da su plaćene kapare te da su se neki prodavatelji obraćali izravno kupcu radi dodatnih plaćanja.

Stečajni upravitelj je vještaku za graditeljstvo Roku Mijanoviću dana 21. listopada 2025. uputio e-mail s pozivom na dostavu dokumentacije i elaborate građevinskog vještačenja na e-mail adresu info@agencijamijanovic.com. Međutim, do dana podnošenja ovog očitovanja,

imenovani sudski vještak nije dostavio nikakav odgovor niti traženu dokumentaciju. Stečajnom upravitelju telefonski se javio sin osobe od koje su zatražene informacije te je naveo kako je njegov otac već dulje vrijeme u mirovini i da ne raspolaže nikakvim informacijama niti dokumentacijom.

Na zamolbu stečajnog upravitelja da navedeno potvrdi pisanim putem i dostavi e-mailom, izjavio je da će "vidjeti", nakon čega je prekinuo telefonski razgovor.

3. S obzirom na to da stečajni dužnik nije uknjižen kao vlasnik predmetne nekretnine, dokazivanje i ostvarivanje prava vlasništva zahtijevalo bi pokretanje dugotrajnih i troškovno neizvjesnih sudskih postupaka (parnica radi utvrđenja i izdavanja tabularne isprave). Stečajna masa trenutno ne raspolaže novčanim sredstvima za financiranje takvih postupaka (stanje na računu je 0,00 EUR), stoga stečajni upravitelj smatra da **vođenje parnica nije svrsishodno niti ekonomski opravdano.**

Umjesto toga, kao ekonomičnije i brže rješenje koje ne izlaže stečajnu masu riziku plaćanja visokih sudskih troškova, stečajni upravitelj predlaže da se imovinsko pravo stečajnog dužnika – koje se sastoji od obveznopravnog zahtjeva (potraživanja) za upis prava vlasništva, odnosno eventualnog izvanknjižnog vlasništva – proda trećim osobama uz naknadu.

Prodaja bi se izvršila prikupljanjem pisanih ponuda, uz odgovarajuću početnu cijenu koja će se utvrditi na temelju procjene vještaka ili odluke skupštine vjerovnika.

U tom smislu, stečajni upravitelj će istovremeno s ovim dopisom podnijeti i Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o unovčenju navedenog imovinskog prava (potraživanja) prodajom.

Stečajni upravitelj
Frano Bazina

U prilogu:

1. E-mail korespodencija s ranijom stečajnom upraviteljicom Mirom Hajdić od 21. listopada 2025.
2. E-mail korespodencija s odvjetnikom Darkom Medakom od 22. listopada 2025.
3. Dokaz o upućenom e-mailu sudskom vještaku Roku Mijanoviću od 21. listopada 2025.