

kol. 8. 12. 17. - Pou

78

STAMBENA ZADRUGA KOOPERATIV  
u stečaju, OIB 48833190376  
Zagreb, Šoštarićeva 10/III

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Amruševa 2/II  
10 000 Z A G R E B  
85. St-718/17

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
PRIJEMNA PISARNA

Primljeno iz ruke-preko pošte, dne 13 11 20 17

Predato na poštu-obično, prep., dne 10 11 20 17

Pošta SISAK u 744393322

Broj primjeraka 1 priloga

Pristojba

Priloga

Stečajni dužnik: STAMBENA ZADRUGA KOOPERATIV u stečaju, OIB:  
48833190376, Zagreb, Šoštarićeva 10/III

### PODNEŠAK STEČAJNOG DUŽNIKA

Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu broj St-718/17 od 26. rujna 2017. godine naloženo je stečajnom upravitelju da se očituje je li imovina dužnika, navedena u podnescima prijašnjeg stečajnog upravitelja od 15.12.2016. i 10.04.2017. godine a koja se sastoji od nekretnina upisanih u zk.ul.broj 20003, kč.br. 218414 k.o. Grad Zagreb, zk.ul. br. 1468 kč.br. 4651 k.o. Trnje i zk.ul. br. 17449 kč.br.218217 k.o. Grad Zagreb, podobna za unovčenje i je li dostatna za namirenje troškova stečajnog postupka, a sve radi donošenja odluka o nastavku postupka u skladu s odredbama čl. 289. Stečajnog zakona.

Prijašnji stečajni upravitelj dostavio je raspoloživu dokumentaciju, uvidom u koju je utvrđeno da je imovina stečajnog dužnika opsežnija od imovine navedene u Zaključku Trgovačkog suda u Zagrebu.

Sukladno Zaključku pokušati ću odvojeno izložiti raspoložive informacije u vezi s imovinom iz Zaključka te u vezi s ostalom imovinom (nekretninama), čije postojanje slijedi iz preostatka predane nam dokumentacije.

I Nekretnine obuhvaćene Zaključkom St-718/17

1. U zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. ul. 20003 k.o. Grad Zagreb, upisane su nekretnine označene kao kčbr. 2184/4 DVORIŠTE U VRBANIĆEVOJ ULICI sa 363 m<sup>2</sup>, na ime vlasnika KOOPERATIV ZADRUGA s.o.j. ZA GRADNJU I ODRŽAVANJE STAMBENOG I POSLOVNOG PROSTORA I UNAPREĐIVANJE NACIONALNE IZGRADNJE, TRG M.OREŠKOVIĆA B.B., ZAGREB, koji je prednik stečajnog dužnika. Nekretnina nije opterećena nikakvim teretima i u odnosu na nju ne vodi se i nije se vodio nikakav ovršni postupak.



Kako je cijela Vrbanićeva ulica u Zagrebu izgrađena, a blokovi stambenih zgrada unutar izgrađenoga prostora imaju dvorišta, moguće je, da se u konkretnom slučaju radi o jednom o takvih dvorišta, pri čemu nije za očekivati, da bi stanari okolnih zgrada pokazivali bilo kakav interes za kupnju toga dvorišta.

Budući da ne mogu iz javno dostupnih izvora dohvatiti navedenu katastarsku česticu, ne može se isključiti mogućnost da se na toj čestici nalazi izgrađena i neka od zgrada u Vrbanićevoj ulici.

Za točnu identifikaciju navedene čestice, a potom i za procjenu o mogućnosti njezina unovčenja, bit će nužno angažirati geodetskog vještaka, jer uz dostupne podatke to nije moguće.

2. U zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk. ul. **1468** k.o. Trnje upisane su nekretnine označene kao kčbr. 4651 STAMBENO-POSLONI OBJEKT ST-1 CVJETNO NASELJE VISINE PO+PR+5 STAMBENIH ETAŽA+1 STAMBENA ETAŽA U MANSARDI, koja cijela nekretnina je etažirana i postoje zk. upisi pojedinih etažnih cjelina u vlastite poduloške, u korist raznih fizičkih osoba. Prednik stečajnog dužnika, označen kao KOOPERATIV, Šošarićeva 10, Zagreb, upisan je kao vlasnik nekretnine u A I tog zk. uložka, što ima značenje da su pojedine etažne cjeline upisane u samovlasništvo etažnih vlasnika, a da istovremeno nije provedeno povezivanje pojedinih etažnih cjelina s vlasništvom cijele nekretnine, tako da je zbog propusta pri etažiranju, prednik stečajnog dužnika ostao upisanim kao samovlasnik čestice zemljišta.

Naprijed opisani postupak upisa etažnog vlasništva doista je neobičan, neuobičajen i stvorio je pravnu situaciju koja je rješiva u korist etažnih vlasnika, ali ne omogućuje stečajnom dužniku unovčenje tako upisanoga prava vlasništva na navedenim nekretninama.

3. U zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk. ul. **17449** k.o. Grad Zagreb upisane su nekretnine označene kao kčbr. 2182/7 STAMBENI OBJEKT U VRBANIĆEVOJ ULICI BR. 18 - POPISNI BROJ 14704, koja cijela nekretnina je etažirana i postoje zk. upisi pojedinih etažnih cjelina u vlastite poduloške, u korist raznih fizičkih osoba. Prednik stečajnog dužnika, označen kao KOOPERATIV ZADRUGA S.O.J. ZA GRADNJU I ODRŽAVANJE STAMBENOG I POSLOVNOG PROSTORA I UNAP. RACION. IZGRAD. U ZAGREBU, M. OREŠKOVIĆA BB, ZAGREB upisan je kao vlasnik nekretnine u A I tog zk. uložka, što ima značenje, da su pojedine etažne cjeline upisane u samovlasništvo etažnih vlasnika, a da istovremeno nije provedeno povezivanje pojedinih etažnih cjelina s vlasništvom cijele



40

nekretnine, tako da je zbog propusta pri etažiranju, prednik stečajnog dužnika ostao upisanim kao samovlasnik čestice zemljišta.

U nastavku dajem pregled nekretnina koje nisu obuhvaćene Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu, a utvrđene su uvidom u dostavljenu dokumentaciju prethodnog stečajnog upravitelja.

## II NEKRETNINE IZ RJEŠENJA OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU Z-22448/97 od 16. 09.1997. godine

Predmet Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Z-22448/97 od 16. 09.1997. godine bili su brisanje uknjižbi društvenog vlasništva i prava korištenja nekretnina upisanih u zk. ul. 1104 k.o. Trnje i istovremeni upis posebnih dijelova zgrade – etažnih cjelina. Od sveukupno 84 etažne cjeline i sveukupno isto toliko zk. poduložaka, na ime stečajnog dužnika kao vlasnika etažnih cjelina ostalo je s današnjim danom upisano 28 etažnih cjelina, od čega:

- o 71 garaža,
- o trinaest stanova, od čega:
  - četiri četverosobna stana (E-45, E-50, E-51, E-68 ),
  - četiri dvosobna stana (E-46, E-70, E-80, E-81),
  - pet trosobnih stanova (E-48, E-60, E-66, E-67, E-73).

Na stanovima i garažama, označenima kao E-9, E-42, E-48, E-50, E-51, E-66, E-68 i E-80 vođena su dva odvojena ovršna postupka, koji su, prema stanju predmeta vidljivom na mrežnoj stranici e-predmet, obustavljeni, no jesu li ti postupci doista obustavljeni, potrebno je provjeriti izravnim uvidom u spis svakog pojedinog predmeta (Ovr-1442/2011, Ovr-2022/2012 Općinskog građanskog suda u Zagrebu).

Na stanu označenom kao E-46, upisana je predbilježba prava vlasništva za korist Ante Gotovca iz Zagreba.

Prema stanju stvari, moguće je doći do dva različita zaključka:

- stanovi i garaže, koji i nadalje stoje upisanim u vlasništvo stečajnog dužnika nisu zbog nekih nedostataka u dokumentaciji prilikom etažiranja upisani na stvarne (izvanknjižne) vlasnike, tako da se u eventualnom postupku unovčenja može očekivati prigovore trećih osoba (izvanknjižnih vlasnika tih stanova i garaža), kao što su ti prigovori bili stavljeni u ovršnim postupcima broj Ovr-1442/2011, Ovr-2022/2012,

ili

- svi ti ili samo neki stanovi i garaže doista čine imovinu stečajnog dužnika jer do danas nisu prodani iako je tako nešto malo vjerojatno, pogotovo stoga, što je uvodno spomenutim rješenjem cijela zgrada i sve etažne cjeline došla prvotno upisana na stečajnog dužnika, a potom su vlasnici stanova upisivali vlasništvo etažnih cjelina na svoja imena.



Pregledom povijesnog izvatka iz zemljišnih knjiga utvrdili smo, da je upravo ono što je navedeno pod prvom alinejom, vrlo blizu potpunoj istini, te da zapravo u tom zk. uložku upisane etažne cjeline u posjedu drže izvanknjižni vlasnici, koji su te nekretnine stekli ili pravnim poslom izravno od stečajnog dužnika ili od svojeg prednika koji je te nekretnine stekao pravnim poslom sa stečajnim dužnikom.

Dakle, bez detaljnijeg uvida u stanje u naravi neće biti moguće doći do zaključka nalazi li se u etažnim cjelinama iz ovog zk. tijela išta što bi za stečajnog dužnika bilo unovčiva imovina.

### III NEKRETNINE OBUHVAĆENE RJEŠENJEM OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU Z-57132/10 OD 24.3.2017.

Rješenjem Z-57132/10 od 24.3.2017 obuhvaćene su nekretnine upisane u zk. ul. 383 k.o. Trnje u kojega je upisana kčbr. 1022/4 zgrada – garaže, Čazmanska sa 288 m<sup>2</sup>, a uz koji zk. ul. je povezano 16 poduložaka s etažnim cjelinama – garažama i zk. ul. 25922 k.o. Trnje, u koji je upisana kčbr. 1022/2 zgrada – garaže, Čazmanska sa 288 m<sup>2</sup>, a uz koji zk. ul. je povezano daljnjih 16 poduložaka s etažnim cjelinama – garažama.

Niti jedna etažna cjelina nije opterećena ovrhama niti založnim pravima, a kako je etažiranje provedeno u zemljišne knjige u 2017. godini, na temelju prijedloga podnesenoga 2010. godine od samog stečajnog dužnika, za pretpostaviti je da je etažiranje provođeno za korist kupaca tih nekretnina, od kojih se do danas nitko nije upisao u zemljišne knjige, jer je rješenje i etažiranje doneseno nakon što je stečajni dužnik brisan iz sudskog registra.

Dakle, kao i u slučaju stanova iz točke II., tako i u slučaju ovih garaža ne treba očekivati postojanje imovine raspoložive za unovčenje, već samo možemo očekivati ili izlučne zahtjeve izvanknjižnih vlasnika ili njihove zahtjeve za izdavanje tabularnih izjava.

Provjeru ovih zaključaka pokušati ću izvršiti kontaktom s odvjetnicom Brankom Šojić Mićunović iz Zagreba, koja je zastupala prednika stečajnog dužnika pri podnošenju prijedloga za etažiranje zgrada – garaža, ili u kontaktu s predstavnikom stanara zgrada u Čazmanskoj ulici u Zagrebu.

### IV NEKRETNINE UPISANE u zk. ul. 479 k.o. TRNJE i zk. ul. 21771 k.o. GRAD ZAGREB

U navedenom zk. uložku upisane su nekretnine označene kao kč.br. 4891 stambeno poslovni objekt radne oznake ST-2 Cvjetna cesta broj 13 i 15, sa 884 m<sup>2</sup>, uz koji zk. uložak je povezano 179 etažnih cjelina, a od toga 63 etažne cjeline dolaze upisane na stečajnog dužnika, uz oznaku društvenog vlasništva i njegovo pravo korištenja.



Dakle, pretežni dio etažnih cjelina prenesen je na fizičke osobe kao kupce i stvarne vlasnike, dok ovaj preostatak od 63 etažne cjeline vjerojatno predstavlja samo neriješene imovinsko-pravne odnose, a ne i unovčivu imovinu stečajnog dužnika.

U narednom periodu navedeno je potrebno provjeriti ili s predstavnikom stanara ili korisnicima pojedinih etažnih cjelina.

Istovjetna situacija, samo s daleko manjim brojem neriješenih etažnih cjelina, sada i nadalje upisanih na stečajnog dužnika, je s nekretninama upisanima u zk. ul. 21771 k.o. Grad Zagreb.

#### V NEKRETNINA – ETAŽNA CJELINA E-4 UZ ZK. UL. 679 k.o. TRNJE

Radi se o dvosobnom stanu na osmom katu sa spremište u odnosu na kojega je ovršni postupak pokrenuo i vodio Grad Zagreb pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu radi 786.500,00 kn uvećano za kamatu od 1998. godine i troškove ranijeg ovršnog postupka.

Radi okolnosti što iz dostavljenih isprava nije nađeno da bi treća osoba podnosila prigovor protiv toga rješenja o ovrsi, smatram da je potrebno provjeriti nije li ipak riječ o nekretnini koja je u punopravnom vlasništvu stečajnog dužnika i prema tome podobna za unovčenje. Vjerojatnost, da je taj stan ostao u imovini stečajnog dužnika, povećava i činjenica da je Grad Zagreb sa svojom ovrhom obuhvatio samo tu nekretninu i niti jednu drugu, koja je u zemljišne knjige upisana na stečajnog dužnika.

Nastavno, u nastavku je tablica s pregledom i statusom sudskih sporova u kojima je stečajni dužnik stranka, koji su većinom u prekidu zbog brisanja stečajnog dužnika iz sudskog registra.

#### POPIS SUDSKIH POSTUPAKA

Broj predmeta i naziv suda	Tužitelj	Tuženik	Radi	Stanje predmeta
P-853/2016 Općinski sud u Novom Zagrebu	1. Stjepan Grilec 2. Biserka Grilec	1. Kooperativ 2. RH		<ul style="list-style-type: none"> <li>Podnesak stečajnog upravitelja od 21.12.2016.</li> <li>Rješenje o prekidu postupka od 9.12.2016</li> </ul>
P-3367/14 OGS ZG	Kooperativ	Grad Zagreb	utvrđenja	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prekid postupka;</li> </ul>



				Rješenje od 23.2.2017. g.
P-3368/14; OGS ZG	Kooperativ	Grad Zagreb	Uknjižbe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prekid postupka; Rješenje od 22.9.2016. g.</li> <li>• Prema podnesku tuženika, I. presudom je odbijen tužbeni zahtjev radi utvrđenja prava vlasništva na čestici 441/51 k.o Trnje, koja prema navodima iz podneska, je u naravi nogostup, čekalište autobusa – javno dobro u općoj uporabi</li> </ul>
Ovr-10292/2016; OGS ZG	Grad Zagreb (ovrhovoditelj)	Kooperativ (ovršnik)	Ovrhe na nekretnini (786.500,00 kn)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stečajni upravitelj podnio žalbu, jer je prijedlog za ovrhu podnesen nakon što je stečajni postupak otvoren i zatvoren</li> </ul>
P-6115/14; OGS ZG	Ilija Novaković	1. Kooperativ 2. Grad Zagreb	utvrđenja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prekid postupka – Rješenje od 21.9.2016. g.</li> </ul>
Ovr-1631/08; OGS ZG	1. Davorin Oštrić 2. Vesna Oštrić	Kooperativ	Ovrhe na nekretnini	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ovrha obustavljena nakon što je ovrhovoditelj povukao prijedlog za ovrhu</li> <li>• Nakon obustave ovrhe, poziv suda stečajnom upravitelju da od 13.3.2017. g. da se</li> </ul>

				odmah javi sutkinji • iako je ovrha obustavljena sud donosi Rješenje od 13.2.2017. g. o prekidu postupka i nastavku postupka • stečajni upravitelj podnosi žalbu
Ovr-79/2011; OGS ZG	1. Davorin Oštrić 2. Vesna Oštrić	Kooperativ	Ovrhe nekretnini na	• Prekid postupka i nastavak postupka – Rješenje od 6.2.2017. g. • Protiv Rješenja o prekidu i nastavku postupka, stečajni upravitelj je izjavio Žalbu
P-486/2015; OGS ZG	Andrijana Vincek Tuk	1. Progres Zadar d.o.o. 2. Kooperativ	Proglašenja ovrhe nedopuštenom	• Rješenje od 10.2.2017. g. određen prekid postupka • stečajni upravitelj se žalio na prekid • Županijski sud u Splitu odbio žalbu
Ovr- 12507/17; Javni bilježnik Mladen Ježek	Zagrebački holding	Kooperativ	Ovrhe općenito na imovini – 738,54 kn	• Rješenje o ovrsi doneseno 20.1.2017. g. • stečajni upravitelj je podnio prigovor
Ovr- 2442/2012		Kooperativ	Ovrha na nekretninama (zk.ul.1104 k.o. Trnje)	• Navodno obustavljeno, iako ima radnji i nakon obustave (uvid u e- predmet)
Ovr-1442/11		Kooperativ	Ovrha na nekretninama	• Navodno obustavljeno, iako ima radnji



45

			(zk.ul.1104 k.o. Trnje)	i nakon obustave (uvid u e- predmet)
--	--	--	----------------------------	---

Kako je naznačeno u podnesku, provjera za nekretnine nabrojane u Zaključku ali i utvrđene iz priložene dokumentacije prethodnog stečajnog upravitelja, izvršena je provjerom podataka iz javnih očevidnika koji često nisu potpuni, pa stoga ne mogu dati pouzdane podatke o mogućnosti da li je imovina podobna za unovčenje i je li dostatna za namirenje troškova stečajnog postupka.

Za isto, potrebno je angažirati geodetskog vještaka za točnu identifikaciju čestica, a potom i za procjenu o mogućnosti unovčenja, kao i izvršiti dodatne provjere na terenu, za što su potrebna novčana sredstva kojima stečajni dužnik ne raspolaže.

S poštovanjem

U Križevcima, 06. studeni 2017.

STEČAJNI UPRAVITELJ

Darko Šket