

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

PRIJEDLOG ZAKAZIVANJA POSEBNE SKUPŠTINE VJEROVNIKA
I
IZVJEŠTAJ ZA PREDLOŽENU POSEBNU SKUPŠTINU VJEROVNIKA

A/ PRIJEDLOG DNEVNOG REDA SKUPŠTINE VJEROVNIKA

Dana 3.6.2022.g. održana je posebna skupština vjerovnika sa dnevnim redom donošenja odluke o prihvatanju i provedbi etažnog elaborata i o načinu i uvjetima prodaje nekretnine trenutačno upisane u zemljišnim knjigama kao idealni suvlasnički dio od 277/10000 dijelova kč.br. 4712/1 zk.ul. 25814 k.o. Trnje. Odlukom skupštine vjerovnika dana je suglasnost stečajnom upravitelju da odobri predloženi etažni elaborat, a što je i učinjeno bez odgode. Također je na održanoj skupštini vjerovnika donijeta odluka da se unovčenju nekretnine pristupi nakon provedbe etažnog elaborata.

Unatoč proteku znatnog perioda od oko godinu dana od donesene odluke o načinu unovčenja nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, prema dostupnim podacima etažni elaborat nije odobren od svih suvlasnika i nije podniet na odobrenje Gradu Zagrebu. U svrhu pribavljanja podataka oko statusa postupka etažiranja, upućen je odvjetnici Jasni Malkoč upit putem e maila o statusu postupka etažiranja. Naknadnim telefonskim kontaktom, navodno je nadležno Ministarstvo u ime Republike Hrvatske, kao pojedinačno najvećeg suvlasnika, najavilo da će pokrenuti hitne aktivnosti radi očitovanja o predloženom etažnom elaboratu. Stečajni dužnik stalno trpi znatne režijske troškove, a proizlazi da prema dostupnim podacima, nije uopće izvjesno kada će biti etažni elaborat proveden u zemljišnim knjigama. Navedeno dovodi u pitanje ekonomičnost i racionalnost čekanja sa unovčenjem nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika.

Slijedom navedenog, u sada izmijenjenim okolnostima očekivanog trajanja postupka etažiranja, osnovano je da skupština vjerovnika preispita svoju odluku da se sa unovčenjem nekretnine započne tek nakon provedbe etažnog elaborata, te se predlaže sazivanje posebne skupštine vjerovnika sa dnevnim redom:

* Donošenje odluke o načinu, uvjetima i trenutku početka unovčenja nekretnine upisane kod ZK odjela Zagreb, 5. suvlasnički dio 277/ 10000 dijelova kč.br. 4712/1, zk.ul. 25814, k.o. Trnje

B/ IZVJEŠTAJ ZA PREDLOŽENU POSEBNU SKUPŠTINU VJEROVNIKA

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. 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 prije otvaranja stečaja temeljem istog u navedenom ovršnom postupku donijeto rješenje o dosudi u korist Stanka Josipovića . 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 koja nije opterećena razlučnim pravom i 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:

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 ispravn 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 trenutno 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 od jednog dijela suvlasnika, odvjetnica Jasna Malkoč iz Zagreba.

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od 3.6.2022.g. Multiprint d.d. u stečaju dao je suglasnost na predloženi etažni elaborat kojim bi Multiprint postao vlasnik slijedećih etažnih dijelova:

Etažni dio	Površina m2	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			114,88	29/10000
G1-02 poslovni prostor 02	14,00	1	14,00	4/10000
G1-03 poslovni prostor 03	15,30	1	15,30	4/10000
G1-04 poslovni prostor 04	5,32	1	5,32	1/10000
G01-05poslovni prostor 05	20,18	1	20,18	5/10000
G01-06				
- poslovni prostor 06	108,25	1	108,25	
-parkirno mjesto PM 114	12,50	0,20	2,50	
ukupno			110,75	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			703,70	178/10000

G2-08 poslovni prostor 08	15,20	1	15,20	4/10000
G2-09 poslovni prostor 09	79,70	1	79,70	20/10000
SVEUKUPNO			1.079,03	272/10000

Etažnim elaboratom predviđeno je povećanje korisne – izgrađene površine poslovnog kompleksa Vjesnik koji bi pripao Multiprintu na način da bi se sveukupna korisna površina povećala, te se istim ujedno usklađuju suvlasnički omjeri.

Tijekom postupka etažiranja kontaktirana je u više navrata angažirana odvjetnica Jasna Malkoč, te prema dostupnim podacima na predloženi etažni elaborat nije se očitovala Republika Hrvatska koja je u međuvremenu krajem 2022.g. postala vlasnik i suvlasničkog dijela koji je bio vlasništvo trgovačkog društva „Vjesnik“ d.d. u likvidaciji. Prema dostupnim podacima drugi suvlasnici su se suglasili sa predloženim etažnim elaboratom.

Slijedom navedenog, unatoč očekivanog bržeg rješavanja pitanja etažiranja kod donošenja odluke o načinu unovčenja nekretnina Multiprinta d.d. u stečaju 3.6.2022.g., sam postupak se prema dostupnim podacima otegnuo, te prema dostupnim podacima etažni elaborat nije niti predan Gradu Zagrebu na odobrenje, te je postalo nepredvidivo kada će isti biti proveden u zemljišnim knjigama.

IV FINACIJSKI POLOŽAJ STEČAJNOG DUŽNIKA

Tijekom postupka stečaja dio nekretnina je bio predmet zakupa od td Vjesnik d.d. koji je uslijed nemogućnosti urednog podmirivanja svojih obaveza ušao u postupak predstečajne nagodbe u 2013.g. S obzirom na otežanu likvidnost zakupca koji nije podmirivao svoje obaveze, izvršeno je otkazivanje ugovora o zakupu, no Vjesnik d.d. nije izvršio prije zakupljenog prostora (dio ukupne površine u vanknjižnom vlasništvu Multiprint d.d. u stečaju), te je stečajni dužnik pokrenuo ovršni postupak radi predaje nekretnine, te ustao tužbom radi naknade izmakle zarade. U konačnosti je Vjesnik d.d. mirnim putem vratio posjed nekretnine tek krajem 2019.g.

U svrhu naplate izmakle zarade i alikvotnog dijela režijskih troškova, stečajni dužnik je pravomoćno uspio u sporu P-2390/17 na Trgovačkom sudu u Zagrebu, te u konačnosti je izvršena naplata iznosa od EUR 303.887,38 uz suglasnost stečajnog suca na depozitni račun Trgovačkog suda u Zagrebu. Kako je predmetnom parnicom bio obuhvaćen samo dio perioda korištenja prostora stečajnog dužnika, stečajni dužnik je nadalje ustao tužbom za period do povrata nekretnine u posjed, a koji se postupak vodi pod poslovnim brojem P-1338/2020 na Trgovačkom sudu u Zagrebu, vps EUR 109.824,58 / kn 827.473,34. Povodom presude P-2390/2017, tuženik je bio izjavio zahtjev za dopuštenost revizije (Revd-4671/2022) koji je odbijen i odluka zaprimljena 31.3.2023.g.

Tijekom cijelog stečajnog postupka, stečajni dužnik nije imao potrebnu likvidnost za podmirenje sudskih troškova parnica koje je vodio u cilju povećanja opće stečajne mase (dijelom opisane u točki I ovog izvješća), režijskih troškova koji su teretili stečajnog

dužnika kao suvlasnika nekretnine u alikvotnom dijelu i usluge knjigovodstva. Prema dostupnim podacima i informativnom izračunu obaveza s osnova glavnice i kamata na neplaćene ostale obaveze na teret stečajne mase (čl. 87. SZ-a /sada čl. 156. SZ-a/) na dan 30.4.2023.g. iznose oko EUR 439.951,68 (kn 3.314.815,93) uz daljnje prosječne mjesečne troškove u iznosu od oko 2.500,00 EUR uvećano za zzk na dospjele nepodmirene obaveze.

Također su nastali nepodmireni ili će nastati predvidivi troškovi stečajnog postupka iz članka 86. SZ-a(sada čl. 155. SZ-a npr. sudski troškovi, nagrada stečajnog upravitelja koju stečajni sudac određuje posebnim rješenjem) u daljnjem predvidivom iznosu od 139.757,12 EUR .

Nastavno na navedeno, a kako bi se unovčila cjelokupna imovina stečajnog dužnika (osim parnice P-1338/2020) i spriječio daljnji nastanak troškova stečajnog postupka s obzirom da se pokazao nepredvidiv rok provedbe etažnog elaborata, procjenjuje se osnovanim predložiti skupštini vjerovnika da preispita svoju odluku vezano uz početak unovčenja nekretnine nakon provođenja etažnog elaborata.

Naime, ističe se i novonastala činjenica da je u međuvremenu i trgovačko društvo Vjesnik dd nad kojim je otvoren postupak likvidacije, obustavilo poslovanje u kompleksu „ Vjesnik”, te se u okviru posebno proizvodnih hala i pomoćnih prostorija (u okviru istih se nalaze i nekretnine Multiprinta) gotovo više ne odvijaju bilo kakve bitne poslovne aktivnosti, pa je sama nekretnina kao takva postala poslovno „ mrtva”.

Prema dostupnim podacima, Vjesnik dd u likvidaciji je u prosincu 2022.g. izvršio prodaju svojeg suvlasničkog dijela Republici Hrvatskoj koja sada ima u vlasništvu suvlasnički udio od 6096/10000 dijelova kč.br. 4712/1 zk.ul. 25814 k.o. Trnje (60,96%).

Također je iza interesa za kupnju i pismu namjere za kupnju nekretnina stečajnog dužnika o kojoj se odlučivalo na skupštini vjerovnika 18.12.2019.g., stajao interes Republike Hrvatske. Dakle, otkup od Republike Hrvatske suvlasničkih dijelova nekretnina Vjesnik d.d., očito ukazuje da možda postoji potencijalni interes Republike Hrvatske za kupnju daljnjih suvlasničkih dijelova. U kontaktu sa odvjetnicom Jasnom Malkoč koja kontaktira sa nadležnim Ministarstvom RH, načelno je potvrđen potencijalni interes Republike Hrvatske, a što bi možda omogućilo unovčenje imovine u kraćem roku uz sprječavanje nastanka daljnjih troškova postupka.

Iako se procjenjivalo da će ukupan ekonomski efekt provedbe etažnog elaborata dovesti do povećanja ukupne vrijednosti nekretnine, sada neočekivano krajnje sporo rješavanje postupka etažiranja, dovodi u pitanje isplativost daljnjeg čekanja sa unovčenjem s obzirom da daljnji nepredvidivi rok okončanja postupka nesporno stvara dodatne troškove stečajnog postupka.

V PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA ZA UNOVČENJE NEKRETNINA

S obzirom na izneseno u izvješću, predlaže se da skupština vjerovnika odluči da li i nadalje ostaje na snazi odluka od 3.6.2003.g. kojom je odlučeno: „ II Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da prodaji nekretnina pristupi nakon provedbe etažnog elaborata u zemljišnim knjigama“ i „ III Nekretnine iz točke I prodavati će se objavom oglasa o prodaji na stranicama Sudačke mreže i u očevidniku FINE, i to prikupljanjem pisanih ponuda, tako da se kod prve objave prodaja nekretnina oglasi po procijenjenoj vrijednosti nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku, a da se za svaki slijedeći oglas oglasi prodaja nekretnina po cijeni koja će se snižavati za svako oglašavanje za 10% procijenjene vrijednosti nekretnina u odnosu na prethodni oglas.“

Slijedom navedenog ukoliko skupština vjerovnika smatra osnovanim, **predlaže se izmijeniti točku II odluka sa skupštine održane 3.6.2022.g. na način „ Daje se stečajnom upravitelju suglasnost da prodaji nekretnine upisanoj kao 5. Suvlasnički dio 277/10000 dijelova kč.br. 4721/1, k.o. Trnje, zk.ul. 25814, koju u naravi prema diobenom elaboratu iz 2002.g. i dopuni iz 2003.g. trenutačno čine: ured oznake G2 074 površine 25,00 m²; predprostor oznake G2 075 površine 11,60 m²; arhiva oznake G2 076 površine 14,60; ured oznake G2 077 površine 28,00 m²; ured oznake G2 078 površine 15,20 m², pogon Mehanografija oznake G2 071 površine 696,20 m², klima komora oznake G1 P045 površine 66,00 m², garderoba oznake G1 P068 površine 108,20 m², radionica oznake G1 P061 površine 12,50 m² i radionica oznake G1 P062 površine 10,00 m² (sveukupne površine 987,80 m²) sa svim pravima koja će proizaći iz postupka etažiranja, pristupi prije provedbe etažnog elaborata.**

S obzirom da možda postoji interes Republike Hrvatske za kupnju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika neposrednom pogodbom, predlaže se skupštini vjerovnika **razmotriti i mogućnost podnošenja ponude Republici Hrvatskoj da nekretnine u postojećem stanju sa svim pravima koja će proizaći iz postupka etažiranja, kupi neposrednom pogodbom po procijenjenoj vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku, na način da se Republika Hrvatska na ponudu očituje u roku od 30 dana od dana zaprimanja, uz obavezu realizacije (ako iskaže interes) realizacije kupoprodaje u daljnjem roku od 60 dana od dana zaprimanja očitovanja Republike Hrvatske.**

Ukoliko Skupštini vjerovnika nije prihvatljiv pokušaj neposredne ponude i eventualne prodaje nekretnine Republici Hrvatskoj, kako je naprijed opisano, ili se kupoprodaja od RH u slučaju pozitivne odluke skupštine vjerovnika ne realizira u rokovima u sklopu odluke, predlaže se donošenje slijedeće odluke o načinu unovčenja nekretnine:

Nekretnina 5. Suvlasnički dio 277/10000 dijelova kč.br. 4721/1, k.o. Trnje, zk.ul. 25814, koju u naravi prema diobenom elaboratu iz 2002.g. i dopuni iz 2003.g. trenutačno čine: Ured oznake G2 074 površine 25,00 m²; predprostor oznake G2 075 površine 11,60 m²; arhiva oznake G2 076 površine 14,60; ured oznake G2 077 površine 28,00 m²; ured oznake G2 078 površine 15,20 m², pogon Mehanografina oznake G2 071 površine 696,20 m², klima komora oznake G1 P045 površine 66,00 m², garderoba oznake G1 P068 površine 108,20 m², radionica oznake G1 P061 površine 12,50 m² i radionica oznake G1 P062

površine 10,00 m² (sveukupne površine 987,80 m²) sa svim pravima koja će proizaći iz postupka etažiranja prodavati će se objavom oglasa o prodaji na stranicama Sudačke mreže i u očevidniku FINE, i to prikupljanjem pisanih ponuda, tako da se kod prve objave prodaja nekretnina oglasi po procijenjenoj vrijednosti nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku, a da se za svaki slijedeći oglas oglasi prodaja nekretnina po cijeni koja će se snižavati za svako oglašavanje za 10% procijenjene vrijednosti nekretnina u odnosu na prethodni oglas.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

U Zagrebu, 12.6.2023. god.