

Stečajna masa iza Graditelj d.d.
Čavle, Vrh Čavje 9,
OIB 44907994899

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
-na 15 St-911/2016

Predmet: Prijedlog za sazivanje Skupštine vjerovnika sa dnevnim redom i
obrazloženim prijedlozima odluka

Kao i u prethodnom razdoblju za koje je podneseno Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase Graditelj d.d., a koje je predano sudu 13.03.2019. godine sve aktivnosti su i dalje usmjerene na nekretninu stečajnog dužnika upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č. 466 Kod kuće, ukupne površine 4668 m², z.k.ul. 237, k.o. 337170 Mihotići (ranije k.č. br. 818/1 k.o. Perenići), Matulji, Put brdo 2, etažno vlasništvo, budući postoji nesklad između podataka iz urbanizma, katastra i gruntovnice.

Dosadašnje angažiranje odvjetnika, geometra, arhitekta i procjenitelja polučilo je određene rezultate, tako da su stvorene pretpostavke da se dio navedene nekretnine može izložiti prodaji, a pokrenuti sudski postupci okončati.

Da bi se isto moglo realizirati potrebno je donijeti odgovarajuće odluke, pa se s tim u vezi predlaže sazivanje Skupštine vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:

1. Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase Graditelj d.d.

2. Odluka o načinu i uvjetima prodaje Peri Oreškoviću nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č. 466 Kod kuće, z.k.ul. 237, k.o. 337170 Mihotići, i to 61/775 od 12. Suvlasnički dio: 3/100 Etažno vlasništvo (E-12), Suvlasnički dio etaže: 727/775

3. Odluka o načinu i uvjetima prodaje nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č. 466 Kod kuće, z.k.ul. 237, k.o. 337170 Mihotići, i to 666/775 od 12. Suvlasnički dio: 3/100 Etažno vlasništvo (E-12), Suvlasnički dio etaže: 727/775

4. Odluka o načinu i uvjetima prodaje Ivi Ribić nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č. 466 Kod kuće, z.k.ul. 237, k.o. 337170 Mihotići, 9. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-9)

5. Odluka o načinu i uvjetima prodaje Mariji Savinovski nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č. 466 Kod kuće, z.k.ul. 237, k.o. 337170 Mihotići, 10. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-10)

6. Odluka o načinu i uvjetima prodaje Fadil Brzika nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č. 466 Kod kuće, z.k.ul. 237, k.o. 337170 Mihotići, 8. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-8)

Obrazloženje uz navedene točke dnevnog reda i prijedlog odluka je slijedeći:

Ad 2) Stečajna masa dužnika Graditelj d.d. Matulji suvlasnik je nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466 Kod kuće, površine 4668 m² i to:

12. Suvlasnički dio: 3/100 Etažno vlasništvo (E-12), Dio prizemlja u nacrtu prizemlja označen brojem 1, 12.3. Suvlasnički dio etaže: 727/775.

U dijelu navedene nekretnine niz godina živi Pero Orešković, OIB 51289806135. Isti je predložio da mu se neposredno proda taj prostor - stan koji se sastoji od kuhinje, sobe i kupaonice ukupne površine 25,81 m². Navedeni prostor predstavlja 61/775 suvlasničkog dijela posebnog dijela i to etaže E-12.

Prema Procjembenom elaboratu kojeg je 15.05.2019. godine sačinila Ljiljana Car, ing.građ., stalni sudski vještak građevinske struke i procjene vrijednosti nekretnine, vrijednost prostora iznosi 14.924,34 EUR.

Pero Orešković spreman je kupiti stan po cijeni iz Procjembenog elaborata i uz ostale uvjete navedene u Ugovoru o kupoprodaji nekretnine.

Procjembeni elaborat kao i tekst Ugovora o kupoprodaji nekretnine prilažu se.

Prijedlog odluke

Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da sklopi s Perom Oreškovićem, OIB 51289806135 Ugovor o kupoprodaji nekretnine 61/775 suvlasničkog dijela posebnog dijela i to etaže E-12, dio prizemlja u nacrtu označen brojem 1, koji u naravi čini STAN U PRIZEMLJU ZGRADE koji se sastoji od kuhinje, sobe i kupaonice ukupne površine 25,81 m², a koje etažno vlasništvo E-12 predstavlja posebni dio nekretnine opisane kao k.č. 466 KOD KUĆE ukupne površine 4668 m², upisane u z.k.ul. 237 u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići po cijeni od 14.924,34 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate sve prema Ugovoru o kupoprodaji nekretnine koji je sastavni dio ove odluke.

Ad 3) Stečajna masa dužnika Graditelj d.d. Matulji suvlasnik je nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466 Kod kuće, površine 4668 m² i to:

12. Suvlasnički dio: 3/100 Etažno vlasništvo (E-12), Dio prizemlja u nacrtu prizemlja označen brojem 1, 12.3. Suvlasnički dio etaže: 727/775.

Ukoliko se realizira prodaja 61/775 suvlasničkog dijela etaže Peri Oreškoviću, stečajni dužnik će i dalje biti vlasnik 666/775 suvlasničkog dijela etaže E-12.

Prema Procjembenom elaboratu od 15.05.2019. godine Ljiljane Car, ing.građ., stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjene vrijednosti nekretnina, prosječna cijena m² stambenog prostora u k.o. Mihotići je 615,00 EUR.

Radi ekonomičnosti postupanja u daljnjem tijeku stečajnog postupka, predlaže se donošenje sljedeće odluke

Prijedlog odluke

Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da preostali suvlasnički dio etaže E-12 opisane kao nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k. o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466 Kod kuće, površine 4668 m² i to:

12. Suvlasnički dio: 3/100 Etažno vlasništvo (E-12), Dio prizemlja u nacrtu prizemlja označen brojem 1, 12.3. Suvlasnički dio etaže: 727/775 može izložiti prodaji u cijelosti ili djelomično po cijeni koja ne može biti niža od 615,00 EUR po m².

Ad 4) Stečajna masa dužnika Graditelj d.d. Matulji suvlasnik je nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće površine 4668 m² i to 9. suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-9), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br. 3. površine 14,35 m².

Iva Ribić, OIB 80131560171, Matulji, Put brdo 2a podnijela je tužbu radi utvrđenja prava vlasništva na navedenoj nekretnini. U tužbi navodi da je izvanknjižna vlasnica nekretnine, te da ju drži u samostalnom posjedu od 1970. godine, uključujući i posjed svojih prednika.

Postupak se vodi pod poslovnim brojem P-114/2019 kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji.

Radi pokušaja mirnog rješenja spora određen je zastoj predmetnog postupka, a Iva Ribić je 31.05.2019. godine poslala stečajnom dužniku Ponudu za otkup navedene nekretnine.

Prema ponudi, pozivom na Procjembeni elaborat građevinskog zemljišta od 09.03.2019. godine kojeg je izradio Tibor Tramišak, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Iva Ribić je spremna kupiti 14,35 m² površine garaže po cijeni od 60,00 EUR po m² odnosno za ukupno 861,00 EUR.

Na temelju Procjembenog elaborata stalnog sudskog vještaka koji je utvrdio da je zbog derutnog stanja i upitnog legaliteta, građevinska vrijednost garaže zanemariva, odnosno da tržišnu vrijednost garaže u naravi određuje vrijednost građevinskog zemljišta, kao i uvidom u dokumentaciju koju je tužiteljica priložila uz tužbu, kao i vjerojatnost dugotrajnog sudskog postupka s neizvjesnim ishodom predlaže se sljedeće

Prijedlog odluke

Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da sklopi s Ivom Ribić, OIB 80131560171 nagodbu prema kojoj će stečajni dužnik prodati Ivi Ribić nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m² i to 9. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-9), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br. 3. po cijeni od 861,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, uz istovremeno povlačenje tužbenog zahtjeva Ive Ribić u P-114/2019 kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji.

Ad 5) Stečajna masa dužnika Graditelj d.d. Matulji suvlasnik je nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m² i to 10. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-10), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br. 6. površine 13,86 m².

Marija Savinovski, OIB 63320220196, Matulji, Put brdo 2a podnijela je tužbu radi utvrđenja prava vlasništva na navedenoj nekretnini. U tužbi navodi da je izvanaknjižna vlasnica nekretnine, te da ju drži u samostalnom posjedu od 1970. godine, uključujući i posjed svojih prednika.

Postupak se vodi pod poslovnim brojem P-113/2019 kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji.

Radi pokušaja mirnog rješenja spora određen je zastoj predmetnog postupka, a Marija Savinovski je 31.05.2019. godine poslala Ponudu za otkup navedene nekretnine.

Prema ponudi, pozivom na Procjembeni elaborat građevinskog zemljišta od 09.03.2019. godine kojeg je izradio Tibor Tramišak, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Marija Savinovski je spremna kupiti 13,86 m² površine garaže po cijeni od 60,00 EUR po m² odnosno za ukupno 832,00 EUR.

Na temelju Procjembenog elaborata stalnog sudskog vještaka koji je utvrdio da je zbog derutnog stanja i upitnog legaliteta, građevinska vrijednost garaže zanemariva, odnosno da tržišnu vrijednost garaže u naravi određuje vrijednost građevinskog zemljišta, kao i uvidom u dokumentaciju koju je tužiteljica priložila uz tužbu, kao i vjerojatnost dugotrajnog sudskog postupka sa neizvjesnim ishodom predlaže se sljedeće

Prijedlog odluke

Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da sklopi sa Marijom Savinovski, OIB 63320220196 nagodbu prema kojoj će stečajni dužnik prodati Mariji Savinovski nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m² i to 10. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-10), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br. 6. po cijeni od 832,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, uz istovremeno povlačenje tužbenog zahtjeva Marije Savinovski u P-113/2019 kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji.

Ad 6) Stečajna masa dužnika Graditelj d.d. Matulji suvlasnik je nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m² i to 8. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-8), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br. 2. površine 14,11m².

Fadil Brzika, OIB 71490913731, Matulji, Put brdo 2a je 12.06.2019. godine predložio da mu stečajni dužnik proda navedenu garažu. Uz prijedlog je priložio zahtjev za legalizaciju garaže kojeg je 30.07.2018. godine predao Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija.

Na temelju neposrednog uvida u stanje nekretnine kao i na temelju Procjembenog elaborata od 09.03.2019. godine kojeg je izradio Tibor Tramišak, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina u kojem je utvrdio da je zbog derutnog stanja i upitnog legaliteta, građevinska vrijednost garaže zanemariva, odnosno da tržišnu vrijednost garaže u naravi određuje vrijednost građevinskog zemljišta kojeg je procijenio na 375,00 kuna po m² ili 50,54 EUR po m², te radi jednakog postupanja s istovrsnim nekretninama, predlaže se sljedeće

Prijedlog odluke

Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da sklopi s Fadil Brzika, OIB 71490913731 ugovor prema kojem će stečajni dužnik prodati Fadil Brzika nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m² i to 8. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-8), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br.2. površine 14,11 m² po cijeni od 60,00 EUR po m² odnosno za ukupno 847,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

Stečajna upraviteljica
stečajne mase
Marija Ružić