

Stečajni upravitelj  
Ana Ikić  
Brazilska 3, 10000 Zagreb

St.dužnik: MEDIJAK d.o.o. u stečaju, OIB: 53930159824, Kalinovica 5, 10000 Zagreb

REPUBLIKA HRVATSKA  
Trgovački sud u Zagrebu  
**St-2058/2017**

### **Predmet: Očitovanje na zaključak suda**

---

Uvodno ću iznijeti nekoliko okolnosti za koje smatram da ih treba napomenuti .

Dana 15.07.2022.g podnijela sam sudu prijedlog za prodaju nekretnina opterećenih razlučnim pravima. Sud do danas nije postupio po tom prijedlogu što ima za posljedicu uvećanje tražbina razlučnog vjerovnika Renate Kujundžić koja je i osobni vjerovnik dužnika, a ta okolnost pak ima za posljedicu da će tražbine svih ostalih stečajnih vjerovnika biti namirene u manjem postotku. Iz razloga što nije poznato za koje iznose će razlučni vjerovnik biti namirena na računu stoje znatna sredstva koja gube vrijednost.

Iznos osigurane tražbine Renate Kujundžić s osnove Sporazuma o osiguranju od 22.05.2010.g i Rješenja Stpn-413/14-8 na dan 15.07.2022.g iznosio je 436.051,42 eur , a iznos osigurane tražbine Renate Kujundžić s osnove Sporazuma br.240/09 o zasnivanju simultane hipoteke od 15.12.2009.g na dan 15.07.2022.g iznosio je 678.497,32 eur i sud do tog trenutka nije mogao utjecati na uvećanje tih tražbine s osnove zateznih kamata jer su na nekretninama bile zabilježbe ovrha i dr.neriješeni imovinsko-pravni odnosi.

U periodu od 15.07.2022. do 17.06.2024. iznosi osiguranih tražbina Renate Kujundžić uvećani su;

- po osnovi Sporazuma od 22.05.2010.g za iznosu 53.101.82 eur s osnove zateznih kamata
- po osnovi Sporazuma od 15.12.2009.g, za iznos 82.626,60 eur s osnove zateznih kamata

*U Prilog se dostavlja;*

1. *Sporazum od 22.05.2010.g (prilog prijavi tražbine R.Kujundžić)*
2. *Rješenje Stpn-413/14-8 pravomoćno 25.5.2015.*
3. *Sporazum od 15.12.2009.g (prilog prijavi tražbine HPB d.d )*
4. *Izračun zateznih kamata za per 15.07.2022 - 17.06.2024*

Navedeni iznosi zateznih kamata za koje su uvećane tražbine Renate Kujundžić su značajni a kamata i dalje teče pa sud nečinjenjem osujećuje namirenje tražbina svih ostalih vjerovika.

U ovom postupku ima 12 vjerovnika, nema zaposlenika, dužnik je nekoliko godina prije otvaranja stečaja obustavio poslovanje, vodi 1 parnicu, sva imovina bez tereta je unovčena, i stoga je neprihvatljiv stav uređujuće sutkinje da bi ovo bio izuzetno složen postupak. S obzirom da je uređujuća sutkinja odlučila tražiti moje eventualne greške u

postupanju smatram da je trebala je prvo poći od sebe i uvodno iznesene situacije koju je prouzročila svojim (ne)postupanjem.

Na postavljena pitanja očitujem se kako slijedi;

a) Ispitala sam na način da sam otišla na konzultacije kod tadašnje uređujuće sutkinje, konzultirala se sa punomoćnicima tadašnjeg razlučnog vjerovnika HPB d.d. i drugim kolegama pravne struke i pokušala naći sudsku praksu za takav slučaj. Pobijanje propusta dužnika da podnese žalbu protiv predmetne presude smatram da nisam mogla poduzeti, a parnica bi bila rizik za dužnika. U ovom slučaju nije moguće sa sigurnošću utvrditi da bi došlo do većeg stupnja namirenja vjerovnika da se i uspjelo u sporu. Iznosi osiguranih tražbina su viši od procjene vrijednosti nekretnina i sigurno je samo da bi nastali znatni parnični troškovi.

Tražbina osigurana razlučnim pravom uknjiženim za korist HPB d.d dana 05.10.2021.g prešla je na Renatu Kujundžić, na dan otvaranja stečaja iznosila je 594.487,08 eur a na dan 17.06.2024.g iznosi 768.586,06 eur bez ugovornih kamata i troškova.

Tražbina Renate Kujundžić osigurana razlučnim pravom na nekretninama dužnika na dan otvaranja stečaja iznosila je 397.092,82 eur a na dan 17.06.2024.g iznosi 484.408,92 eur.

Rok za podnošenje tužbe radi pobijanja je 1 i pol godinu od otvaranja stečaja a odluka o utvrđenim i osporenim tražbinama donesena je 09.12.2021.g. tako da se do tada nije znao niti se sada zna koliki će biti iznos ukupnih tražbina. Da bi pobijanje imalo svrhu treba moći sa sigurnošću utvrditi da će vjerovnici biti namireni u većem postotku a to ovdje nije bio slučaj.

U odnosu na stan koji je prodan Interijeri Bruno d.o.o sud pogrešno navodi da bi isti bio slobodan od tereta budući je dana 12.ožujka 2021.g zemljišno-knjižni sud rješenjem Z-13924/2021 uvažio prigovor protiv rješenja Z-29001/15 od 28.07.2015.g. Na stanu je u to vrijeme bila uknjižena i hipoteka za korist Matković Slavena pod Z-43662/2016.

U odnosu na motorna vozila ista dužnik nije vodio kao njegovo vlasništvo u poslovnim knjigama.

Sud bi u vrijeme kada je presuda donesena odredio mjere zabrane raspolaganja i sve druge mjere da je smatrao potrebnim spriječiti da do donošenja odluke o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka ne nastupe takve promjene imovinskog položaja koje bi za vjerovnike mogle biti nepovoljne.

Parnični sud nije našao da se radi o nedopuštenim raspolaganjima kada je donio presudu.

*U Prilogu 5 se dostavlja predmetna presuda.*

b) i c) Prodaja garažnih mjesta je oglašena na web stranici dužnika i oglasniku index i/ili njuškalo, radi se o razdoblju siječnja 2022.g. U trenutku prodaje ta parkirna mjesta nisu bila u posjedu stečajne upraviteljice. Web stranica dužnika je u međuvremenu ugašena jer je istekao pretplatni period za domen, a na web stranici sudačke mreže oglas sa uvjetima prodaje nije objavljen, objavljeni su opći podaci iz

obrasca zahtjeva za prodaju bez oglasa. Zapisnik nije vođen jer prema uvjetima oglasa nije trebao biti vođen. Oglas i ponude ne spadaju u poslovnu dokumentaciju koju je potrebno čuvati.

d) i e) Drago Daničić, Vlaić Branko i Renata Kujundžić su obavijestili da je jamčevinu i kupoprodajnu cijenu u njihovo ime i za njihov račun uplatio Slavomir Kujundžić. Ugovori o kupoprodaji su sklopljeni 08.02.2022. a potpis sam ovjerila 01.03.2022.g, kupci su dostavili bankovne uplatnice sa datumom 08.02.2022.g a na izvodu je ta uplata vidljiva idućega dana 09.02.2022.g. Ugovori nebi bili zaključeni da nije isplaćena cjelokupna kupoprodajna cijena.

f) U izvješću od 09.03.2021. vjerovnicima je pisano dano na znanje da je ugovor sklopljen sa Interijeri Bruno d.o.o pobojan, predmetni ugovor je dostavljen u spis i objavljen na E-oglasnoj ploči dana 29.03.2021.g. Dužnikov interes nije bio pokrenuti parnicu radi pobijanja te kupoprodaje iz razloga jer niti dužnik niti stečajni vjerovnici nebi imali nikakve koristi od neispunjenja ugovora.

Sudbina dvostranoobveznih ugovora koji su bili zaključeni u trenutku otvaranja stečajnog postupka, a dužnik ili njegov suugovaratelj do tada nisu ili nisu u potpunosti ispunili te ugovore, ovisi o volji stečajnog upravitelja a ne skupštine vjerovnika.

Vezano za skupštine vjerovnika održane tijekom 2021.g i navedenu od dana 24. ožujka 2021.g, u tom trenutku odvjetnik Knezović mogao je sudjelovati na skupštini u svojstvu javnosti jer odvjetnik Knezović ima punomoć za zastupanje grada Zagreba isključivo za tražbinu po osnovi parničnog troška P-205/2013 a koja tražbina je utvrđena rješenjem suda od 07.02.2022.g.

Budući da je i na skupštinama vjerovnika održanim tijekom 2023.g odvjetnik Knezović ponovno bez punomoći zastupao grad Zagreb po osnovi tražbine iz predstečajne nagodbe skrenula sam pažnju sutkinji na navedenu okolnost i na činjenicu da je Renata Kujundžić stupila na mjesto ranijeg vjerovnika HPB d.d jer je bilo očito da sud ne vodi računa o tome tko od prisutnih osoba na skupštinama ima punomoć za zastupanje

g) Stečajnom dužniku nije plaćeno 40.000,00 eur. Sa kupcem je zaključen aneks tog Ugovora s obzirom na očitu grešku jer dužnik nije mogao prenijeti više prava no što ih ima pa je aneksom ispravno navedeno da dužnik prodaje 1/2 nekretnine.

h) i i) Podneskom od 28.09.2021.g a objavljenom na E-oglasnoj dana 13.01.2022.g punomoćnik Vlaić Branka je obavijestio sud da mu je namirena tražbina za iznos od 256.323,90 kn koji iznos odgovara iznosu iz Ugovora o cesiji od 28. studenog 2018.g. Između stečajnog dužnika kao cedenta, Branka Vlaića kao cesionara i Babić Jure kao cesusa nije sporno da se da se iznos od 34.545,00 eura iz Ugovora o cesiji sklopljenog 28. studenog 2018., odnosi na ustup cijene iz Ugovora o kupoprodaji koji je sklopljen 28. studenog 2018. s kupcem Babić Jure.

Stečajna upraviteljica se pisano očitovala da neće podnositi tužbu radi pobijanja tog pravnog posla, očitovanje je objavljeno na E-oglasnoj dana 16.12.2021.g. i stoga je svaki vjerovnik imao mogućnost da ustane tužbom radi pobijanja.

Na ispitnom ročištu dana 24.veljače 2021.g priznala sam tražbinu Vlaić Branka i u dijelu za iznos 34.545,00 eura jer mi u tom trenutku nije bilo poznato postojanje Ugovora o cesiji od 28.11.2018.g.

j) Nisam se vodila odredbom članka zakona kojega sud navodi nego interesom dužnika i vjerovnika i odredbom SZ-a koja omogućava stečajnom upravitelju pravo na izbor u skladu sa čl.181.SZ-a. Pisano sam i u izvješću od 08.03.2021.g stavila na znanje svim vjerovnicima da ću tražiti ispunjenje ugovora. Nitko od stečajnih vjerovnika nije imao primjedbe i nebi imao koristi da nije zaključen kupoprodajni ugovor budući da se iz isplaćene cijene trebaju namiriti.

k) Barbić Ivica uplatio je dužniku 480.000,00 kn za stan i garažno mjesto, relevantan je srednji tečaj eura na dan sklapanja predugovora a ukupna neto korisna površina bi se po pravilima struke u idealnim okolnostima trebala računati kako slijedi;

$((\text{stan } 39,88\text{m}^2 + 8,77\text{m}^2 \text{ garažno mjesto} + (14,49\text{m}^2 \times \text{koef } 0,25)) \times 1.300,00 \text{ eur} = 67.954,25 \text{ eur} \times 7,3175 \text{ kn} = 497.255,22 \text{ kn}$

No, koeficijent umanjenja 0,25 koristi se za terase i balkone kod gradnje „ključ u ruke“ a u ovom slučaju je radi uknjižbe hipoteke na zgradi kojom je osigurana nepostojeća tražbina dužnik ostao bez radnog kapitala jer nije mogao naplatiti tražbine iz predugovora i ugovora o kupoprodaji zapao je u krizu te nije mogao kupcu predati stan za završenom terasom. Koeficijent umanjenja za terasu stoga se ne bi trebao uzimati u obzir odnosno barem ne u tom postotku jer terasu je bio dužan završiti investitor tj.dužnik a nije, nego ju je kupac preuzeo u roh bau stanju. Taj kupac je zatražio da mu se u cijenu uračuna i iznos za keramiku koju kupio umjesto dužnika. Iz tih opravdanih razloga konačna cijena stana i garažnog mjesta je umanjena za 17.255,22 hrk u odnosu na cijenu iz predugovora.

l) Barbić Ružica je sudu dostavila dana 14.07.2022.g izlučni zahtjev u pogledu predmetnog garažnog mjesta u spis, objavljen na E-oglasnoj 15.07.2022.g. Na temelju Predugovora od 01.12.2009.g zaključen je kupoprodajni ugovor dana 15.11.2021.g za to garažno mjesto. Kupoprodajna cijena je određena na temelju predugovora i isplaćena na račun dužnika. Stečajni zakon ne predviđa da o izlučnim zahtjevima odlučuje skupština vjerovnika. I ovdje se radi o pravu stečajnog upravitelja na izbor i suugovaratelj je pozvan na ispunjenje.

m) i n) Za zastupanje grada Zagreba odvjetnik Knezović nije imao punomoć na toj skupštini kako sam navela pod toč. f) pa nebi trebao moći kao stečajni vjerovnik niti iznositi prijedloge. Stečajna upraviteljica je prikupila ponude iz oglasnika budući da je trošak angažiranja agencija bio znatan. Vezano za isprave koje je dostavio i potpisao Ante Maršić išla sam na konzultacije kod tadašnje uređujuće sutkinje. Na temelju Predugovora zaključenog dana 20.12.2010.godine, dnevnika izvedenih radova, kompenzacije od 20.12.2010.g, izjave bivšeg zaposlenika dužnika koji je bio voditelj gradilišta Živko Kukavica, izjave kupca Barbić Ivica koji je izvodio radove na zgradi skupa sa Maršić Antom, izjave Zdenke Kukavica bivše radnice dužnika, izjava kupaca

stanova koji su mu susjedi od 2010.g a koji su naveli da je prvi uselio u zgradu 2010.g i to; Borisa Žužula, Mario Martić, Zvonimir Bubalo i dr. smatrala sam da treba pozvati tog kupca na ispunjenje u smislu čl. 181 SZ-a. Zaključkom suda od 08.veljače 2022.g naloženo mi je očitovati se o izlučnom zahtjevu Ante Maršića, očitovanje od 14.02.2022.g je objavljeno na E-oglasnoj.

o) Očitovala sam se a na okolnost da način očitovanja ne odgovara uređujućoj sutkinji ne mogu utjecati. Smatram da budući je zaključen aneks kojim se mijenja trajanje zakupnog odnosa na period do 6 mjeseci i činjenice da je društvo Re-Lu d.o.o u faktičnom zakupu budući da koristi nekretninu te uredno plaća zakupnine i troškove se ne radi o pravnoj radnji za koju je potrebna suglasnost skupštine i da bi sud trebao svrsishodno primijeniti zakon. Osim dužnika korist od zakupnog odnosa ima i državni proračun budući da dužnik prilikom izdavanja računa za zakup i režijske troškove zaračunava i plaća PDV po stopi od 25% na osnovicu dok si po ulaznim računima za režije odbija PDV po stopi 5% i 13 %.

p) Nije bilo zainteresiranih osoba koje bi koristile tri garažna mjesta, stan i poslovni prostor u 1/2 dijela jer je oglašeno da se daju u najam na index oglasniku, interesentima je pojašnjeno da nebi imali samostalan posjed nekretnina na što nitko nije pristao.

q) Nakon otvaranja stečaja sve do trenutka kada su računi počeli dolaziti meni u ruke R.Kujundžić je direktnim uplatama namirivala sve dobavljače i iz tog razloga je u to vrijeme imala prema dužniku potraživanje u znatno većem iznosu od 750,00 kn. Navedeno je razvidno ako se usporedi analiza troškova izrađena na temelju ulaznih računa i bruto bilanci dostavljeni u spis 26.05.2023.g i analiza i razrada troškova izrađena na temelju izvoda koji se dostavljaju uz ovaj podnesak pod toč.t). No, Renata Kujundžić je platila i taj trošak od 750,00 kn.

r) O obvezi plaćana računa br-15-1-1 ne odlučuje skupština vjerovnika budući se radi o obvezi stečajne mase. Račun za usluge je izdan 31.05.2022.g, objavljen na E-oglasnoj 14.07.2022.g. Iznos računa koji navodi sud je netočan jer je cijena usluga iznosila 49.259,30 hrk a iznos PDVa iskazan na računu si je dužniku odbio, zatražen je povrat i koji povrat je isplaćen dana 07.10.2022.g.

*U prilogu 6 se dostavlja PDV obrazac*

Smatram da su odvjetnički troškovi minimalni s obzirom da se prema stavu suda radi o izuzetno složenom predmetu i nitko od vjerovnika nije imao primjedbe na iznos računa. Kako sam navela u očitovanju od 13.01.2024.g skupština nije bila formirana u vrijeme kada je bio potreban angažman odvjetnika za neke radnje, za sastav žalbe u zemljišno-knjižnom postupku nije bilo vremena da se sazove skupština radi prekluzivnog roka , a za pokretanje parnice protiv F.Glavaš skupština je dala suglasnost. Nije se pokretala ni preuzimala parnica veće vrijednosti.

s) Zato što je dužnik je u tijeku parnice prestao biti vlasnik nekretnina. Parnica se ne vodi na teret stečajne mase budući da sam sa odvjetnikom ugovorila da zastupa prema uspjehu u sporu. Imala sam namjeru predložiti sazivanje skupštine na kojoj bi između ostalog za dnevni red predložila točku o donošenju odluke o daljnjoj svrsishodnosti vođenja te parnice. Radi nastale situacije nije za očekivati da se u skorije vrijeme održi skupština vjerovnika.

t) Računi su do kraja 2023. glasili na ime dužnika, nije moguće da pola račun primjerice za struju ili vodu glasi na suvlasnika Renatu Kujundžić jer postoji jedno brojilo. Nakon zadnje skupštine održane u 2023.g suvlasnica je zatražila da plati razliku do cjelokupnog iznosa svih troškova koji terete sve nekretnine kojih je suvlasnica i na kojim nekretninama ima upisana razlučna prava, izdan joj je račun za razliku do cjelokupnog iznosa troškova koji račun je i podmirila. Sud pogrešno zaključuje da režijski i dr. troškove koje terete Renatu Kujundžić kao suvlasnika nekretnina, a dio tih troškova je podmirio Re-Lu d.o.o u njeno ime nisu plaćeni odnosno da se to ne može utvrditi. Ako primjerice moja tvrtka plati moj privatni račun za liječnika to znači da je taj račun podmiren i dobavljač ne postavlja pitanje zašto ga ja osobno nisam podmirila. U ovom slučaju izdavatelj računa je dužnik, računi su glasili na Renatu Kujundžić, i dio tih računa je za R.Kujundžić podmirio Re-lu d.o.o kojega je ista vlasnik.

U Prilogu 7 se dostavlja excel tablica sa analizom troškova do 31.03.2024.g, napravljena na osnovu bankovnih izvoda, troškovi su razvrstani po godinama i po dobavljačima. Iz te tablice, iz isprava dostavljenih dana 26.05.2023.g u spis i iz ispisa prometa po računu dostavljenog u spis dana 20.05.2024.g. razvidno je da je Renata Kujundžić nema otvorenih dugovanja prema dužniku.

Sud mi nije omogućio pristup spisu putem E-komunikacije i nije korektno da se stečajnom upravitelju ne dozvoljava pristup spisu. Tijekom čitavog postupka trudila sam se poduzimati radnje u najboljem interesu dužnika u okviru kojih mi je zakon dopuštao, dužniku sam priskrbila znatna sredstva koja stoje na računu i stoga smatram da je krajnje vrijeme da sud donese odluku o prodaji i postupak krene u smjeru zaključenja.

*Prilozi;*

- kao u tekstu

Zagreb, 18.06.2024.g

Ana Ikić\_\_\_\_\_