

## **Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase**

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: 15 St-911/2016

Dužnik: Stečajna masa iza GRADITELJ d.d. Čavle, Vrh Čavje 9, OIB 44907994899

### **Tijek postupka u razdoblju od 06.05.2015. do 10.10.2023.**

#### **I. Odluka o nastavku postupka radi naknadne diobe**

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 15 St-105/2002 od 06.12.2012. zaključen je stečajni postupak nad dužnikom Graditelj d.d. Matulji, Trg Maršala Tita 9.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 15 St-105/2002 od 06.05.2015. određen je nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase dužnika Graditelj d.d. Matulji, Trg Maršala Tita 9. Rješenje o nastavku postupka objavljeno je 03.09.2015. na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Rijeci. Postupak se sada vodi pod brojem 15 St-911/2016.

Dana 07.12.2017. u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci (registarski uložak MBS 040383157) upisana je Stečajna masa iza Graditelj, dioničko društvo u stečaju, Čavle, Vrh Čavje 9, a dodijeljen je OIB 44907994899.

#### **II. Tražbine vjerovnika**

Prema Diobnom popisu stečajnih vjerovnika od 31.08.2012. (list spisa 790) kojeg je sastavio stečajni upravitelj prije nego je stečajni postupak 06.12.2012. zaključen

-nenamirene tražbine vjerovnika I. višeg isplatnog reda iznose 176.711,91 EUR /1.331.435,93 kune,

-nenamirene tražbine vjerovnika II. višeg isplatnog reda iznose 740.933,76 EUR/ 5.582.565,44 kune.

#### **III. Skupštine vjerovnika**

Tijekom stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase održane su tri Skupštine vjerovnika i to 06.09.2019, 15.02.2022. i 18.10.2022. Na tim skupštinama vjerovnici su donijeli više odluka, a među ostalim odluke o načinu i uvjetima unovčenja stečajne mase.

#### IV. Stečajna masa

Stečajnu masu dužnika čini nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č. 466 ukupne površine 4.668 m<sup>2</sup>, z.k.ul. 237, k.o. Mihotići (ranije k.č. br. 818/1 k.o. Perenići) na adresi Matulji, Put brdo 2.

Navedena nekretnina se u naravi sastoji od većeg stambenog objekta s više suvlasnika te nekoliko manjih objekata kao i okolnog zemljišta.

Budući dio objekata nije bio legaliziran, a postojao je nesklad između podataka evidentiranih u zemljišnim knjigama i katastru, angažirana je odvjetnica, te geometar i arhitekt.

Održano je više sastanaka na kojima su upisani suvlasnici većeg stambenog objekta i njihovi punomoćnici, kao i osobe koje žive u manjim objektima a nisu upisani vlasnici u zemljišnoj knjizi kao i njihovi punomoćnici, iznosili prijedloge parcelacije zgrada sa pripadajućom okućnicom kao i prilaznog puta uzimajući u obzir stvarno stanje na trenu.

Geo inženjering d.o.o. Rijeka, odnosno Tihomir Zibar dipl. ing. geodezije je u listopadu 2021. sačinio prijedlog geodetskog elaborata za diobu katastarske čestice, evidentiranje, brisanje odnosno promjenu podataka o zgradama i drugim građevinama te evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica.

Konzultacije i usuglašavanje stavova oko prijedloga geodetskog elaborata su trajali izuzetno dugo. Nakon više pokušaja, tek 04.08.2022. geodetski elaborat su potpisali svi suvlasnici odnosno suglasili su se s predloženom parcelacijom zemljišta, nakon čega je geodetski elaborat dostavljen na daljnju provedbu.

Dana 28.11.2022. je Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Opatija izdao POTVRDU kojom je geodetski elaborat potvrđen. Odmah po primitku potvrde podnesen je zahtjev za provođenjem elaborata u katastarskom operatu koji je, kao i u zemljišnim knjigama proveden zaključno sa 14.03.2023.

Ugovor o uređenju međusobnih odnosa suvlasnika i razvrgnuću suvlasničke zajednice sklopljen je 20.04.2023., a prijedlog uknjižbe prava vlasništva temeljem tog ugovora predan je na provedbu Općinskom sudu u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija i vodi se pod brojem Z-16831/2023. Na temelju navedenog prijedloga doneseno je rješenje 20.09.2023. te su time stvorene pretpostavke da se sve katastarske čestice iz k.o. Mihotići u vlasništvu stečajne mase mogu izložiti prodaji.

Stečajni dužnik je vlasnik i nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 320102, Rukavac Gornji, z.k.ul. 588, k.č. 1257/1 pašnjak površine 3969 m<sup>2</sup>.

Procjenu vrijednosti nekretnine (negrađevinskog zemljišta) izvršila je Jasminka Lilić, stalni sudski vještak u građevinarstvu. Prema Procjembenom elaboratu 27-06-2022 prometna vrijednost nekretnine je 23.359,21 EUR/176.000,00 kuna.

## V. Unovčenje stečajne mase

-Sa Perom Oreškovićem, OIB 51289806135 sklopljen je 24.10.2019. Ugovor o kupoprodaji nekretnine i to 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 m<sup>2</sup>, a koje etažno vlasništvo E-12 predstavlja posebni dio nekretnine opisane kao k.č. 466 KOD KUĆE ukupne površine 4668 m<sup>2</sup>, upisane u z.k.ul. 237 u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići.

Sukladno odlukama Skupštine vjerovnika, naknadno su sklopljena tri aneksa tom ugovoru. Prema Aneksu 3 ugovoru o kupoprodaji nekretnine Pero Orešković je bio u obvezi podmiriti kupoprodajnu cijenu od 11.408,00 EUR-a odnosno 85.953,73 kune (po tečaju 1 EUR jednako 7,5345 kuna) što je i učinio zaključno sa 11.11.2022.

-sa Ivom Ribić, OIB 80131560171 sklopljena je 06.12.2019. sudska nagodba prema kojoj je stečajni dužnik prodao 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 m<sup>2</sup> 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 kunsjoj 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.

-sa Marijom Savinovski, OIB 63320220196 sklopljena je 06.12.2019. sudska nagodba prema kojoj je stečajni dužnik prodao 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 m<sup>2</sup> 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.

-sa Fadil Brzika, OIB 71490913731 sklopljen je 09.10.2019. ugovor prema kojem je stečajni dužnik prodao 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 m<sup>2</sup> i to 8. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-8), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br.2. površine 14,11 m<sup>2</sup> po cijeni od 60,00 EUR po m<sup>2</sup> odnosno za ukupno 847,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

Kupci nekretnina Iva Ribić, Marija Savinovska i Fadil Brzika su sve preuzete obveze ispunili.

-sa Mladenom Babićem, OIB 31963750285 sklopljen je 21.06.2022. Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim je stečajni dužnik prodao Mladenu Babiću 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 m<sup>2</sup> i to:  
12. Suvlasnički dio: 3/100 Etažno vlasništvo (E-12), Dio prizemlja u nacrtu označen brojem 1, Suvlasnički dio etaže od 330/775 koji u naravi čini poslovni prostor u prizemlju zgrade koji se sastoji od tri prostorije, dva hodnika, spremišta i WC-a ukupne površine 115,87 m<sup>2</sup> za iznos od 51.214,54 EUR (442,00 EUR po m<sup>2</sup>) odnosno 385.120,39 kuna koliko je kupac i uplatio zaključno sa 26.09.2022.

Na stranicama [stečaj@judges-web.org](mailto:stečaj@judges-web.org) su sukladno odlukama Skupštine vjerovnika od 18.10.2022. objavljene prodaje i to 3969 m<sup>2</sup> negrađevinskog zemljišta u Rukavcu Gornjem te preostalog dijela nekretnine, 336/775 posebnog dijela nekretnine – etaže E-12, dio prizemlja u nacrtu označen brojem 1, u naravi neuređeni prostor u prizemlju zgrade u Matuljima, Put brdo 2A a sastoji se od dvije sobe, dva hodnika, sanitarnog čvora i ostave ukupne površine 118,11 m<sup>2</sup>.

Nakon što su primljene ponude koje su bile u skladu sa objavama prodaje sklopljeni su ugovori i to:

-sa Ivicom Ljubićem, OIB 35316015147 sklopljen je 27.03.2023. Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim je stečajni dužnik prodao Ivici Ljubiću nekretninu oznake k.č.br. 1257/1 pašnjak površine 3969 m<sup>2</sup>, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, u z.k.ul. 588 k.o. Rukavac Gornji za iznos od 22.100,00 EUR koji iznos je kupac uplatio 05.04. i 11.04.2023.

-sa Barbarom Hegeduš, OIB 70835473565 sklopljen je 06.04.2023. Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim je stečajni dužnik prodao Barbari Hegeduš 336/775 posebnog dijela nekretnine etaže E-12, dio prizemlja u nacrtu označen brojem 1, koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 466 KOD KUĆE upisane u z.k.ul. 237, k.o. 337170 k.o. Mihotići kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, koju nekretninu u naravi čine prostorije u prizemlju zgrade u Matuljima, Put brdo 2A, a sastoji se od dvije sobe, dva hodnika, sanitarnog čvora i ostave, ukupne površine 118,11 m<sup>2</sup> za iznos od 38.232,21 EUR (323,70 EUR po m<sup>2</sup>). Kupac je zaključno sa 22.09.2023. uplatio cjelokupni iznos ugovorene cijene.

-sa Robertom Francetić je dana 17.03.2023. sklopljen Anex sporazuma u kojem se definira da je u tijeku poduzimanje radnji radi izrade elaborata geodetske izmjere za katastar i zemljišne knjige kojim se vrši evidentiranje legaliziranog objekta u kojem se nalazi stan za čiju kupoprodaju je dužan stečajnoj masi isplatiti novčani iznos od 14.096,25 eura, te se rok uplate produžuje do 18.06.2023. a nakon toga do 18.10.2023.

-sa Veselkom Jovanović je dana 17.03.2023. sklopljen Anex sporazuma u kojem se definira da je u tijeku poduzimanje radnji radi izrade elaborata geodetske izmjere za katastar i zemljišne knjige kojim se vrši evidentiranje legaliziranog objekta u kojem se nalazi stan za čiju kupoprodaju je dužan stečajnoj masi isplatiti novčani iznos od 17.379,72 eura, te se rok uplate produžuje do 18.06.2023. te nakon toga do 18.10.2023.

Budući je 20.09.2023. Općinski sud u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Opatija donio rješenje na temelju Ugovora o uređenju međusobnih odnosa suvlasnika i razvrgnuću suvlasničke zajednice od 20.04.2023., stvorene su pretpostavke da se Robertu Francetiću i Veselku Jovanoviću, nakon što uplate dužni iznos stečajnoj masi, nekretnine prenesu u punopravno vlasništvo.

Veselko Jovanović je 17.379,72 EUR uplatio 06.10.2023. a Roberto Francetić iznos od 14.096,25 EUR dana 10.10.2023. S navedenim osobama u tijeku je sklapanje Aneksa ugovora o kupoprodaji nekretnina radi prijenosa vlasništva.

Pored navedenog, na stranici [stečaj@judges-web.org](mailto:stečaj@judges-web.org) je 21.09.2023. objavljena prodaja nekretnine k.č. 466/6, dvorište površine 879 m<sup>2</sup> upisane u z.k.ul. 972, k.o. Mihotići kod Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Opatija. Predmetna nekretnina u naravi predstavlja građevinsko zemljište. Početna prodajna cijena je sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 15.02.2022. jednaka procijenjenoj vrijednosti koju je utvrdila Jasminka Lilić, stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina u elaboratu broj :05-3/2022.

## VI. Ostalo

Tijekom razdoblja Iva Baldo Karlić iz Crikvenice, Jusuf Agić iz Crikvenice, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Crikvenica, Vesna Pavletić iz Zagreba, HEP d.d. Zagreb, Dario Čatović iz Zagreba, Sanja Škrgatić iz Crikvenice, Grad Crikvenica, Murvica d.o.o. i KTD Vodovod Žrnovnica d.o.o., Ivan i Zlatica Bedenčinec, Josić Marko i Zrinka iz Zagreba, Mirjana Andres – Rogović iz Crikvenice, te Čedomir Bilić iz Crikvenice obratili su se stečajnom dužniku radi rješavanja međusobnih imovinsko pravnih odnosa. Većem dijelu zahtjeva je udovoljeno.

## VII. Obveze stečajne mase

Po zaključenju stečajnog postupka kod Trgovačkog suda u Rijeci je deponirano 23.624,71 EUR/ 178.000,38 kuna sredstava preostalih nakon što je stečajni upravitelj zatvorio račun dužnika. Cjelokupni iznos ovih sredstava je zaključno sa 24.04.2023. a sukladno zaključcima stečajnog suca isplaćena u korist transakcijskog računa stečajne mase.

Tijekom nastavljenog stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase ostvaren je priliv od prodaje garaža, prostora u prizemlju velike zgrade i negrađevinskog zemljišta, refundacije troškova sve u iznosu od 157.318,03 EUR.

Ukupan priliv sredstava na transakcijski račun stečajnog dužnika do sada iznosi 180.942,74 EUR

Iz ostvarenog priliva podmirene su dospjele obveze stečajne mase i to usluge odvjetnika, geodetske usluge, arhitektonske snimke, energetski certifikat, naknada za nezakonito rekonstruiranu i nezakonito izgrađene jednostavne zgrade, vodni doprinos, komunalni doprinos za ozakonjenje zgrada, financijsko računovodstvene usluge, troškovi zbrinjavanja otpada, a izvršena je i isplata stvarnih troškova stečajnog upravitelja, sudske pristojbe, javnobilježničke usluge, poštarina i drugi troškovi te troškovi platnog prometa sve u ukupnom iznosu od 33.976,69 EUR.

Stečajni sudac je dao 25.10.2022. suglasnost da se izvrši djelomična dioba vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 38.876,62 EUR što predstavlja 22% nenamirenog iznosa tražbina tih vjerovnika, te nakon toga 17.04.2023. suglasnost da se izvrši isplata 26.506,79 EUR što predstavlja 15% nenamirenog iznosa tražbina tih vjerovnika.

Po pravomoćnosti rješenja pristupilo se isplati pri čemu je utvrđeno da je više vjerovnika u međuvremenu umro ili se više ne nalazi na zadnje poznatim adresama, tako da je do sada izvršena isplata 35 vjerovnika u ukupnom iznosu od 63.493,38 EUR, a ostale su nepodmirene tražbine 14 vjerovnika u ukupnom iznosu od 1.890,03 EUR.

Na transakcijskom računu stečajnog dužnika je 10.10.2023. iznos od 83.472,67 EUR.

Stečajnom sucu će se predložiti da da suglasnost da se izvrši treća naknadna djelomična dioba vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 44.177,98 EUR što predstavlja 25% nenamirenog iznosa tražbina tih vjerovnika.

#### VIII. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

U narednom razdoblju nastaviti će se s aktivnostima oko unovčenja stečajne mase te podmirenja obveza.

Stečajna upraviteljica

Marija Ružić