

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Predmet: Očitovanje na zaključak od 14.1.2022.g.

Zaključkom Suda naloženo je stečajnom upravitelju očitovanje na okolnost poduzetih radnji nakon imenovanja radi unovčenja stečajne mase, odnosno neunovčenih nekretnina.

Zatečeno stanje neunovčene imovine, odnosno nekretnina opisano je u analizi iskazanoj u izvješću stečajnog upravitelja iz prosinca 2019.g. nakon preuzimanja stečajno-upraviteljske dužnosti od prethodnog stečajnog upravitelja. Također treba istaknuti da je zatečena situacija preuzete arhive koja nije bila cjelovita, te okolnost da je stečajni dužnik bio bez vođenja poslovnih knjiga više godina.

Slijedom navedenog nakon preuzimanja stečajno – upraviteljske dužnosti krajem 2019.g. nakon što je stečaj već bio u tijeku od 2012.g. poduzete su slijedeće bitne radnje:

- izvršen je pregled cjelokupne preuzete dokumentacije stečajnog dužnika od prethodnog stečajnog upravitelja, te sortiranje iste
- pokušalo se stupiti u kontakt sa knjigovodstvenim servisom koji je navodno vodio poslovne knjige, no nakon više kontakata došlo se do spoznaje da je isti izradili određene prijave PDV-a u periodu unovčenja pokretnina, te knjigovodstveni servis nije vodio cjelovito knjigovodstvo niti je imao bazu podataka poslovnih knjiga. Slijedom navedenog angažiran je knjigovodstveni servis, kako iz preuzete dokumentacije nije bilo moguće rekonstruirati period prethodnih nekoliko godina, sačinjeno je početno stanje imovine na dan 1.1.2019.g., te su za 2019g. i nadalje ustrojene uredne knjigovodstvene evidencije i uredno se podnose financijska izvješća i porezne prijave (PDV i poreza na dobit).
- od imenovanja, odnosno preuzimanja stečajno upraviteljske dužnosti, uredno se podnose tromjesečna izvješća
- U ovršnom postupku Ovr-14292/2015 na OS Novi Zagreb, stečajni upravitelj se podneskom očitovao na način prijedloga obustave ovrhe
- za **nekretninu upisanu u zk.ul. 13735 k.o. Gornji Stenjevec**, izvršen je uvid u zabilježene ovrše postupke Ovr-4769/2010; Ovr-2653/11. Utvrđeno je da nakon prekida postupak nije preuzet, te je isti bez odgode preuzet po stečajnom upravitelju. Uvidom u zabilježene ovršne postupke, utvrđeno je da je u predmetu Ovr-2653/11 bio ovrhovoditelj Hypo alpe adria bank d.d. koja je tražbinu i osiguranje ustupila H-ABDUCO d.o.o., te je s obzirom da je u primjeni stari Ovršni zakon, predložena obustava uz protivljenje da novi vjerovnik stupi kao novi ovrhovoditelj. Ovršni sud je u odnosu na istog obustavio ovrhu. Sada se ovršni postupak vodi pod poslovnim brojem Ovr-339/2016 po ovrhovoditelju PRIKA d.o.o. na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu. Stečajni dužnik je dosad u nekoliko navrata telefonski kontaktirao ovršnog suca radi hitnosti postupanja, te je podneseno oko šest požurnica. Stečajni upravitelj kontinuirano prati u sustavu e predmet poduzimanje radnji po ovršnom sudu, te bez odgode poduzima radnje u istom. Tako je ovrhovoditelj PRIKA d.o.o. bio pozvan na predujam za troškove vještačenja, isti je prigovorio pozivajući se na odredbe primjenjujućeg Ovršnog zakona, te se

stečajni dužnika također se bez odgode očitovao na podnesak ovrhovoditelja. Nadalje, je Sud uslijed stalnih požurnica stečajnog upravitelja, dopisom pozvao Grad Zagreb, Ured za katastra da dostavi podatke o vrsti zemljišta. Temeljem kontinuiranog praćenja predmeta, stečajni upravitelj je uvidom u e predmet utvrdio da se Grada Zagreb očitovao, te je stečajni upravitelj bez odgode zatražio daljnje hitno postupanje suda u predmetu. (Dokaz: Uvid u sustav e predmet)

- za **nekretninu upisanu u zk.ul. 2943 k.o. Strmec Samoborski**, izvršen je uvid u zemljišnoknjižno stanje nekretnine. Utvrdio sam da su u zemljišnim knjigama upisane zabilježbe Z-4031/09 (Ovr-685/09 ovrhovoditelj VIO d.o.o. Rijeka) i Z-4196/12 (Ovr-5084/12 ovrhovoditelj Golubovečki kamenolomi d.o.o.). Izvršen je uvid u ovršne spise za predmetne zabilježene ovrhe, te je utvrđeno da su predmetni ovršni postupci se nadalje vodili na Općinskom sudu u Samoboru pod brojem Ovr-1187/2013, te da je 9.4.2013.g. doneseno rješenje o obustavi i naloženo brisanje zabilježbi, no koje sud nije dostavio na provedbu ZK odjelu. Slijedom navedenog, podnio sam podnesak nadležnom ovršnom sudu sa prijedlogom da naloži ZK odjelu brisanje predmetnih zabilježbi ovrhe, a čemu je ZK odjel udovoljio. Provedenim radnjama stečajnog upravitelja, brisane su sve zabilježbe koje su priječile prodaju nekretnine u stečajnom postupku, odnosno ostale su samo zabilježbe radi osiguranja tražbina, te sam bez odgode angažirao sudskog vještaka radi procjene nekretnine. Po zaprimanju procjene vrijednosti, bez odgode sam predložio unovčenje po stečajnom sucu. Nakon održano ročišta radi utvrđenja početne vrijednosti, te nakon zaprimanja Zaključka o prodaji, isti je na provedbu dostavljen FINI. U postupku sam podnio obračun troškova unovčenja sukladno donesenom rješenju o dosudi, no kako je sud ukinuo rješenja o dosudi, to je isti naložio ponavljanje treće elektroničke dražbe.

- nekretnina **upisana u zk.ul. 2807 k.o. Zaprešić**: za predmetnu nekretninu izvršen je uvid u zemljišnoknjižno stanje. Utvrđeno je da nema aktivnih ovršnih postupaka koji bi priječili unovčenje po stečajnom sucu, odnosno da je u zemljišnim knjigama evidentirana zabilježba radi osiguranja tražbine RH Ministarstvo financija. Angažiran je ovlašteni sudski vještak radi procjene nekretnine, izvršen je izlazak na teren sa vještakom. Nakon zaprimanja nalaza vještaka bez odgode je podnesen prijedlog za unovčenje po odredbama Stečajnog zakona po stečajnom sucu. Nakon donesenog rješenja o dosudi, bez odgode sam podnio obračun troškova unovčenja nekretnine. Za nekretninu je stečajni upravitelj izdao račun kupcu.

- nekretnina **upisana u zk.ul. 2488 k.o. Zaprešić**: za predmetnu nekretninu izvršen je uvid u zemljišnoknjižno stanje. Utvrđeno je da nema aktivnih ovršnih postupaka koji bi priječili unovčenje po stečajnom sucu, odnosno da je u zemljišnim knjigama evidentirana zabilježba radi osiguranja tražbine RH Ministarstvo financija. Angažiran je ovlašteni sudski vještak radi procjene nekretnine, izvršen je izlazak na teren sa vještakom. Nakon zaprimanja nalaza vještaka bez odgode je podnesen prijedlog za unovčenje po odredbama Stečajnog zakona po stečajnom sucu. Nakon donesenog rješenja o dosudi, bez odgode sam podnio obračun troškova unovčenja nekretnine. Za nekretninu je stečajni upravitelj izdao račun kupcu.

- nekretnina **upisana u zk.ul. 4741 k.o. Sesvete Novo**: izvršio sam uvid u zemljišnoknjižno stanje nekretnine. Utvrdio sam zabilježbu Z-590/08 radi ovrhe Ovr-2972/07 po ovrhovoditelju Ireni Banić. Kako se nije raspolagalo osnovom zabilježbe ovrhe, izvršio sam uvid u zbirku isprava zemljišnih knjiga u Sesvetama, zatražen je preslik ovršnog rješenja koje je bilo osnov zabilježbe. Utvrđen je da je zabilježeno rješenje koje je donijelo neovlašteno tijelo, javni bilježnik, s obzirom da je za ovrhu na nekretninama ovlašten Sud. Obrazloženim podneskom Zemljišnoknjižnom odjelu Sesvete, predložio sam brisanje upisa ukazujući da se radi o provedbi upisa rješenja koje nije donijelo ovlašteno tijelo, Sud. Prijedlogu je udovoljeno, te su stvorene pretpostavke za unovčenje nekretnine po stečajnom sucu. Bez odgode je angažiran sudski vještak, izvršena je procjena nekretnine, te sam predložio unovčenje iste po stečajnom sucu. Temeljem rješenja suda o prodaji nekretnine u stečajnom postupku, ZK odjel je greškom izvršio zabilježbu i u odnosu na zkč.br. 2131/5 koja je predmet izvlaštenja i nije bila obuhvaćena prodajom u stečajnom postupku, te sam na odluku ZK odjela uložio prigovor. Prigovoru je udovoljeno. Nakon unovčenja podnio sam obračun troškova unovčenja.

Osim navedenog, u odnosu na navedenu nekretninu u zemljišnim knjigama za zkč.br. 2131/5 bila je i zabilježba postupka izvlaštenja u korist Grada Zagreba. Izvršio sam uvid u postupak izvlaštenja, te nakon pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, nekoliko puta kontaktirao Grad Zagreb radi isplate naknade, te poslao dopis predmetno uz navedeno. Kontinuirano povremeno vršim uvid u ZK stanje za predmetnu zkč., te je kao i u posljednjem izvješću konstatirano da se Grad Zagreb još nije upisao kao vlasnik na istoj. Za nekretninu je stečajni upravitelj izdao račun kupcu.

- nekretnina **upisana u zk.ul. 4742 k.o. Sesvete Novo**: izvršio sam uvid u zemljišnoknjižno stanje nekretnine. Utvrdio sam zabilježbu Z-590/08 radi ovrhe Ovr-2972/07 po ovrhovoditelju Ireni Banić. Kako se nije raspolagalo osnovom zabilježbe ovrhe, izvršen je uvid u zbirku isprava zemljišnih knjiga u Sesvetama, zatražen je preslik ovršnog rješenja koje je bilo osnov zabilježbe. Utvrđen je da je zabilježeno rješenje koje je donijelo neovlašteno tijelo, javni bilježnik, s obzirom da je za ovrhu na nekretninama ovlašten Sud. Obrazloženim podneskom Zemljišnoknjižnom odjelu Sesvete, predložio sam brisanje upisa ukazujući da se radi o provedbi upisa rješenja koje nije donijelo ovlašteno tijelo, Sud. Prijedlogu je udovoljeno, te su stvorene pretpostavke za unovčenje nekretnine po stečajnom sucu. Bez odgode je angažiran sudski vještak, izvršena je procjena nekretnine, te sam predložio unovčenje iste po stečajnom sucu. Nakon unovčenja podnio sam obračun troškova unovčenja. Za nekretninu je stečajni upravitelj izdao račun kupcu.

Napominjem da su sve naprijed opisane zatečene neunovčene nekretnine bile do preuzimanja stečajno-upraviteljske dužnosti, dakle od 2012.g. neuređenog zemljišnoknjižnog stanja, da za iste nije bio u tijeku postupak unovčenja, pa niti za nekretninu u ovršnom postupku Ovr-339/2016 koji je bio u prekidu, koji sam preuzimanjem službe odmah preuzeo i stalnim radnjama pokušavam da Općinski građanski sud u Zagrebu privede postupak završetku. **Dakle, uslijed brzine indentifikacije, utvrđenja zemljišnoknjižnih prepreka za unovčenje imovine, nekretnina, te uslijed radnji koje sam hitno poduzeo, omogućio sam da se u okviru od četiri do deset mjeseci započne sa unovčenjem svih neunovčenih nekretnina.** Da bi se izvršilo brisanje zabilježbi kako je opisano u tako kratkom roku, sasvim je razvidno da su radi istog poduzimane kako pisani tako i telefonski kontakti sa nadležnim ZK odjelima i sudovima.

Podneseni prijedlozi za unovčenje nekretnina opterećenih razlučnim pravom su sveobuhvatni, dokumentirani, te je također u istima definiran i obrazložen porezni status nekretnina.

Nastavno na navedeno, iako Uredba o načinu obračuna nagrade stečajnog upravitelja sasvim egzaktno određuje kriterij unovčene imovine, a stav Visokog trgovačkog suda dovodi isto u subjektivnu sferu, iako to nije bio cilj Zakonodavca kada je uredio to pitanje Uredbom, ističem da je uz obujam i složenost poslova, potrebno adekvatno uzeti u obzir znanje i vještinu stečajnog upravitelja da sam bez pomoći odvjetnika riješi gore opisana pravna pitanja vezana uz zemljišne knjige, što je nesporno dovelo do uštede takvih troškova, te također da treba uzeti u obzir brzinu u provođenju svih potrebnih radnji koje su doprinijele početku unovčenja nekretnina u vrlo kratkom roku nakon preuzimanja stečajno - upraviteljske dužnosti, a što također ima za posljedicu skraćenje trajanja stečajnog postupka i smanjenje općih troškova stečajnog postupka. Nadalje, sve radnje je stečajni upravitelj poduzimao bez raspoloživih financijskih sredstava koristeći svoju imovinu (npr. korištenje auta, telefon, druge opreme i sl.), a koji će se troškovi također pokriti iz određene nagrade stečajnog upravitelja.

U odnosu na podnesene obračune troškova unovčenja nekretnina opterećenih razlučnim pravom, nema spoznaje da je istima prigovarao bilo koji razlučni vjerovnik koji bi imao prvenstveni pravni interes prigovora na obračunatu visinu nagrade stečajnog upravitelja, jer upravo troškovi unovčenja smanjuju namirenje razlučnog vjerovnika.

Slijedom navedenog, predlaže se da Sud uzimajući sve navedeno u obzir odredi troškove unovčenja u dijelu nagrade stečajnog upravitelja, odnosno odredi nagradu stečajnog upravitelja, isključivo primjenom odredbe članka 7. Uredbe, prema visini unovčene stečajne mase.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.