

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

Republika Hrvatska

Trgovački sud u Zagrebu

Zagreb, Amruševa 2/II

Poslovni broj spisa: 89. St – 2213/17

Dužnik: STUBA GRUPA d.o.o. u stečaju

OIB: 50299476038

Adresa/Sjedište: Zagreb, Biskupa Galjufa 7a

**I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 09.05.2022. GODINE DO 09.08.2022. GODINE**

Ispitno i izvještajno ročište održano je 09. svibnja 2019. godine. Utvrđeno je da dužnik nije obavljao djelatnost i prije otvaranja stečaja te da nema izgleda za nastavak poslovanja i mogućnost za izradu stečajnog plana. Stečajni dužnik nije imao zaposlenih radnika i prije otvaranja stečajnog postupka te nitko nije nastavio s radom nakon otvaranja stečajnog postupka. Provođenje stečajnog postupka sprječava pronalaženje ovlaštene osobe za zastupanje dužnika po zakonu do dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, kako bi mogao predati pokretnine u vidu vozila (ključeve, prometne dozvole) stečajnom upravitelju.

U navedenom razdoblju provedene su slijedeće radnje:

- Stečajni upravitelj je na osnovu odluke sa skupštine vjerovnika održane 04. ožujka 2020. godine, deset puta objavio prikupljanje ponuda za nekretninu u izvanknjižnom vlasništvu dužnika (kupoprodajni ugovor) i to skladišno poslovnog prostora površine 51,23 m<sup>2</sup>, koji se nalazi u razizemlju stambene zgrade na adresi Gjüre Prejca 7, Zagreb. Na svakoj objavi cijena se snižavala za 10% do maksimalno 1/3 utvrđene vrijednosti. Na desetoj objavi početna cijena je iznosila 155.510,59 kn. Skupština vjerovnika donijela je odluku da se cijena može spuštati do maksimalno 1/3 utvrđene vrijednosti. Na desetoj objavi cijena je iznosila približno 1/3 vrijednosti te je stečajni upravitelj podnio prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika na kojoj su donijete odluke o daljnjem načinu i uvjetima prodaje navedene nekretnine u izvan knjižnom vlasništvu. Odlukom sa skupštine održane 15. veljače 2021. godine dana je suglasnost stečajnom upravitelju da navedenu nekretninu nastavi prodavati slobodnom pogodbom oglašavanjem na mrežnim stranicama Sudačke mreže i HGK te da se kod svake slijedeće objave cijena umanjuje za 10% do maksimalno 1/3 od iznosa do kojeg se došlo u prethodnim oglašavanjima (155.510,59 kn). Kod šesnaeste objave početna cijena je iznosila 82.644,71 kn. Nakon šesnaeste objave stečajni upravitelj je utvrdio iz zemljišnih knjiga da je u međuvremenu kao vlasnik navedene nekretnine upisana Republika Hrvatska te je prekinuo daljnje objave za prodaju. Stečajni upravitelj podnio je prijavu Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel, 22. travnja

2021. godine kojom predlaže upis prava vlasništva na posebnom dijelu upisanom kao etaža E-22 u z.k.ul. br.110656 k.o. Granešina, a koji se sastoji od skladišno poslovnog prostora površine 51,23m<sup>2</sup>, a nalazi se na adresi Gjüre Prejca 7. Glavna rasprava kod Općinskog građanskog suda, Zemljišnoknjižni odjel održana je 20. srpnja 2021. godine. Na raspravi, stečajni upravitelj je naveo da ne posjeduje tijekom kupoprodajnih ugovora o stjecanju prava vlasništva do investitora kako bi dokazao izvan knjižni slijed stjecanja prava vlasništva, već da posjeduje samo zadnji kupoprodajni ugovor između Stuba grupe d.o.o. i P.T. Zdrug d.o.o. Rješenjem na održanoj glavnoj raspravi navedeni sud dodijelio je Stuba grupi d.o.o. u stečaju rok od 90 dana za dostavu isprava temeljem kojih se predlaže upis posebnog dijela – skladišno poslovnog prostora površine 51,23 m<sup>2</sup> upisan kao E-22 u z.k.ul. br. 110656 k.o. Granešina za korist Stuba grupa d.o.o. u stečaju. Stečajni upravitelj tražio je tražene navedene isprave od Ministarstva financija, Područni ured Zagreb, Ispostava Dubrava, gdje se navedena nekretnina nalazi. Dana 10.09.2021. godine isti se je očitovao kako uvidom u informacijski sustav Porezne uprave-Uredsko poslovanje, utvrđeno da je predmet kojim je P.T. ZDRUG d.o.o. stekao nekretninu 30.12.2002. godine izlučen te da Ministarstvo financija, Područni ured Zagreb, Ispostava Dubrava nije u mogućnosti dostaviti tražene ugovore. Prema očitovanju Ministarstva financija, Područni ured Zagreb, Ispostava Dubrava, ugovori koje traži Općinski građanski sud, Zemljišnoknjižni odjel ne nalaze se više u Državnom arhivu i isti su fizički uništeni. Dana 27.09.2021. godine stečajni upravitelj poslao je podnesak Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb u kojemu navodi prethodno navedeno te predlaže i traži od Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb da utvrdi pravni temelj stjecanja nekretnine sukladno čl. 114. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te traži pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka sukladno čl. 208. Zakona o zemljišnim knjigama a sve radi utvrđivanja prava vlasništva nekretnine u korist STUBA GRUPA d.o.o. u stečaju. Nakon navedenog podneska Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb nije se oglasio. Dana 02.12.2021. godine stečajni upravitelj uputio je požurnicu Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb kojom moli naslov za žurno daljnje postupanje u predmetu Z-32926/14 iz razloga što je isto uvjetovano daljnjim poduzimanjem potrebnih radnji (prodaje) u stečajnom postupku koji je u tijeku. Nakon slanja navedene požurnice Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb nije se oglasio.

Stečajni upravitelj uputio je ponovno požurnicu dana 22.03.2022. godine Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb kojom ponovno moli naslov za žurno daljnje postupanje u predmetu Z-32926/14 iz razloga što je isto uvjetovano daljnjim poduzimanjem potrebnih radnji (prodaje) u stečajnom postupku koji je u tijeku. Nakon slanja druge požurnice Zemljišnoknjižni odjel Zagreb nije se oglasio.

Na skupštini vjerovnika održanoj 5. srpnja 2022. godine pozvan je stečajni upravitelj detaljno istražiti temeljem čega je Republika Hrvatska upisala pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini te nastaviti poživati ispravni postupak u zemljišnim knjigama koji je u tijeku. Republika Hrvatska upisana je na temelju slijedećeg:

Uvidom u Povijesni zk.ul.br. 110656 k.o. 335312, GRANEŠINA kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu kao zemljišnoknjižnog, razvidno je da na nekretnini kč. br. 2923/43 na u naravi STAMBENA ZGRADA BR. 7 I 9, sa kojom je povezan pod.red.br. 22. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22) skladišno-poslovni prostor u razizemlju površine 51,23 m<sup>2</sup> sa pripadajućom ostavom, Gjüre Prejca 7, neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom nekretnine u A, koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi (dalje u tekstu: E-22), REPUBLIKA HRVATSKA uknjižila se kao zk. vlasnik E-22 u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora koji je pokrenut 2014 godine, na temelju odredbe čl.17. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora

i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) (N.N. br. 60/2010, 121/2013)

Znači, ako sud ne može utvrditi tko je osoba za koju se može smatrati da ima pravo vlasništva na posebnom dijelu, na temelju predmnijeve iz članka 362. stavka 3. ZV kao vlasnik će se upisati Republika Hrvatska.

U digitalnim zemljišnim knjigama vidljivo je u statusu predmeta Povijesnog izvotka 110656 k.o. Granešina za E-22, da je postupak povezivanja završen za zgradu na adresi Gjura Prejca 7, te da se RH na temelju rješenja nadležnog suda u tom postupku i uknjižila kao vlasnik E-22, a o čemu svjedoči u Povijesnom izvotku upisana:

- ZABILJEŽBA pod Z-32926/2014, Zaprimljeno 30.07.2014.g., UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA u korist REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

Slijedom svega navedenog i vezano za postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisa vlasništva posebnog dijela nekretnine u Zagrebu, Gjura Prejca 7, a koji postupak se i dalje vodi pod posl.br. **Z-329264/14** pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu kao zemljišnoknjižnim, stečajni upravitelj na posl.br. Z-329264/14 dostavio je sudu svu potrebnu dokumentaciju na traženje suda i poslao sudu nekoliko požurnica radi ŽURNOG utvrđivanja prava vlasništava u ispravnom postupku u korist STUBA GRUPA d.o.o. u stečaju, a vezano za E-22 u zk.ul.br. 110656 k.o. GRANEŠINA i sve sukladno Odredbi čl. 17. (6) Pravilniku o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) koja glasi:

*„(6) Ako neupisani vlasnik raspolaže ispravama koje nisu podobne za upis u zemljišnu knjigu, ali iz tih isprava proizlazi vjerojatnost da je opravdan prijedlog za upis njegovog vlasništva, zemljišnoknjižni sud će donijeti odluku o tome na raspravi prema pravilima pojedinačnoga ispravnog postupka.“* i traži upis zabilježbe pokretanja ispravnog postupka i utvrđivanja prava vlasništva u korist STUBA GRUPA d.o.o. u stečaju.

Stečajni upravitelj nakon održane skupštine vjerovnika 5. srpnja 2022. godine podnio je dana 20. srpnja 2022. godine treću požurnicu Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

U međuvremenu iako je u Zemljišnim knjigama navedena Republika Hrvatska kao vlasnik navedene nekretnine, Grad Zagreb, Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, dostavlja rješenja o ovrsi za naknadu za uređenje voda i komunalnu naknadu. Dana 23.02.2022.g. i 22.07.2022.g. stečajni upravitelj podnio je žalbe Ministarstvu gospodarstva i održivog razvoja, Upravi vodnog gospodarstva i zaštite mora, Službi upravnog nadzora i žalbenog postupka, te Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine u kojima navodi te dostavlja kao dokaz izvod iz zemljišnih knjiga u kojemu je kao vlasnik navedena Republika Hrvatska a ne Stuba grupa d.o.o. u stečaju.

- Na skupštini vjerovnika održanoj 05. srpnja 2022. godine dana je suglasnost stečajnom upravitelju da proda u staro željezo (otpad) vozilo Citroen Jumper 2.2. HDI, reg. ZG2527DE, broj šasije VF7YBBMFB11037098, a koje se nalazilo kod razlučnog vjerovnika Fokus d.o.o.. Stečajni upravitelj sukladno čl. 251. SZ-a obavijestio je razlučnog vjerovnika te mu prepustio unovčiti vozilo po najpovoljnijoj cijeni sukladno čl. 253. st. 2. SZ-a. Vozilo je unovčeno za 7.500,00 kn. Iz utrška u stečajnu masu izdvojen je iznos od 5% za namirenje troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava 375,00 kn i plaćen je PDV u iznosu od 1.500,00 kn. Od preostalog iznosa 5.625,00 kn namiren je razlučni vjerovnik.
- Do dana pisanja ovog izvješća stečajni upravitelj nije došao u posjed vozila koja se nalaze u posjedu stečajnog dužnika. Rješenjem od 4. lipnja 2019. godine Trgovački

sud u Zagrebu naložio je osobi ovlaštenoj za zastupanje dužnika po zakonu, do dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, Marku Husinecu OIB: 95067243192, Zagreb, Petrova 32, u roku 8 dana od isteka osmog dana od objave zaključka na e-oglasnoj ploči suda, kao dana dostave, predati u posjed navedenu imovinu. Marko Husinec kao osoba ovlaštena za zastupanje dužnika po zakonu do dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, nije postupio prema nalogu suda iz navedenog rješenja te je sam nedostupan na navedenoj adresi. Službenik policije jednom je nazvao stečajnog upravitelja te je stečajni upravitelj razmijenio podatke o vozilima. Policija također nije u navedenom razdoblju dostavila bilo kakvu obavijest o mogućem pronalasku vozila i dokumentacije – ključeve od istih.

Imovina koja ulazi u stečajnu masu stečajnog dužnika STUBA GRUPA d.o.o. u stečaju, a koja nije u posjedu stečajnog upravitelja:

Vozila:

1. OSOBNI AUTOMOBIL, marke MERCEDES SE/3000, godina proizvodnje 1967, broj šasije 12042765, reg. oznaka ZG4436DE, datum objave 08.08.2011. g. Nema tereta,
2. M1, marke MERCEDES 350 CDI, godina proizvodnje 2010., broj šasije WDD2120891A356307, reg. oznaka ZG4774EP. Mjera ograničenog raspolaganja za vozilo, 19.01.2018., rješenje ovrha,
3. M1, marke CITROEN 1.4 I, godina proizvodnje 2009., broj šasije VF7FCKFVC29246212, reg. oznaka ZG2729EB. Mjera ograničenog raspolaganja za vozilo, 19.01.2018., rješenje ovrha,

Dana 22. srpnja 2021. godine Trgovački sud u Zagrebu nalaže rješenjem Ministarstvu unutarnjih poslova Republike Hrvatske raspisivanje potrage za slijedećim vozilima:

- M1, marke MERCEDES 350 CDI, godina proizvodnje 2010., broj šasije WDD2120891A356307, reg. oznaka ZG4774EP. Mjera ograničenog raspolaganja za vozilo, 19.01.2018., rješenje ovrha, i
- M1, marke CITROEN 1.4 I, godina proizvodnje 2009., broj šasije VF7FCKFVC29246212, reg. oznaka ZG2729EB. Mjera ograničenog raspolaganja za vozilo, 19.01.2018., rješenje ovrha,

Dana 27. srpnja 2021. godine Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Zagrebačka, Sektor kriminalističke policije, Kriminalističko-obavještajna služba obavijestila je dopisom stečajnog upravitelja da je na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu raspisala objavu za navedenim vozilima u vlasništvu dužnika Stuba grupa d.o.o. u stečaju te da će objava za navedenim vozilima biti na snazi do zaprimanja naloga za povlačenje iste. Kao što je prije u izvješću navedeno do dana pisanja ovog izvješća Policijska uprava Zagrebačka, Sektor kriminalističke policije, Kriminalističko-obavještajna služba nije dostavila nikakvu obavijest stečajnom upravitelju oko pronalaska navedenih vozila.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Sustavan pregled predmeta stečajne mase s početka razdoblja izvješća:

- Nekretnine

1) Općinski sud u Šibeniku, zemljišnoknjižni odjel Tisno, zk. ul. br. 5453, k.o. Murter Betina, suvlasnički dio 1/3, kč. br. 12562/2, vinograd, ukupne površine 919 m<sup>2</sup>, na kojem nema tereta.

2) Izvan knjižno vlasništvo skladišno poslovno prostora u razizemlju, na adresi Zagreb, Gjüre Prejca 7

- Pokretnine

Stečajni dužnik STUBA GRUPA d.o.o. u stečaju, posjeduje pokretnine u vidu vozila:

- 1) OSOBNI AUTOMOBIL, marke MERCEDES SE/3000, godina proizvodnje 1967, broj šasije 12042765, reg. oznaka ZG4436DE, datum objave 08.08.2011. g. Nema tereta,
- 2) M1, marke MERCEDES 350 CDI, godina proizvodnje 2010., broj šasije WDD2120891A356307, reg. oznaka ZG4774EP. Mjera ograničenog raspolaganja za vozilo, 19.01.2018., rješenje ovrha,
- 3) M1, marke CITROEN 1.4 I, godina proizvodnje 2009., broj šasije VF7FCKFVC29246212, reg. oznaka ZG2729EB. Mjera ograničenog raspolaganja za vozilo, 19.01.2018., rješenje ovrha,
- 4) N1, marke CITROEN 2.2 HDI, godina proizvodnje 2006., broj šasije VF7YBBMFB11037098, reg. oznaka ZG2527DE. Mjera ograničenog raspolaganja za vozilo, 19.01.2018., rješenje ovrha.

Nije se moglo početi s unovčenjem predmeta stečajne mase – pokretnine (prve tri sa navedenog popisa) jer navedeno sprječava pronalaženje ovlaštene osobe za zastupanje dužnika po zakonu do dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, kako bi mogao predati pokretnine u vidu vozila sa dokumentacijom o vozilima i ključevima stečajnom upravitelju. Vozilo pod rednim brojem 4) prodano je kao staro željezo.

## 2. Koji su predmeti stečajne mase unovčeni i u kojem iznosu:

Nekretnina kod Općinskog suda u Šibeniku, zemljišnoknjižni odjel Tisno, zk. ul. br. 5453, k.o. Murter Betina, suvlasnički dio 1/3, kč. br. 12562/2, vinograd, ukupne površine 919 m<sup>2</sup>, na kojoj nije bilo tereta unovčena je za iznos od 30.100,00 kn.

Vozilo marke CITROEN 2.2 HDI, godina proizvodnje 2006., broj šasije VF7YBBMFB11037098, reg. oznaka ZG2527DE, prodano je u staro željezo za iznos od 7.500,00 kn.

## 3. Koji predmeti stečajne mase nisu unovčeni i zbog kojeg razloga:

Za nekretninu-izvanknjižno vlasništvo navedenu u ovom izvješću pod brojem 2) trajalo je šesnaesto prikupljanje ponuda te je stečajni upravitelj utvrdio da je u međuvremenu u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisana Republika Hrvatska i prekinuo je prikupljanje ponuda. Stečajni upravitelj podnio je Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel prijavu za upis kojom se predlaže upis prava vlasništva nad navedenom nekretninom. Postupak je još u tijeku. Vozila koja se nalaze kod stečajnog dužnika (3 vozila) još nisu u posjedu stečajnog upravitelja s dokumentacijom i ključevima pa se ne mogu unovčiti. Svemu tome je razlog nemogućnost pronalaženja ovlaštene osobe za zastupanje dužnika po zakonu do dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka.

## 4. Kako je ostvareno razlučno pravo ako ono postoji:

Razlučno pravo postoji na vozilima navedenim u ovom izvješću pod pokretninama i to brojevi 2), 3) i 4). Razlučno pravo ostvareno je rješenjem o ovrsi Ovr-47/17.

5. Kako je ostvareno izlučno pravo ako ono postoji:

Izlučno pravo ne postoji.

6. Podatak o vjerovnicima stečajne mase i njihovom namirenju:

Vjerovnici stečajne mase nisu namireni.

7. Podatak o isplatama plaća radnika ako su nastavili s radom nakon otvaranja stečajnog postupka:

Prije otvaranja stečajnog postupka nije bilo zaposlenih radnika, pa nitko nije nastavio s radom.

8. Podatak o namirenju stečajnih vjerovnika (dioba):

Nije bilo namirenja stečajnih vjerovnika (diobe).

Dana 15.06.2022. godine na transakcijskom računu stečajnog dužnika STUBA GRUPA d.o.o. u stečaju bilo je 42.202,81 kn. Troškovi po transakcijskom računu se odnose na bankarske troškove održavanja računa i troškove knjigovodstva.

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Budući da stečajni upravitelj nije bio u mogućnosti dokazati prethodne izvanknjižne prijenose vlasništva do investitora (Očitovanje Ministarstva financija, Područni ured Zagreb, Ispostava Dubrava) odnosno da je STUBA GRUPA d.o.o. u stečaju kao posljednji stjecatelj vlasništva u uzastopnom izvanknjižnom prijenosu stekao vlasništvo na nekretnini, stečajni upravitelj je kao podnositelj prijave predložio i tražio od Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb da utvrdi pravni temelj stjecanja sukladno čl. 114 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i tražio navedeni sud pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka sukladno čl. 208 Zakona o zemljišnim knjigama, a sve radi utvrđivanja prava vlasništava nekretnine i to u korist podnositelja prijave STUBA GRUPA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Biskupa Galjufa 7a, OIB: 50299476038, temeljem „Ugovora o kupoprodaji nekretnina“ ovjeren pod posl. br. OV-3042/2019 od dana 03.10.2019. godine, a koja ovjerena preslika Ugovora se nalazi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb u predmetu br. Z-32926/14. Čeka se daljnje postupanje navedenog suda, a sve s ciljem nastavka prodaje navedene nekretnine u stečajnom postupku.

Također će se čekati pronalazak navedenih vozila od strane Ministarstva unutarnjih poslova, Policijska uprava Zagrebačka, Sektor kriminalističke policije, Kriminalističko-obavještajne službe.

Zagreb, 10. kolovoz 2022. godine

Stečajni upravitelj

Ivica Boltužić