

Zagreb, 23.07.2025.

Na broj: St-455/2017

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1
52000 PAZIN

Stečajni vjerovnici:

- I. PROJEKT TRŠĆANSKA d.o.o., Zagreb, Prilaz baruna Filipovića 23, OIB 97472396408
- II. PROJEKT DOBRICHEVA d.o.o., Zagreb, Prilaz baruna Filipovića 23, OIB 31537062686
- III. PROJEKT BARUN d.o.o., Zagreb, Kostanjek 40/4, OIB 81404263326
- IV. MATIJA BRKIĆ iz Zagreba, Prilaz baruna Filipovića 23, OIB 25446082619
- V. ISTRIA REAL ESTATE S.a r.l., Luksemburg, 9 rue de Bitbourg, OIB 70575709582

Stečajni dužnik:

PULJANKA d.d. u stečaju, Pula, Anticova 5,
OIB 63315096047

PRIJEDLOG ZA DOPUNU DNEVNOG REDA
SKUPŠTINE VJEROVNIKA

stečajnih vjerovnika

elektronički
9 priloga

I. Rješenjem od 16.07.2025. određeno je održavanje skupštine vjerovnika u predmetu pod gornjim brojem za dan 31.07.2025., s dnevnim redom:

1. Odlučivanje o prijedlogu stečajnog upravitelja da ga se ovlasti da na ročištu radi glasanja o prijedlogu za sklapanje predstečajne nagodbe, posl.br. St-210/2025 (ranije Stpn-3/2017) glasa za prihvatanje predstečajne nagodbe.
2. Razno.

Stečajni vjerovnici predlažu nadopunu dnevnog reda skupštine vjerovnika određene za dan 31.07.2025., na način da se istom doda još jedna točka koja bi se odnosila na odlučivanje o načinu razrješenja odnosa između stečajnog dužnika i društva Brionka d.d., Pula, Tršćanska 35, OIB 45422293596, odnosno o pokretanju postupka protiv predmetnog društva, a vezano za nekretnine upisane u zk.ul.br. 9863 k.o. Pula.

Stečajni vjerovnici ističu da je odredbom čl. 104. st. 1. tč. 3. Stečajnog zakona propisano da će se skupština vjerovnika sazvati na obrazloženi prijedlog najmanje pet

BUTERIN & PARTNERI

ODVJETNIČKO DRUŠTVO

stečajnih vjerovnika koji nisu nižega isplatnog reda, uz uvjet da zbroj tražbina stečajnih vjerovnika na temelju ocjene suda prelazi petinu iznosa tražbina svih stečajnih vjerovnika koji ne pripadaju nižim isplattim redovima, slijedom čega stečajni vjerovnici ističu da su ispunjeni uvjeti iz predmetne odredbe za sazivanje skupštine vjerovnika temeljem njihovog prijedloga.

S obzirom da je sud već sazvao skupštinu vjerovnika za 31.07.2025. na prijedlog stečajnog upravitelja, stečajni vjerovnici predlažu isključivo nadopunu dnevnog reda predmetne skupštine vjerovnika.

II. Stečajni vjerovnici ukazuju da je stečajni dužnik vlasnik nekretnina upisanih u zk.ul.br. 9863 k.o. Pula, k.č.br. 1398/3, pašnjak površine 5501 m² i k.č.br. 1398/4, dvorište površine 821 m², ukupno površine 6322 m² sve upisano kod Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Puli-Pola, te da je njegovo vlasništvo uredno upisano u zemljišne knjige. Predmetne nekretnine su pod razlučnim pravom i iste, zajedno s nekretninama upisanim u zk.ul.br. 9436 i 9319, sve k.o. Pula (koje su u vlasništvu društva Brionka d.d., Pula, Trščanska 35, OIB 45422293596), čine jednu cjelinu. Sve navedene nekretnine su pod razlučnim pravom te su predmet ovršnog postupka koji se pred Općinskim sudom u Puli-Pola vodi pod posl.br. Ovr-3518/16.

Dokaz: - neslužbeni izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretnine upisane u zk.ul.br. 9863 k.o. Pula

Stečajni dužnik, iako vlasnik predmetnih nekretnina upisanih u zk.ul.br. 9863 k.o. Pula, od otvaranja stečajnog postupka pod gornjim brojem nije u posjedu istih, već je u njihovom posjedu društvo Brionka d.d., koje društvo predmetne nekretnine koristi za vlastite potrebe, odnosno iste, prema informacijama kojima raspolažu stečajni vjerovnici, daje u zakup trećim osobama. Društvo Brionka d.d. za korištenje predmetnih nekretnina stečajnom dužniku ne plaća bilo kakvu naknadu.

Da nakon otvaranja stečajnog postupka stečajni upravitelj stečajnog dužnika s društvom Brionka d.d. nije sklopio bilo kakav ugovor o zakupu nekretnina upisanih u zk.ul.br. 9863 k.o. Pula, kao i da društvo Brionka d.d. stečajnom dužniku ne plaća bilo kakvu naknadu za korištenje predmetnih nekretnina, je jednom od stečajnih vjerovnika potvrdio i sam stečajni upravitelj.

Ujedno, stečajni vjerovnici ukazuju da društvo Brionka d.d. u ovršnom postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Puli-Pola pod posl.br. Ovr-3518/16 koristi sva raspoloživa sredstva kako bi se predmetni ovršni postupak što je moguće više oduljio – izjavljuje prigovore treće osobe (u odnosu na predmetne nekretnine upisane u zk.ul.br. 9863 k.o. Pula), prijedloge za odgodu ovrhe, prijedloge za obustavu, protivi se stupanju novih ovrhovoditelja u postupak, najavljuje podnošenje žalbi, itd.

Dokazi: - žalba od 10.06.2019.
- prigovor od 08.11.2019.
- prijedlog za odgodu ovrhe od 12.11.2019.
- žalba od 15.04.2024.
- prijedlog za odgodu ovrhe od 11.02.2025.

BUTERIN & PARTNERI

ODVJETNIČKO DRUŠTVO

- zapisnik s ročišta održanog 13.02.2025.

Tako je društvo Brionka d.d., između ostalog, u prigovoru treće osobe od 08.11.2019. u odnosu na nekretnina upisane u zk.ul.br. 9863 k.o. Pula, istaknulo da su predmetne nekretnine vlasništvo društva Brionka d.d., a ne stečajnog dužnika, te na tu okolnost dostavilo i tabularnu izjavu od 24.07.2002. Povodom izjavljenog prigovora treće osobe, društvo Brionka d.d. je od strane ovršnog suda bilo upućeno na pokretanje parnice radi proglašenja ovrhe nedopuštenom u odnosu na nekretnina upisane u zk.ul.br. 9863 k.o. Pula, a koji postupak se vodio pred naslovnim sudom, i koji postupak je društvo Brionka d.d. pravomoćno izgubilo.

Dokaz: - presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl.br. PŽ-4701/2021-3 od 19.05.2022.

S obzirom da društvo Brionka d.d. stečajnog upravitelja u postupku pod gornjim brojem nije obavijestilo o svojem eventualnom izlučnom pravu u odnosu na nekretnine upisane u zk.ul.br. 9863 k.o. Pula, te se, prema saznanjima stečajnih vjerovnika, nikada nije obraćalo stečajnom upravitelju radi razrješenja statusa predmetnih nekretnina, dok u ovršnom postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Puli pod posl.br. Ovr-3518/16 predmetno društvo sudu predlaže da se u odnosu na predmetne nekretnine sud oglasi nenadležnim sukladno odredbama Stečajnog zakona te da se prodaja istih nastavi u stečajnom postupku (iz čega bi proizlazilo da društvo Brionka d.d. smatra da su predmetne nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, koji je u zemljišnim knjigama i upisan kao vlasnik istih) istovremeno tvrdeći da su predmetne nekretnine vlasništvo društva Brionka d.d., a ne stečajnog dužnika, stečajni vjerovnici ističu da je nužno da stečajni upravitelj utvrdi točan status, odnosno vlasništvo predmetnih nekretnina.

Naime, imajući u vidu postupanje društva Brionka d.d. u ovršnom postupku posl.br. Ovr-3518/16 koje je usmjereno k odugovlačenju istog, razvidno je da predmetni ovršni postupak neće biti okončan u skorije vrijeme, a u kojem periodu će predmetno društvo nastaviti koristiti nekretnine upisane u zk.ul.br. 9863 k.o. Pula i od istih ostvarivati prihod, odnosno, u slučaju da zemljišnoknjižno stanje odgovara stvarnom stanju, oštećivati stečajnu masu i stečajne vjerovnike. Stečajni vjerovnici ističu da se radi o nekretninama velike površine (6322 m²), koje se nalaze na atraktivnoj lokaciji u Puli. Naime, prema Procjeni tržišne vrijednosti najma nekretnina od 11.07.2025. izrađenoj po stalnom sudskom vještaku Božidaru Hudečku, tržišna vrijednost najma, odnosno zakupa predmetnih nekretnina iznosi EUR 26.000,00 mjesečno.

Dokaz: - Procjena tržišne vrijednosti najma od 11.07.2025.

Slijedom navedenog, radi se o značajnom novčanom iznosu, te time i o mogućem značajnom oštećenju stečajne mase i stečajnih vjerovnika.

III. Slijedom svega navedenog, stečajni vjerovnici predlažu da sud nadopuni dnevni red skupštine vjerovnika određene za 31.07.2025. s novom točkom, i to:

BUTERIN & PARTNERI

ODVJETNIČKO DRUŠTVO

- Donošenje odluke o poduzimanju radnji s ciljem razrješenja vlasničkopravnih odnosa između stečajnog dužnika i društva Brionka d.d., Pula, Tršćanska 35, OIB 45422293596, vezano za nekretnine upisane u zk.ul.br. 9863 k.o. Pula, na način da se utvrdi tko je stvarni vlasnik istih, te o eventualnoj naplati potraživanja kojeg stečajni dužnik ima prema društvu Brionka d.d., Pula, Tršćanska 35, OIB 45422293596 na ime korištenja predmetnih temeljem stečenog bez osnove,

odnosno predlažu da novi dnevni red skupštine vjerovnika određene za 31.07.2025. glasi:

1. Odlučivanje o prijedlogu stečajnog upravitelja da ga se ovlasti da na ročištu radi glasanja o prijedlogu za sklapanje predstečajne nagodbe, posl.br. St-210/2025 (ranije Stpn-3/2017) glasa za prihvaćanje predstečajne nagodbe.
2. Donošenje odluke o poduzimanju radnji s ciljem razrješenja vlasničkopravnih odnosa između stečajnog dužnika i društva Brionka d.d., Pula, Tršćanska 35, OIB 45422293596, vezano za nekretnine upisane u zk.ul.br. 9863 k.o. Pula, na način da se utvrdi tko je stvarni vlasnik istih, te o eventualnoj naplati potraživanja kojeg stečajni dužnik ima prema društvu Brionka d.d., Pula, Tršćanska 35, OIB 45422293596 na ime korištenja predmetnih temeljem stečenog bez osnove.
3. Razno.

Na predmetnoj skupštini vjerovnika stečajni vjerovnici, a vezano za novu točku dnevnog reda, predlažu donošenje slijedeće odluke:

Nalaže se stečajnom upravitelju

- društvu Brionka d.d., Pula, Tršćanska 35, OIB 45422293596, uputiti dopis s pozivom na očitovanje, odnosno izjašnjenje, o statusu nekretnina upisanih u zk.ul.br. 9863 k.o. Pula, i to i) polaže li društvo Brionka d.d., Pula, Tršćanska 35, OIB 45422293596 bilo kakvo pravo, osobito pravo vlasništva, nad predmetnim nekretninama, te, u slučaju da smatra da polaže, ii) da dostavi isprave iz kojih bi takvo pravo proizlazilo, uz provediv prijedlog trajnog uređenja vlasničkopravnih odnosa sa stečajnim dužnikom, u roku od 15 dana,

- u slučaju da društvo Brionka d.d., Pula, Tršćanska 35, OIB 45422293596, ne izjavi da polaže bilo kakvo pravo, osobito pravo vlasništva, nad nekretninama upisanim u zk.ul.br. 9863 k.o. Pula u ostavljenom roku od 15 dana, uz dostavu odgovarajuće dokumentacije iz koje bi takvo pravo proizlazilo, u roku od dodatnih 8 dana društvu Brionka d.d. uputiti dopis za podmirenje naknade za korištenje nekretnina upisanih u zk.ul.br. 9863 k.o. Pula kod Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Puli-Pola za posljednjih 5 godina i za uređenje odnosa vezano za korištenje predmetnih nekretnina do njihove prodaje u ovršnom postupku koji se pred Općinskim sudom u Puli-Pola vodi pod posl.br. Ovr-3518/16 ili u stečajnom postupku stečajnog dužnika, oboje u roku od 15 dana,

- u slučaju da društvo Brionka d.d., Pula, Tršćanska 35, OIB 45422293596 ne postupi po predmetnim dopisima stečajnog upravitelja, pokretanje parničnog postupka protiv navedenog društva radi naplate stečenog bez osnove, uz angažiranje odvjetnika koji

BUTERIN & PARTNERI

ODVJETNIČKO DRUŠTVO

će zastupati stečajnog dužnika u predmetnom parničnom postupku, s tim da će odvjetnik svoju naknadu za zastupanje naplatiti od suprotne strane, prema uspjehu u sporu.

Projekt Trščanska d.o.o.,
Projekt Dobricheva d.o.o.,
Projekt Barun d.o.o.,
Matija Brkić,
Istria Real Estate S.a r.l.,
svi zastupani po