

TRGOVAČKI SU U ZAGREBU

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA – PRIJEDLOG POSEBNE SKUPŠTINE VJEROVNIKA I IZVJEŠĆE  
ZA PREDLOŽENU SKUPŠTINU VJEROVNICA

## **I Prijedlog skupštine vjerovnika**

Na održanoj skupštini vjerovnika 1.2.2023.g., skupštini vjerovnika je dala suglasnost stečajnom upravitelju da se poduzmu radnje radi pokušaja upisa nekretnine zk.ul. 1171 kčbr. 8151/11, a prema raspravi na skupštini vjerovnika, procjenjujući da između upisanog vlasnika Danice Rožić i prodavatelja Ivana Rožića postoji dokumentacija kojom bi se uspostavilo pravno sljedništvo, legitimiralo Ivana Rožića kao prodavatelja, te se očekivala suradnja navedenih osoba u postupku upisa vlasništva stečajnog dužnika na predmetnoj nekretnini. Upisanom vlasniku i prodavatelju je upućen dopis kojim se pozivaju na mirno rješenje nastalih odnosa, no isti su se na dopis oglašili. Nastavno na navedeno kako očito ne postoji volja upisanog vlasnika i prodavatelja da omoguće upis vlasništva stečajnog dužnika, došlo je do izmijenjene okolnosti na način da bi stečajni dužnik eventualno takvo pravo, uz rizik neuspjeha, mogao ostvariti samo sudskim putem uz trpljenje daljnjih troškova ovog postupka.

Kako je ostala imovina u cijelosti unovčena, prethodno pitanje podnošenja završnog računa je donošenje i konačne odluke oko naprijed opisane nekretnine.

Nastavno na navedeno predlaže se da stečajni sudac zakaže posebnu skupštinu vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o daljnjem postupanju u odnosu na nekretnine upisane u zemljišne knjige ZK odjel Jastrebarsko, kčbr. 8151/11, zk. ul. 1171 k.o. Sveta Ana.

## **II Izvještaj za predloženu skupštinu vjerovnika**

Na održanoj skupštini vjerovnika dana 1.2.2023.g. donesena je odluka da se odustane od daljnjih radnji radi pokušaja upisa stečajnog dužnika kao vlasnika nekretnina upisanih u zk.ul. 1538; 3977; 4294 K.O. Sveta Ana, a sve iz razloga što stečajni dužnik ne raspolaže valjanim ispravama za upis vlasništva, a poduzimanje daljnjih pravnih radnji bi prouzročilo očekivane veće troškove od očekivane vrijednosti predmetnih nekretnina.

Na opisanoj skupštini vjerovnika dana je suglasnost stečajnom upravitelju da se poduzmu radnje radi pokušaja upisa nekretnine zk.ul. 1171 kčbr. 8151/11, a prema raspravi na skupštini vjerovnika, procjenjujući da između upisanog vlasnika Danice Rožić i prodavatelja Ivana Rožića postoji dokumentacija kojom bi se uspostavilo pravno sljedništvo, legitimiralo Ivana Rožića kao prodavatelja, te se očekivala suradnja navedenih osoba u postupku upisa vlasništva stečajnog dužnika na predmetnoj nekretnini.

Nakon održane skupštine vjerovnika upućeni su dopisi Ivanu Rožiću (kao prodavatelju iz zatečenog ugovora iz 2002.g.) i Danici Rožić kao upisanom vlasniku, sa ciljem pokušaja dogovora oko provedbe upisa vlasništva na predmetnoj nekretnini u korist stečajnog dužnika. Unatoč urednoj dostavi, Ivan Rožić i Danica Rožić su se oglašili na dopise, te bi jedini daljnji pravni put bio angažiranje odvjetnika i poduzimanje pravnih radnji uz angažiranje potrebnih financijskih sredstava i upitan uspjeh u postupku. Ekonomičnost isplativosti navedenog iskazan je i u izvješću stečajnog upravitelja za posebnu skupštinu vjerovnika održanu 1.2.2023.g., no kako se predvidivi opći trošak postupka tada raspoređivao i na druge sporne nekretnine za koje je donesena odluka o odustanku poduzimanja daljnjih radnji, to uvjetuje još nepovoljniji financijski očekivani efekt na ovu nekretninu jer dolazi do prijenosa zajedničkih troškova produljenja trajanja stečajnog postupka na teret samo ove nekretnine. Nastavno na navedeno slijedeći je očekivani efekt očekivanih troškova i koristi od unovčenja nekretnine zk.ul. 1171 kč.br. 8151/11, uz uopće neizvjesnost uspjeha upisa vlasništva:

***A) Općenito o pravnom poslu stjecanja nekretnine - Ugovor o kupoprodaji od 5.2.2002.g. – kčbr. 7899 i 8151/11***

Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen između Ivana Rožića ( Ivan) JMBG 0312959390519, Prodin dol 37 kao prodavatelja i Vinske kuće Jana d.o.o. kao kupca nekretnine opisane kao Zemljište, površine 2748 čm, k.o. Sveta Ana, kč.br. 7899, 8151/11. Ugovor je sklopljen dana 5.2.2002.g. i ovjeren kod javnog bilježnika Stjepana Volarića u Jastrebarskom pod brojem ovjere OV-794/02. Ugovorena kupoprodajna cijena je iznosila 30.000,00 kn.

- U odnosu na kč.br. 7899 k.o. Sveta Ana, ZK odjel Jastrebarsko je udovoljio prijedlogu Vinske kuće Jana d.o.o. u stečaju, te je u zemljišnim knjigama izvršen upis vlasništva s obzirom da je Ugovor odgovarao stvarnom stanju zemljišnih knjiga i kao takav bio provediv. Predmetna nekretnina je tijekom stečajnog postupka unovčena.

- kč. br. 8151/11 k.o. Sveta Ana površine 334 čhv upisana je u zk.ul. 1171 kao vlasništvo 1/1 Rožić Danice, Prodin dol 37. Slijedom navedenog proizlazi da prodavatelj nije upisani vlasnik u zemljišnim knjigama, nije poznat odnos između upisanog vlasnika i prodavatelja. Temeljem podnesenog prijedloga za upis temeljem opisanog ugovora ( veza kčbr. 7899), u odnosu na predmetnu kčbr. ZK odjel je pod brojem Z-30379/2021 odbio upis vlasništva u korist Vinske kuća Jana d.o.o. Uvidom u stanje katastarskih evidencija proizlazi da je u posjedovnom listu broj 2452 na predmetnoj kčbr. U površini od 1201 m2 kao posjednik evidentirana Vinska kuća Jana d.o.o. Prema dostupnim podacima prijenos posjeda u katastru je proveden 12.3.2002.g., temelj – kupoprodaja, sa Rožić Ivana na Vinsku kuću Jana d.o.o. Nastavno na opisano, očito se radi o neprovedivom ugovoru u zemljišnim knjigama. S obzirom na predvidivu malu očekivanu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine, a činjenici da bi stečajni dužnik trpio nužno daljnje troškove uređenja imovinskih odnosa u cilju provedbe

upisa u zemljišnim knjigama, neophodno je da skupština vjerovnika odluči da li je uopće ekonomično poduzimati daljnje radnje u cilju upisa vlasništva, uz potrebu angažiranja svih stručnih osoba (odvjetnika, geodeta i sl.) radi provedbe upisa uključujući po potrebi pokretanje ZK ispravnog postupka i /ili pokretanja parnice radi utvrđenja vlasništva.

***B) Procjena troškova uređenja zk stanja, očekivanih troškova postupka i primitaka od prodaje***

<b>Zemljišnoknjižno tijelo k.o. Sveta Ana</b>	<b>Zk.ul. 1171</b>
<b>Troškovi uređenja zk stanja i pripreme unovčenja kčbr.</b>	<b>Kčbr. 8151/11</b>
- očekivani odvjetnički troškovi upisa u zemljišne knjige ( sa PDV-om) EUR / kn	Eur 396,57 ( kn 2.988)
- sudska pristojba ( EUR / kn)	Eur 33,18 ( kn 250,00)
- Geodetske usluge	Eur 265,45 ( kn 2.000,00)
- procjena vrijednosti nekretnine	Eur 331,81 ( kn 2.500,00)
- povećani troškovi stečaja – produljenje postupka ( oko 12 mjeseci)- alikvotno	Eur 1.194,51 ( kn 9.000,00)
- ostali troškovi ( poštanski, FINA, putni)	Eur 79,63 ( kn 600,00)
<b>SVEUKUPNO OČEKIVANI TROŠKOVI UPISA I PRIPREME PRODAJE (EUR/kn) ( A)</b>	<b>Eur 2.301,15 ( kn 17.338,02)</b>
Procjena stečene površine po ugovoru-podaci iz katastarskog stanja m2	1.201
Procijenjena puna vrijednost po podacima PU-polj. zemljište ( EUR/m2)	Eur 1,06 (kn 8,00)
<b>Procijenjena vrijednost po podacima PU ( EUR / kn) ( B)</b>	<b>Eur 1.273,06 ( kn 9.592,00)</b>

<b>ODNOS PROCIJENJENE PUNE VRIJEDNOSTI I TROŠKOVA ( B-A)</b>	<b><i>Eur - 1.028,09 (kn – 7.746,14)</i></b>
Očekivana tržišno ostvariva vrijednost (3/4 procijenjene) (C)	Eur 954,80 ( kn 7.194,00)
<b>ODNOS OČEKIVANE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI I TROŠKOVA (C-A)</b>	<b><i>Eur - 1.346,35 (kn – 10.144,07)</i></b>

Prema navedenim očekivanim troškovima vezanim uz postupak pokušaja upisa vlasništva, kako je prikazano u tabeli, očekivani direktni troškovi radi upisa vlasništva i pripreme prodaje, te troškovi produljenja trajanja stečajnog postupka koji bi sada teretili samo ovu nekretninu, ukazuje da su očekivani troškovi upisa do unovčenja u visini od Eur 2.301,15, a da je ukupna procijenjena vrijednost nekretnine prema podacima Porezne uprave za poljoprivredno zemljište u visini od 1.273,06 Eur, odnosno da procijenjena vrijednost ne pokriva očekivane troškove u iznosu od Eur 1.028,09. Kako se nadalje radi o nekretnini za koju se ne očekuje velik interes kupaca, ako bi se ista unovčila za  $\frac{3}{4}$  procijenjene vrijednosti prema podacima PU, proizlazi da bi tada bio još veći negativan efekt po stečajnu masu jer bi troškovi nadilazili očekivanu vrijednost za iznos od Eur 1.346,35. Nastavno na navedeno, predračun troškova i očekivane stečajne mase od unovčenja nesporno ukazuje da će poduzimanje daljnjih radnji radi upisa vlasništva, a postoji i neizvjesnost uspjeha, negativno uticati na raspoloživu stečajnu masu za namirenje vjerovnika.

Slijedom navedenog predlaže se da skupština vjerovnika donese odluku o daljnjem postupanju u odnosu na preostalu jedinu neunovčenu stečajnu masu.

Dokaz: Dopis Danici Rožić i Ivanu Rožić  
Ugovor o kupoprodaji  
ZK izvadak

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.