

STEČAJNA UPRAVITELJICA**MARIJANA SABLJIĆ**

Ulica grada Chicaga 18, 10000 Zagreb

Gsm: +385 99 6971 399

e-mail: marijana@odvjetnica-sabljić.hr

U Zagrebu, 26. listopada 2023. godine

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

St- 1883/2021

Dužnik: Stečajna masa iza MANDEL 94 d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Chicaga 18, OIB: 91796154462, koje zastupa stečajna upraviteljica Marijana Sabljić, Zagreb, Ulica grada Chicaga 18

PODNEŠAK

1x

stečajnog upravitelja

I. U rubriciranom predmetu u dodijeljenom roku stečajna upraviteljica udovoljava zaključku od 23. listopada 2023. godine na način da se očituje koje je sve radnje poduzela nakon otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom, a kako bi sud mogao odlučiti o obračunu troškova unovčenja, uzimajući u obzir obujam i složenost poslova, rad stečajnog upravitelja na ispitivanju tražbina te vrijednost unovčene stečajne mase sukladno čl. 5. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima („Narodne novine“ broj 105/15).

Tijekom postupka su poduzete sve radnje propisane Stečajnim zakonom, no i niz drugih aktivnosti koje su bile nužne za uspješno provođenje postupka.

II. Rješenjem St-4699/2016-11 sam imenovana stečajnim upraviteljem trgovačkog društva Mandel 94 d.o.o., OIB: 56083650027.

Sukladno čl. 39. Zakon o porezu na dobit sam podneskom od 22. rujna 2017. godine obavijestila Ministarstvo financija, Poreznu upravu da je nad trgovačkim društvom Mandel 94 d.o.o. otvoren i istovremeno zaključen stečajni postupak.

Nastavno na obavijest Županijskog državnog odvjetništva broj S-DO-1971/2017 od 2. listopada 2017. godine, zaprimljenu 5. listopada 2017. godine, dana 6. listopada 2017. godine sam sudu predložila nastavljanje postupka sukladno čl. 133. Stečajnog zakona budući sam utvrdila da je dužnik vlasnik nekretnine upisane u zk.ul. 6383 k.o Šestine i to k.č.br. 2133/2, oznake zemljišta "kuća br. 1C", površine 233 m2, "dvorište" površine 1328 m2, ukupno 1561 m2, i k.č.br. 2133/3, oznake zemljišta "oranica Bijenik", površine 39 m2, odnosno sveukupne površine 1600 m2.

Sukladno podnesenom prijedlogu, koji je ponovljen 20. veljače 2018. godine, sud je rješenjem od 29. lipnja 2018. godine odredio upis stečajne mase u sudski registar.

Dana 5. srpnja 2018. godine sam pozvala odgovornu osobu g. Slavko Vdović da mi bez odgode dostavi prokazni popis imovine te poslovnu dokumentaciju iz koje će biti vidljivo poslovanje stečajnog dužnika u vremenu koje je prethodilo otvaranju stečajnog postupka.

Kako se navedenom pozivu g. Vdović nije odazvao, izvješće o financijsko – gospodarskom stanju dužnika je sačinjeno na temelju dostupnih podata, a naknadno ej utvrđeno da je g. Vdović umro.

Nakon upisa stečajne mase i nastavljanja stečajnoga postupka, poduzete su slijedeće aktivnosti:

- izrađen je novi pečat;

- u svezi činjenice otvaranja i zaključenja stečajnog postupka sukladno čl. 39. Zakona o porezu na dobit je podnesena obavijest Ministarstvu financija – Poreznoj upravi;
- u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu je pohranjen potpis stečajnog upravitelja;
- dane su odgovarajuće obavijesti Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje;
- s obzirom da dužnik nije podnio prijave MPP-1 uz popratnu dokumentaciju radi kontrole ispravnosti prijavljenih podataka, odazvala sam se pozivu HZMO-a od 19. listopada 2018. godine, klasa: 140-10/18-14/1657 te na propisani način sudjelovala u postupku radi sam se odazvala pozivu radi kontrole ispravnosti prijavljenih podataka.
- temeljem čl. 133. st. 4. SZ-a predloženo je da sud donese zaključak kojim se odobrava otvaranje poslovnog računa;
- sa stručnim knjigovodstvenim uredom je sklopljen ugovor o vođenju poslovnih knjiga i ispunjavanja zakonske obveze izrade godišnjih financijskih izvještaja i vođenja poslovnih knjiga;
- sačinjen je pregled imovine i obveza;
- ispitane su prijavljene tražbine;
- sastavljena je tablica prijavljenih tražbina;
- sastavljen je popis vjerovnika sukladno čl. 222. Stečajnog zakona;
- pristupljeno je ročištima 13. veljače i 18. travnja 2019. godine, 13. siječnja 2022. godine i 1. veljače 2023. godine;
- redovito su dostavljani financijski izvještaji i prijave Ministarstvu financija - Poreznoj upravi;
- sukladno izmjenama Zakona o sudskom registru je Trgovačkom sudu dostavljena adresa elektroničke pošte;
- Financijskoj agenciji je sukladno zakonskoj obvezi dostavljen obrazac RSV-1 s prilogima;
- aktivno sam sudjelovala u parničnom postupku P-3971/2017, OGSZG;
- aktivno sam sudjelovala u ovršnom postupku Ovr-3745/2014, prenesen na Ovr-193/2018, TSZG;
- aktivno sam sudjelovala u ovršnom postupku Ovr-1473/2015, prenesen na Ovr-2857/2018, OSRI;
- podnesena su redovita tromjesečna izvješća na propisanom obrascu;
- Financijskoj agenciji su dostavljeni zahtjevi za prodaju nekretnina.

Podneskom dostavljenim sudu 8. studenog 2018. godine je predloženo da sud pozove stečajne vjerovnike da sukladno čl. 133. st. 5. SZ-a prijave tražbine te da se zakaže ispitno i izvještajno ročište, kao i da Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda dostavi rješenje sukladno čl. 131. SZ-a. Prijedlogu je udovoljeno rješenjem od 30. studenog 2018. godine te je zakazano ispitno i izvještajno ročište za dan 13. veljače 2019. godine na koje je pristupljeno.

III. Prijavljene su i ispitane 4 tražbine.

IV. O nekretninama upisanim u zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov

Kako je vidljivo iz spisa, jedna od prijavljenih tražbina je i ona od Grada Crikvenica, OIB: 81687755716, radi 133,79 HRK.

Činjenica da je Grad Crikvenica prijavio tražbinu je dala razlog za daljnja istraživanja imovine dužnika, jer uz pretpostavku da je tražbina osnovana, mora postojati osnova za obračun komunalne naknade, odnosno nekretnina za koju je stečena osnova za uknjižbu prava vlasništva.

Dužnikovo pravo vlasništva nije bilo upisano u zemljišnoj knjizi. Međutim, posrednim, daljnjim istraživanjem je utvrđeno da je dužnik 3. siječnja 2014. godine sklopio ugovor o kupoprodaji nekretnina s prodavateljem Bilić Markulj Duškom, a tabularna izjava je dana uvjetno na način da prodavatelj dopušta uknjižbu na temelju potvrde o potpunoj isplati kupoprodajne cijene.

Daljnjim angažmanom i zahvaljujući kolegijalnosti odvjetnika, doznala sam da postoji tabularna izjava i dobila sam u posjed njezin izvornik.

Na taj način je utvrđeno da je dužnik stekao osnovu za uknjižbu prava vlasništva nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov, u naravi:

- pomoćni prostor u podrumu površine 20,00 m²

- prostor u podrumu površine 27,05 m²
- pomoćni prostor u podrumu površine 60,72 m²
- poslovni prostor u prizemlju površine 43,81 m²
- stan br. 1 u prizemlju površine 64,58 m²
- stan br. 2 na I katu površine 50,44 m²
- stan br. 3 na I katu površine 30,66 m²
- stan br. 4 na I katu površine 27,59 m²
- stan br. 5 na mansardi površine 33,60 m²
- stan br. 6 na mansardi površine 22,72 m².

Iako sam dakle stupila u posjed izvornika kupoprodajnog ugovora i tabularne izjave, uknjižbu prava vlasništva nije bilo moguće provesti jer je protiv prodavatelja i knjižnog vlasnika Bilić Markulj Duška bio u tijeku ovršni postupak na predmetnim nekretninama pred Općinskim sudom u Crikvenici pod poslovnim brojem Ovr-1473/2015 uz zabilježbu ovršivosti tražbine. Predmet je prenesen na Ovr-2857/2018, Općinski sud u Rijeci te je zakazana dražba za 31. kolovoz 2018. godine, koja je odgođena.

Podneskom od 4. veljače 2019. godine sam obavijestila Općinski sud u Rijeci da je dužnik stekao osnovu za uknjižbu prava vlasništva, da je nad istim nastavljen stečajni postupak te predložila da se sukladno čl. 84. Ovršnog zakona ovrha nastavi protiv novoga vlasnika nekretnine.

Podneskom od 27. svibnja 2020. godine, nastavno na podnesak od 13. svibnja 2019. godine, treća osoba - stečajni dužnik ponovno predlaže da se sukladno čl. 84. Ovršnog zakona ovrha nastavi protiv treće osobe kao novoga vlasnika nekretnine.

Podneskom od 20. siječnja 2021. godine ponovno se predlaže da se sukladno čl. 84. Ovršnog zakona ovrha nastavi protiv stečajnog dužnika.

Podneskom od 18. ožujka 2021. godine kao i u dosadašnjim podnescima predlažem da se sukladno čl. 84. Ovršnog zakona ovrha nastavi protiv novoga vlasnika nekretnine - stečajnog dužnika.

Rješenjem od 15. listopada 2021. godine Općinski sud u Rijeci donosi rješenje kojim se obustavlja ovrha.

Podneskom od 21. prosinca 2021. godin dužnik u svojstvu izvanknjižnog vlasnika predmetne nekretnine moli sud da poduzeme daljnje radnje kako bi se ostvarile pretpostavke za brisanje zabilježbe ovrhe upisane u zk.ul. 1618 k.o. Sv. Jakov te sam bila slobodna posebno istaknuti da tijekom stečajnog postupka nad dužnikom ovisi o tijeku postupka u ovoj ovršnoj pravnoj stvari, stoga molim za hitnost u postupanju.

Podneskom od 4. ožujka 2022. godine ponavljam da tijekom stečajnog postupka ovisi o tijeku postupka u ovoj ovršnoj pravnoj stvari, stoga sam molila za hitnost u postupanju radi brisanja zabilježbe ovrhe.

Nakon što je brisana zabilježba ovrhe u zemljišnoj knjizi, prijedlogom od 4. travnja 2022. godine je predložena uknjižba prava vlasništva na nekretninama upisanima u zk.ul. 1618 k.o. Sv. Jakov, kojemu je prijedlogu udovoljeno te je o činjenici upisa bez odgode obaviješten stečajni sud radi unovčenja predmetnih nekretnina.

Dana 17. studenog 2022. godine sam pristupila ročištu za utvrđenje vrijednosti predmetnih nekretnina.

Nakon donošenja zaključka o prodaji sam za posebne dijelove nekretnine upisane u zk.ul. 1618 k.o. Sv. Jakov ishodila izvatke iz zemljišne knjige te na propisanom obrascu podnijela deset zahtjeva za prodaju nekretnina u stečajnom postupku putem elektroničke javne dražbe.

Nakon što je oglašena prodaja, u razdoblju do 7. srpnja 2023. godine odgovorila sam na 631 telefonski poziv osoba zainteresiranih za kupnju nekretnina, od kojih je značajan broj potencijalnih kupaca privučen atraktivnom cijenom inzistirao na pojašnjenju cjelokupnog postupka, to i iz razloga

što se javila nekolicina zainteresiranih osoba iz drugih država članice Unije, kao i iz trećih zemalja iz Regije. Isto tako, potencijalnim kupcima je putem elektronske pošte odgovoreno na 98. dopisa.

Kupcima je nekretnina pokazana na lokaciji u Jadranovu.

Nekretnine su procijenjene na 300.500,00 €, a na I. e-dražbi su unovčene za 633.425,00 €.

Nakon što su unovčene nekretnine, sačinjen je prijedlog diobe kupovnine poštujući propisani zakonski rok sukladno čl. 254. Stečajnog zakona.

V. U odnosu na nekretninu upisanu u zk.ul. 6383 k.o Šestine

Kao što je naprijed navedeno, s obzirom da RH Ministarstvo financija ima uknjiženo založno pravo na predmetnoj nekretnini, ŽDO me je obavijestio o toj činjenici, uslijed čega je nastavljen postupak radi naknadne diobe.

a.) Ovr-4745/2014

Na nekretnini je u vrijeme natsvka postupka bila evidentirana zabilježba ovrhe i ovršivosti tražbine pod poslovnim brojem Ovr-4745/2014, u kojemu sam aktivno sudjelovala.

U navedenom ovršnom postupku, koji je ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu, Ovr-193/2018, treća osoba je podnijela prigovor na koji sam se očitovala u smislu navoda sadržanih u odgovoru na tužbu kao što je obrazloženo u potonjoj točki.

Kako uz zaprimljeni prigovor nisu priloženi dokazi na koje se treća osoba u prigovoru poziva, predloženo je odbaciti prigovor sukladno čl. 59. st. 3. Ovršnog zakona. Nakon opetovanog ponavljanja prijedloga i požurivanja predmeta, ustrajno je predlagano da sud nastavi s provedbom ovrhe budući podnošenje prigovora ne sprječava provedbu ovrhe niti je treća osoba dokazala da ima takvo pravo koje sprječava ovrhu.

Nakon što je tužitelj povukao tužbu, nastavljeno je s provedbom ovrhe.

Dana 17. studenog 2022. godine sam pristupila ročištu radi utvrđenja vrijednosti nekretnine.

Zaključkom sud od 23. siječnja 2023. godine naloženo mi je dostaviti Financijskoj agenciji na obrascu propisanom Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine, broj: 156/2014., 1/2019., 28/2021., dalje u tekstu: Pravilnik) zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom s podacima sukladno ovom zaključku.

Zaključku sam udovoljila te sam nakon pribave izvotka iz zemljišne knjige na propisanom obrascu Financijskoj agenciji dostavila zahtjev. Nekretnina je procijenjena na 567.650,70 €, a na II. e-dražbi je zaprimljena ponuda u iznosu od 443.125,35 €.

Nekretnina je sukladno zahtjevima potencijalnih kupaca i nakon što bi se uskladili rasporedi više kupaca, radi razloga ekonomičnosti osamnaest puta otvorena za razgledavanje.

Nakon potresa 2020. godine sam nekretninu obilazila kako bih se uvjerila da nisu nastala oštećenja.

Nakon velikih kiša i bujanja vegetacije 2022. godine, susjedi su prijavljivali Komunalnom redarstvu potrebu da se okućnica redovito kosi te sam u suglasnosti s komunalnim redarom i razlučnim vjerovnikom nekretninu obilazila i organizirala košnju i odvoz grana i srodnog otpada.

Isto tako, kako gradnja kuće nije dovršena, upozoravala sam na popuštanje hidroizolacije, no nije dopušteno razlučnom vjerovniku sanacija nekretnine kako bi se spriječilo daljnje propadanje, budući se tomu usprotivio stečajni vjerovnik.

b.) Zabilježba spora P-3971/2017

Nadalje, na nekretnini je bila upisana zabilježba spora P-3971/2017, koji je bio u tijeku pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, u kojemu je tužitelj Željko Beršić podnio tužbu protiv tuženika Kreditna unija deponent, Danijela Curiš i Stečajna masa iza Mandel 94 d.o.o. radi utvrđenja, v.p.s. 10.000,00 kn.

Tužbeni zahtjev je glasio:

- na utvrđenje da je ništetan Sporazum radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva na nekretnini od 14. veljače 2011. g. sklopljen između Danijele Curiš i Kreditne unije deponent
- na utvrđenje da je ništetan ugovor o kupoprodaji nekretnine od 22. listopada 2013. godine sklopljen između Kreditne unija deponent i Mandel 94 d.o.o.
- na utvrđenje da je ništetan da je tužitelj vlasnik $\frac{1}{2}$ idealnog dijela nekretnine te da je Mandel 94 d.o.o. dužan trpjeti uknjižbu prava vlasništva na $\frac{1}{2}$ nekretnine za korist tužitelja.

Aktivno sam sudjelovala u parnici te se očitovala da je tužbeni zahtjev neosnovan, pozvala se na pravna shvaćanja sadržana u odluci Ustavnog suda RH br. U-III-103/2008 od 14. lipnja 2011. godine te se dodatno pozvala na čl. 20. st. 7. Zakona o zemljišnim knjigama, vezano za načelo povjerenja u zemljišne knjige u korist trećih na odluke broj: U-III-493/2002 od 13. listopada 2004. i U-III-821/2007 od 18. lipnja 2008. - točke 6. i 7. obrazloženja, te na odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te na brojnu sudsku praksu revizijskog suda.

Kako su II. i III.-tuženik trgovačka društva u stečaju, postupak je bio u prekidu dok stečajni upravitelji na preuzmu postupak. Unatoč aktivnom sudskejelovanju stečajne upraviteljice II.-tuženika, postupak duže vrijeme nije nastavljen te je usmenim i pisanim putem predlagan nastavak postupka, to osobito uvažavajući odredbu iz čl. 166. Stečajnog zakona kojom je propisana potreba hitnog rješavanja postupaka u kojima je stranka stečajni dužnik.

Spor je uspješno okončan na način da je naposljetku tužitelj povukao tužbu.

14. prosinca 2021. godine sam zaprimila rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel, poslovni broj Z-6421/2021, kojim se u zk.ul. 6383 k.o. Šestine briše zabilježba spora upisana temeljem tužbe zaprimljene kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, pod poslovnim brojem P-3971/2017. Nakon što je brisana zabilježba spora, nastavljeno je s unovčenjem nekretnine, kako je naznačeno u prethodnoj točki.

Očekuje se donošenje rješenja o dosudi.

stečajna upraviteljica
Marijana Sablić