

## **Obrazac 18.**

### **IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Zagrebu**

Poslovni broj spisa: **St-1728/2021**

Dužnik : **Stečajna masa iza AN-FO 93 d.o.o. u stečaju, OIB: 01107803471, Zagreb, Vrtlarska 3**

#### **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA ZA PRETHODNO RAZDOBLJE**

Nastavno na prethodne podneske i ranija izvješća, te presignaciju predmeta drugom sucu, podnosim ovo Izvješće o tijeku postupka nastavljenog kao stečajna masa.

Pravomoćnim Rješenjem Suda posl. br. St-174/2009 od 10. veljače 2017. godine obustavljen je i zaključen stečajni postupak nad dužnikom AN-FO 93 d.o.o. u stečaju, OIB:72809781276. Rješenjem Suda posl. br.: St-174/2009 od 5. ožujka 2021. godine određen je upis stečajne mase iza dužnika AN-FO 93 d.o.o. u stečaju, a Rješenjem od 13. travnja 2021. godine određen je nastavak stečajnoga postupka radi naknadne diobe nad dužnikom Stečajna masa iza AN-FO 93 d.o.o. u stečaju, OIB: 01107803471.

Nastavak stečajnoga postupka kao Stečajna masa iza AN-FO 93 d.o.o. u stečaju, predložila sam Sudu nakon pravomoćne Presude posl. br.: P-3103/2006, Općinski građanski sud u Zagrebu, kojom nam je 190/100000 suvlasničkog dijela nekretnine, zgrade i pripadajućeg zemljišta u stambeno – poslovnom bloku, Horvaćanska – Selska u Zagrebu, k.č.br. 6650/1, k.o. Trešnjevka, te s njim povezan i na njemu uspostavljen poseban dio – poslovni prostor u objektu 3, Selska cesta 21, opisan kao poslovni prostor s pripadajućim terasama, ne etažirano, predan u posjed radi daljnjeg raspolaganja, unovčenja i namirenja. Međutim, u međuvremenu je u Sudskom registru brisano društvo MERIDIJAN ZAGREB d.o.o. protiv kojega je vođen postupak za stupanje u posjed i koje je bilo zadnje društvo u posjedu predmetne nekretnine. Kako više nismo imali ovršni naslov, predloženo je pokrenuti likvidacijski postupak nad MERIDIJAN ZAGREB d.o.o. radi mogućnosti stupanja u posjed. Sud je imenovao likvidatora radi provođenja likvidacijskog postupka nad imovinom Likvidacijske mase društva MERIDIJAN ZAGREB d.o.o., OIB: 33179938001. U likvidacijskom postupku likvidator također nije uspio preuzeti posjed nekretnine. Daljnjim povremenim obilaskom prostora nailazimo na zaključen prostor, kao i na fizički istaknut naziv društva FINI LIMUN j.d.o.o. Uvidom u Registar proizlazi da je osnivač i zakonski zastupnik ovog društva po prezimenu Smoljanić povezan s bivšim osnivačem i zakonskim zastupnikom društva MERIDIJAN ZAGREB d.o.o. O problemu stupanja u posjed nekretnine pisala sam tijekom dosadašnjeg trajanja nastavka postupka u izvješćima i očitivanjima Sudu, zbog čega ne iznosim ponovno sve već opisano.

Osim nemogućnosti preuzimanja posjeda nekretnine usprkos pravomoćnoj presudi daljnji problem je što se poslovni prostor nalazi u neriješenom stanju etažiranja zgrade koje je tek u tijeku provođenja. U veljači 2025. godine na zgradi je bio obilazak i utvrđivanje stanje na nekretnini od strane Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu i Gradsko stambenog komunalnog gospodarstva d.o.o. Nakon toga sam na Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, Z-49455/2022 poslala kao obavijest pravomoćnu Presudu posl.br. P-3103/2006, Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

Predmetna nekretnina predstavlja izvanknjižno vlasništvo dužnika i nije u posjedu dužnika.

Odlukom Skupštine vjerovnika na sjednici održanoj dana 20. prosinca 2023. godine pod prvom točkom Odluke odlučeno je da se izvanknjižno vlasništvo predmetne nekretnine koja nije niti

u posjedu dužnika prodaje putem elektroničke javne dražbe kod Financijske agencije uz uvjete prodaje po odredbama u ovršnom postupku i prema vrijednosti utvrđenoj u Procjeni vještaka Andreja Babića u iznosu od 205.675,15 Eur bez iskazanog i uključenog poreza, što znači da po prodaji porez plaća kupac. Nakon toga smo, stečajni sudac i stečajna upraviteljica utvrđivali mogućnosti prodaje putem Fina-e izvanaknjižnog vlasništva, jer je proizlazilo da Fina ne provodi takvu prodaju. Sud je dana 1. listopada 2025. godine zatražio pisano tumačenje Fina-e, a što je dobiveno 8. listopada 2025. godine. Iz Obavijesti Fina-e, ukratko, proizlazi da prodaja nekretnine u izvanaknjižnom stanju putem Fina-e nije moguća.

Nadalje, na Skupštini održanoj dana 20. prosinca 2023. godine donijeta je i druga točka odluke kojom se u slučaju nerealizacije prodaje nekretnine opisane u prethodnoj točki ovlašćuje stečajna upraviteljica pokrenuti ovršni postupak radi pribavljanja posjeda nekretnine protiv MERIDIJAN ZAGREB d.o.o. u likvidaciji, odnosno protiv onoga tko se u prostoru zatekne (posjednika), a nema za to valjanu pravnu osnovu uz davanje ovlaštenja stečajnoj upraviteljici da u ovršnom postupku može angažirati odvjetnika za zastupanje.

Uzimajući u obzir sve bitne činjenice ukratko navedene u svezi s predmetnom nekretninom, Sud me Zaključkom od 5. studenog 2025. godine, posl. br. St-1728/2021, između ostaloga zatražio i koliki su troškovi postupka, te koliko je potrebno sredstava da bi se stečajni postupak nastavio provoditi, kako bi Sud ocijenio jesu li se stekli uvjeti za obustavu i zaključenje stečajnoga postupka po čl. 203. Stečajnoga zakona (N.N. 44/96, 161/98, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, dalje SZ). Na Zaključak Suda sam se očitovala Podneskom od 4. 12. 2025. godine.

Zaključujem da ostaje odlučiti da li postupiti po drugoj točki odluke Skupštine vjerovnika od 20. prosinca 2023. godine i pokrenuti ovršni postupak radi pribavljanja posjeda nekretnine ili obustaviti i zaključiti stečajni postupak po čl. 203. SZ dok se ne završi postupak etažiranja cijelog kompleksa - prostora na kojem se nekretnina nalazi.

Stečajni postupak nad dužnikom AN-FO 93 d.o.o. u stečaju obustavljen je i zaključen dana 10. veljače 2017. godine. U vrijeme obustave i zaključenja stečajnoga postupka u tijeku su bila još tri parnična postupka u kojima je stečajni dužnik bio tužitelj.

U parničnom postupku posl. br. P-3103/2006, pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, tužitelja AN-FO 93 d.o.o. u stečaju, protiv tuženika MERIDIJAN ZAGREB d.o.o. naloženo je tuženiku da tužitelju preda u posjed predmetnu nekretninu.

Parnični postupak posl. br. P-3344/2010, pri Trgovačkom sudu Zagrebu tužitelja AN-FO 93 d.o.o. u stečaju protiv tuženika LIKA d.o.o., završen je Presudom u kojoj smo odbijeni s tužbenim zahtjevom.

U parničnom postupku posl. br. P-478/2012, pri Općinskom sudu u Gospiću, obustavljen je parnični postupak radi brisanja društva iz Sudskog registra.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

Prema Očevidniku neizvršenih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate izdanom od Fina-e 17. 2. 2026. godine blokada računa iznosi 512,29 Eur.

Dokaz: Očevidnik od 17. 2. 2026. godine

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

U nastavku postupka predlažem razmotriti mogućnosti navedene u Zaključku Suda od 5. studenog 2025. godine, St-1728/2021 o eventualnom unovčenju predmeta stečajne mase (190/100000 suvlasničkog dijela nekretnine) prikupljanjem ponuda od strane stečajne upraviteljice budući je iz Podneska Financijske agencije proizašlo da se predmetna nekretnina

za sada ne može unovčavati elektroničkom javnom dražbom ili ocijeniti jesu li se stekli uvjeti za obustavu i zaključenje stečajnoga postupka po čl. 203. SZ uz prethodno utvrđenje troškova radi poziva vjerovnicima na predujmljivanje istih.

Mjesto i datum:

Zagreb, 17. veljače 2026. godine

Stečajni upravitelj:

Marija Vujčić Turkulin