

## **Obrazac 18.**

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

**Trgovački sud u Zagrebu**

**Poslovni broj spisa: St-387/2017**

**DIANA COMMERCE d.o.o. u stečaju, Slobode bb, Ivanić Grad, OIB: 18868759913**

#### **I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD STUDENOG 2023. DO OŽUJKA 2024. GODINE**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu pod poslovnim brojem St-387/2017 dana 7. prosinca 2020. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom DIANA COMMERCE d.o.o., Slobode bb, Ivanić-Grad, OIB: 18868759913.

Ispitno i izvještajno ročište održano je 31. ožujka 2021. godine na kojem su ispitane prijavljene tražbine prema svojim iznosima i redu.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu dana 14. rujna 2021. godine utvrđene su tražbine stečajnih vjerovnika i to kako slijedi:

- Tražbine stečajnih vjerovnika prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 13.920,92 kn,
- Tražbine stečajnih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 2.774.180,68 kn,

Prema obavijestima razlučnih vjerovnika njihova razlučna prava iznose ukupno 748.873,22 kune.

Na skupštini vjerovnika održanoj 20. travnja 2023. vjerovnici su donijeli odluku da se umjesto dotadašnjeg stečajnog upravitelja Krešimira Fučkara za novog upravitelja imenuju mene. Sud je moje imenovanje potvrdio rješenjem 18. svibnja 2023. godine, no upis promjene u Sudskom registru provedena je tek 21. rujna 2023. godine, zbog neposrednih događaja vezanih za višemjesečni štrajk u pravosuđu. U nastavku ovoga izvješća opisat ću prikupljene činjenice vezane za nekretninu, radnje koje sam poduzimala te ujedno predložiti daljnje radnje u stečajnom postupku.

U lipnju sam obišla nekretninu i utvrdila da se na istoj parceli osim nekretnine stečajnog dužnika, nalazi i obiteljska kuća s dvorištem u kojoj živi obitelj Janković. Na lokaciji sam se sastala sa zakupoprimcima i sa gospodinom Antunom Jankovićem, koji su mi u kratko prezentirali tijek osnivanja prava građenja, plaćanje naknade/zakupa, zakupa nekretnine, te sam skupa s njima i obišla nekretninu.

U Financijskoj agenciji izvršena je promjena upisanih podataka o stvarnom vlasništvu društva s upravljačke pozicije, te sam izvršila promjenu podataka u potpisnom kartonu u Slatinskoj banci d.d. u kojoj je otvoren račun stečajnog dužnika.

Dana 4. srpnja 2001. godine zaključen je ugovor između Antuna Jankovića, Mirjane Janković vlasnika katastarske čestice 1144/2 katastarske općine Bukovlje kao davatelja i firme DIANA COMMERCE d.o.o. iz Ivanić Grada koju je tada zastupao Ivan Janković kao korisnika. Tim Ugovorom davatelj su dopustili izgradnju objekta za preradu mesa na dijelu katastarske čestice 1144/2 u trajanju od 20 godina. Nadalje, ugovoreno je da će Diana Commerce izgraditi objekt i služiti se istim, a nakon isteka Ugovora građevinski objekt prelazi u vlasništvo davatelja – vlasnika čestice. Ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Zvonimir Koporčić pod poslovnim brojem OV- 7571/2021. godine.

Ugovor o osnivanju prava građenja sklopljen je 30. kolovoza 2001. godine kojim u članku I. ustupitelji prava građenja Antun Janković i Mirjana Janković kao ustupitelji prava građenja daju ovlast da Diana Commerce d.o.o. kao nositelj prava građenja na zemljištu u njihovom vlasništvu i to kčbr. 1144/2 Kuća br. 129 dvorište i oranica selo, površine 355 hvati, 1276 m<sup>2</sup>, upisanom u zk.ul.br. 738 k.o. Bukovlje, sagradi poslovnu zgradu veličine 6x12m. U članku III. ugovoreno je da izgradnjom predmetne zgrade nositelj prava građenja steći će pravo vlasništva predmetne zgrade, a koje vlasništvo je pripadnost prava građenja, te ima pravo koristiti zemljište za korištenje zgrade. U članku IV. ugovoreno je da će nositelj prava građenja sljedećih 20 godina plaćati Ustupiteljima prava građenja mjesečnu naknadu za korištenje zemljišta u iznosu 500,00 kuna, svakog 15-tog u mjesecu za protekli mjesec. Ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Zvonimira Koporčića pod poslovnim brojem OV- 9377/2001 30. kolovoza 2001. godine.

Ugovor o osnivanju prava građenja upisan je zemljišnoknjižni uložak 738. kč.br. 1144/2 Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod, katastarska općina Bukovlje. Upis Ugovora evidentiran je dana 22. travnja 2003. godine pod brojem Z- 2210/03 te je upisano sljedeće: “Temeljem ugovora od 30. kolovoza 2001. br. Ovr: 9377/01 uknjižuje se pravo građenja na č.k.br. 1144/2 u A koje se upisuje u z.k.ul. 1448 (sada 1165) ove općine.“

Nadalje, predmetna građevina sagrađena je na katastarskoj čestici 1144/2, a koja katastarska čestica obuhvaća ukupno 887 m<sup>2</sup> od kojih zemljište pod zgradama 115m<sup>2</sup> i kuća i dvorište 772 m<sup>2</sup>. Na navedenoj katastarskoj čestici na površini od 115m<sup>2</sup> upisano je pravo građenja u zaseban zemljišnoknjižni uložak s brojem 1166. U zemljišnom knjižnom ulošku 1166 u Posjedovnici upisano je pod 1. Pravo građenja, a pod 2. Zgrada – izgrađeno na pravu građenja. U vlastovnici u sadržaju upisa upisano je pod 1. Udio prava građenja: 1/1 DIANA COMMERCE d.o.o. u stečaju , OIB: 18868759913, ULICA SLOBODE bb, 10310 Ivanić-Grad, Hrvatska.

U Teretovnici upisano je sljedeće:  
Redni br.

## 1.1

Sadržaj upisa:

Temeljem zapisnika broj Z-14300/2021/1166 prenosi se sljedeći upis:

Zaprimljeno 13.10.2006. broj Z-9145/06.

Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanje založnog prava na nekretnini od 4. listopada 2006. br. OU-856/06. uknjižuje se pravo zalog na nekretninama upisanim u A, za glavni dug od 360.000,00 KN (tristošezdesettisućakuna), s kamatom od 5,75% godišnje, te svih nakanada i troškova - za korist:

Ime i prezime/Naziv

FOND ZA RAZVOJ I ZAPOSŁJAVANJE, ZAGREB

Iznos: 360.000,00 KN

Stoga, temeljem prikupljenih činjenica te uvidom u Ugovor od 4. srpnja 2001. godine mogu konstatirati da je nesporno da su vlasnici katastrske čestice 1144/2 Antun i Mirjana Janković dopustili društvu Diana Commerce d.o.o. izgradnju objekta koji će u narednih 20 godina Diana Commerce d.o.o. koristiti, te će nakon proteka vremena od 20. godina taj građevinski objekt preći u vlasništvo vlasnika čestice. Nadalje, Ugovorom o osnivanju prava građenja između istih osoba vlasnici zemljišta su dozvolili da društvo Diana Commerce d.o.o. na njihovom zemljištu sagradi poslovnu zgradu, te ishodi lokacijsku i građevinsku dozvolu, te ugovaraju da izgradnjom predmetne zgrade nositelj prava građenja steći će vlasništvo predmetne zgrade, a koje je pripadnost prava građenja. Ugovorili su i da će im Diana Commerce d.o.o. narednih 20 godina plaćati naknadu za korištenje zemljišta u iznosu od 500,00 kuna.

Kod evidentiranja činjenica jako je bitno navesti da je društvo Diana Commerce d.o.o. tijekom svojeg aktivnog poslovanja nekretninu založilo. Predmetni zalog upisan je u zk.ul. dana 13.10.2006. broj Z-9145/06 temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanje založnog prava na nekretnini od 4. listopada 2006. br. OU-856/06. (Glavni dug od 360.000,00 KN (tristošezdesettisućakuna), s kamatom od 5,75% godišnje, te svih nakanada i troškova). U korist Fonda za razvoj i zapošljavanje, Zagreb.

Slijedom iznesenog, ukoliko se uzme činjenica da je pravo građenja ugovoreno na vrijeme trajanja, koje je ugovoreno na 20 (dvadeset) godina, za pretpostaviti je da je to isto pravo isteklo. Sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u članku 292. stavak 1. propisano je: „Pravo građenja prestaje propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnoga uvjeta, zaštitom tuđega povjerenja, prestankom korisnika, rasterećenjem te ukinućem. U stavku 2. istog članka propisano je: “Pravo građenja upisano u zemljišnoj knjizi prestaje kad, zbog razloga iz stavka 1. ovoga članka, bude izbrisano kao teret na zemljištu opterećenom tim pravom i kao posebno zemljišnoknjižno tijelo.“

Nadalje, provedbu brisanja prava građenja u Zemljišnim knjigama ne bi se moglo provesti bez suglasnosti stranaka i uređenja međusobnih prava i obveza, a iz Ugovora, i zakona, proizlazi da je davatelj prava građenja, nakon isteka ugovora vlasnik predmetne nekretnine. Isto tako, s brisanjem prava građenja povlači se pitanje založnog prava upisanog na građevini i obveze prema založnom vjerovniku.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uređuje posljedice prestanka prava građenja propisujući u članku 295. stavak 3. da je vlasnik dužan osobi kojoj je prestalo pravo građenja dati onoliku naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrjednija s tom zgradom nego bez nje. Nadalje, odredbama istoga zakona, u članku 296. stavku 2. određeno je da tuđa prava, odnosno založno pravo koje je teretilo pravo građenja nakon prestanka toga prava tereti naknadu koju je vlasnik dužan osobi čije je pravo građenja prestalo.

Stečajna upraviteljica smatra da bi bilo svrsishodno pokušati mirnim putem s davateljem prava građenja ishoditi sporazum na temelju kojeg bi isti postali vlasnicima nekretnine u zamjenu za isplatu naknade u iznosu kojem njegovo zemljište vrijedi više s nekretninom. Ukoliko vlasnici zemljišta ne bi pristali na navedeno, moguće je pokrenuti parnični postupak radi utvrđenja gore navedenog. Nadalje, a ukoliko dođe do pokretanja sudskog postupka postavlja se pitanje predumljivanja novčanih sredstava za troškove koji se odnose na sudske pristojbe (pristojba na tužbu, trošak vještačenja, pristojbe na presudu/žalbu itd.) a koje se vežu na vrijednost predmetnog spora.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

U prethodnom razdoblju izvršeno je plaćanje duga po opomeni Porezne uprave za nepodmirene obveze stečajne mase za PDV a koje obveze su nastale u vrijeme zastupanja prethodnog stečajnog upravitelja. Podmiren je dug u iznosu od 348,25 eur.

Na transakcijskom računu stečajnog dužnika raspoloživa sredstva na dan 06. ožujka 2024. godine iznosi 966,00 EUR.

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

U sklopu ovoga izvješća, a sukladno članku 104. stavak 1. točka 1. Stečajnoga zakona predlažem Sudu sazvati Skupštinu vjerovnika sa sljedećim Dnevnim redom:

1. Razmatranje i donošenja odluka o daljnjem tijeku stečajnog postupka.
2. Razno

Mjesto i datum  
Zagreb, 5. ožujak 2024.

Stečajni upravitelj  
Dejana Ivanović