

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud : **TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU**

Poslovni broj spisa : **St- 91/2022**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) : **Stečajna masa iza GORICA d.o.o. u stečaju, Split, Domovinskog rata 52, OIB: 44333210224.**

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU DO 24.02.2025.GODINE

A. Nastavno na zaključak Naslovnog suda od dana 21.02.2025.godine, navodim kako mi je dostava pismena, i to Potvrde o imenovanju stečajnog upravitelja i oznake St-91/2022-418 od 14.11.2024, zatim Izjave stečajnog upravitelja o prihvaćanju dužnosti i oznake St-91/2022-417 od 14.11.2024, kao i Rješenja oznake St-91/2022-416 od 14.11.2024.godine, izvršena dana 01.12.2024.godine, pa bi u smislu odredbe čl. 89. Stečajnog zakona rok od tri mjeseca dospijevao dana 01.03.2025.godine, do kada sam predmetno izvješće, s prilogima, svakako namjeravao dostaviti na stečajni spis. No kako je i taj rok vrlo blizu, te obzirom kako je uvaženi Naslov predmetnim zaključkom, a pozivom i na odredbu čl. 289.st.6. Stečajnog zakona zatražio dostavu predmetnog izvješća „bez odgode“, ovim putem dostavljam predmetno izvješće, s prilogima, u kojem navodim kako slijedi:

Iz stanja stečajnog spisa, konkretni iz posljednjeg izvješća ranijeg stečajnog upravitelja, proizlazi kako „*stečajnu masu ovog stečajnog dužnika čine nekretnine oznake kat. čest. zgr. 3121, kat. čest. zgr. 3122, kat.čest. 1105/1 upisana kod Općinskog suda u Dubrovniku, k.o. Dubrovnik u zk.ul. 1854 (zk tijelo I) a koje se neće unovčavati dok se u odnosu na istu ne provede etažni elaborat*“. Iz istoga nadalje proizlazi i kako je isti „*poduzeo sve potrebne radnje u cilju provođenja etažnog elaborata nekretnina koje se nalaze u k.o. Dubrovnik, na adresi Put republike 12, kako je za provođenje potrebnih radnji angažirao ovlaštenog inženjera geodezije Iliju Penda, zatim arhitekticu Orlandu Tokić, te odvjetnika Hrvoja Tokića, te kako je do sada izrađen geodetski elaborat i u tijeku je njegova provedba u katastru kao podloga za daljnje radnje*“.

DOKAZ: Uvid u spis.

Nastavno na navedeno, navodim kako sam dana 03.02.2025.godine elektroničkom poštom uputio poseban dopis na dostupne adrese ovlaštenog inženjera geodezije Ilije Pendo, zatim arhitektice Orlande Tokić, te odvjetnika Hrvoja Tokića, u kojem sam ih upoznao sa stanjem stečajne mase, kao i sa prethodno navedenim sadržajem izvješća ranijeg stečajnog upravitelja, te ih zamolio (svakog od navedenih pojedinačno) da, radi potrebe obavješćavanja tijela stečajnog postupka, dostave detaljnije očitovanje na slijedeće okolnosti, i sa slijedećim upitima:

-*Koje sve radnje iz Vašeg djelokruga rada su do sada provedene u cilju provođenja etažnog elaborata nekretnina koje se nalaze u k.o. Dubrovnik, na adresi Put republike 12 koje u svojim izvješćima od 16.07. i 14.10.2024.godine spominje raniji stečajni upravitelj Maroje Stjepović?*

-*Koje sve radnje iz Vašeg djelokruga rada je još potrebno provesti u cilju provođenja etažnog elaborata nekretnina koje se nalaze u k.o. Dubrovnik, na adresi Put republike 12 koje u svojim izvješćima od 16.07. i 14.10.2024.godine spominje raniji stečajni upravitelj Maroje Stjepović, zatim kada očekujete da će iste biti završene...?*

-*Koliki su Vaši do sada nastali troškovi povodom svega navedenoga, jesu li Vam plaćeni, te koliki će (barem okvirno) biti Vaši eventualni budući troškovi?*

DOKAZ: Uvid u dopise poslane dana 03.02.2025.godine elektroničkom poštom na adrese ovlaštenog inženjera geodezije Ilije Pendo, zatim arhitektice Orlande Tokić, te odvjetnika Hrvoja Tokića, koji se dostavljaju u prilogu.

-Geodet Ilija Pendo mi je odgovorio dana 11.02.2025.godine, u kojem dopisu (očitovanju) poslanom s priložima, je uvodno naveo što je sve napravio od 2016.godine za društvo „Gorica d.o.o. u stečaju“. Dalje u bitnom navodi „kako je nakon ishoda Rješenja o izvedenom stanju (koje radnje su plaćene), potrebno ishoditi Rješenje o utvrđivanju građevinske čestice temeljem navedenog Rješenja o izvedenom stanju, kao i da su zahtjev za ishodom Rješenja o utvrđivanju građevinske čestice predali na Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja Grada Dubrovnika u srpnju 2024.godine, kojim se izradio prijedlog parcelacije buduće građevne čestice (isti prijedlog je dostavljen u prilogu očitovanja, uz napomenu kako ta radnja nije plaćena). Dalje je naveo kako bi se temeljem Rješenja o utvrđivanju građevinske čestice, geodetskim elaboratom formirala katastarska čestica u katastarskom operatu koja bi bila usklađena sa česticom zemlje u zemljišnoj knjizi, te na koju bi se ucrtili odnosno evidentirali objekti navedeni u Rješenjima o izvedenom stanju i u katastru i zemljišnoj knjizi. Zatim navodi kako se nakon toga može pristupiti etažiranju objekata iz Rješenja o izvedenom stanju i izradi preglednog nacrtu korištenja zemljišta, kao i da je za sve navedene radnje, pri izradi geodetskog elaborata, potrebna suglasnost posjednika i vlasnika predmetnih, kao i susjednih katastarskih čestica.

U prilogu su poslana izvješća iz 2024.godine, kao i Skica odnosno Geodetski snimak stvarnog stanja sa naznačenim dijelovima susjednih katastarskih čestica, te redoslijed radnji koje su prosljedili bivšem stečajnom upravitelju uz ponudu budućih poslova koje bi trebali odraditi“.

DOKAZ: Uvid u očitovanje ovlaštenog inženjera geodezije Ilije Pendo, koje se s priložima, dostavlja u privitku ovog izvješća.

-Arhitektica Orlanda Tokić je u svom očitovanju od 03.02.2025.godine navela kako je „po navedenom predmetu dostavljena ponuda 1.4.2024. (koju je dostavila u privitku) i koja je prihvaćena putem maila 9.4.2024.“ Dalje navodi kako „s obzirom da je uvjet za izradu njenog dijela posla prethodna izrada geodetskog dijela posla (parcelacija) kao i suglasnost svih suvlasnika, u mailu je rečeno da će ju geodet kontaktirati nakon obavljenog svog dijela posla, kao i da ju geodet po ovom pitanju do sada nije kontaktirao, radi čega pretpostavlja da nije još dovršen njegov dio posla“. Također je navela kako „nikakvu aktivnost po pitanju priložene ponude do sada nije imala, pa nema ni nastalog dosadašnjeg troška“.

DOKAZ: Uvid u očitovanje arhitektice Orlande Tokić, koje se s priložima, dostavlja u privitku ovog izvješća.

-Odvjetnik Hrvoje Tokić je u svom očitovanju od 12.02.2025.godine naveo kako je „koordinacija postupka bila je povjerena gospodinu Božidaru Džoni (mob: 099/222 2188), koji je bio zadužen za usklađivanje aktivnosti svih uključenih strana“.

Dalje navodi kako je „na temelju ranije vođene komunikacije, hodogram predmetnog postupka bio je definiran kako slijedi, uz podjelu odgovornosti po pojedinim sudionicima:

1. Određivanje nositelja zahtjeva. (nositelj zahtjeva)
2. Utvrđivanje osobe zadužene za koordinaciju postupka. (nositelj zahtjeva – Božidar Džono, koordinator)
3. Pribavljanje kontakata predstavnika svih vlasnika. (nositelj zahtjeva)
4. Pribavljanje kontakata susjednih čestica. (nositelj zahtjeva)
5. Održavanje sastanka sa stanarima (vlasnicima-predstavnicima), uključujući utvrđivanje korištenja prostora i prezentaciju metodologije evidentiranja. (nositelj zahtjeva i geodet – Božidar Džono i Ilija Penda)
6. Izvršenje mjerenja u HTRS sustavu i eventualno dodatna mjerenja za podjelu dvorišta. (geodet – Ilija Penda)

7. *Izrada prijedloga za utvrđivanje građevinske čestice i predaja zahtjeva nadležnom upravnom tijelu. (geodet – Ilija Penda)*
8. *Nakon izdavanja rješenja o utvrđivanju građevinske čestice, izrada geodetskog elaborata, uključujući evidentiranje stvarnih granica i objekata temeljem rješenja o izvedenom stanju te pribavljanje potrebnih potvrda. (geodet – Ilija Penda)*
9. *Predaja geodetskog elaborata na katastar na tehničku ovjeru. (geodet – Ilija Penda)*
10. *Nakon ovjere geodetskog elaborata, izrada preglednog nacrtu korištenja zemljišta koji će služiti kao prilog etažnim nacrtima. (geodet – Ilija Penda)*
11. *Izrada etažnih nacrtu. (arhitekt – Orlanda Tokić, APOZITO d.o.o.)*
12. *Predaja etažnih nacrtu uz zahtjev i potpise svih vlasnika nadležnom upravnom tijelu radi potvrđivanja samostalnih uporabnih cjelina. (arhitekt – Orlanda Tokić, APOZITO d.o.o.)*
13. *Izdavanje potvrde od nadležnog upravnog tijela. (arhitekt – Orlanda Tokić, APOZITO d.o.o.)*
14. *Izrada ugovora temeljem potvrđenog geodetskog elaborata i etažnih nacrtu, uključujući koordinaciju potpisivanja ugovora. (odvjetnik – Hrvoje Tokić)*
15. *Podnošenje zahtjeva za provedbu promjena u zemljišne knjige. (odvjetnik – Hrvoje Tokić)*
16. *Nakon provedbe promjena u zemljišnim knjigama, podnošenje zahtjeva katastru za provođenje već pregledanog i ovjerenog geodetskog elaborata. (nositelj zahtjeva – Božidar Džono)*

Također navodi da su „njegove obveze su bile izvršenje točaka 14 i 15, odnosno izrada ugovora temeljem prethodno ishodenih dokumenata te podnošenje prijedloga za uknjižbu u zemljišne knjige. Međutim, budući da prethodne radnje nisu izvršene, nije bio u mogućnosti pristupiti izvršenju svojih obveza te, posljedično, nije ispostavio nikakav račun niti su mu do sada nastali bilo kakvi troškovi“.

DOKAZ: Uvid u očitovanje odvjetnika Hrvoja Tokića, koje se s prilogima, dostavlja u prilogu ovog izvješća.

B. Sudski postupci u kojima je stranka stečajni dužnik:

-Predmeti pri Općinskom sudu u Dubrovniku:

1. OVR-362/2023

VPS: 10.381,35 EUR

OVRHOVODITELJ: Stečajna masa iza **GORICA d.o.o. u stečaju**, Preradovićeva 25, 10000 Zagreb, OIB: 44333210224

OVRŠENIK: **TEXO GRADNJA d.o.o.** Mlini, Kupari 18A, OIB: 72846023466

Radi se o postupku pokrenutom temeljem Prijedloga za ovrhu ovrhovoditelja (stečajnog dužnika) na temelju ovršne isprave Ugovora o zakupu nekretnine i pokretnina Ov-5205/15 od 25.11.2015.godine, protiv ovršenika **TEXO GRADNJA d.o.o.** Mlini, Kupari 18A, OIB: 72846023466, radi naplate nepodmirenih tražbina temeljem obveza preuzetih Ugovorom o zakupu nekretnine i pokretnina.

Temeljem podnesenog prijedloga, Općinski sud u Dubrovniku je dana 27.11.2023.godine donio Rješenje o ovrsi posl.br. Ovr-362/2023, kojim je odredio predloženu ovrhu pljenidbom i prijenosom novčane tražbine radi naplate. Ovršenik je dana 18. siječnja 2024. putem punomoćnika podnio pravovremenu žalbu protiv predmetnog Rješenja o ovrsi iz žalbenih razloga sukladno čl. 50. st. 1. toč. 7. i 9. OZ-a, i Prijedlog za odgodu ovrhe temeljem čl. 65. OZ-a, na koju žalbu i prijedlog za odgodu je ovrhovoditelj podnio i odgovor protiveći se istima. Općinski sud u Dubrovniku je dana 16.08.2024.godine donio rješenje kojim je odredio kako se „Odbija se kao neosnovan prijedlog ovršenika za odgodu ovrhe podnesen Sudu dana 18. siječnja 2024. godine“, te zaključak kojim je odredio kako se „Upućuje se ovršenik da u roku od 15 (petnaest) dana od dostave ovog zaključka pokrene parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom“. Rješenje o upućivanju u parnicu je postalo pravomoćno 25.09.2024.godine.

2. P-805/2024

VPS: 10.381,35 EUR

TUŽITELJ: TEXO GRADNJA d.o.o., OIB 72846023466

TUŽENIK: Stečajna masa iza GORICA d.o.o. u stečaju, OIB 44333210224

Predmet postupka je tužba radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, pokrenuta temeljem zaključka Općinskog suda u Dubrovniku posl.br. Ovr-362/2023, u kojoj parnici tužitelj tvrdi kako ovrhovoditelj (ovdje tuženik) nije ovlašten tražiti ovrhu temeljem ovršne isprave, odnosno nije ovlašten na temelju nje tražiti ovrhu protiv ovršenika.

Tužitelj u svojoj tužbi navodi da je Ugovor o zakupu nekretnine i pokretnina sklopljen dana 25. studenog 2015. godine između prednika tuženika, kao zakupodavca, i tužitelja, kao zakupnika, poslovni broj solemnizacije: OV-5205/15, a temeljem kojeg je, kao ovršne isprave, pokrenut predmetni ovršni postupak pod posl.br. Ovr-362/2023 i u odnosu na koji tužitelj zahtijeva da se proglasi nedopuštenim, prestao dana 31. srpnja 2022. godine i to temeljem odredbe članka 88. stavka 2. Ovršnog zakona, koja propisuje da ugovori o zakupu koji nisu upisani u zemljišnu knjigu prije stjecanja založnoga prava ili prava namirenja radi čijega se ostvarenja ovrha traži, prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi nekretnine kupcu. Prema navodima tužitelja, u ovršnom postupku, predmet kojega je bila nekretnina za koju je sklopljen predmetni Ugovor pravomoćno dosuđena kupcu dana 31. srpnja 2022. godine, (radi se o nekretninama označenim kao čest.zgr. 217 čest.zem. 332/4, 356/2 z.ul. 727 k.o. Čibača koje su dosuđene Dubrovnik Gradnji d.o.o., I. Vidovčica 23 d, Zagreb, OIB 67618556289 temeljem pravomoćnog Rješenja o dosudi Općinskog suda u Dubrovniku posl.br. Ovr-39/2017 donesenog 18.03.2022.godine), pa stoga tužitelj smatra da je predmetni Ugovor o zakupu prestao ex lege dana 31. srpnja 2022. godine te da, stoga, tuženik (stečajni dužnik), kao zakupodavac, nakon prestanka Ugovora o zakupu više nije ovlašten potraživati zakupnine od tužitelja, kao zakupnika.

U odgovoru na tužbu dostavljenom na spis 21.10.2024.godine tuženik (stečajni dužnik), zastupan po odvjetniku Dejanu Stajčiću iz Marić Stajčić & Perković Odvjetničko društvo j.t.d. sa sjedištem u Zagrebu, a koje društvo je opunomoćio raniji stečajni upravitelj, tvrdi kako „odredba članka 88. stavka 2. OZ-a propisuje prestanak isključivo ugovora o zakupu nekretnina, a ne i ugovora o zakupu pokretnina, pa nema govora o tome da je predmetni Ugovor o zakupu nekretnine i pokretnina prestao pravomoćnošću rješenja o dosudi“, zatim kako „predmetni Ugovor uopće nije prestao danom pravomoćnosti rješenja o dosudi predmetne nekretnine kupcu u ovršnom postupku, već otkazom ugovora od 26. srpnja 2022. godine kojim je tuženik, kao zakupodavac, otkazao predmetni Ugovor, a sve iz razloga što ovršenik nije podmirivao dospjele zakupnine“, a da je „tužitelj je predmetni otkaz zaprimio dana 28. srpnja 2022. godine“ (znači prije nego što je pravomoćno dosuđena kupcu dana 31. srpnja 2022. godine), te da „tužitelj nikada nije predao posjed predmetne nekretnine i pokretnina tuženiku“, a na što je bio obavezan i člankom 20. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Stoga, „bez obzira što je tuženik prestao biti vlasnikom predmetne nekretnine pravomoćnošću rješenja o dosudi, isti je i dalje imao obveznopravnu tražbinu prema tužitelju za povrat posjeda nekretnine i pokretnina koje su bile predmet Ugovora o zakupu“, te je „tuženik bio ovlašten zahtijevati od tužitelja da mu naknadi sve koristi koje je imao od bespravnog korištenja predmetne nekretnine i pokretnina“.

Rješenjem od 27.11.2024.godine, Općinski sud u Dubrovniku se je oglašio stvarno nenadležnim za postupanje u predmetnoj pravnoj stvari, te je predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Dubrovniku, pred kojim se vodi pod posl.br. P-137/2024.

3. OVR-609/2022

VPS 13.822,14 EUR (104.142,93 kn)

PREDLAGATELJ: TEXO GRADNJA d.o.o. Mlini, Kupari 18A, OIB: 72846023466

PREDLOŽENIK: Stečajna masa iza GORICA d.o.o. u stečaju, Preradovićeva 25, 10000 Zagreb, OIB: 44333210224

Radi se o postupku pokrenutom dana 29.12.2022.godine temeljem prijedloga predlagatelja za proglašenje pljenidbe i prijenosa nedopuštenim (čl. 210. Ovršnog zakona). U istom je naveo kako je

dana 20.12.2022.godine saznao da je protiv njega zatražena izravna naplata tražbine na temelju bianco zadužnice vezane uz Ugovor o zakupu nekretnina i pokretnina od 25.11.2015.godine, po osnovi kojeg je predloženik (stečajni dužnik) podnio zahtjev za izravnu naplatu ukupnog iznosa od 104.142,93 kuna. U istom dalje obrazlaže razloge zbog kojih je smatrao kako je pljenidba i prijenos sredstava s računa predlagatelja nedopuštena, te predlaže sudu donijeti rješenje kojim se utvrđuje kako je pljenidba i prijenos sredstava s računa predlagatelja na račun predloženika za iznos od 104.142,93 kuna temeljem Specifikacije izvršenja osnove za plaćanje OV-5204/15 nedopuštena, te da se Fina-i naloži da odblokira predlagatelja te da obustavi pljenidbu i prijenos sredstava s računa predlagatelja za iznos od 104.142,93 kuna.

Svojim rješenjem od 10.01.2023.godine sud je pozvao društvo Stečajna masa iza GORICA d.o.o. u stečaju (sada naznačeno kao ovrhovoditelj) da se očituje na predmetni prijedlog društva TEXO GRADNJA d.o.o., što je ovrhovoditelj (stečajni dužnik) i napravio podneskom od dana 23.01.2023.godine, u kojem je naveo razloge zbog kojih je prijedlog ovršenika neosnovan, i radi kojih je predložio odbiti podneseni prijedlog predlagatelja.

Općinski sud u Dubrovniku je dana 24.02.2023.godine donio Rješenje posl.br. Ovr-609/2022 kojim je „odbio prijedlog ovršenika za odgodu izdavanja naloga bankama za prijenos zaplijenjenih sredstava zaprimljen pred ovim sudom dana 29. prosinca 2022“, kao i zaključak kojim je odredio kako se „Upućuje se ovršenik da u roku od 15 dana od dana primitka ovog zaključka pokrene parnicu radi proglašenja nedopuštenim pljenidbe i prijenosa novčanih sredstava u postupku izravne naplate novčane tražbine temeljem bjanko zadužnice, poslovni broj: OV-5204/15 javnog bilježnika Iva Radovića iz Dubrovnika od 25. studenog 2015., iz razloga propisanih odredbom članka 50. stavka 1. točka 7. i 9. Ovršnog zakona“. Predmetno rješenje je postalo pravomoćno dana 16.03.2023.godine.

Isti sud je dana 05.12.2023.godine donio rješenje posl.br. Ovr-609/2022 kojim je naložio društvu TEXO GRADNJA d.o.o., da nadoknadi ovrhovoditelju (stečajnom dužniku) trošak postupka u iznosu od 156,25 EUR-a (točka 1. rješenja), dok je točkom II. istog rješenja odbije kao neosnovan zahtjev ovrhovoditelja (stečajnog dužnika) za naknadom preostalog troška u iznosu od 468,75 EUR-a. Protiv točke II. predmetnog rješenja ovrhovoditelj (stečajni dužnik) je uložio žalbu, koja žalba je odbijena kao neosnovana Rješenjem Županijskog suda u Zagrebu posl.br. Gž-Ovr-1381/2024-2 od dana 24.09.2024.godine, i kojim je potvrđeno prvostupanjsko Rješenje od 05.12.2023.godine pod točkom II. izreke.

4. Ovr-950/2017

OVHROVODITELJ: ad.1. B2 KAPITAL d.o.o., OIB 57509775367 (Ljekarne Prima Pharme, Capraška ulčica 1, Zagreb, OIB: 28285339387)

OVRŠENIK: Stečajna masa iza GORICA d.o.o. u stečaju, Zagreb, OIB: 44333210224

Radi: ovrhe na nekretninama upisanim u zk.ul.1854, k.o. Dubrovnik

Rješenjem o ovrsi od dana 10. svibnja 2013.g. određena je na prijedlog tada prednika ovrhovoditelja ovrha na nekretninama ovršenika. U postupku pred Općinskim sudom u Dubrovniku ovrha je zabilježena, te je utvrđena i vrijednost nekretnina u iznosu od 6.530.000,00 kuna. Rješenjem Općinskog suda u Dubrovniku posl.br. Ovr-950/2017 od 23.09.2022.godine isti sud se je oglasio stvarno nenadležnim u toj pravnoj stvari, te je nakon pravomoćnosti tog rješenja predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Dubrovniku na daljnje postupanje.

-Predmeti pri Trgovačkom sudu u Dubrovniku:

1. Ovr-39/2017 (ranije Ovr.1185/2011)

OVHROVODITELJ: ad.1. B2 KAPITAL d.o.o., OIB 57509775367

ad 2. H-Abduco d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 13667298928

OVRŠENIK: Stečajna masa iza GORICA d.o.o. u stečaju, Zagreb, OIB: 44333210224

Radi ovrhe na nekretninama označenim kao čest.zgr. 217 čest.zem. 332/4, 356/2 Z.U. 727 K.O. Čibača.

U predmetnom postupku Općinski sud u Dubrovniku je pravomoćnim rješenjem od dosudi poslovni broj Ovr.39/2017 od 18. ožujka 2022.godine odredio da se nekretnine – cjelina prava vlasništva čest.zgr. 217 čest.zem. 332/4, 356/2 z.ul. 727 k.o. Čibača dosuđuju se Dubrovnik Gradnji d.o.o., I. Vidovčica 23 d, Zagreb, OIB 67618556289 za iznos od 2.915.929,36 kune (točka I. rješenja), dok je točkom II. istog rješenja odlučeno kako se kupac kao založni vjerovnik s najranijim upisom založenog prava oslobađa polaganja kupovnine, jer tražbina prema ovršeniku prelazi iznos kupovnine za nekretnine koje su predmet prodaje. Rješenje o dosudi doneseno dana 18. ožujka 2022.g., je potvrđeno rješenjem Županijskog suda u Rijeci pod posl.br. Gž.Ovr.298/2022 od 08. srpnja 2022.godine.

Rješenjem Općinskog suda u Dubrovniku poslovni broj Ovr.39/2017 od dana 20.09.2022.godine isti sud se je oglosio stvarno nenadležnim u ovoj pravnoj stvari, te je predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Dubrovniku na daljnje postupanje, pozivajući se na čl. 169. st. 6. Stečajnog zakona u vezi s čl. 149. SZ, kojima je propisana nadležnost trgovačkog suda.

Nakon toga je Trgovački sud u Dubrovniku dopisom poslovni broj 6-St.91/2022-303 od 7. studenog 2022 izazvao je sukob nadležnosti navodeći između ostaloga kako „imajući u vidu da nakon što je Općinski sud u Dubrovniku već odlučio da je kupac prvi u prednosnom redu i njegova tražbina prema ovršeniku prelazi iznos kupovnine za nekretnine koje su predmet prodaje, kako više nema nikakvog smisla održavati ročište za diobu i formalno donositi rješenje o namirenju (o čemu je već pravomoćno odlučeno), jer se nema što dijeliti, ali ni obračunavati, obzirom da je obračun već napravljen pravomoćnim rješenjem Općinskog suda u Dubrovniku poslovni broj Ovr.39/2017 od 18. ožujka 2022. i daljim postupanjem u stečajnom postupku bi se, uz već narušen redosljed namirenja vjerovnika, samo nepotrebno dalje uzrokovali novi troškovi na štetu vjerovnika u stečajnom postupku“.

Isti sud je zauzeo i stav kako je Općinski sud u Dubrovniku pravomoćnim rješenjem od dosudi posl. br. Ovr. 39/2017 od 18. ožujka 2022. sadržajno odlučio i o namirenju, bez obzira što nije formalno donio rješenje o namirenju pa nije bilo uvjeta za postupanje Općinskog suda u Dubrovniku po čl. 169. SZ - za donošenje rješenja o prekidu postupka, oglašavanju nenadležnim i ustupanju ovom sudu, već da je za postupanje u konkretnom ovršnom predmetu nadležan ovršni sud, tj. Općinski sud u Dubrovniku.

Takav stav je prihvatio i VTSRH-e, te je svojim rješenjem posl.br. Gr1 338/2022-2 od 30. studenoga 2023.godine odlučio kako je za postupanje u ovom predmetu nadležan je Općinski sud u Dubrovniku. U obrazloženju istog rješenja je također navedeno i kako je u ovom postupku o namirenju već odlučeno (neovisno kako je samo to rješenje o namirenju nazvano) nema mjesta primjeni odredbe čl. 169. st. 6. i 7. SZ.

Za ukazati jest i kako iz stanja stečajnog spisa proizlazi kako je Naslovnom sudu (primjerice i podneskom od 16.04.2024.godine) od strane ranijeg upravitelja podnesen prijedlog za zakazivanjem ročište radi utvrđenja troškova iz članka 254. Stečajnog zakona u odnosu na predmetne nekretnine oznake kat.čest. zgr. 217, kat.čest. 332/4 i kat.čest. 356/2, upisane kod Općinskog suda u Dubrovniku, Z.U. 727 K.O. Čibača, koje su bile u vlasništvu stečajnog dužnika.

Ovdje iskazani stečajni upravitelj navodi kako je takav prijedlog (ukoliko je isti u trenutku razrješenja ranijeg upravitelja uopće bio aktualan) u konkretnim okolnostima neosnovan (suvišan), pri tome uzimajući u obzir prethodno navedena utvrđenja iz dopisa Trgovačkog suda u Dubrovniku poslovni broj 6-St.91/2022-303 od 7. studenog 2022.godine kao i utvrđenja iz obrazloženja rješenja VTSRH-e posl.br. Gr1 338/2022-2 od 30. studenoga 2023.godine, koji se je sa utvrđenjima prvostupanijskog suda suglasio.

2. P-137/2024

VPS: 10.381,35 EUR

TUŽITELJ: TEXO GRADNJA d.o.o., OIB 72846023466

TUŽENIK: Stečajna masa iza GORICA d.o.o. u stečaju, OIB 44333210224

Radi se o predmetu u odnosu na kojeg se je Rješenjem pod posl.br. P-805/2024 od 27.11.2024.godine, Općinski sud u Dubrovniku se je oglašio stvarno nenadležnim za postupanje u predmetnoj pravnoj stvari, te je predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Dubrovniku, pred kojim se isti predmet sada vodi pod posl.br. P-137/2024.

Na pripremnom ročištu održanom dana 15.01.2025.godine, punomoćnik tužitelja je predložio, između ostaloga, „saslušati parnične stranke na okolnosti iz tužbe, a posebno na okolnost prestanka ugovornog odnosa, odnosno prestanka zakupa...“, a punomoćnik tuženika (zamjenik punomoćnika tuženika) se tome nije protivio, te je su donio rješenje kojim je odlučio kako će se izvesti svi predloženi dokazi.

DOKAZ: *Uvid u citirani zapisnik, koji se dostavlja u prilogu.*

Nakon toga, odvjetnik Dejan Stajčić me je obavijestio kako je novo ročište određeno za dan 17.02.2025.godine, na kojem bi trebao pristupiti kao novi zakonski zastupnik tuženika, radi saslušanja.

Odvjetnik Stajčić me je također obavijestio, kako je u uputi za zamjenu odvjetnicima iz Odvjetničkog društva Orlić, Ljubičić i partneri d.o.o. naznačio kako je tužitelj je na posljednjem ročištu trebao predložiti da se kao svjedok sasluša bivši stečajni upravitelj Maroje Stjepović, međutim, da to nije učinio već je predložio samo saslušanje zakonskih zastupnika stranaka, te kako je punomoćnicima koji su ga trebali mijenjati na tom ročištu naznačio da je ako tužitelj bude sada na ročištu predlagao da se sasluša Maroje Stjepović, treba se izričito protiviti tome obzirom da smo u fazi glavne rasprave te je tužitelj već na zadnjem ročištu mogao i trebao znati da g. Stjepović više nije stečajni upravitelj, te da bi trebalo bi i naglasiti da se u konkretnom sporu radi isključivo o pravnom pitanju.

Stoga, obzirom kako sam zakonski zastupnik tuženika, te obzirom kako je sud odlučio izvesti dokaz saslušanjem stranaka, osobno i pristupio na ročište koje je određeno za dan 17.02.2025.godine, i na kojem sam dao svoj iskaz u svojstvu zakonskog zastupnika tuženika. Dolazak u Dubrovnik sam iskoristio i za obilazak nekretnina u vlasništvu dužnika na adresi Put od Republike 12.

DOKAZ: *Uvid u citirani zapisnik, koji se dostavlja u prilogu.*

Stoga ću Naslovu dostaviti i prijedlog za odobrenje stvarnih troškova za putni trošak (putni nalog s prilogima) za sudjelovanje na ročištu održanom dana 17.02.2025.godine u predmetu Trgovačkog suda u Dubrovniku posl.br. P-137/2024 na kojem sam, odlukom suda, saslušan u svojstvu zakonskog zastupnika stečajnog dužnika kao stranke predmetnog postupka. Odvjetnika Stajčića ću uputiti i da naknadu tih troškova traži i od protivne stranke zajedno s ostalim troškovima postupka, no naravno ne znam kako će predmet završiti, i shodno tome, kakva će biti odluka o troškovima postupka.

Također, iz stanja spisa proizlazi kako raniji upravitelj nije zaključivao Ugovor o odvjetničkom zastupanju sa odvjetnicima iz Marić Stajčić & Perković Odvjetničko društvo j.t.d. sa sjedištem u Zagrebu, slijedom čega mi je nakon imenovanja odvjetnik Dejan Stajčić dostavljao i račun za svaku radnju koju je obavio u korist dužnika u istom postupku, i to račun za zastupanje na ročištu od dana 27.11.2024.godine u iznosu od 125,00 EUR-a, te račune za zastupanje na ročištima od dana 15.01.2025.godine i 17.02.2025.godine, u iznosu od 250,00 EUR-a po svakom računu, i koji računi će mu stoga, biti i plaćeni iz stečajne mase.

C. Navodim i kako mi je kao zakonskom zastupniku društva Stečaja masa iza GORICA d.o.o. u stečaju, Split, Domovinskog rata 52, OIB: 44333210224 najprije dana 23.01.2025.godine (na moju adresu prebivališta), a onda i dana 28.01.2025.godine (na moju poslovni adresu) dostavljeno (točnije ubačeno u poštanski sandučić) rješenje Općinskog suda u Dubrovniku, posl.br. Z.1993/2024 od 12.11.2024.godine, kojim se objavljuje da je po prijedlogu predlagatelja Sonja Pirjač iz Dubrovnika, Ošljanska 2, OIB: 47940194861, otvoren pojedinačni ispravi postupak u Z.U. 1854 K.O. Dubrovnik kojim predlagatelj predlaže da se ispravi upis na nekretninama označenim kao kčbr. 1105/1 oranica

1458 m2, kčbr.zgr. 3121 zgrada, kčbr.3122 zgrada, z.k. tijelo I. Z.U. 1854 K.O.Dubrovnik na način da se provede prijavni list za zemljišnu knjigu potvrđen od Područnog ureda za katastar Dubrovnik, Državne geodetske uprave Republike Hrvatske klasa: 932-06/2021-02/463 urbroj: 541-30-01/3-21-3 cijepanjem te promjenom oblika i površine kčbr. 1105/1 1458 m2 K.O.Dubrovnik na kčbr. 1105/1 dvorište 1330 m2 i kčbr. 1105/3 stambena zgrada, Dubrovnik, Put od Republike 12 128 m2 te da se dopusti uknjižba na novoformiranoj kčbr. 1105/3 stambena zgrada Dubrovnik, Put od Republike 12 128 m2, na ime i korist predlagateljice Sonje Pirjač iz Dubrovnika, Ošljanska 2, OIB: 47940194861u cijelosti.

DOKAZ: Uvid u navedeno rješenje Općinskog suda u Dubrovniku, posl.br. Z.1993/2024 od 12.11.2024.godine, koje se dostavlja u prilogu.

Na navedeno rješenje sam dana 24.02.2025.godine, dakle u roku od 30 dana od 23.01.2025.godine od kada sam prvi put saznao (bio u mogućnosti saznati) za postojanje istoga, u svojstvu zakonskog zastupnika stečajnog dužnika uložio prigovor, i to pozivom na argumentaciju kao i dokumentaciju priloženu predmetnom stečajnom spisu, zatim spisu Općinskog suda u Dubrovniku posl.br. Z-2479/2021 (u kojem je ista predlagateljica već odbijena sa svojim prijedlogom), kao i dokumentaciju priloženu spisu Trgovačkog suda u Dubrovniku posl.br. 17 P-208/2021 u kojem je rješenjem od dana 12. prosinca 2023. godine, utvrđeno kako je tužiteljica Sonja Pirjač pravomoćno povukla tužbu radi ispravka upisa u odnosu na predmetne nekretnine.

DOKAZ: Uvid u prigovor na Rješenje Općinskog suda u Dubrovniku, posl.br. Z.1993/2024 od 12.11.2024.godine, poslan preporučenom pošiljkom dana 24.02.2025.godine, koji se dostavlja u prilogu.

II. STANJE STEČAJNE MASE:

Iz stanja spisa proizlazi kako stečajnu masu ovog stečajnog dužnika čine nekretnine oznake kat. čest. zgr. 3121, kat. čest. zgr. 3122, kat.čest. 1105/1 upisana kod Općinskog suda u Dubrovniku, k.o. Dubrovnik u zk.ul. 1854 (zk tijelo I) koje se, a kako je to naznačio i raniji upravitelj, ne mogu unovčavati dok se u odnosu na iste ne provede etažni elaborat.

Iz stanja stečajnog spisa (dostavljenog očitovanja ranijeg upravitelja) proizlazi i kako su aktivna tri (3) Ugovora o zakupu, i to :

1. Ugovor o zakupu između Stečajna masa iza Gorica d.o.o. u stečaju i Hakuna Matata Dubrovnik d.o.o., Lozica 84, Mokošica, OIB: 87093778225, zaključen dana 23.09.2024.godine. Prema sadržaju dostavljenog Ugovora, predmet zakupa su dvije prostorije površine 20 m2, u zgradi na adresi Put od Republike 12, Dubrovnik.

Zakupnina je ugovorena u iznosu od 200,00 EUR-a mjesečno + PDV, te troškovi električne energije po potrošnji.

Trajanje Ugovora je ugovorenu za razdoblje od 01.10.2024.godine do 01.10.2025.godine, uz otkazni rok od 30 dana.

2. Ugovor o zakupu između Stečajna masa iza Gorica d.o.o. u stečaju i Stečajna masa iza GP Dubrovnik d.d. u stečaju, Điva Natali 7, Dubrovnik, OIB: 97076984856, zaključen dana 01.11.2021.godine. Prema sadržaju dostavljenog Ugovora, predmet zakupa je jedna prostorija površine 14 m2, u zgradi na adresi Put od Republike 12, Dubrovnik.

Zakupnina je ugovorena u iznosu od 1.000,00 kuna mjesečno + PDV, te svi režijski i drugi troškovi koji razmjerno terete nekretninu.

Trajanje Ugovora je na neodređeno.

3. Ugovor o zakupu između Stečajna masa iza Gorica d.o.o. u stečaju i Lekarne Phrima Pharme, Capraška ulica 1, Zagreb, OIB: 28285339387, zaključen dana 11.05.2022.godine. Prema sadržaju

dostavljenog Ugovora, predmet zakupa su poslovni prostori površine 167 m², u zgradi na adresi Put od Republike 12, Dubrovnik.

Zakupnina je ugovorena u iznosu od 20.300,00 kuna mjesečno + PDV, te svi režijski i drugi troškovi koji razmjerno terete nekretninu.

Trajanje Ugovora je od 01.08.2022.godine na neodređeno.

DOKAZ: *Uvid u citirane Ugovore o zakupu, koji su već dostavljeni na spis uz podnesak od 09.12.2025.godine.*

Kako je to navedeno i u izvješću ranijeg upravitelja, u odnosu na predmetne zakupce se izdaju računi za naplatu dužnih zakupnina, zaprimaju računi režija, plaćju režije, te se onda te režije prefakturiraju zakupcima, a koje radnje su također obavljane i tijekom vremenskog perioda za koje uvaženom Naslovu podnosim izvješće.

Knjigovodstvene usluge je za dužnika do kraja 2024.godine obavljalo društvo Inversus usluge, Srednjopoljski put 3, Zagreb, OIB:10801053607, a prema dostavljenim Anexima Ugovora o obavljanju knjigovodstvenih usluga od 03.01.2018.godine, a koji anexi su zaključeni dana 01.01.2023.godine, u bitnom proizlazi kako je mjesečna naknada za usluge je iznula 400,00 EUR-a + PDV, te u kojim anexima je pobliže naznačeno što jest i što nije uključeno u tu cijenu.

DOKAZ: *Uvid u citirane Anexe Ugovora o obavljanju knjigovodstvenih usluga od 03.01.2018.godine, a koji anexi su zaključeni dana 01.01.2023.godine, koji se dostavljaju u prilogu.*

Sa istim društvom (z.z.-om tog društva), sam dogovorio da će knjigovodstvene usluge za dužnika od početka 2025.godine obavljati novo knjigovodstvo iz Splita, slijedom čega sam od 01/2025 godine angažirao knjigovodstveni servis BABAN TAX CONSULTING d.o.o. Split, Tolstojeva 41, OIB: 34161732003 sa kojim sam zaključio Ugovor o obavljanju računovodstvenih poslova, u kojem je ugovorena mjesečna naknada za usluge u iznosu od 400,00 EUR-a + PDV.

DOKAZ: *Uvid u predmetni Ugovor o obavljanju računovodstvenih poslova zaključen sa društvom Baban Tax Consulting d.o.o. iz Splita, koji se dostavlja u prilogu.*

Iz stanja spisa je razvidno kako je ranijem upravitelju pravomoćnim rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku posl.br. St-91/2022 od 14.01.2025.godine, odobren stvarni trošak za putovanje na primopredaju dužnosti 10.12.2024.godine u iznosu od 477,80 EUR-a neto. Stoga je istom poslan dopis za dostavom podataka za isplatu predmetnog troška, koji će mu biti isplaćeni po zaprimanju traženih podataka.

Također, stečajnu masu čine i buduće zakupnine koje će prispjeti na račun stečajnog dužnika do prodaje nekretnina u k.o. Dubrovnik, odnosno do prestanka aktivnih ugovora o zakupu, te novac na računu u iznosu od 18.965,04 EUR-a. (na dan 24.02.2024.)

Naslovnom sud se dostavlja i podnesak ukojem je tabelarno prikazan promet po računu dužnika otvorenom pri HPB d.d., IBAN: HR6123900011101358113 za razdoblje od 14.11.2024.godine do 24.02.2025.godine, sa svim uplata i isplatama, te sa početnim stanjem na dan 14.11.2024.godine, i završnim stanjem na dan 24.02.2025.godine.

DOKAZ: *Uvid u promet po računu dužnika IBAN: HR6123900011101358113 otvoren pri HPB d.d., za radoblje od 14.11.2024.godine do 24.02.2025.godine, koji se dostavlja u prilogu.*

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU DO 24.05.2025.GODINE.

U narednom razdoblju ću poduzimati potrebne radnje radi ostvarivanja uvjeta za unovčenjem preostale imovine (nekretnina) dužnika, kao i potrebne radnje radi naplate zakupnina iz istih, te potrebnih radnji u svrhu zastupanja interesa dužnika u postupcima u kojima je to potrebno.

Također, kada se u stečajnoj masi ponovo prikupi cca 55.000 EUR-a slobodne stečajne mase, sudu ću predložiti pristupanje narednoj djelomičnoj diobi, sve sukladno ranijem postupanju u predmetnom stečajnom postupku.

U Splitu, 24.02.2025.godine

Stečajni upravitelj
Ante Gabelica.