

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

za period

od listopada.2024 (od zaključenja stečajnog postupka) do rujna 2026. godine

Nadležni trgovački sud **Trgovački sud u Splitu**

Poslovni broj spisa **St-218/2018**

Dužnik Stečajna masa brisanog stečajnog dužnika **Opća poljoprivredna zadruga Svirče u stečaju , Svirče 105, Svirče u stečaju, OIB: 53705061849**, adresa za primanje pismena: Vlasta Majstorović, Koparska 37, 52100 Pula , (091 567 67 54, e-adresa: majstorovicvlasta@gmail.com)

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

Rješenjem ovog suda poslovni broj 4.St-281/2018-43 od 3. studenoga 2022. otvoren stečajni postupak na stečajnim dužnikom Opća poljoprivredna zadruga Svirče, Svirče 105, Svirče, OIB: 53705061849. Dana 26.09.2023. godine za novog stečajnog upravitelja imenovana je Vlasta Majstorović, Koparska 37, Pula, OIB: 78258328195, te upisana u sudski registar 23. listopada 2023. godine.

Dana 30. listopada 2024. godine doneseno je rješenje broj St-281/2018-131 kojim je stečajni postupak zaključen. Rješenje je pravomoćno.

1. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA - PREDMETI STEČAJNE MASE

Imovinu stečajnog dužnika po popisu predmeta stečajne mase čine nekretnine

k.č.br	površina	udio	Procjena euri
3645/1	805m2	1/1	34.000,00
3626/5	1453m2	15/1453	1.000,00

Provjerom na portal e-građani (poslovni. E-izvadak, moje nekretnine) utvrđeno je da društvo nije vlasnik niti posjednik nekretnina na području Republike Hrvatske, no isti podatak se pojavljuje jer u zemljišnim knjigama nije evidentiran OIB (vlasništvo stečeno prije uvođenja OIBa). Nekretnina 3626/5 je u vlasništvu stečajnog dužnika, dok je nekretnina 3645/1 prodana temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine ovjerenog kod javnog bilježnika

Jadranke Plenković iz Starog Grada pod brojem OV-1612/2022 od 03. svibnja 2022. i bila je u postupku je uknjižbe (zk predmet Z-2945/2023). Uknjižba je odbijena, ali su predlagatelji uložili prigovor. Nismo uspjeli doći do predmetne dokumentacije jer je zk odjel tražio da dokumentaciju preuzmemo osobno u z.k. odjelu ili da za to angažiramo odvjetnika.

Na temelju odredbi članka 212. st. 1. Stečajnog zakona, a sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 18. travnja 2023. godine stečajna upraviteljica je predložila da stečajna sutkinja da odobrenje stečajnoj upraviteljici za podnošenje tužbe za pobijanje pravne radnje stečajnog dužnika, Ugovora o kupoprodaji nekretnine ovjerenog kod javnog bilježnika Jadranke Plenković iz Starog Grada pod brojem OV-1612/2022 od 03. svibnja 2022.(zk predmet Z-2945/2023) uz napomenu da sukladno navedenoj odluci za postupak neće biti angažiran odvjetnik. Po izdavanju suglasnost podnesena je tužba Trgovačkom sudu u Splitu. Održana su dva ročišta i donesena je presuda u našu korist, s time da nam nisu odobreni parnični troškovi u pretežnom iznosu, te smo na taj dio presude uložili žalbu. Tuženik se nije žalio. Zatražili smo djelomičnu potvrdu pravomoćnosti, noi nismo dobili jer da je predmet na višem sudu. U međuvremenu su se provodile radnje vezano uz oglašavanje prodaje ekretnina po procijenjenoj vrijednosti. Prvo je ponuđena društvu DOSTAVA SVIRČE d.o.o. (tuženiku) no oni su ponovo odbili kupovinu po procijenjenoj vrijednosti jer da su navedenu nekretninu većn koliko puta kupili i platili, te je smatraju svojom.

U tom periodu imali smo nekoliko potencijalnih kupaca, no najozbiljniji je bilo društvo Ujara Božić-Svirče d.o.o. koji je pisanim mailom potvrdio namjeru kupovine nekretnina i pristao na cijenu iz procjene – 35.000,00 eura. Izrađen je predugovor i poslan potencijalnom kupcu, kako bi se isti mogao dostaviti skupštini vjerovnika na odobrenje.

Kupac je izradio svoj prijedlog ugovora koji se razlikovao utoliko štiti je tražio da se prije sklapanja glavnog ugovora brišu sve zabilježbe (Prilog 2)

No, tada se prodaja dodatno zakomplicirala jer je riješen prigovor DOSTAVA SVIRČE d.o.o. u zemljišnoknjižnom predmetu (rješenje nismo dobili), prigovor je usvojen, te je sud uknjižio DOSTAVA SVIRČE d.o.o. kao vlasnika nekretnine k.č.br. 3645/1 temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine ovjerenog kod javnog bilježnika Jadranke Plenković iz Starog Grada pod brojem OV-1612/2022 od 03. svibnja 2022. Sve zabilježbe su brisane. Odmah smo reagirali, ponovo zatražili djelomičnu potvrdu pravomoćnosti na presudu kojom je navedeni ugovor pravomoćno pobijen, primili je e-komunikacijom slijedeći dan, te putem javnog bilježnika zatražili prijenos vlasništva na OPZ SVIRČE u stečaju (tužitelja u predmetnoj parnici), što je i provedeno (Prilog 1)

Potom smo ponovo kontaktirali potencijalnog kupca radi potpisivanja predugovora i dostavili mu čisti vlasnički list, bez ikakvih tereta, te zaprimili potpisani predugovor. Time su se stekli uvjeti za podnošenje prijedloga za sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o davanju odobrenja za sklapanje ugovora o prodaji nekretnina stečajnog dužnika po procijenjenoj vrijednosti (Prilog 3).

II. STANJE STEČAJNE MASE

k.č.br.3645/1

Stečajna upraviteljica, poradi troškova puta, nije bila na predmetnoj nekretnini, no po prepisci s DOSTAVA SVIRČE d.o.o. proizlazi da je oni koriste. Potencijalni kupac je također s Hvara, područje Svirče i upoznat je sa situacijom na terenu i stanjem posjeda.

k.č.br.3645/5

Odvjetnik g. Vinko Peronja obratio se stečajnoj upraviteljici e-poštom i obavijestio je da zastupa g. Šime Carića koji je suvlasnik predmetne nekretnine.

U narednom mail od 11.12.2025. godine je zatražio da stečajni dužnik izvrši parcelaciju sukladno skici koju je dostavio uz napomenu “Molim da hitno poduzmete mjere potrebne za formiranje parcele, u suprotnom, moja stranka će biti primorana graditi i zatvoriti predmetni put. „,

U narednom mailu od 03.02.2026. godine navodi: „Također, moja stranka je izgradila svoju nekretninu po jugo-zapadnoj sredini sa čes. zem. 3645/1, KO Svirče, čime je onemogućen prilaz ovoj parceli. Moja stranka namjerava zadržati ovakvo stanje dok se god ne provede parcelacija predmetne nekretnine, te formira parcelu od 15 m/2 na koju PZ Svirče ima pravo i obvezu provesti ovakvu parcelaciju. Naglašavam također kako mojoj stranci nikada nije izvršena isplata kupoprodajne cijene za ovih 15 m/2, ali bez obzira, isti je za sada suglasan (uz mogućnost raskida ovog ugovora zbog neisplate kupoprodajne cijene) da se PZ Svirče upiše na novoformiranu parcelu od 15 m/2, sve ukoliko će ovo biti napravljeno u nekom kraćem razumnom roku.“ Stečajna upraviteljica nema saznanja o kakvoj se nekretnini radi.

Osim navedenog bio je problem i što je društvo DOSTAVA SVIRČE d.o.o na navedenom dijelu čestice parkiralo vozila, ali, izgleda, da je to sada riješeno (ostalo je jedno vozilo koje nije u voznom stanju). Od g. Odvjetnika Vinko Peronja zatražili smo dostavu punomoći i istu zaprimili 06.02.2026. godine a sudu smo dostavili predmetnu prepisku e-mailom s prilogima koji su nam dostavljeni.

Stečajna upraviteljica, poradi troškova puta, nije bila na predmetnoj nekretnini, Potencijalni kupac je također s Hvara, područje Svirče i upoznat je sa situacijom na terenu i stanjem posjeda.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom periodu

- Predložit će se sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o davanju odobrenja za sklapanje ugovora o prodaji nekretnina stečajnog dužnika po procijenjenoj vrijednosti.
- Predložit će se upis stečajne mase u sudski registar radi dobivanja OIB i stvaranja poreznopravnih pretpostavki za realizaciju prodaje

Stečajni upravitelj
Vlasta Majstorović

Prilog: kao u tekstu