

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: **St-159/2024**

Dužnik: Stečajna masa iza BOROVA d.o.o. , Rijeka, Mosorska 9, OIB 82825459608

Stečajni upravitelj: Sanjin Dinko Dorčić

Adresa stečajnog upravitelja: Rijeka, Mosorska 9

e-mail : ddunko@gmail.com tel. 0993091300

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 11.07.2024 god. DO 12.09.2024 god.

1. Stečajni upravitelj dostavlja naslovnom sudu procjembeni elaborat / procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu dužnika (Prilog 1) i to:

- k.č. 8511/19 dio,

- 18/19 dijela k.č. 8511/20 i

- 1/2 dijela k.č. 8511/23 sve k.o. STARI GRAD

izrađenu od strane stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina Josipa Babeli iz Zadra.

Sukladno procjembenom elaboratu tržišna vrijednost navedenih nekretnina iznosi 315.400,00 EUR.

Stečajni upravitelj je prethodno kontaktirao sudskog vještaka za procjenu nekretnina Ivana Mianovića te istom dostavio svu relevantnu dokumentaciju i podatke za izradu ponude za vještačenje predmetnih nekretnina ali se isti i nakon poziva stečajnog upravitelja nije odazvao da dostavi ponudu za izradu procjembenog elaborata.

Istovremeno se stečajnom upravitelju nakon više upita u odnosu na procjenu vrijednosti nekretnina od strane stečajnog upravitelja javio i odvjetnik razlučnog vjerovnika Senad Vuković koji je stečajnog upravitelja obavijestio da je sudski vještak Josip Babeli kojeg je prethodno odvjetnik angažirao za izradu procjembenog elaborata obolio od Corone te da iz tog razloga nije mogao dovršiti procjenu nekretnina.

Stečajni upravitelj je zatim stupio u kontakt sa sudskim vještakom i dostavio mu svu relevantnu dokumentaciju u odnosu na predmetne nekretnine te je isti u kratkom razdoblju dovršio i dostavio elaborat procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajni upravitelj ističe činjenicu da je temeljem pravomoćnih presuda Općinskog suda u Starom Gradu P-71/02, P-206/01 i P-30/12 (dostavljene u spis kao prilog izvješća od 26.06.2024) utvrđeno vlasništvo trećih osoba na točno određenim dijelovima k.č. 8511/19 i k.č. 8511/20, a iste osobe su stečajnom upravitelju prijavile svoja izlučna prava na nekretninama k.č. 8511/19 i k.č. 8511/20.

1 Slijedom navedenog dužnik je **stvarni vlasnik**

a) **dijela k.č. 8511/19 u površini od 13.545 m²** na kojem nema izgrađenih građevinskih objekata

- Površina k.č. 8511/19 od 14.975 m² koja je iskazana u izvratku iz zemljišne knjige umanjuje se za točno određeni dio k.č. 8511/19 u površini od 550 m² sa izgrađenim građevinskim objektom u stvarnom vlasništvu Željka Turića kao nasljednika Andrije Turića i to temeljem pravomoćne presude Općinskog suda u Starom Gradu P-30/12. (Prilog 6 Izvješća stečajnog upravitelja od 26.06.2024)

- Površina k.č. 8511/19 od 14.975 m² koja je iskazana u izvratku iz zemljišne knjige dodatno se umanjuje i za dva točno određena dijela k.č. 8511/19 svaki u površini od 440 m² sa izgrađenim građevinskim objektom na svakom od navedenih djelova odnosno ukupno za 880 m² sve u stvarnom vlasništvu Trifko Ždero (440 m²) i Ante Vodanović (440 m²) i to temeljem pravomoćne presude Općinskog suda u Starom Gradu P-206/01) (vidi Prilog 14 Izvješća stečajnog upravitelja od 26.06.2024).

Temeljem navedene presude navedene osobe utvrđene su vlasnicima točno određenih dijelova k.č. 8511/19 u gore opisanim površinama koje nose nove oznake k.č. 8511/84 i k.č. 8511/83 ali koje k.č. još nisu upisane u katastarskom operatu. (Prilog 2)

b) **dijela k.č. 8511/20 u površini od 14.682 m²** na kojem nema izgrađenih građevinskih objekata i koji odgovara 18/19 suvlasničkog dijela k.č. 8511/20

Površina k.č. 8511/20 od 15.525 m² koja je iskazana u izvratku iz zemljišne knjige umanjuje se za točno određeni dio k.č. 8511/20 u površini od 843 m² u stvarnom vlasništvu sadašnjeg suvlasnika Marka Matković kao nasljednika Ivana Matkovića Markova, a koji odgovara idealnom suvlasničkom dijelu Marka Matković od 1/19. (15.025 m²- 843 m² = 14.682 m²)

Naime, na k.č. 8511/20 izvršena je stvarna dioba između suvlasnika nakon što je prednik sadašnjeg suvlasnika u 1/19 dijela Ivan Matković 70 tih godina kupio točno određeni dio k.č. 8511/20 u površini od 843 m². (Prilog 3 presuda P-71/02 i Prilog 8 Izvješća stečajnog upravitelja od 26.06.2024).

Napominje se da je nekretnina k.č. 8511/20 prije izdvajanja novoformirane k.č. 8511/88 u površini od 500 m² u vlasništvu Jura i Miljana Matkovića i to temeljem pravomoćne presude P-71/02 originalno imala površinu od 16.025 m². (Prilog 3)

(Novoformirana k.č. 8511/88 još nije upisana u katastarski operat ali je izdvajanje k.č. 8511/88 u površini od 500 m² u novi z.k.ul provedeno u zemljišnim knjigama 16.025 m² – 500 m² = 15.525 m²)

Prednik sadašnjeg suvlasnika (u 1/19 dijela) Ivan Matković kupio je točno određeni dio ranije k.č. 8511/20 u površini od 16.025 m² i to 843 m² te k.č. (16.025 :19) i upisao se u zemljišne knjige sa idealnim suvlasničkim dijelom od 1/19 koji je u naravi predstavljao točno određeni dio ranije k.č. 8511/20 u površini od 843 m².

Iz geodetskog elaborata vidljiv je položaj novoformirane k.č. 8511/88 u površini od 500 m² južno od dijela k.č. 8511/20 u površini od 843 m² koji pripada suvlasniku i stvarnom vlasniku Marku Matkovića kao nasljedniku Ivana Matkovića.

2. Dužnik je suvlasnik **1/2 dijela k.č. 8511/23 u površini od 16.025 m².**

(procjena tržišne vrijednosti nekrenine izvršena je u odnosu na **8.012,50 m²**)

Stvarna dioba na k.č. 8511/23 nije izvršena.

Napomena:

Stečajni upravitelj je izvršio uvid u podnesak Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Rijeka u vezi upita ŽDO u Rijeci kojim je od Porezne uprave zatraženo očitovanje o vrijednosti predmetnih nekretnina.

U svom podnesku Porezna uprava navodi da u tom podnesku navedene vrijednosti nekretnina ne predstavljaju tržišne vrijednosti nekretnina već samo vrijednosti dobivene uvidom u Evidenciju prometa nekretnina.

Isto tako navodi da su na k.č. 8511/19 izgrađeni građevinski objekti te bi se stoga to zemljište trebalo tretirati kao izgrađeno građevinsko zemljište.

U vezi tog navoda stečajni upravitelj smatra da zemljište u stvarnom vlasništvu dužnika može biti procijenjeno samo kao poljoprivredno zemljište to iz razloga što na dijelovima k.č.8511/19 koji su u stvarnom vlasništvu dužnika nema izgrađenih građevinskih objekata.

Porezna uprava nije upoznata sa činjenicom da su građevinski objekti izgrađeni na točno određenim dijelovima k.č. 8511/19 koji su temeljem pravomoćnih sudskih presuda u stvarnom vlasništvu trećih osoba i na koju izgradnju dužnik nije mogao utjecati jer sukladno obrazloženju presuda sklapanjem kupoprodajnog ugovora sa prvobitnim vlasnikom zemljišta nije niti postao vlasnikom dijelova zemljišta koji su prije sklapanja ugovora već bili prodani trećim osobama i na kojima su te osobe izgradile građevinske objekte.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj je u kontaktu sa Općinskim sudom u Splitu, Stalna služba u Starom Gradu došao do saznanja da se taj sud u ovršnim predmetima Ovr-160/14 i Ovr-161/14 oglasio nenadležnim i donio rješenje o ustupu predmeta nadležnom stečajnom sudu Trgovačkom sudu u Rijeci i to stečajnom sucu koji vodi stečajni postupak nad dužnikom te je isto rješenje uputio ovrhovoditelju.

Nakon pravomoćnosti navedenog rješenja predmet će biti dostavljen Trgovačkom sudu u Rijeci.

Nakon ustupa navedenih ovršnih predmeta Trgovačkom sudu u Rijeci, stečajni sud će odrediti ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina u vlasništvu dužnika.

U Rijeci, 12.09.2024

Stečajni upravitelj

Prilozi:

1. Procjembeni elaborat
2. Skica premjeravanja P-206/01
3. Rješenje ZK odjel Stari Grad Z-25869/24 od 24.06.2024