

Primljeno putem e-maila

1 St-14/2015-460

2625

05-10-2021.

GORAN INŽENJERING d.o.o. u stečaju

Poreč

OIB 66649656334

Stečajni upravitelj

Rijeka, rujan 2021.

Trgovački sud u Pazinu

Na posl.br.1 St- 14/2015

Stečajni sudac Damir Rabar

IZVIJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA – rujan 2021

Uvod:

Prijedlog za pokretanje stečajnog postupka nad dužnikom Goran inženjering d.o.o. Poreč podnijet je Trgovačkom sudu u Rijeci Stalna služba u Pazinu 23.09.2010.g.

Rješenje o pokretanju prethodnog postupka radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka donijeto je 25.02.2011. godine

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, Stalna služba u Pazinu posl.br. 19 -St-59/2011 od 13. rujna 2011 otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom Goran inženjering d.o.o. Poreč.

Temeljni kapital društva iznosi 77.600,00 kn.

Ugovor o osnivanju društva zaključen je 21.05. 1990. g.

Predmet poslovanja društva je građevinarstvo.

Dužnik na dan otvaranja stečajnog postupka više od dvije godine ne obavlja gospodarsku djelatnost za koju je registriran.

Dužnikov račun nalazio se je u neprekinutoj blokadi od 03.04. 2008.g., a na dan otvaranja stečajnog postupka blokada iznosi 102.597.176,11 kn.

I. Utvrđene tražbine

1.Tražbine utvrđene na ispitnom ročištu 16. XII. 2011.g. i naknadnom ročištu 18.X. 2012.

1.1. Na ispitnom ročištu i naknadnom ispitnom ročištu utvrđene su tražbine stečajnih vjerovnika u ukupnom iznosu od **68.586.959,10 kn.** i to kao tražbine **prvog** višeg isplatnog reda u iznosu od **11.079.019,70 kn.** te kao tražbine **drugog** višeg isplatnog reda u iznosu od **57.507.939,40 kn.** dok su **osporene tražbine u ukupnom iznosu od 119.056.338,67 kn.**

Na ispitnom ročištu i naknadnom ispitnom ročištu stečajni upravitelj je posebno obrazložio osporene tražbine stečajnih vjerovnika, koje osporavanje na ročištima nije otklonjeno te su vjerovnici temeljem članka 177. stavak 3. i članka 178. stavak 1. Stečajnog zakona upućeni u parnice odnosno nastavak prethodno započetih parnica radi utvrđenja osporenih tražbina.

2.Osporene tražbine utvrđene u pravomoćno okončanim postupcima

Od ukupnog iznosa **osporenih tražbina u visini od 119.056.338,67 kn.** nakon što su stečajni vjerovnici upućeni u parnice odnosno nastavak prethodno započetih parničnih postupaka, pravomoćnim sudskim presudama, sudskim i van sudskim nagodbama **utvrđene su kao osnovane tražbine stečajnih vjerovnika u ukupnom iznosu od 79.481.948,98 kn.** , sve kao tražbine **drugog** višeg isplatnog reda, kako slijedi:

2.1.1.Raiffeisenbank d.d.	65.359.462,21	38 PŽ-4860/2014-2
2.1.2.Deković Josip	1.557.923,22	77 PŽ—6198/2016-2
2.1.3.Drvoproizvod d.d.	159.278,47	99 PŽ-9705/2013-3
2.1.4.Brajković Tomislav	123.000,00	17 P-217/12-8
2.1.5.Jolanda Sirotić	1.752.830,30	18 P-237/12-7-7
2.1.6.Terra nostra d.o.o.	666.285,17	37 PŽ-7460/2018-2
2.1.7.Zlatna d.o.o	1.854.519,41	P--83/17
2.1.8.Franko Šimetić	49.626,51	P-403/08-10 GŽ-2288/10
2.1.9.Špina d.o.o	481.947,62	P-162/08
2.1.10.Liljana Sinanović	765.000,00	21 P-263/12
2.1.11.Hypo-lesing Kroatien	240.340,36	P-335-12
2.1.12.Josip Bošnjak	6.471.735,41	P-577/2020 (P-342/08)
Ukupno	79.481.948,68	

Kao što je iz navedenog pregleda razvidno, od **ukupnog iznosa osporenih tražbina** koje su utvrđene u pravomoćno okončanim sudskim postupcima koji su vođeni radi njihova utvrđenja, **osporena tražbina stečajnog vjerovnika Raiffeisen bank Austria d.d.** čija je osnovanost utvrđena pravomoćnom sudskom presudom u iznosu od **65.359.462,51 kn.**, čini **82,23%** od **ukupnog iznosa osporenih tražbina** koje su naknadno utvrđene u pravomoćno okončanim sudskim sporovima koji su vođeni radi njihova utvrđenja.

Napominje da je tražbina stečajnog vjerovnika Raiffeisen bank d.d. prijavljena u iznosu od 65.359.462,51 kn. po osnovu danog jamstva, **osporena sukladno tadašnjoj sudskoj praksi da jamci nisu osobni vjerovnici dužnika te ne mogu imati status stečajnog vjerovnika**, slijedom čega je **prvostupanjskom presudom TS Pazin i utvrđeno da je stečajni upravitelj osnovano osporio navedenu tražbinu, međutim u razdoblju od donijete prvostupanjske presude pa do rješidbe VTS-a po izjavljenoj žalbi stečajnog vjerovnika došlo je do promjene sudske prakse te je VTS presudu TS Pazin preinačio na način da je osporeni iznos tražbine Raiffeisen bank d.d. utvrdio osnovanim u iznosu danih jamstava od 65.359.462,51 kn.**

Iz navedenog se daje zaključiti da za slučaj da u razdoblju kada je donijeta prvostupanjska presuda pa do rješenja VTS-a **nije došlo do promijene sudske prakse** od ukupno osporenih tražbina u iznosu od 119.056.338,67 kn. kao osnovane bile bi utvrđene u iznosu od 14.122.486,47 (11,86%) a ne kako su sada osporene tražbine utvrđene osnovanim u iznosu od 79.481.948,68 kn. (66,76%)

Nastavno na prethodno iznijeto da su na redovnom i naknadnom ispitnom ročištu utvrđene tražbine u ukupnom iznosu od 68.586.959,10 kn od kojeg iznosa se 11.079.019,70 odnosi na tražbine prvog višeg isplatnog reda, a iznos od 57.507.939,40 kn. na tražbine drugog višeg isplatnog reda, te da je u provedenim sudskim postupcima utvrđivanja osporenih tražbina utvrđeno da su iste osnovane u iznosu od 79.481.948,68 kn. sve kao tražbine drugog reda, proizlazi da **ukupan iznos utvrđenih tražbina iznosi 148.068.907,78 kn.** od kojeg iznosa se na tražbine **prvog višeg isplatnog reda odnosi iznos od 11.079.019,70 kn.** a na tražbine **drugog višeg isplatnog reda iznos od 136.989.888,08 kn.**

II. Unovčena imovina stečajnog dužnika

1. Nekretnine

1.1. Nekretnina označena kao k.č. 1884 upisana u z.k.ul. 1259 etaža 51/306, upisana u podulošku 4. k.o. Novigrad, u naravi stan površine 51,27 m² Rješenjem o dosudi OS Buje Ovr-596/08-90 dosuđena je najpovoljnijem ponuđaču za iznos od.....**230.715,00 kn.**

Pravomoćnim rješenjem o namirenju OS Buje posl.br. Ovr-596/08 od 04.02.2013. utvrđeni su troškovi ovrhovoditelja u iznosu od 12.730,64 kn. a preostali iznos od 217.984,36 kn. predan je stečajnom sucu.

Rješenjem o namirenju posl.br. 19 St-59/11-218 od 18.07.2013. **utvrđeni su troškovi utvrđenja predmeta razlučnog prava (5%) i troškovi unovčenja u daljnjem iznosu od (5%) odnosno sveukupnom iznosu od (10% ostvarene kupovnine) 23.071,00 kn.** koji iznos je uplaćen na račun stečajnog dužnika Goran inženjering d.d. u stečaju dok su preostalim iznosom 194.913,36 **namirene tražbine razlučnih vjerovnika:**

-Perin d.o.o. Umag, OIB 99907437936, u iznosu od**38.595,81 kn.**

-ABC Interijeri d.o.o. Zagreb, OIB 66358073532, u iznosu od.....**156.317,55 kn.**

1.2. Nakon neuspješno provedene prodaje 5 građevinskih zemljišta u ovršnom postupku koji se je vodio pred Općinskim sudom u Bujama sa njihovom prodajom nastavilo se je u stečajnom postupku provedbom elektroničke javne dražbe putem FIN-e, te su iste prodane kako slijedi:

-k.č.br. 3175/3 upisana u z.k.ul. 3678 k.o. Novigrad, u ½ dijela, unovčena za.....257.542,52 kn.

-k.č.br. 3175/4 upisana u z.k.ul. 3575 k.o. Novigrad, u ½ dijela, unovčena za.....282.853,08 kn.

-k.č. br.3174/5 upisana u z.k.ul. 3577 k.o. Novigrad, u ½ dijela, unovčena za.....295.432,37 kn.

-k.č.br. 3174/3 upisana u z.k.ul. 3677 k.o. Novigrad, u ½ dijela, unovčena za.....289.800,66 kn.

-k.č.br. 3173/2 upisana u z.k.ul. 3678 k.o. Novigrad, u ½ dijela, unovčena za.....174.689,36 kn.

Sveukupno

1.300.317,99 kn.

Rješenje o namirenju TS Pazin posl.br. St-14/2015-363 kojim se ostvarena kupovna za predmetne nekretnine raspoređuje na način da se iz iste iznos od 227.000,72 kn. uplati u korist državnog proračuna na ime obračunatog PDV-a po ispostavljenim fakturama kupcu M.P. Projekt d.o.o. Poreč, da se daljnji iznos od 200.323,36 kn. , uplati na račun stečajnog dužnika po osnovu obračunatih

troškova unovčenja, te da se daljnji iznos od 872.993,91 kn. uplati na račun razlučnog vjerovnika Raiffeisen bank d.d. Zagreb, VTS je u žalbenom postupku po žalbi razlučnog vjerovnika Raiffeisen bank d.d. preinačio, na način da je odredio da se :

-iznos od 227.000,72 isplati u korist državnog proračuna na ime obveze po obračunatom PDV-u,

-iznos od 74.522,08 isplati na račun stečajnog dužnika (umjesto prvostupanjski dosuđenih 200.323,91 kn),

-iznosom od 998.795,09 namiri razlučni vjerovnik Raiffeisen bank d.d. Zagreb.

1.3.U ovšem postupku koji se je vodio pred Općinskim sudom u Puli, Stalna služba u Bujama posl.br. Ovr-7256/15-28(ranije Ovr-885/08) prodane su dvije nekretnine kupcima založnim vjerovnicima koji su oslobođeni pologa kupovnine osim u dijelu koji se odnosi na troškove utvrđenja predmeta razlučnog prava i troškova unovčenja predmetnih nekretnina:

-nekretnina označena kao 47/390 k.č. 1944/406, etaža 1, upisana u z.k.ul. 2123 k.o. Brtonigla, u naravi stan površine 47,06m2, dosuđena kupcu – založnom vjerovniku za iznos od ...**211.771,00 kn.**

Kupac se oslobađa pologa kupovnine osim u dijelu koji se odnosi na troškove ovrhovoditelja u iznosu od 2.670,00 kn. te troškova utvrđenja predmeta razlučnog prava i troškova unovčenja u ukupnom iznosu od 21.171.- kn., odnosno sveukupno 23.847,10 kn.

-nekretnina označena kao 51/562 k.č.br. 1879 upisana u z.k.ul. 1851 k.o. Novigrad 2, etaža 2, u naravi stan površine 50,83m2, dosuđena je kupcu – založnom vjerovniku za iznos od..... **457.470,00 kn.**

Kupac se oslobađa pologa kupovnine osim u dijelu koji se odnosi na troškove ovrhovoditelja u iznosu od 2.670,00 kn. te troškove utvrđenja predmeta razlučnog prava i troškova unovčenja u iznosu od 160.114,50 kn. odnosno u sveukupnom iznosu od 162.784,50 kn.

Rješenjem o namirenju posl.br. 6-Ovr-7256/2015-47 ovršni sud nalaže računovodstvu suda da po pravomoćnosti rješenja iznos od 181.291,60 (na ime troškova utvrđenja predmeta razlučnog prava i troškova unovčenja za obje nekretnine: 21.171.- + 160.114,50) iz položene kupovnine prebaci na račun TS Pazin.

Rješavajući po izjavljenim žalbama ovrhovoditelja i ovršenika Županijski sud u Puli svojim rješenjem Gž Ovr-322/2019 preinačenom presudom nalaže računovodstvu prvostupanjskog suda da na račun TS Pazin iz položene kupovnine prenese iznos od 157.444,50 kn. umjesto prvostupanjskim rješenjem određenog iznosa u visini od 181.291,60 kn., što je i provedeno.

1.4.Za nekretninu označenu kao 4/255 k.č. 1944/404 E-2 upisana u zk.ul. 2189 k.o. Brtonigla, na kojoj je društvo PLUS d.o.o. temeljem kupoprodajnog ugovora iz 2004.g. imalo upisanu predbilježbu prava vlasništva sukladno odluci odbora vjerovnika od 28.09. 2018. **naplaćen je iznos od 74.850,00 kn.**

Slijedom navedenog u točkama 1.1. do 1.4. u dosadašnjem tijeku provedbe stečajnog postupka **unovčene su nekretnine u ukupnom iznosu od 2.275.123,99 kn.**

2.Pokretnine

2.1..Motorno vozilo, kamion – mixer pumpa za beton marke Mercedes Actros 4141

Sukladno odluci odbora vjerovnika, nakon javno objavljenog poziva za prikupljanja pisanih ponuda uz isticanje početne cijene utvrđene po sudskom vještaku u iznosu od 650.000.- kn. pristigle su tri

ponude te je nakon njihova javnog otvaranja u javnobilježničkom uredu vozilo prodano najboljem ponuđaču obrt „Majetić“ iz Zagreba za iznos od**713.750,00 kn.**

Iz ostvarene kupoprodajne cijene stečajni dužnik je za stečajnu masu na ime troškova utvrđenja predmeta razlučnog prava i troškova unovčenja zadržao iznos od 185.203,50 kn. a razlika od 528.546,50 je isplaćena u korist razlučnog vjerovnika Heta Asset resolution Hrvatska d.o.o. (pravni slijednik Hypo-leasing Kroatien d.o.o.)

2.2.Linija za armiranje tip: COIL 14 BE RM/5L, 18 kw

Sukladno odluci odbora vjerovnika i sklopljenoj nagodbi pokretnina prodana društvu Groplast d.o.o. Kaštelir za iznos od.....**72.150,00 kn.**

Sveukupno unovčena pokretna dužnikova imovina.....785.900,00 kn.

3.Prihod od najamnine

Stečajni dužnik je od najma dijela nekretnina u stečajnu masu unio ukupan iznos od**411.417,81 kn.**

Slijedom navedenog u točkama 1 do 3 **stečajni upravitelj** je u dosadašnjem tijeku provedbe stečajnog postupka **unovčio stečajnu masu dužnika** (nekretnine, pokretnine i prihod od najma) u **ukupnom iznosu od 3.472.441,80 kn.**

III.Nekretnine stečajnog dužnika PRODANE U OVRŠNOM POSTUPKU (započetim prije podnošenja prijedloga za pokretanje stečajnog postupka) u kojemu ovršni sud još nije donio pravomoćno rješenje o namirenju troškova ovrhovoditelja te ostatak kupovnine koju su KUPCI POLOŽILI NA RAČUN OVRŠNOG SUDA nije ni mogao biti predan stečajnom sucu

Na javnim dražbama koje su u ovršnim postupcima započetim prije otvaranja stečajnog postupka održane pred Općinskim sudom u Poreču, u ožujku 2013.g.; siječnju 2015.g.; i kolovozu 2018.g, prodane je 40 nekretnina, pri čemu je ostvaren ukupan iznos kupovnine u iznosu od **9.572.328,00 kn.**

Pravomoćnim rješenjima o dosudi:

- kupci – razlučni vjerovnici **oslobođeni su u cijelosti plaćanja kupovnine** u ukupnoj visini od **2.842.610,00 kn.** za **15 prodanih nekretnina.**,

-kupac – razlučni vjerovnik za jednu dosuđenu nekretninu u iznosu od 150.000.-kn.- **djelomično je oslobođen pologa kupovnine u iznosu od 60.714,29 kn.** dok je razliku kupovnine u iznosu od 89.285,71 kn. položio na račun ovršnog suda.

Napominje se da su razlučni vjerovnici - kupci 10 nekretnina , koji su u cijelosti ili djelomično **oslobođeni pologa kupovnine** za slučaj da svoje tražbine ne uspiju namiriti iz vrijednosti nekretnine na kojoj su imali razlučno pravo **ALTERNATIVNO svoje tražbine prijavili u stečajnom postupku i kao STEČAJNI VJEROVNICI.**

-kupci koji nisu imali status založnih vjerovnika za **24 prodanih nekretnina položili su** na ovršni sud kupovninu u ukupnom iznosu od **6.579.718.- kn.**

-kupac – razlučni vjerovnik koji je **djelomično oslobođen pologa kupovnine za 1 nekretninu** (150.000.-kn.) iznos od **89.285,71 kn.** za koji nije oslobođen, položio je na račun ovršnog suda.

1660

Slijedom iznietoga **od ukupno 40 prodanih nekretnina** pri čemu je **ostvarena kupovna u ukupnom iznosu od 9.572.328.- kn.-**, kupci su na račun ovršnog suda položili iznos **od 6.669.003,71 kn.** dok su za iznos od **2.903.324,29 kn. oslobođeni pologa kupovnine.**

Međutim, obzirom na okolnost da ovršni sud do dana podnošenja ovog izvješća nije donio pravomoćno rješenje o namirenju troškova ovrhovoditelja u odnosu na sve unovčene nekretnine, **nisu se stekli uvjeti** da ovršni sud nakon namirenja troškova ovrhovoditelja preostali iznos kupovnine preda stečajnom sucu radi provede diobe raspoložive unovčene stečajne mase.

Naime, nakon što je ovršni sud donio 19.02.2016.g rješenje (posl.br. 7 Ovr-2505/15)o namirenju troškova ovrhovoditelja za nekretnine prodane 2013.g i 2015.g. , ovrhovoditelj ABC INTERIJERI d.o.o. Zagreb je izjavio žalbu. Županijski sud u Puli svojim rješenjem GŽ- Ovr-222/2019-2 od 26.09.2019.g. uvažio je žalbu i predmet vratio sudu prvog stupnja na ponovno suđenje.

U ponovljenom postupku Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Poreču donio je 20. kolovoza 2020.g. pod posl.br. Ovr-175/2019-732 rješenje o namirenju troškova ovrhovoditelja u odnosu na sve do tada prodane nekretnine, kako one koje su unovčene tijekom 2013. i 2015.g (u ponovljenom postupku po usvojenoj žalbi ovrhovoditelja ABC INTERIJERI d.o.o.) tako i one koje su prodane na javnim dražbama u kolovozu 2018.g.

Uvodno označenim rješenjem o namirenju troškova ovrhovoditelja Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Poreču Ovr-175/2019-732, utvrdio je po točkama , kako slijedi:

Točka I. Rješenja, kojom se utvrđuje da je u ovršnom postupku prodano ukupno 40 nekretnina te ostvarena kupovna iznosi 9.572.328,00 kn., pri čemu su kupci – založni vjerovnici oslobođeni pologa kupovnine u ukupnom iznosu od 2.903.324,29 kn., dok su za dio kupljenih nekretnina kupci na račun ovršnog suda položili kupovninu u ukupnom iznosu od 6.669.003,71 kn., pri čemu se navodi oznaka svake pojedinačno prodane nekretnine, visina kupovnine za svaku pojedinu nekretninu te da li je i u kom dijelu kupac oslobođen pologa kupovnine. Nadalje, točkom I. uvodno označenog rješenja određeno je **da će se iz sveukupne kupovnine** dobivene prodajom nekretnina koje su pojedinačno navedene, namiriti: 1.)trošak sudskih pristojbi točno određenih ovrhovoditelja, 2.)troškovi uplaćenog predujma za procjenu vrijednosti nekretnina , 3.)troškovi ovršnog postupka točno određenih ovrhovoditelja, 4.)trošak razlike kupovnine točno određenih ovrhovoditelja i založnih vjerovnika,

Točka II. Rješenja, priznat je daljnji trošak ovrhe te je naloženo ovršeniku da određeni iznos plati pojedinom (ukupno 5) ovrhovoditelju (sveukupno 404.187,00 kn.) u roku od 8 dana.

Točka III. Rješenja, nalaže se računovodstvu ovršnog suda da po pravomoćnosti rješenja isplati točno određenim ovrhovoditeljima – založnim vjerovnicima (ukupno 14) pojedinačno određena iznose (ukupno 391.087,13 kn).

Točka IV. Rješenja, određuje **da se ostatak kupovnine u iznosu od 6.277.916,58 kn. ima uplatiti na račun Trgovačkog suda u Pazinu** posl.br. St-19/2011.

Na navedeno rješenje o namirenju troškova ovrhovoditelja ovršenik je izjavio žalbu protiv točki I; II; i III; jer isto nije razumljivo te se stoga ne može ispitati.

Naime, u točki I. Rješenja prvostupanjski sud navodi da će se iz sveukupne kupovnine u iznosu od 9.572.328,00 kn. dobivene prodajom 40 nekretnina, redom namiriti točno određeni iznosi sudskih pristojbi, točno utvrđeni iznosi uplaćenih predujmova za izradu procjene vrijednosti nekretnina, točno određen iznos troškova ovršnog postupka, te razlike kupovnine, pri tome ne navodeći pojedinačno konkretnu nekretninu iz čije će se ostvarene kupovnine namiriti navedeni troškovi

Navođenje pojedinačnih nekretnina iz čije se novčane vrijednosti namiruju točno određeni iznosi **bitno je** iz razloga što se osobe koje imaju pravo na namirenje razlikuju od nekretnine do nekretnine. Ovakvim rješenjem za vjerovnike ostaje nejasno koliki je dio njihove tražbine namiren, a za ovršenika je nejasno koliko je nakon provedbe ovog rješenja ostao kome dužan.

Županijski sud u Puli rješenjem posl.br. GŽ-375/2020-2 od 19. listopada 2020. usvojio je žalbene navode ovršenika u odnosu na točke I. i III. te predmet vratio sudu prvog stupnja na ponovno suđenje, sa uputom da „da će točno odrediti koji dio tražbine se namiruje iz kupovnine ostvarene prodajom pojedine nekretnine“.

Do dana podnošenja ovog izvješća prvostupanjski sud nije u ponovljenom postupku donio rješenje o namirenju, slijedom čega sve do donošenja pravomoćnog rješenja o namirenju ostatak kupovnine dobiven prodajom 40 nekretnina u ovršnom postupku neće biti uplaćen Trgovačkom sudu u Pazinu radi provedbe diobe.

Kao što je u prethodnim izvješćima navedeno za dio prodanih nekretnina (građevinska zemljišta za koja je izdan upravni akt o građenju, kao i građevinski objekti koji nisu korišteni i kod kojih nije moguća primjena instituta prijenosa porezne obveze) stečajni dužnik je obveznik obračuna i plaćanja PDV-a.

Sukladno tomu stečajni dužnik obveznik obračuna i plaćanja PDV-a za slijedeće nekretnine prodane u ovršnom postupku:

-k.č. 322/19, upisana u z.k.ul. 358 k.o. Mugeba, u naravi kuća prodana za 1.480.000,00 kn. u kojem iznosu je uključen i PDV-e u iznosu od 296.000,00 kn. stečajni dužnik je kupcu ispostavio fakturu. Iznos obračunatog PDV-a od 296.000,00 kn. ovršenik – stečajni dužnik je u bio u obvezi uplatiti u korist državnog proračuna, najkasnije do 30.04.2019.g.

Kod obračuna troškova unovčenja predmetne nekretnine, koji je stečajni upravitelj dužan izraditi nakon što ovršni sud donese pravomoćno rješenje o namirenju troškova ovrhovoditelja i ostatak kupovnine preda stečajnom sucu, navedeni iznos obračunatog PDV-a uvećan za kamatu izravno u cijelosti tereti troškove unovčenja predmetne nekretnine,

-54/300 dijela k.č.br. 1324/1, upisana u z.k.ul. 1963 k.o. Višnjan, etaža -1, u naravi stan prodan za 114.000,00 kn. , u kom iznosu je uključen i PDV-e u iznosu od 22.800,00 kn., stečajni dužnik je kupcu ispostavio fakturu. Iznos obračunatog PDV-a u visini od 22.800,00 kn. ovršenik – stečajni dužnik je bio u obvezi uplatiti u korist državnog proračuna najkasnije do 30.04.2019.

Kod obračuna troškova unovčenja predmetne nekretnine navedeni iznos uvećan za kamatu izravno u cijelosti tereti troškove unovčenja predmetne nekretnine.

-93/300 dijela k.č.br. 1342/1, upisana u z.k.ul. 1963 k.o. Višnjan, etaža-3, u naravi stan prodan za 176.000,00 kn., u kojem iznosu je uključen i PDV-e u iznosu od 35.200,00 kn. ,ovršenik – stečajni dužnik je kupcu ispostavio fakturu. Iznos obračunatog PDV-a u visini od 35.200,00 kn. stečajni dužnik je bio u obvezi uplatiti u korist državnog proračuna, najkasnije do 30.04.2019.g.

Kod obračuna troškova unovčenja predmetne nekretnine navedeni iznos uvećan za kamatu izravno u cijelosti tereti troškove unovčenja predmetne nekretnine.

-887/1500 dijela k.č. 1145/2, upisana u z.k.ul. 1482 k.o. Labinci u naravi građevinsko zemljište za koje je izdana lokacijska dozvola, prodano je za 495.000,00 kn., u kojem iznosu je uključen PDV-e u iznosu od 99.000,00 kn., ovršenik – stečajni dužnik je kupcu ispostavio fakturu. Iznos obračunatog PDV-a u

visini od 99.000,00 kn. stečajni dužnik je bio u obvezi uplatiti u korist državnog proračuna najkasnije do 31.07.2019.

Kod obračuna troškova unovčenje predmetne nekretnine navedeni iznosi **uvećani za kamatu** izravno u cijelosti terete troškove unovčenja predmetne nekretnine.

IV. Nekretnine čija prodaja na prvoj javnoj dražbi nije bila uspješna, ovršni sud još nije zakazao ročište za provedbu druge javne dražbe

Općinski sud u Pazinu – Stalna služba u Poreču

Nakon što prodaja 15 nekretnina koje danas dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika nije bila uspješna na prvoj održanoj javnoj dražbi održanoj pred Općinskim sudom u Pazinu stalna služba u Poreču dana 16.01.2015. (za dvije nekretnine), te 30. i 31. srpnja 2018.g. za daljnjih 13 nekretnina, **ovršni sud još nije odredio drugu javnu dražbu** na kojoj se predmetne nekretnine ne bi mogle prodati ispod 1/3 utvrđene vrijednosti.

U naravi radi se o katastarskim česticama koje u naravi čine:

- * tri (3) zemljišta, od kojih je u odnosu na jedno zemljište stečajni dužnik suvlasnik u ½ dijela,
- * deset (deset) stambenih jedinica, od kojih je u odnosu na tri (3) stambene jedinice stečajni dužnik suvlasnik u ½ dijela, pri čemu se napominje da se šest (6) stambenih jedinica nalazi u posjedu trećih osoba koje su iste kupile prije otvaranja stečajnog postupka ali nisu upisale vlasništvo, što nakon upisanih zabilježbi ovrha više nisu mogli učiniti. Samo četiri (4) stambene jedinice (lokacija Červar) su slobodne od osoba i stvari.

Za napomenuti je da osim pokrenutih postupka za proglašenje ovrhe nedopuštenom u odnosu na pet (5) stambenih jedinica, u tijeku je i parnični postupak radi utvrđena vlasništva (P-217/2018, TS Pazin) u odnosu na jednu stambenu jedinicu.

*suvlasnički dio zgrade,

*jedno (1) spremište-podrumski prostor, koji se nalazi u posjedu treće osobe koje je isto kupila prije otvaranja stečajnog postupka ali nije upisala vlasništvo, što nakon upisanih zabilježbi ovrha više nije bilo moguće,

Na svim nekretninama (iz točke III.) koje trebaju biti predmet prodaje na drugoj javnoj dražbi koju će zakazati Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Poreču **upisani su brojni tereti** (zabilježbe ovrhe, založna prava) te je za pretpostaviti da će iz ostvarene kupoprodajne cijene biti moguće samo djelomično namirenje razlučnih vjerovnika.

V. Nekretnine čija prodaja nije bila uspješna nakon što su održana dva ročišta za njihovu prodaju

Nakon što se 23 nekretnine nisu uspjele prodati niti na drugoj dražbi pred Općinskim sudom u Pazinu, Stalna služba u Poreču, u svibnju 2020. donijeta su rješenja o obustavi ovrha i određena osiguranja uknjižbom založnih prava u korist ovrhovoditelja.

Međutim, zemljišno knjižni odjel suda je u zemljišnim knjigama proveo brisanja zabilježenih ovrha i upis založnih prava samo u odnosu na 12 nekretnina, dok u odnosu za preostale 11 nekretnina još uvijek nije donio rješenja kojim dopušta upis brisanja zabilježenih ovrha i uknjižbu založnih prava u korist ovrhovoditelja koji su predmetne ovrhe i pokrenuli radi prisilne naplate svojih tražbina u ovršnom postupku.

Osim toga, na pojedinim nekretninama upisane su zabilježbe privremenih mjera zabrane otuđenja i opterećenja, (Z-6347/08 TS Pazin) čije brisanje je u tijeku (aktivna plomba Z-10138 – brisanje zabilježbe spora-izrada nacrt rješenja u tijeku).

A.Nekretnine za koje zemljišno knji. sud nije donio rješenja kojim dopušta brisanje zabilježenih ovrha

Slijedom iznijetoga sve dok zemljišno knjižni sud ne donese rješenja kojima dopušta brisanje zabilježenih ovrha i uknjižbu založnih prava u korist ovrhovoditelja radi osiguranja tražbina, nije moguće naslovnom sudu predložiti donošenje rješenja o prodaji (prodaja je bila neuspješna i na drugoj javnoj dražbi u provedenom ovršnom postupku) u stečajnom postupku **za jedanaest (11) nekretnina**, koje u naravi predstavljaju:

***četiri (4) spremišta**, od kojih je u odnosu na dva spremišta stečajni dužnik suvlasnik u ½ dijela,

-sva četiri spremišta nalaze se u posjedu trećih osoba, od kojih se **jedan nalazi u bespravnom posjedu treće osobe** (Davorka i Milorad Daus, protiv kojih je pokrenut sudski postupak radi predaje posjeda koji se vodi pred TS Pazin posl.br.2 P-165/2021-12., uz napomenu da su tuženici Daus istodobni ustali protutužbom protiv tužitelja Goran inženjering u stečaju radi stjecanja prava vlasništva na predmetnom nekretninom.

-ostala tri spremišta nalaze se u posjedu trećih osoba koje su ista prije pokretanja stečajnog postupka kupili od prodavatelja Goran inženjering d.o.o. u stečaju ali nisu upisali vlasništvo, a nakon upisanih zabilježbi ovrha to više nisu mogli učiniti.

Osim, što u odnosu na navedene nekretnine zemljišno knjižni sud nije donio rješenje kojim se dopušta upis brisanja zabilježenih ovrha i uknjižbe založnih prava u korist ovrhovoditelja, na jednoj nekretnini **upisana je i zabilježba privremene mjere Z-6437/08**, čije brisanje po prijedlogu stečajnog upravitelja je u tijeku (aktivna plomba Z-10138/21-brisanje zabilježbe spora-izrada nacrt rješenja u tijeku).

***dva (2) stana** , od kojih je u odnosu na jedan stečajni dužnik suvlasnik u ½ dijela,

Oba stana nalaze su posjedu trećih osoba koje su iste kupili od prodavatelja sada stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog postupka, ali nisu upisali vlasništvo, a nakon upisanih zabilježbi ovrha to više nisu mogli učiniti,

Osim, što u odnosu na navedene nekretnine zemljišno knjižni sud nije donio rješenje kojim se dopušta upis brisanja zabilježenih ovrha i uknjižbe založnih prava u korist ovrhovoditelja, na jednom stanu upisana je i zabilježba privremene mjere Z-6437/08, čije brisanje po prijedlogu stečajnog upravitelja je u tijeku (aktivna plomba Z-10138/21-brisanje zabilježbe spora-izrada nacrt rješenja u tijeku).

*** tri (3) zemljišta**

-k.č. 1178/22 k.o. Tar oranica površine 379m²;; -k.č. 1178/3 k.o. Tar oranica površine 275 m² ; i k.č. 1152/1 k.o. Poreč zemljište površine 63m².

Osim, što za navedene katastarske čestice zemljišno knjižni sud nije donio rješenje kojim se dopušta upis brisanja zabilježenih ovrha i uknjižbe založnih prava u korist ovrhovoditelja, na navedenim česticama upisana je i zabilježba privremene mjere Z-6437/08, čije brisanje po prijedlogu stečajnog upravitelja je u tijeku (aktivna plomba Z-10138/21-brisanje zabilježbe spora-izrada nacrt rješenja u tijeku).

***jedna (1) garaža**

Nalazi se u **bespravnom posjedu trećih osoba** (Davorke i Milorada Dausa) protiv kojih je pokrenut sudski postupak radi predaje posjeda koji se vodi pred TS Pazin posl.**br.2 P-165/2021-12.**, uz napomenu da su tuženici Daus istodobni ustali protutužbom protiv tužitelja Goran inženjering u stečaju radi stjecanja prava vlasništva na predmetnom nekretninom.

***Jedna (1) Hala u izgradnji ,**

Osim, što za navedenu nekretninu zemljišno knjižni sud nije donio rješenje kojim se dopušta upis brisanja zabilježenih ovrha i uknjižbe založnih prava u korist ovrhovoditelja, na navedenoj nekretnini **upisana je i zabilježba privremene mjere Z-6437/08**, čije brisanje po prijedlogu stečajnog upravitelja je u tijeku (aktivna plomba Z-10138/21-brisanje zabilježbe spora-izrada nacrt rješenja u tijeku).

B.Nekretnine za koje je zemljišno knjižni sud donio rješenja kojima dopušta brisanje zabilježbi ovrha

Nadalje, u odnosu na 12 nekretnina, (u naravi 7 spremišta – podrumskih prostorija; 1 stan; i 4 zemljišta – oranice) za koje je nakon što je ovršni sud donio rješenje o obustavi ovrhe i brisanju zabilježbi ovrha, **zemljišno knjižni sud donio rješenja kojima dopušta brisanje zabilježenih ovrha i uknjižbu založnih prava u korist ovrhovoditelja** radi osiguranja tražbina, što je i provedeno u zemljišnim knjigama, **navodi se slijedeća problematika:**

***sedam (7) spremišta – podrumski prostori**

Od ukupno 7 spremišta – podrumskih prostora (na svima su **upisana založna prava**, prosječna površina 5,8 m², koji se nisu uspjeli prodati na drugoj dražbi niti za 1/3 utvrđene vrijednosti-ukupni iznos 88.623.- kn. odnosno prosječno po jednom spremištu-podrumskom prostoru 12.660.- kn.) :

-od navedenih sedam (7) spremišta dva (2) se nalaze se u posjedu trećih osoba temeljem **kupoprodajnih ugovora sklopljenih prije otvaranja stečajnog postupka** ali kupci nisu upisali vlasništvo (što nakon zabilježbi ovrha više nije bilo moguće) te su pokrenuli postupke proglašenja ovrhe nedopuštenom kao i upisa prava vlasništva.

-Nakon što je ovršni sud donio rješenja o obustavi ovrhe **stečajni upravitelj je pokrenuo postupke brisanja zabilježbi sporova i privremenih mjera otuđenja i opterećenja**, koje su u međuvremenu nakon donesenih rješenja brisane **osim u odnosu na jedno spremište (Z-6347/08 TS Pazin**, aktivna plomba Z-10138/21 – brisanje zabilježbe – izrada nacrt rješenja).

-obzirom na okolnost da se predmetna spremišta – podrumski prostori nalaze u višestambenim zgradama te da bi potencijalni interes za kupnju spremišta – podrumskih prostorija mogli imati samo vlasnici etažiranih stambenih jedinica u tim zgradama, stečajni upravitelj je u pisanom obliku (preporukom) obavijestio sve suvlasnike etažiranih stambenih jedinica da su se nakon obustave ovrhe stvorile pretpostavke da se predmetna spremišta – podrumske prostorije prodaju u stečajnom postupku, te ih zamolio da ga ukoliko imaju interes za kupnju povratno obavijeste kako bi ih dalje mogao izvješćivati o uvjetima i načinu prodaje u stečajnom postupku.

Nakon dobivenih povratnih informacija (telefonski, e-mailom), stanje iskazanih interesa za potencijalnu kupnju predmetnih spremišta – podrumskih prostorija je slijedeće:

-Spremište poseban dio „M 9“ k.č. 1251/1 k.o. Tar, ETAŽA 17, nitko od suvlasnika etažiranih stambenih jedinica nije iskazao interes za kupnju. Naime, predmetno spremište nalazi se na dnu stepeništa zgrade i nije ograđeno te ga praktički koriste svi suvlasnici etažiranih stambenih jedinica kao „zajedničko mjesto za odlaganje raznih predmeta“.

-Podrumska prostorija posebni dio „K1“ k.č. 1253/1 k.o. Tar, Etaža 10, interes iskazala samo Dorkić Nada Perci 12 (tel.091 9189286, 091 88332905, e-mail: darko.dorkic@ipro.hr).Naime, svih 8 upisanih suvlasnika etažiranih stambenih jedinica upisani su i kao suvlasnici etažiranih spremišta osim Dorkić Nade.

-Podrumska prostorija posebni dio „K1“ k.č. 1253/2 k.o. Tar, ETAŽA 10, Interes iskazali Općina Tar, Perković Ivan, Kristijan Mirjanić i Vuk Dragan

-Podrumska prostorija poseban dio „M1“ k.č. 1251/2 k.o. Tar, ETAŽA 9 u stambenoj zgradi sa 8 etažiranih stambenih jedinica i 9 etažiranih spremišta, svi suvlasnici etažiranih stambenih jedinica su suvlasnici etažiranih spremišta. Interes za kupnju dodatnog (devetog) etažiranog spremišta iskazala Nada Paljuh tel. 099 8428883.

-Spremišta posebni dio „J3“ k.č. 1258/2 k.o. Tar, ETAŽA 7 u stambenoj zgradi sa 8 etažiranih stambenih jedinica i 8 etažiranih spremišta, suvlasnici stana Giričar Bruno i Mravlje Dušan, Slovenia za razliku od 7 ostalih suvlasnika stambenih jedinica nisu upisani kao suvlasnici spremišta. Interes za kupnju iskazali Mravlje Dušan tel 38641626952, Monika Vižintin suvlasnica jednog stana i jednog spremišta iskazala interes za kupnju dodatnog predmetnog spremišta, tel. 0915373313, e-mail monikahatman@gmail.com

Napomena: prije donošenja odluke o načinu i uvjetima prodaje predmetnih spremišta – podruma (na kojima su upisana razlučna prava) u stečajnom postupku trebalo bi radi ekonomičnosti i svrsishodnosti postupka prodaje uzeti u obzir slijedeće okolnosti:

-predmetne nekretnine nisu se uspjele prodati u ovršnom postupku niti za 1/3 utvrđene vrijednosti,

-obzirom na limitirani interes potencijalnih kupaca za očekivati je da bi se dio njih mogao prodati tek na 4 javnoj dražbi (početna cijena 1 kn.) te bi trošak prodaje putem FIN-e (2.800.-kn.) kod nekih mogao biti veći od ostvarene kupovnine.

-U ovakvim okolnostima razuman bi bio dogovor razlučnih vjerovnika da se prodaja organizira na način da se svi suvlasnici etažiranih stambenih jedinica u višestambenim zgradama u kojima se nalaze predmetna spremišta i podrumi prodaju na način da se prodaja oglasi u javnim glasilima, prikupljanjem ponuda putem javnog bilježnika.

***jedan (1) Stan**

U posjedu treće osobe koja je predmetnu nekretninu kupila i isplatila namjenskim kreditom ZABA te mu je prodavatelj sada stečajni dužnik javnobilježnički ovjerenim kupoprodajnim ugovorom (06.12.2004.) dopustio bezuvjetnu uknjižbu prava vlasništva dopustivši pri tome kreditoru Zagrebačkoj banci uknjižbu hipoteke. Kupac nije u zemljišnim knjigama upisao vlasništvo a u međuvremenu su na predmetnoj nekretnini upisane zabilježbe ovrha nakon čega upis vlasništva više nije bio moguć.

Kupac-sadašnji posjednik, pokrenuo je tužbu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom koju je povukao nakon što je ovrha nakon druge neuspješne dražbe obustavljena, a Rješenjem o obustavi naloženo

zemljišnoknjižnom odjelu istog suda brisanje zabilježenih ovrha kao i upis zaloga u korist ovrhovoditelja RH, što je i provedeno u zemljišnim knjigama.

***četiri (4) zemljišta – oranice**

-k.č. 1178/21 k.o. Tar, oranica 502m²; -k.č. 1178/25 k.o. Tar, oranica 19m² (**omogućava**-pristup česticama 1178/21; i -k.č. 1178/22 oranica 379m²; i -k.č. 1178/3 oranica 275m²;

Navedene dvije katastarske čestice - zemljišta naslanjaju se jedno na drugo a zemljište na k.č. 1178/25 omogućuje pristup ostalim česticama stoga je od vitalnog ekonomskog značaja da se navedene čestice prodaju istovremeno što u ovom trenutku nije moguće.

Naime, nakon neuspješne druge dražbe u ovršnom postupku ovršni sud donio je u odnosu na sve četiri čestice rješenje o obustavi ovrhe, brisanje zabilježenih ovrha te upis založnog prava u korist Republike Hrvatske.

Međutim, zemljišno knjižni odjel istoga suda **SAMO JE ZA ČESTICE 1178/21 i 1178/25 donio rješenje** kojim je **dopušten upis brisanja zabilježenih ovrha te upis zaloga u korist RH** (što je i provedeno u zemljišnim knjigama), dok za k.č. 1178/22 i k.č. 1178/3 to još uvijek nije učinio te su na istima i dalje upisane zabilježbe ovrha.

Nadalje, nakon što je ovršni sud donio rješenje o obustavi ovrhe stečajni upravitelj je pokrenuo postupke brisanja zabilježenih privremenih mjera otuđenja i opterećenja predmetnih nekretnina, te su do sada donijeta i u zemljišnim knjigama provedena rješenja o brisanju privremenih mjera, osim zabilježbe Z-6347/08 TS Pazin i dalje upisane na k.č. 1178/21 i k.č. 1178/22 i k.č. 1178/3 ;

Slijedom iznjetoga prijedlog za prodaju u stečajnom postupku navedene četiri katastarske čestice moguće je podnijeti kada zemljišno knjižni sud u odnosu na dvije navedene k.č. donese rješenje kojim dopušta brisanje zabilježenih ovrha te upis založnih prava, kao i kada se u odnosu na tri katastarske čestice donese rješenje o brisanju zabilježene privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja, Z-6347/08.

-k.č. 1458/1 u ½ dijela (oranica 265m²) k.o. Tar, drugi suvl. Batistić- Nižić , z.k.ul.

-k.č. 1458/2 (oranica 288m²) i k.č. 1458/5 (oranica 87m²) k.o. Tar, z.k.ul.

Navedene dvije katastarske čestice – zemljišta naslanjaju se jedna na drugu a katastarska čestica 1458/5 omogućuje pristup drugim dvjema česticama te je stoga od vitalnog ekonomskog značaja da se navedene čestice prodaju istovremeno, što u ovom trenutku nije moguće.

Nakon neuspješne druge dražbe u ovršnom postupku ovršni sud donio je u odnosu na sve čestice rješenje o obustavi ovrhe, brisanje zabilježenih ovrha te upis založnog prava u korist ovrhovoditelja Republike Hrvatske. Zemljišnoknjižni odjel istog suda donio je **rješenje kojim je dopušten upis brisanja zabilježenih ovrha te upis zaloga u korist RH** (što je i provedeno u zemljišnim knjigama),

Međutim, nakon što je po obustavi ovrhe, stečajni upravitelj pokrenuo postupke brisanja zabilježenih privremenih mjera zabrane otuđenja i opterećenja upisanih na predmetnim nekretninama ista su i brisana OSIM zabilježbe (Z-5132) upisane na k.č. 1458/2 i 1458/5.

Slijedom navedenog prijedlog za istovremenu prodaju k.č. 1458/1, u ½ dijela; k.č. 1458/2 i k.č. 1458/5 , podnijeti će se nakon što se u zemljišnim knjigama provede brisanje zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja Z-5132/09 TS Pazin.

OS Buje

*jedno (1) spremište

U ovršnom postupku posl.br. Ovr-929/15 (ranije Ovr-418/09; Ovr-885/08-đ koji je vođen pred OS Buje, nakon neuspješne druge dražbe donijeto je rješenje o obustavi ovrhe i brisanju zabilježenih ovrha (što je i provedeno u zemljišnim knjigama) u odnosu na nekretninu označenu kao:

5/377 dijela k.č. 2008/9 upisana u z.k.ul. 3617 k.o. Novigrad, ETAŽA 6, **u naravi spremište površine 5,11m²**, koje se nalazi u višestambenoj zgradi sa 5 etažiranih stambenih jedinica i 6 etažiranih posebnih jedinica. Prema stanju upisanih vlasništva u zemljišnim knjigama svih 5 upisanih vlasnika etažiranih stambenih jedinica (OSIM TABOR MAURA, Trst, ul. Dei Mirissa 5/03, Italia) upisani su i kao vlasnici posebnih dijelova spremišta. Kao 6-ti vlasnik upisan je Goran inženjering.

Adresa: Novigrad, Zagorska 13

Procijenjena vrijednost u ovršnom postupku 34.492,54 kn ;

Na drugoj dražbi nije se prodala niti za 1/3 utvrđene vrijednosti, 11.497,51 kn.

Nakon što su se po pravomoćno okončanim sudskim postupcima stekli uvjeti za brisanje privremenih mjera zabrane otuđenja i opterećenja upisanih pod Z-335/09 I z-1501/09, stečajni upravitelj pokrenuo je postupak njihova brisanja te su iste i brisane, te se predmetna nekretnina može sada prodati u stečajnom postupku.

Obzirom na okolnost da potencijalni kupci predmetne nekretnine mogu samo vlasnici etažiranih jedinica u višestambenoj zgradi u kojoj se nalazi predmetno spremište, stečajni upravitelj je preporučenom pošiljkom svim upisanim vlasnicima dostavio obavijest o namjeri prodaje predmetne nekretnine u stečajnom postupku.

Interes za kupnju su iskazali: Broni Radej (tel 041 765833, e-mail avtoelektrika.radej@siol.net), te predložio da mu se predmetna nekretnina proda neposrednom pogodbom za iznos od 7.500.-kn. i Sania Blaškić tel 092 237 67906, e-mail sania.blaskic@gmail.com

Slijedom iznjetoga (točka IV. pod A. i B.) prije podnošenja prijedloga za prodaju predmetnih nekretnina u stečajnom postupku potrebno je da zemljišno knjižni odjel suda donese rješenja kojima dopušta upis brisanja zabilježenih ovrha i uknjižbu založnih prava u korist ovrhovoditelja. Nadalje potrebno je provesti brisanje svih privremenih mjera otuđenja i opterećenja predmetnih nekretnina, te donijeti odluke u svezi sa postupanjem u odnosu na nekretnine koje se nalaze u posjedu trećih osoba.

VI. Na dan otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik upisan je kao suvlasnik 1/18 dijela nekretnine označene kao k.č.br. 1223 upisana u z.k.ul. 65 k.o Kanfanar 4., na kojoj su upisane zabilježbe ovrha Ovr-761/08, Ovr-136/09 i Ovr-214/09. **u naravi nedovršena višestambena zgrada u roh bau stupnju izgrađenosti.**

Rješenjem Općinskog suda u Puli, Stalna služba u Rovinju Ovr-2427/2017-23 obustavljena je ovrha radi naplate prodajom suvlasničkog dijela nekretnine Goran inženjering d.o.o. u stečaju, te se nalaže zemljišno knjižnom odjelu provedba brisanja zabilježenih ovrha.

Naime, temeljem pravomoćne presude P-342/08 od 24.04.2011.g. uknjiženo je 10.09.2013. pravo vlasništva na suvlasničkom dijelu nekretnine Goran inženjering d.o.o. u korist Josipa Bošnjaka, jer je utvrđeno da je zabilježba predmetnog spora radi utvrđenja vlasništva zabilježena pod brojem Z-

2633

3560/08 upisana prije no što su upisane zabilježbe ovrhe te da uknjižba prava vlasništva sada dolazi u prvenstvenom redu prije upisa zabilježbi predmetnih ovrha, ovrhe se ne mogu nastaviti protiv novog vlasnika.

Na dan otvaranja stečajnog postupka kao suvlasnik 8/18 dijela predmetne nekretnine bio je upisan Josip Bošnjak temeljem sporazuma o osiguranju prijenosom prava vlasništva kojega je zaključio sa prednikom stečajnog dužnika Goran inženjering d.o.o. Poreč.

Međutim u **parničnom postupku koji je stečajni dužnik pokrenuo radi pobijanja pravne radnje** dužnika kojom je prijenos vlasništva proveden **donijeta je pravomoćna presuda P-356/15** (ranije 17 P-2378/2013) **kojom je utvrđeno da je bez pravnog učinka prema stečajnoj masi predmetni sporazum o osiguranju prijenosom** vlasništva te je u zemljišnim knjigama provedeno brisanje prijenosa vlasništva sa prednika stečajnog dužnika Goran inženjering d.o.o. Poreč na Josipa Bošnjaka.

Slijedom navedenoga prema sadašnjem stanju upisa vlasništva na predmetnoj nekretnini u naravi nedovršena (roh-bau) višestambena zgrada s 18 stambenih jedinica označena kao 1223 k.o. Kanfanar upisani su kao suvlasnici: pod 2. suvlasnički dio 9/18 Real estate investing d.o.o. Rovinj, pod 4. suvlasnički dio 1/18 Josip Bošnjak, i pod 5. suvlasnički dio 8/18 Goran inženjering d.o.o. u stečaju-.

Suvlasnik predmetne nekretnine Real investing Rovinj d.o.o pokrenuo je postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice te je prvo ročište održano 19.12.2019. pred Općinskim sudom u Rovinju, koji je rješenjem R1-268/2019-5 odredio provođenje dokaza očevitom na licu mjesta radi utvrđenja predmeta razvrgnuća i mogućnosti geometrijske diobe predmeta razvrgnuća očevitom koji se je trebao održati 07.04.2020. međutim zbog Covida-19 je odloženo. Naknadno je zakonski zastupnik Real estate investing d.o.o. Rovinj povukao prijedlog za razvrgnuće suvlasničke zajednice.

Trenutačno je u tijeku razmatranje prijedloga kojim bi sva tri suvlasnika potpisala pismo namjere kojim bi dogovorili načela zajedničke prodaje svih suvlasničkih dijelova (angažiranje sudskog vještaka radi procjene vrijednosti nekretnine, način oglašavanja prodaje nekretnine, nacrt kupoprodajnog ugovora sa potencijalnim kupcem koji bi osigurao participaciju svih suvlasnika u troškovima unovčenja kao i naplati kupovnine koju bi kupac bio u obvezi uplatiti na račun svakog suvlasnika, ponaosob, sve razmjerno suvlasničkim udjelima.

VII. PROMET DUŽNIKOVA ŽIRO RAČUNA U RAZDOBLJU ZA KOJE SE PODNOSI IZVIJEŠĆE

1.Ukupni primitci

Nastavno na prethodno izviješće dostavljeno naslovnom sudu 07. lipnja 2021. u razdoblju za koje se podnosi ovo izviješće ostvareni su ukupni primitci na dužnikovu računu:

-povrat više obračunatih i naplaćenih troškova(glavnica 429,45;kamata 161,02).....590,47 kn.

-kamata a vista.....7,55 kn.

Ukupno primitci 598,02 kn.

2.Ukupni izdatci

U razdoblju za koje se podnosi ovo izviješće ostvareni su ukupni izdatci na dužnikovu računu:

-bankovna naknada IKB Umag d.d. Umag.....339,20 kn.

-knjigovodstvene usluge u bruto iznosu (neto 12.055,85), VI.2019-VI.2021.).....24.000,20 kn.

(iznos mjesečne bruto naknade 1.000.-kn./ neto 669,77 kn.)

- sudska pristojba (P-165/21-2; tužba c/a Daus, predaja posjeda).....900,00 kn.
- izmjena 4 brave (4 stambene jedinice u Červaru)..... 1.600,00 kn.
- javnobilježnička ovjera, biljezi-podnijeti zahtjevi za brisanje zabilježbi,preslike.....662,50 kn.
- poštarina (obavijesti vlasnicima etažiranih stambenih jedinica (iz točke IV B.).....1.165,25 kn.
- (RH, RSi, Italija, Švicarska, Austrija, Mađarska, Rusija)

Ukupni izdatci 28.667,15 kn.

VIII.Dospjele nenamirene obveze na dan 30.09.2021. iznose1.668.447,43 kn.

1.Obračunati – neplaćeni PDV-e te ovrhovoditeljima dosuđeni daljnji troškovi ovrhe za nekretnine prodane u ovršnom postupku pred OS Pazin Stalna služba Poreč, koji još nije donio pravomoćno rješenje o namirenju troškova ovrhovoditelja u ovršnom postupku 29 Ovr-175/2019 -732 te posljedično tome **kupovninu nije predao stečajnom sucu:**

- obračunati PDV-e (glavnica)453.000,00
- dosuđeni daljnji troškovi ovrhe (posl.br, 29 Ovr-175/2020-732, točka II.).....404.187,00

(kupovina ostvarena u tom ovršnom postupku još nije predana stečajnom sucu)

2.Knjigovodstvene usluge sa 30.09.2021 (**bruto**)..... 3.000,00

3.Komunalna naknada sa 30.09.2021 (**glavnica**).....168.437,70

*odnosi se na 9 nekretnina od kojih su dvije prodane (**kupovina još nije predana TS Pazin**), te su novi vlasnici od rujna 2018. obveznici plaćana komunalne naknade, dospjela neplaćena glavnica do predaje posjeda iznosi **151.373,04**

*preostalih 7 nekretnina za koje dospjela glavnica duga za komunalnu naknadu do 30.04.2021 iznosi ukupno 16.312,91 (mjesečna obveza ukupno 150,35 koja i dalje teče) nakon neuspješne prve dražbe **trebaju se prodavati na drugoj dražbi koju ovršni sud još nije zakazao.**

4.Naknada za uređenje voda sa 30.09. 2021. (glavnica).....17.364,60kn.

*odnosi se na 7 nekretnina koje danas dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika i predmet su prodaje u ovršnom postupku Ovr-175/2019 koji se vodi pred OS Pazin Stalna služba u Poreču, započet prije otvaranja stečajnog postupka i još nije dovršen, jer nakon neuspješne prve dražbe ovršni sud drugu još uvijek nije zakazao. Ukupan iznos mjesečne naknade po Rješenjima za svih 7 nekretnina iznosi 526,20 kn. (Červar Porat, Črvar 13-četiri nekretnine, Poreč, Kvajera 10A, Punta 27 i Punta 8.)

5.Pavomoćno dosuđeni – neplaćeni sudski troškovi540.027,33 kn.

*Trgovački sud u Pazinu, posl.br. Pu P-1656/2015 (ranije (P-336/2012)

Tužitelj Goran inženjering d.o.o. u stečaju c/a tuženik Raiffeisenbank Austria d.d. radi osnovanosti osporavanja tražbine tuženika u iznosu od 65.359.426,51 kn. po osnovu danih jamstva.

Prvostupanjskom presudom posl.br. 336/12 od 30.04.2014. TS Rijeka Stalna služba u Pazinu utvrdio je da je stečajni upravitelj osnovano osporio tražbinu tuženika u iznosu od 65.359.426,51 kn. jer po danim jamstvima tuženik nema status osobnog vjerovnika stečajnog dužnika.

2640

Donesenom drugostupanjskom presudom 35 PŽ-4860/14-2 od 05.10.2017. preinačuje se prvostupanjska presuda (**nakon što je promijenjena dotadašnja sudska praksa**) i odbija kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja te se tužitelju nalaže tuženiku nadoknaditi parnični trošak u roku od 8 dana u iznosu od 83.350.-kn.;plaćeno 40.000.-kn.),ostatak duga 43.350.-kn.

*Trgovački sud u Pazinu, posl.br. P-359/15 (ranije P-2384/13)

Tužitelj Goran inženjering d.o.o. u stečaju c/a tuženik Raiffeisen bank d.d. radi pobijanja pravne radnje. Prvostupanjska presuda u korist tužitelja stečajnog dužnika donesena 21.04. 2016. kojom se nalaže tuženiku da tužitelju stečajnom dužniku nadoknadi parnični trošak od 206.875,00 kn.

Donesenom drugostupanjskom presudom 12 PŽ-5030/2016-3 od 08.02.2019.g. preinačuje se prvostupanjska presuda te se odbija tužbeni zahtjev tužitelja i nalaže tuženiku naknaditi parnični trošak u iznosu od 245.000,00 kn.

Tužitelj izjavio reviziju o kojoj još nije odlučeno.

*Trgovački sud u Pazinu, posl.br. P-213/2015

Tužitelj Josip Deković, Poreč c/a Goran inženjering d.d. u stečaju radi utvrđenja tražbine u iznosu od 1.557.923,22 kn. (novčana protuvrijednost iznosa od 140.000.- EUR-a na ime pozajmice čiji primitak nije bio evidentiran u poslovnim knjigama stečajnog dužnika -žiro račun ili blagajna) koja je osporena na naknadnom ispitnom ročištu .

Prvostupanjskom presudom TS Pazin P-213/2015-37 od 07.07.2016. utvrđeno je osnovano potraživanje tužitelja prema tuženiku stečajnom dužniku u iznosu od 1.557.923,22 kn. te je tuženiku naloženo naknaditi parnične troškove u iznosu od 97.637,00 kn.

Donesenom drugostupanjskom presudom VTS-a posl.br. 77 PŽ-6198/2016-2 od 14.11. 2018.g. potvrđena je prvostupanjska presuda.

*Trgovački sud u Pazinu, posl.br. P-220/2016

Tužitelj Terra Nostra d.o.o. Poreč, c/a Goran inženjering radi utvrđenja osporene tražbine u iznosu od 3.176.068,18 kn. (naknada štete).

Prvostupanjskom presudom od 09.11.2018. utvrđeno je da je osnovana tražbina tužitelja prema tuženiku u iznosu od 666.285,17 kn. kao tražbina drugog višeg isplatnog reda, te je naloženo tuženiku platiti parnične troškove u iznosu od 103.066,58 kn.

Donesenom drugostupanjskom presudom VTS-a posl.br. 37 PŽ-7640/2018-2 od 06.05.2020. potvrđena je prvostupanjska presuda.

*Trgovački sud u Pazinu, posl.br. P-828/12

Tužitelj Jana Sepič, Ljubljana c/a Goran inženjering radi izdavanja tabularne izjave.

Prvostupanjskom presudom od 29.10.2014. usvojen tužbeni zahtjev tužitelja te je naloženo tuženiku naknaditi parnični trošak u iznosu od 18.005,00 kn.

Drugostupanjskom presudom od 07.11.2018. potvrđena prvostupanjska presuda.

*Općinski sud u Poreču, posl.br.P-3353/15-25

Tužitelj Marija Krizmanić c/a 1.ovrhovoditelja Line Škrinjara vl.obrta IMM i 2.tuženog ovršenika Goran inženjeringa radi proglašenja ovrhe nedopuštenom.

Drugostupanjskom presudom ŽS Pula posl.br. GŽ-1198/2016-4 od 15.01.2018. je preinačio prvostupanjsku presudu OS Poreč P-335/15-25 od 13.05.2016. kojom je odbijen tužbeni zahtjev te je ovrhu zabilježenu pod šposl.br. Ovr-253/09 proglasio nedopuštenom te naložio tuženima da solidarno naknade troškove parničnog i žalbenog postupka u iznosu od 65.937,50 kn., slijedom čega na 2 tuženog otpada iznos od 32.968,75 kn.

Od navedenog ukupnog iznosa dospjelih nepodmirenih obveza stečajne mase po osnovu pravomoćno dosuđenih sudskih troškova za parnične troškove koji su vođeni radi utvrđenja osporenih tražbina (troškovi koji su nastali radi redovitog provođenja stečajnog postupka i zajednički su za cjelokupni postupak) odnosi se iznos **od 244.053,58 kn.**

6.Usluga izrade elaborata za legalizaciju objekata (Mugeba, Žbandaj).....**15.000,00 kn.**

7.Naknade za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada (Mugeba, Žbandaj).....**67.430,80 kn.**

Napominje se, da osim prethodno iskazanih dospjelih i nenamirenih obveza po osnovu obračunatog PDV-a, računa i dosuđenih parničnih troškova u pravomoćno okončanim parničnim postupcima, obveze stečajne mase čine i obveze po osnovu odvjetničkih usluga prema do sada dostavljenim troškovnicima odvjetnika koji su zastupali stečajnog dužnika, koji se nalaze u sudskom spisu.

ZAKLJUČAK

Okolnost da su na dan otvaranja stečajnog postupka sve dužnikove nekretnine bile predmet ovršnih postupaka pokrenutih (2008.g.) prije otvaranja stečajnog postupka čija provedba je sukladno odredbama SZ i nastavljena pred ovršnim sudovima do njihova okončanja u BITNOME JE OPREDIJELJIVA trajanje i tijek stečajnog postupka koji je nad dužnikom otvoren u rujnu 2011.g.

*Naime, kao što je u to u točki III ovog izvješća obrazloženo na javnim dražbama koje su u ovršnim postupcima započetim prije otvaranja stečajnog postupka održane pred Općinskim sudom u Poreču, u ožujku 2013.g.; siječnju 2015.g.; i kolovozu 2018.g, prodano je 40 nekretnina, **pri čemu je ostvaren ukupan iznos kupovnine u iznosu od 9.572.328,00 kn.** (uz napomenu da su kupci-razlučni vjerovnici oslobođeni pologa kupovnine u iznosu od 2.903.324,29 kn.) **ovršni sud još nije donio pravomoćno rješenje o namirenju troškova ovrhovoditelja te ostatak kupovnine koju su KUPCI POLOŽILI NA RAČUN OVRŠNOG SUDA nije predan stečajnom sucu.**

*Nadalje, kao što je u točki IV ovog izvješća navedeno nakon što prodaja 15 nekretnina koje danas dolaze upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika **nije bila uspješna na prvoj održanoj javnoj dražbi** pred Općinskim sudom u Pazinu stalna služba u Poreču dana 16.01.2015. (za dvije nekretnine), te 30. i 31. srpnja 2018.g. za daljnjih 13 nekretnina, **ovršni sud još nije odredio drugu javnu dražbu** na kojoj se predmetne nekretnine ne bi mogle prodati ispod 1/3 utvrđene vrijednosti.

*Nadalje, kao što je u točki V, ovog izvješća obrazloženo nakon što se **23 nekretnine nisu uspjele prodati niti na drugoj dražbi** pred Općinskim sudom u Pazinu, Stalna služba u Poreču, u svibnju 2020. donijeta su rješenja o obustavi ovrha i određena osiguranja uknjižbom založnih prava u korist ovrhovoditelja. Međutim, **zemljišno knjižni odjel suda je u zemljišnim knjigama proveo brisanja zabilježenih ovrha i upis založnih prava samo u odnosu na 12 nekretnina, dok u odnosu za preostale 11 nekretnina još uvijek nije donio rješenja kojim dopušta upis brisanja zabilježenih ovrha i**

2672

uknjižbu založnih prava u korist ovrhovoditelja koji su predmetne ovrhe i pokrenuli radi prisilne naplate svojih tražbina u ovršnom postupku.

Osim toga, na pojedinim nekretninama upisane su zabilježbe privremenih mjera zabrane otuđenja i opterećenja, (Z-6347/08 TS Pazin) čije brisanje je u tijeku (aktivna plomba Z-10138 – brisanje zabilježbe spora-izrada nacrtu rješenja u tijeku).

Sve prethodno iznijeto ukazuje da stečajni dužnik unatoč okolnosti da ima u vlasništvu brojne nekretnine koje su predmet započetih ovršnih postupaka prije otvaranja stečajnog postupka koji su još uvijek u tijeku, te da do danas od strane ovršnog suda (OS Pazin, Stalna služba u Poreču) stečajnom sucu nije doznačena niti jedna lipa za dio unovčenih nekretnina NE RASPOLAŽE LIKVIDNOM STEČAJNOM MASOM koja bi bila dostatna za namirenje obveza stečajne mase o njihovom dospijanju.

Posebno se naglašava da cijelo vrijeme trajanja još uvijek nedovršenih ovršnih postupaka ovršenik sada stečajni dužnik generira troškove stečajnog postupka kao i ostale obveze stečajne mase (PDV-e, komunalna naknada, vodna naknada, sudski troškovi,), pri čemu su po svojoj visini dominantne upravo obveze koje su nastale nakon prodaje dijela nekretnina (točka VIII. ovog izvješća) koje podliježu obvezi plaćanja PDV-a koji je ovršenik dužan obračunati i platiti u zakonom propisanim rokovima a da pri tome kako je prethodno navedeno položena kupovna nije od strane ovršnog suda predana stečajnom sucu.

Nadalje, cijelu situaciju glede visine potencijalne raspoložive likvidne stečajne mase koja bi se mogla ostvariti prodajom dužnikovih nekretnina kako u ovršnom pa tako i stečajnom postupku (nakon donošenja rješenja o obustavi ovrhe u slučaju neuspješno provedene dvije dražbe) osim dugotrajnosti ovršnog postupka u bitnome određuju i slijedeće NOVONASTALE otegnute okolnosti za ovršenika sada stečajnog dužnika:

- sudska praksa da se kupci – založni vjerovnici u cijelosti oslobađaju pologa kupovnine bez obzira na okolnost visine mogućih troškova unovčenja nekretnine (komunalna naknada, vodna naknada, pričuva, PDV-e, troškovi sudskih postupaka nastalih povodom tužbi za proglašenje ovrhe nedopuštenom, utvrđenja vlasništva, itd.), koji se onda nemaju iz čega namiriti,

- stav VTS-a da se prilikom obračuna kod prodaje nekretnina na kojim postoji razlučno pravo više ne može obračunati paušalni iznos od 5% na ime troškova utvrđenja predmeta razlučnog prava.

Slijedom iznijetoga razvidno je da stečajna masa dužnika nije dostatna za ispunjenje ostalih dospjelih obveza stečajne mase, te da bi se za slučaj da stečajni upravitelj nije pozivom na članak 204. SZ podnio prijavu nedostatnosti stečajne mase nakon čega provedba ovršnih postupaka nije dopuštena (u međuvremenu su bili pokrenuti od strane Porezne uprave i Grada Poreča) **račun stečajnog dužnika nalazio u neprekidnoj blokadi 30 mjeseci sa svim pravnim i ekonomskim posljedicama koje bi takova situacija proizvela.**

Nastavno na podnijetu prijavu nedostatnosti stečajne mase za namirenje svih dospjelih obveza stečajne mase naslovni sud donio je rješenje posl.br. 1 St-14/2015-453 kojim se stečajni postupak nad dužnikom obustavlja i zaključuje. Istim rješenjem nalaže se da će stečajni upravitelj nakon obustave i zaključenja stečajnog postupka nastaviti voditi postupke radi unovčenja imovine stečajnog dužnika.

Rješavajući po izjavljenoj žalbi na uvodno označeno Rješenje, VTS Zagreb je svojim Rješenjem poslovni broj 7 PŽ-594/2021-2 od 23.02.2021. ukinuo prvostupanjsko rješenje o obustavi i zaključenju stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj

Gordan Blagojević

**GORDAN
BLAGOJEVIĆ**

Digitalno potpisao:
GORDAN BLAGOJEVIĆ
Datum: 2021.10.04
21:08:13 +02'00'