

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud **Trgovački sud u Bjelovaru**

Poslovni broj spisa **St-363/2020**

Dužnik **PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju, Ulica Braće Domany 8, Zagreb,**

OIB: 85048838056

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 30.6.2025. DO 30.9.2025.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka utvrđena je slijedeća imovina stečajnog dužnika:

1. Nekretnine

Nekretnina upisana u Zemljišnoknjižni odjel Pag, k.o. 321524 Novalja, ZK uložak 2931, k.č. 1825/97 PAŠNJAK ŠKUNCA STANI, površine 415 m², vlasnički dio 1/1 ŠABIĆ STJEPAN, ZAGREB, BRAĆE DOMANY 8.

Stečajni dužnik je na opisanom zemljištu izgradio stambeni objekt s osam stambenih jedinica. Sukladno ortačkom ugovoru i sudskoj nagodbi sklopljenoj na Trgovačkom sudu u Bjelovaru 18. srpnja 2024. godine Stjepan Šabić vlasnik je tri stambene jedinice izgrađenog objekta, a stečajni dužnik vlasnik je pet stambenih jedinica izgrađenog objekta i to:

- **stan 1 u prizemlju** nekretnine, neto korisne površine 44,89 m², sa pripadajućim parkirališnim mjestom broj 1,
- **stan 3 na I. (prvom) katu**, neto korisne površine 44,89 m², sa pripadajućim parkirališnim mjestom broj 3,
- **stan 4 na I. (prvom) katu**, neto korisne površine 45,13 m², sa pripadajućim parkirališnim mjestom broj 4,
- **stan 7 u potkrovlju**, neto korisne površine 27,66 m², sa pripadajućim parkirališnim mjestom broj 7,
- **stan 8 u potkrovlju**, neto korisne površine 28,93 m², sa pripadajućim parkirališnim mjestom broj 8.

Na nekretnini su upisani tereti kako slijedi:

- pod brojem Z-6266/2017 od 23.03.2017. upisano je založno pravo na iznos 1.990.000,00 kn za korist PRIVREDNA BANKA D.D. ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50, OIB: 90823915513.
- pod brojem Z-10085/2018 od 03.05.2018. upisano je založno pravo na iznos 126.400,00 EUR za korist JERKOVIĆ GORDANA, OIB: 85485617510, BOŠANA 15, PAG i JERKOVIĆ SINIŠA, OIB: 94693427172, BOŠANA 15, PAG.
- pod brojem Z-14050/2021 od 26.5.2021., prvenstveni red upisa Z-2541/2020 upisana je zabilježba ovrhe temeljem prijedloga za ovrhu od 28.1.2020., rješenje o ovrsi Općinskog suda u zadru Ovr-92/2020, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine i prodajom

predmetne nekretnine za korist NEŽIĆ DRAGICE, OIB: 24579440072, JASTREBARSKO, GOLJAK 22.

- pod brojem Z-6627/2022 od 9.3.2022. upisana je zabilježba, odbijen prijedlog za zabilježbu predlagatelja Jerković Gordane i Siniše protiv Šabić Stjepana radi zabilježbe spora.
- pod brojem Z-26573/2022 od 14.9.2022. upisana je zabilježba privremene mjere osiguranja zabranom otuđenja i opterećenja po Rješenju Trgovačkog suda u Bjelovaru, posl.br. OVR-13/2022 od 12.9.2022., zabilježuje se privremena mjera zabrane protivniku osiguranja Stjepanu Šabiću da otuđi ili optereti nekretninu oznake 1825/97, ukupne površine 415 m².

Vrijednost nekretnine:

- na zahtjev ranijeg zakonskog zastupnika stečajnog dužnika procjenu nekretnine izvršio je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zdenko Čiček, ing. građ., te na dan 16.9.2021. utvrdio tržišnu vrijednost nekretnine u iznosu 549.090 EUR (4.102.086 kn).

Obzirom da za radnje koje prethode upisu suvlasničkih dijelova nekretnine u zemljišne knjige nije ostvarena potrebna suradnja s ranijim zakonskim zastupnikom dužnika koji je ujedno i suvlasnik nekretnine, s ciljem poduzimanja daljnjih potrebnih radnji vezanih za unovčenje imovine stečajnog dužnika, stečajna upraviteljica predložila je sazivanje skupštine vjerovnika na kojoj je izvijestila vjerovnike o do tada poduzetim radnjama te je predložila da vjerovnici donesu odluku o davanju suglasnosti za izdavanje punomoći odvjetniku.

Skupština vjerovnika održana je 16.9.2022. te su na njoj stečajni vjerovnici donijeli odluku da se prihvaća izvješće o dosadašnjem tijeku postupka u kojem je stečajna upraviteljica izvijestila o nemogućnosti ostvarivanja kontakta i suradnje s ranijim zakonskim zastupnikom te o podnošenju prijedloga za određivanje privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine koju je sud rješenjem i donio 12.9.2022. Radi poduzimanja daljnjih potrebnih pravnih radnji vjerovnici su dali suglasnost za izdavanje punomoći odvjetniku.

Dana 25.10.2022. godine na Trgovačkom sudu u Bjelovaru, pod posl.br. P-96/2022 pokrenuta je tužba radi utvrđenja prava vlasništva i predaje u posjed. U ovom predmetu postignuta je sudska nagodba dana 18. srpnja 2024. godine s kojom su se prethodno suglasili stečajni vjerovnici.

Navedenom sudskom nagodbom utvrđena je imovina stečajnog dužnika te je određeno da se Stjepan Šabić obvezuje u roku od 120 dana od dana zaključenja nagodbe izvršiti sve potrebne radove koji prethode izdavanju uporabne dozvole, ishoditi svu potrebnu dokumentaciju za etažiranje zgrade i upis posebnih dijelova zgrade u zemljišne knjige, predati svu potrebnu dokumentaciju za upis posebnih dijelova zgrade u zemljišne knjige na Općinskom sudu u Zadru i ishoditi rješenje o upisu posebnih dijelova nekretnine sukladno podjeli i utvrđenom pravu vlasništva te o svim poduzetim radnjama i ishođenim ispravama obavijestiti stečajnu upraviteljicu.

Nadalje, nagodbom je utvrđeno da će neovisno o tome da li su ispunjene sve navedene obveze, Stjepan Šabić stečajnoj upraviteljici u roku od 8 dana predati u posjed pet stambenih jedinica koje su utvrđene kao vlasništvo stečajnog dužnika.

S obzirom da je utvrđeni rok istekao 16.11.2024., a Stjepan Šabić nije izvršio dogovorene radove niti ishodio dokumentaciju, stečajna upraviteljica ga je pozvala da joj preda u posjed pet stambenih jedinica utvrđenih kao vlasništvo stečajnog dužnika te je primopredaja izvršena dana 29.11.2024. o čemu je sastavljen zapisnik.

2. Pokretnina - unovčena

Teretno motorno vozilo, marka VOLKSWAGEN TRANSPORTER 2.4 D, godina proizvodnje 1992., broj šasije: WV2ZZZ70ZNH072879, vozilo je objavljeno, tereta nema.

Stalni sudski vještak strojarke struke Krešimir Antulov, ing. strojarstva, izvršio je procjenu vrijednosti vozila i utvrdio tržišnu vrijednost u iznosu 5.427,00 kn s uključenim porezom na dodanu vrijednost.

Na 1. Oglas za prodaju navedene pokretnine od 12.7.2021., objavljenog na mrežnim stranicama FINE i sudačke mreže prikupljanjem pisanih ponuda, prispjela je jedna ponuda u roku i s ispunjenim uvjetima iz oglasa, no kupac nije izvršio uplatu kupovnine te je odustao od kupnje. Dana 20.10.2021. objavljen je 2. Oglas za prodaju pokretnine na mrežnim stranicama FINE i sudačke mreže te je prispjela jedna ponuda i to od pravne osobe TEH-GRADNJA d.o.o. Ponuda je prispjela u roku i sa zadovoljenim uvjetima iz oglasa uz ponuđenu cijenu od 2.800,00 kn. Kupac je uplatio kupoprodajni iznos umanjen za jamčevinu dana 25.11.2021. nakon čega mu je izdan račun i pokretnina predana u posjed.

3. Sudski postupci

Trgovački sud u Bjelovaru:

- Posl.br. Ovr-13/2022, predlagatelj osiguranja stečajni dužnik, protivnik osiguranja Stjepan Šabić. Rješenjem suda od 12. rujna 2022. godine određena privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine upisane u zk.ul. 2931, k.č.br. 1825/97, k.o. 321524 Novalja, kod Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižnog odjela Pag, opisanu kao PAŠNJAK ŠKUNCA STANI, površine 415 m², (u naravi izgrađena zgrada sa stambenim jedinicama) uz zabilježbu zabrane u zemljišnoj knjizi.
- Posl.br. P-96/2022, tužba radi utvrđenja prava vlasništva i predaje u posjed, tuženik Stjepan Šabić. Tuženik je dostavio odgovor na tužbu u kojem navodi da osporava tužbu u cijelosti jer nije provediva. Tužitelj - stečajni dužnik, očitovao se na navode tuženikovog odgovora na tužbu, u bitnom da tuženik izbjegava izvršiti predaju stanova u posjed tužitelja i podjelu vlasništva nad izgrađenim stanovima sukladno ugovoru o ortakluku. Nadalje, da ostaje kod tužbe i tužbenog zahtjeva u cijelosti, osporava navode tuženika i predlaže sudu da nakon provedenog dokaznog postupka usvoji tužbeni zahtjev u cijelosti te naloži tuženiku da tužitelju naknadi parnični trošak. Dana 16. studenog 2023. godine održano je pripremno ročište na kojem je tužitelj izjavio da ostaje kod tužbe i tužbenog zahtjeva, a tuženik da ostaje kod odgovora na tužbu te da traži rok u kojem bi se dovršili svi radovi vezani za spornu nekretninu nakon čega bi se utvrdila njezina vrijednost i postigao dogovor s tužiteljem. Stranke su potom suglasno predložile odgodu ročišta na period od 60 dana radi mirnog rješenja spora. Sud je donio rješenje da će odluka uslijediti pisanim putem. Obzirom da u ostavljenom roku nije došlo do sporazuma unatoč razgovorima vođenim s tuženikom, podneskom od 21. veljače 2024. godine tužitelj je predložio zakazivanje ročišta te istaknuo da i dalje ostaje kod tužbe i tužbenog zahtjeva u cijelosti. Dana 27. ožujka 2024. tuženik je kontaktirao stečajnu upraviteljicu te izjavio da bi u idućih 10-ak dana potpisao nagodbu za mirno rješenje spora. Stečajna upraviteljica predložila je zakazivanje skupštine vjerovnika radi davanja suglasnosti za potpisivanje predložene nagodbe za mirno rješenje spora te je sud zakazao skupštinu za 25. lipnja 2024. godine. Na skupštini je donesena odluka da se daje suglasnost na sklapanje sudske

nagodbe radi mirnog rješenja spora s time da će se u tekst nagodbe unijeti i odredba da nakon etažiranja objekta i upisa posebnih dijelova u zemljišne knjige nadležnog suda ostaju svi upisani tereti na listu C – teretovnici i to na svim postojećim dijelovima nekretnina (svih 8 etažnih jedinica).

U nastavku postupka 18. srpnja 2024. održano je ročište radi sklapanja sudske nagodbe na kojem su se stranke suglasile te sklopile sudsku nagodbu sukladno odluci skupštine vjerovnika. Zapisnik s navedenog ročišta priložen je izvješću od 30.9.2024.

4. Ovršni postupak – ovršenik Stjepan Šabić

Na Općinskom sudu u Zadru vodi se ovršni postupak posl. broj Ovr-660/2024 (ranije Ovr-92/2020 i Ovr-627/2022) u kojem je ovrhovoditelj Dragica Nežić, a ovršenik Stjepan Šabić – osnivač stečajnog dužnika i vlasnik tri stambene jedinice na nekretnini opisanoj pod točkom I.1.

Stečajna upraviteljica je podneskom od 3.3.2022. godine obavijestila Općinski sud u Zadru da se na Trgovačkom sudu u Bjelovaru pod posl. br. St-363/2020 vodi stečajni postupak nad stečajnim dužnikom PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica Braće Domany 8, OIB: 85048838056 te da je navedeni stečajni dužnik vanknjižni vlasnik dijela nekretnine izgrađene na z.k. 2931, k.č. 1825/97 upisane u K.O. Novalja i to temeljem ortačkog ugovora sklopljenim između Stjepana Šabića iz Zagreba, Ulica Braće Domany 8 i stečajnog dužnika PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica Braće Domany 8, OIB: 85048838056. Nadalje, istim podneskom je obavijestila sud da je na navedenoj čestici izgrađena nekretnina koja je u svom dijelu od 5/8 u vlasništvu stečajnog dužnika te će se kao takva prodavati u stečajnom postupku. Uz podnesak je sudu dostavljen Ortački ugovor i Rješenje o otvaranju stečajnog postupka.

Sud je neovisno o zaprimljenom podnesku nastavio postupak te nakon vještačenja vrijednosti nekretnine dana 7.10.2024. donio odluku o prodaji nekretnine.

Punomoćnik stečajnog dužnika dostavio je sudu 25.11.2024. obrazložen prigovor stečajnog dužnika kao treće osobe radi proglašenja ovrhe nedopuštenom u kojem obavještava sud da je pet stambenih jedinica izgrađene zgrade predano u posjed stečajnom upravitelju te da postoji zabrana vođenja ovrhe na imovini koja ulazi u stečajnu masu. Na ovršni predmet dostavljen je i Zapisnik o primopredaji stanova.

Po zaprimljenom podnesku sud je pozvao stranke da se očituju o prigovoru te naložio Fini da zastane s postupkom prodaje nekretnine putem elektroničke javne dražbe. U nastavku postupka ovršenik Stjepan Šabić i založni vjerovnik PBZ d.d. podnijeli su sudu očitovanje u kojem se slažu s navodima stečajnog dužnika.

Dana 11.3.2025. godine stečajni dužnik dostavio je na ovršni predmet podnesak u kojem požuruje donošenje predložene odluke.

Dana 9.7.2025. Općinski sud u Zadru donio je rješenje kojim upućuje treću osobu – stečajnog dužnika u parnicu radi proglašenja nedopuštenosti ovrhe u ovom predmetu te je određen prekid ovog ovršnog postupka do pravomoćnog okončanja navedene parnice.

Na navedeno rješenje stečajni dužnik je dana 29.7.2025. izjavio žalbu u bitnom navodeći da prema izričitim odredbama ovršnog zakona, u konkretnom slučaju, u kojem postoji pravomoćna sudska nagodba iz postupka utvrđenja prava vlasništva na nekretnini koja je predmet ove ovrhe, kojom sudskom odlukom su jasno utvrđeni dijelovi nekretnine koji su u vlasništvu treće osobe i dijelovi nekretnine koji su u vlasništvu ovdje ovršenika, **sud nikako nije mogao donijeti odluku da se o tom prigovoru ponovno odlučuje u novom parničnom postupku.**

Stoga je pobijano rješenje o upućivanju treće osobe u parnicu pogrešno i protivno izričitoj odredbi članka 60. Ovršnog zakona, koja odredba isključuje upućivanje u parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom ukoliko podnositelj prigovora dokaže opravdanost prigovora pravomoćnom sudskom presudom, a s kojom je izjednačena i pravomoćna sudska nagodba, a što je ovdje slučaj glede prigovora podnositelja društva PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju. Zaključno se u žalbi navodi da slijedom svega iznesenog, a prvenstveno uzimajući u obzir postojanje pravomoćne sudske odluke o utvrđenju prava vlasništva u korist treće osobe (na pet od osam stanova izgrađene zgrade) na nekretnini koja je predmet ove ovrhe u cjelini kao i uzimajući u obzir činjenicu da se radi o imovni koja ulazi u stečajnu masu za koju postoji zabrana ovrhe u ovršnom postupku, treća osoba PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju u žalbi predlaže da županijski sud ukine rješenje Općinskog suda u Zadru Ovr-660/2024 od 09. srpnja 2025. godine o upućivanju treće osobe u parnicu i proglasi nedopuštenom ovrhu određenu Rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Zadru poslovni broj Ovr-92/2020 od 20. svibnja 2021. godine nekretnini k.č. 1825/97, upisanoj u zk. uložak 2931 Novalja, Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižnog odjela Pag, oznake zemljišta pašnjak škunca stani ukupne površine 415 m2. Podredno, treća osoba predlaže da sud proglasi nedopuštenom ovrhu na dijelovima spomenute nekretnine (stanovima) koji su sudskom nagodbom Trgovačkog suda u Bjelovaru poslovni broj P-96/2022 od dana 18. srpnja 2024. godine utvrđeni kao vlasništvo društva PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čini nekretnina kako je prethodno opisano pod točkom I.1.

Stanje poslovnog računa na dan prethodnog izvješća 30.6.2025. iznosi **207,47 EUR**.

Priljevi EUR

Bankarske kamate	0,01
Ukupno	0,01

Odljevi EUR

Bankarske naknade	36,16
Ukupno	36,16

Stanje poslovnog računa na dan 30.9.2025. iznosi **171,32 EUR**.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajna upraviteljica pratit će daljnje radnje u ovršnom predmetu Ovr-660/2024 koji se vodi na Općinskom sudu u Zadru te će nastaviti postupati sukladno sklopljenoj nagodbi s ciljem ishođenja uporabne dozvole i etažiranja nekretnine.

Mjesto i datum
Zagreb, 1.10.2025.

Stečajna upraviteljica
Snježana Hopp