

ZAPISNIK  
od 22. listopada 2024.

Sastavljen kod Trgovačkog suda u Pazinu, o održanoj sjednici Skupštine vjerovnika stečajnog dužnika PULJANKA d.d. u stečaju, OIB 63315096047, Anticova 5, Pula

OD SUDA NAZOČNI:  
Damir Rabar, stečajni sudac  
Karin Vicel, zapisničar

Početak u 9,20 sati. Ročište je javno.

Utvrđuje se da su pristupili:

- stečajni upravitelj Zinko Grgurić,
- za vjerovnika RH, zamjenik ŽDO Željko Perčinlić
- za vjerovnika Istra d.d. i osobno Duško Koruga
- za vjerovnika Brionka d.d. Marco Carraro i Marijana Cukon
- za vjerovnika Projekt Tršćanska d.o.o. ZZ Matija Brkić i Tomislav Brkić
- za Istria real estate pun. Lara Ćustić
- za CERP pun. Borna Lončar

Utvrđuje se da prisustvuje kandidat za stečajnog upravitelja Antonia Ljubenko.

Utvrđuje se da je za ovu sjednicu Skupštine vjerovnika javno upućen poziv vjerovnicima i objavljen na e-Oglasnoj ploči suda 2. listopada 2024.

Utvrđuje se da pristupjelim stečajnim vjerovnicima na današnjoj sjednici Skupštine vjerovnika pripada pravo glasa na temelju utvrđenih tražbina, te mogu sudjelovati u glasovanju.

Stečajni sudac utvrđuje Dnevni red kako je određen rješenjem od 2. listopada 2024.

1. Donošenje odluke o prodaji imovine stečajnog dužnika kao cjeline,
2. Razno.

Prije nego se pristupi glasovanju o svakoj točki dnevnog reda, stečajni sudac poziva stečajnog upravitelja da započne sa izlaganjem svog izvješća. Stečajni upravitelj izlaže usmeno kao i pisano.

Prije pristupanja glasovanju o svakoj točki dnevnog reda posebno, stečajni sudac upoznaje nazočne da prema članku 106. Stečajnog zakona pravo glasa imaju vjerovnici čije je tražbine priznao stečajni upravitelj, a nije osporio koji od vjerovnika s pravom glasa.

Nakon toga prelazi se na glasovanje o točkama Dnevnog reda:

Ad 1)

Stečajni upravitelj u odnosu na prijedlog vjerovnika Istria real estate iznosi kako slijedi: Bitno sam protiv tog prijedloga iz razloga koji su i pravni i ekonomski. Pravni razlozi su što takvim načinom prodaje s obzirom da smo mi najveći dio imovine prodali, dolazimo u područje pravne nesigurnosti vezano za prodaju imovine kao cjeline i njenu provedbu. Mislim da je dosta važno izbjeći pravne nedoumice jer se predmet prodaje može prodavati i kao svaki pojedinačni dio te imovine. Ekonomski razlozi zbog kojih smatram da je prijedlog predložen prodaje imovine kao cjeline neprihvatljiv je u tome što se sve nekretnine koje su tzv. vanknjižno vlasništvo stečajnog dužnika u zakupu i stečajni dužnik je posjednik istih, pa njihovom prodajom u cjelini, i ako ima četiri odnosno pet tih nekretnina, isključujemo potencijalne kupce koji bi bili zainteresirani kupiti i izvanknjižno vlasništvo svake pojedine nekretnine, a ne moraju biti zainteresirani za kupnju svih nekretnina u cjelini. Prirodni potencijalni kupci, ali pojedinačne nekretnine u izvanknjižnom vlasništvu su u svakom slučaju zakupnici, međutim svaki pojedinačni zakupnik po prirodi stvari zainteresiran je da kupi jednu nekretninu a načinom prodaje koji je predložen bio bi prisiljen kupiti sve nekretnine što bi ga vjerojatno odvratilo od mogućnosti sudjelovanja u natječaju, odnosno od sudjelovanja na dražbi. Što se tiče financijske imovine, mi financijsku imovinu koja se sastoji od dionica u Istri d.d. i poslovnih udjela u Uvala nekretnine d.o.o. i TV Istra d.o.o. imamo i ona je nesporna. Sve nekretnine mi nemamo u zemljišnoknjižnom vlasništvu i one su sporne. Stoga ja ostajem pri svojem ranijem prijedlogu da se ili izloži prodaji financijska imovina, a da se glede nekretnina koje su vanknjižno vlasništvo, koje je znači u konačnici sporno, krene u postupak utvrđivanja prava vlasništva koji bi provodio odvjetnički ured Korotaj prema ponudi koja je bila ovoj skupštini dostavljena. Slijedeća mogućnost za raspravu na ovoj skupštini da se stečajni postupak zaključi, da se ne prodaju ni dionice ni poslovni udjeli dok ne završi postupak pokušaja u konačnici uknjižbe spornih nekretnina a iz razloga jer i sama vrijednost i dionica Istre d.d. i poslovnih udjela u Uvali nekretnine d.o.o. bitno ovise o tome da li će se u postupcima uknjižbe prava vlasništva na tzv. vanknjižnoj imovini stečajnog dužnika okončati na uspješan ili neuspješan način. Sve što sam iznio ja bih volio da skupština raspravi i ponovno razmisli o tom prijedlogu jer smatram da je najekonomičnije za brzo i efikasno zaključenje ovog stečajnog postupka, ali i mogućnosti dobivanja velikih novčanih sredstava u postupku koji bi se provodio u stečajnoj masi, a koja sredstva bi ovdje bila podijeljena stečajnim vjerovnicima. Dakle moj konačni prijedlog, početi za zaključenjem ovog stečajnog postupka, a i financijsku i imovinu koja se sastoji od tzv. vanknjižnog vlasništva ovisno o uspješnosti postupaka uknjižbe provesti nakon zaključenja ovog stečajnog postupka u postupku koji će voditi stečajna masa.

Pun. CERP-a ističe kako u ovom trenutku ne postoje uvjeti za prodaju imovine kao cjeline obzirom da u spisu ne postoji procjena imovine koja se ima prodavati.

Zamjenik ŽDO suglasan je sa prijedlogom stečajnog upravitelja.

Pun. vjerovnika Istria real estate d.d. navodi: Problematično je do da ako se i krene u postupak uknjižbe vlasništva bilo kao zemljišnoknjižni, bilo kao parnični postupak, za nekretninu koja nije uknjižena u zemljišne knjige postoji mogućnosti da

nakon što se ista uknjiži na njoj bude upisano založno pravo, te se iz prodaje isti bude namirivao isključivo razlučni vjerovnik. Upravo iz navedenog razloga a to je neizvjesnost stjecanja vlasništva nekretnine je i predložena prodaja preostale imovine kao cjeline, te je i predložena početna cijena od 150.000,00 eura.

Stečajni upravitelj se slaže sa pun. vjerovnika Istria real estate d.d., međutim ističe da bi za slučaj pristupanja takvom modalitetu prodaje predložena prodajna cijena bila preniska. Ovo stoga što svaka od nekretnina koje su u vanknjižnom vlasništvu vezano uz moje razgovore sa eventualnim kupcima, ja procjenjujem da te nekretnine u ukupnosti vrijede cirka 1.500.000,00-2.000.000,00 eura, a Monte Cappelletto nekretnina neupisana u zemljišne knjige, je u ovršnom postupku koji je vođen procijenjena na više od 500.000,00 eura. Na nekretninama nema tereta, osim potencijalno neupisanih u zemljišne knjige tereta na nekretnine pod kolokvijalnim nazivom (Monte Cappelletto).

Skupština vjerovnika jednoglasno, uz suzdržan glas vjerovnika Istria real estate d.d., donosi sljedeću

#### odluku

I. U odnosu na nekretnine na koje se odnosi prijedlog za prodaju ima se od Odvjetničkog društva Korotaj zatražiti da u roku od 3 mjeseca podnese adekvatne prijedloge u cilju utvrđenja prava vlasništva, ili pak da u istom roku izradi i dostavi i izradi mišljenje o tome da li je uopće uputno pokretati takve postupke.

II. U odnosu na poslovne udjele, odnosno dionice u društvima Istra d.d., Uvala nekretnine d.o.o. i TV Istra d.o.o. o načinu njihove prodaje odlučit će se naknadno, obzirom da je vrijednost tih udjela povezana sa vrijednošću tih nekretnina.

Ad 2)

Skupština vjerovnika jednoglasno donosi sljedeću

#### odluku

I. Daje se stečajnom upravitelju suglasnost za angažiranje Odvjetničkog ureda Korotaj, sve sukladno ponudi od 3. srpnja 2024.

Dovršeno u 10:21 sati

Stečajni sudac

Zapisničar

Stečajni upravitelj

Vjerovnici

Broj zapisa: **9-3086e-19d4a**

Kontrolni broj: **07524-19ed4-b8499**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DAMIR RABAR, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.