

## Obrazac 19.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU od 29. rujna 2020.g. do 09. studenog 2020.g.

**Nadležni trgovački sud u Zagrebu**

Poslovni broj spisa: **St-1331/2019**

Dužnik: **Stečajna masa iza SOKOL - KIM d.o.o. u stečaju, Zagreb, Radnička cesta 52, OIB:  
86284156925**

#### **I. STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAVRŠNOG ROČIŠTA, ODNOSNO ZAKLJUČENJA STEČAJNOGA POSTUPKA**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. St-1331/19 od dana 14. lipnja 2019.g. određen je upis Stečajne mase iza SOKOL – KIM d.o.o. u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, te je stečajni postupak nastavljen radi naknadne diobe.

Naime, nakon što je rješenjem ovog suda posl.br. St-3335/2015 od dana 01. travnja 2016.g. otvoren i istodobno zaključen stečajni postupak nad stečajnim dužnikom SOKOL-KIM d.o.o. Velika Gorica, Slavka Kolara 101, Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb obavijestio je sud da je stečajni dužnik vlasnik nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Velikoj Gorici, zemljišnoknjižni odjel Velika Gorica upisanih u zk.ul.br. 2689 i 872, te predložila nastavak postupka radi naknadne diobe.

Nakon upisa stečajne mase u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, sud je donio rješenje pod posl.br. St-1331/2019 od dana 08. studenog 2019.g. kojim se pozivaju vjerovnici da u roku od 30 dana od dana objave predmetnog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasne ploče suda, prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju, a razlučni i izlučni vjerovnici u istom roku obavijeste stečajnog upravitelja o svojim razlučnim, odnosno izlučnim pravima. Istim rješenjem određeno je ispitno i izvještajno ročište za dan 04. veljače 2020.g.

Za potrebe ispitnog i izvještajnog ročišta, stečajni upravitelj izradio je Izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, te tablice prijavljenih tražbina stečajnih vjerovnika, kao i tablice razlučnih i izlučnih vjerovnika.

Zbog epidemije izazvane korona virusom (COVID-19) ispitno i izvještajno ročište je odgođeno, a novo je zakazano za dan 28. rujna 2020.g.

Nakon održanog ispitnog ročišta, sud je dana 28.09.2020.g. donio rješenje u kojem je sukladno odredbi čl. 264 SZ-a (NN 71/15) sastavio tablicu ispitanih tražbina.

Temeljem navedenog rješenja utvrđene su tražbine drugog višeg isplatnog reda i to:

1. REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, OIB: 18683136487, Zagreb, Boškovićeve 5, u iznosu od 6.233.317,23 kn.
2. HEP ELEKTRAd.o.o., OIB: 43965974818, Zagreb, Ulica grada Vukovara 37, u iznosu od 4.764,32 kn.

Nije bilo osporenih tražbina niti od strane stečajnog upravitelja, niti od vjerovnika.

U svom izvješću o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima od dana 20. siječnja 2020.g., stečajni upravitelj je naveo da imovinu stečajnog dužnika čine nekretnine kč.br. 97/1 upisane u zk.ul.br. 2689 k.o. Kurilovec i to:

a) 25. suvlasnički dio: 24/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25): posebni dio-garažno parkirno mjesto GPM 7, u podrumu -1, površine 12,50 m<sup>2</sup>, u elaboratu etažiranja u tlocrtu podruma -1 smeđom bojom

b) 28. suvlasnički dio: 25/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28): posebni dio-garažno parkirno mjesto GPM 10, u podrumu -1, površine 12,50 m<sup>2</sup>, u elaboratu etažiranja u tlocrtu podruma -1 tamnosivom bojom

c) 29. suvlasnički dio: 24/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29): posebni dio-garažno parkirno mjesto GPM 11, u podrumu -1, površine 12,00 m<sup>2</sup>, u elaboratu etažiranja u tlocrtu podruma -1 svjetlozelenom bojom

d) 30. suvlasnički dio: 25/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30): posebni dio-garažno parkirno mjesto GPM 12, u podrumu -1, površine 12,50 m<sup>2</sup>, u elaboratu etažiranja u tlocrtu podruma -1 tamnoplavom bojom

U vrijeme pisanja navedenog izvješća prema stanju zemljišnih knjiga na nekretninama ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28), (E-29) i (E-30) upisanih u zk.ul.br. 2689 k.o. Kurilovec kao vlasnik bilo je upisano društvo INVEST GAMMA d.o.o. uz zabilježbu da je prijenos prava vlasništva sa SOKOL-KIM d.o.o. izvršen radi osiguranja novčane tražbine (fiducijarni prijenos vlasništva).

Na navedenim nekretninama također je bila upisana zabilježba otvorenog pojedinačnog ispravnog postupka i zabilježba prigovora u ispravnom postupku.

Na izvještajnom ročištu održanom dana 28. rujna 2020.g. stečajni upravitelj je izvijestio vjerovnike kako je došlo do promjena u stečajnoj masi stečajnog dužnika na način da su tri garažno parkirna mjesta u pojedinačnom ispravnom postupku upisana kao vlasništvo Igora Fištrek, te da će izvijestiti skupštinu vjerovnika na temelju kojih isprava je ishođen upis prava vlasništva.

Skupština vjerovnika donijela je slijedeće odluke:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima
2. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja
3. Odobrava se stečajnom upravitelju angažiranje sudskog vještaka graditeljske struke za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika.

Ovim izvješćem stečajni upravitelj izvješćuje sud i vjerovnike da je izvršio je uvid u zbirku isprava u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Velikoj Gorici te ishodio preslike dokumentacije koja je bila osnov za promjenu vlasništva na predmetnim nekretninama.

Temeljem ishođene dokumentacije utvrđeno je slijedeće zemljišnoknjižno stanje.

Naime, stečajni dužnik je dana 18.12.2014.g. zaključio Ugovor o kupoprodaji nekretnina sa kupcem Anđelkom Sim iz Novske, Dobriše Cesarića 2.

Predmet kupoprodaje su suvlasnički dio nekretnine 25/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28): posebni dio-garažno parkirno mjesto GPM 10, u podrumu -1, površine 12,50 m<sup>2</sup>, suvlasnički dio 24/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29): posebni dio-garažno parkirno mjesto GPM 11, u podrumu -1, površine 12,00 m<sup>2</sup> i suvlasnički dio 25/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30): posebni dio-garažno parkirno mjesto GPM 12, u podrumu -1, površine 12,50 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul.br. 2689 k.o. Kurilovec.

Po isplati kupoprodajne cijene prednik stečajnog dužnika izdao je kupcu Tabularnu izjavu podobnu za upis prava vlasništva.

Kupac Anđelka Sim nije nikada dostavila zemljišnoknjižnom odjelu na provedbu navedeni Ugovor o kupoprodaji.

Predmetne nekretnine Anđelka Sim je temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključenog dana 23. listopada 2018.g. prodala kupcu Igoru Frištek iz Velike Gorice, Antuna Cesarca 23, te navedenim Ugovorom dozvolila uknjižbu prava vlasništva budući da je kupoprodajna cijena isplaćena u cijelosti.

Po prijedlogu Igora Fištreka iz Velike Gorice, S. Kolara 101, rješenjem Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Z-6880/2019 od dana 12. studenog 2019.g. otvoren je pojedinačni ispravi postupak u zk.ul.br. 2689 k.o. Kurilovec na čkbr. 97/1 povezano sa E-28 u 25/10000 dijela- garažno parkirno mjesto GPM 10, u podrumu -1, površine 12,50 m<sup>2</sup>, E-29 u 24/10000 dijela- garažno parkirno mjesto GPM 11, u podrumu -1, površine 12,00 m<sup>2</sup> i E-30 u 25/10000 dijela- garažno parkirno mjesto GPM 12, u podrumu -1, površine 12,50 m<sup>2</sup>.

Na ovo rješenje sud je zaprimio prigovor društva DISPLAY ECHO d.o.o. u stečaju (promjena naziva tvrtke INVEST GAMMA d.o.o.) koji se prigovorom protivio predloženoj prijavi upisa prava vlasništva.

Nakon održane rasprave Općinski sud u Velikoj Gorici dana 29. svibnja 2020.g. donio je rješenje pod posl.br. Z-5442/2019 kojim se usvaja prijava predlagatelja i dopušta uknjižba prava vlasništva za korist Igora Fištreka na predmetnim parkirno garažnim mjestima.

Istim rješenjem odbijen je prigovor protustranke DISPLAY ECHO d.o.o. u stečaju kao neosnovan, budući da u spisu prileži kupoprodajni ugovor od 18. prosinca 2014.g. zaključen između SOKOL-KIM d.o.o. kao prodavatelja i Anđelke Sim kao kupca, te tabularna isprava od 19.12.2014.g. kao i brisovno očitovanje direktora DISPLAY ECHO d.o.o. od dana 19. veljače 2018.g. kojim se daje suglasnost na brisanje zabilježbe prijenosa vlasništva radi osiguranja novčane tražbine uz uknjižbu prava vlasništva na predmetnim garažama na ime SOKOL-KIM d.o.o.

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Velikoj Gorici provedena je dana 07.09.2020.g. uknjižba prava vlasništva predmetnih garažno parkirnih mjesta, za korist Igora Fištreka iz Velike Gorice.

*Prilozi: Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 18.12.2014.g.;*

*Tabularna isprava od 16.12.2014.g.;*

*Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 23.10.2018.g.;*

*Rješenje i javni oglas Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Z-6880/2019 od 12.11.2019.g.;*

*Zapisnik sa održane rasprave od dana 31.01.2020.g. u predmetu Z-6880/19;*

*Rješenje Općinskog suda u Velikoj Gorici posl.br. Z-5442720 od 29.05.2020.g.*

Na temelju prethodno navedenog nesporno je da je dio stečajne mase koja se odnosi na garažno parkirna mjesta 25/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28): posebni dio-garažno parkirno mjesto GPM 10, u podrumu -1, površine 12,50 m<sup>2</sup>, suvlasnički dio 24/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29): posebni dio-garažno parkirno mjesto GPM 11, u podrumu -1, površine 12,00 m<sup>2</sup> i suvlasnički dio 25/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30): posebni dio-garažno parkirno mjesto GPM 12, u podrumu -1, površine 12,50 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul.br. 2689 k.o. Kurilovec, naplatnim pravnim poslom prenesena na drugu osobu dana 18.12.2014.g. Na navedenoj imovini upisano je založno pravo u korist Volksbank d.d. Zagreb od dana 07.04.2008.g., a koje založno pravo je upisano i danas.

S obzirom na činjenicu da je nad stečajnim dužnikom rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 07. siječnja 2016.g pod posl.br. St-3335/2015 pokrenut skraćeni stečajni postupak, po prijedlogu Financijske agencija budući da je dužnik na dan 01.09.2015.g. u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje imao evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 1483 dana, nesporno je da je u vrijeme prodaje navedene imovine dužnik bio nesposoban za plaćanje.

U odnosu na institut pobijanja pravnih radnji u stečaju, daje se slijedeće mišljenje.

Sukladno odredbi čl. 198 SZ/15 za pobijanje pravnih radnji dužnika potrebno je da se ispune opće i posebne pretpostavke.

Opće pretpostavke za pobijanje pravnih radnji su otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, zatim da je pravna radnja morala biti poduzeta prije otvaranja stečajnog postupka te da je pravna radnja dovela do oštećenja ili pogodovanja određenih vjerovnika. Rezultat pobijanja mora se očitovati u većoj mogućnosti namirenja vjerovnika.

Uzimajući u obzir da je jedna od pretpostavki za pobijanje pravnih radnji, da je ta radnja dovela do oštećenja ili pogodovanja određenih vjerovnika, posebno se navodi da do oštećenja vjerovnika dolazi u slučaju kada je zbog poduzete pravne radnje smanjena imovina dužnika što bi dovelo do umanjenja stečajne mase iz koje se namiruju stečajni vjerovnici.

Iako je pravna radnja prijenosa vlasništva poduzete u vrijeme kada je stečajni dužnik bio nesposoban za plaćanje, sporno je da li se ta ista radnja može pobijati obzirom je iz ugovora o prijenosu vlasništva razvidno da su predmetne nekretnine prenesene pod tržišnim uvjetima. Naime, sama radnja prodaje nekretnina stečajnog dužnika ne dovodi nužno do poboje radnje, jer ako je stečajni dužnik za svoju činidbu (prodaju nekretnina) primio protučinidbu jednake vrijednosti koja je ušla u njegovu imovinu, tada ne bi došlo do neposrednog oštećenja vjerovnika.

Stoga, temeljem navedenog, smatram da je sporno da li bi Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen dana 18.12.2014.g. između dužnika i Anđelke Sim bio pobojan.

Međutim, bez obzira na eventualne pretpostavke za pobijanje pravnih radnju, smatram da nije ni svrsishodno pobijati pravnu radnju navedene kupoprodaje, budući su predmetne nekretnine male tržišne vrijednosti, te su i danas opterećene istim založnim pravom u korist istog založnog vjerovnika koje je bilo upisano i u vrijeme pravnog posla kupoprodaje, tako da će se založni vjerovnik prioritetno namirivati iz unovčenja navedenih nekretnina. Također, u slučaju pobijanja biti će nužno angažirati i odvjetnika za pružanje pravnih usluga, a čiji troškovi će predstavljati dodatnu obvezu stečajne mase.

## **II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM**

Radi unovčenja imovine stečajnog dužnika, a sukladno odluci skupštine vjerovnika, stečajni upravitelj će angažirati sudskog vještaka radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika. Po dobivanju nalaza i mišljenja vještaka, dostaviti će se sudu prijedlog radi prodaje imovine stečajnog dužnika.

Budući da je na imovini stečajnog dužnika upisano založno pravo u korist razlučnog vjerovnika KURSAN PROMET d.o.o. u stečaju iz Zagreba, Trg Ivana Kukuljevića 3, OIB: 48896016288 i GRADSKOG STAMBENOG GOSPODARSTVA VELIKA GORICA d.o.o. iz Velike Gorice, Gajeva ulica 25, OIB:15860024937, imovina će se prodavati sukladno odredbi čl. 247 Stečajnog zakona.

Nakon što sud donese rješenje o prodaji imovine stečajnog dužnika, po pravomoćnosti istog predložiti će se određivanje ročišta radi utvrđenja vrijednosti imovine, a nakon toga donošenje zaključka kojim se odrediti vrijednost, uvjeti i način prodaje.

## **III. PRIJEDLOG NAKNADNE DIOBE PREMA ZAVRŠNOM POPISU AKO SE PREOSTALA STEČAJNA MASA DIJELI STEČAJNIM VJEROVNICIMA**

Nakon unovčenja imovine stečajnog dužnika, namirenja troškova unovčenja i namirenja tražbine razlučnih prava, stečajni upravitelj dostaviti će sudu završni diobni popis i završni račun.

Stečajni upravitelj  
Stjepan Lović