

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa St-2184/2016

Dužnik: SISTEM MONTAŽA d.o.o. u stečaju, (OIB 13127381691) sa sjedištem u Zagrebu, Petrinjska 59

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 31. ožujka 2025. godine do 04.svibnja 2025. godine

Rješenjem Naslovnog suda od dana 31. ožujka 2025. godine imenovana sam stečajnom upraviteljicom nad stečajnim dužnikom te mi je naloženo da u roku od 3 dana izvršim primopredaju dužnosti s prethodnom stečajnom upraviteljicom te u roku od 30 dana od dana primopredaje dostavim sudu detaljno izvješće o stanju stečajne mase.

Predmetno rješenje primila sam dana 03. travnja 2025. godine, a prethodno me nazvala bivša stečajna upraviteljica koja me je zatim mail porukom uputila da se svi potrebni podaci nalaze u e-komunikaciji, osim z.k. ispravnog postupka za koji mi je rješenje Z-34184/2023 dostavila mailom.

Nakon uvida u dokumentaciju koja se nalazi u e-komunikaciji, utvrdila sam da ne mogu pristupiti svim dokumentima (neki nisu učitani kroz sustav e-komunikacije) te sam zamolila prijašnju stečajnu upraviteljicu da mi svu dokumentaciju koju ima dostavi poštom (prijašnja stečajna upraviteljica nalazi se u Rijeci). Dana 17. travnja 2025. godine primila sam dokumentaciju kojom raspolaže prijašnja stečajna upraviteljica te mi je naknadno poštom pristigao i pečat stečajnog dužnika, a dana 29. travnja 2025. godine prijašnja stečajna upraviteljica mi je mail porukom poslala obveze stečajne mase na dan 31. prosinca 2024. godine uz napomenu da će mi obveze stečajne mase za 2025. godinu poslati naknadno, s obračunom putnih troškova i zahtjevom za nagradu.

Po primitku dokumentacije od prijašnje stečajne upraviteljice i nakon uvida putem e-komunikacije u sve postupke koji se vode protiv dužnika, utvrdila sam slijedeće.

II. STANJE STEČAJNE MASE

I. Nekretnine na adresi Ulica Ante Topić Mimare 45

U zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u z.k.ul. 6034 k.o. Donje Vrapče, dužnik je upisan kao vlasnik slijedećih nekretnina.

1) 3. Suvlasnički dio:61/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

Garaža u podrumu površine 7,05 m², označena **P3**

U procjendbenom elaboratu Jasminke Ilić procijenjena na **17.000,00 EUR**

U zemljišnim knjigama na navedenoj etaži:

-pod brojem Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka

-pod brojem Z-5850/2011 upisana je privremena mjera Trgovačkog suda u Zagrebu R1-469/2009

-pod brojevima Z-56452/07, Z-75590/07, Z-44191/08 upisano je založno pravo Centar banke d.d.

-pod brojem Z-28353/2013 upisano je založno pravo RH

-obilaskom nekretnine utvrdila sam da se na navedenom parkirnom mjestu nalazi hrpa nabacanih stvari (fotografije u prilogu), predstavnik zgrade g. Bojić naveo je da misli da navedene stvari pripadaju g. Obradoviću

2) 4. Suvlasnički dio:53/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

Garaža u podrumu površine 6,20 m², označena **P4**

U procjendbenom elaboratu Jasminke Ilić procijenjen na **14.900,00 EUR**

U zemljišnim knjigama na navedenoj etaži:

-pod brojem Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka

-pod brojem Z-5850/2011 upisana je privremena mjera Trgovačkog suda u Zagrebu R1-469/2009

-pod brojem Z-23844/2011 zabilježena ovrha Ovr-1630/2011 ovrhovoditelja SPINA XXL d.o.o.

TERETA NEMA

Obilaskom nekretnine utvrdila sam da je na navedenom mjestu parkirano vozilo, predstavnik zgrade g. Bojić naveo je da ne zna tko je vlasnik navedenog vozila i na osnovu čega je vozilo parkirano na navedenom mjestu.

3) 5. Suvlasnički dio:55/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

Garaža u podrumu površine 6,40 m², označena **P5**

U procjendbenom elaboratu Jasminke Ilić procijenjen na **15.400,00 EUR**

-pod brojem Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka

-pod brojem Z-5850/2011 upisana je privremena mjera Trgovačkog suda u Zagrebu R1-469/2009

-pod brojem Z-23844/2011 zabilježena je ovrha Ovr-1630/2011 ovrhovoditelja ŠPINA d.o.o.

-pod brojevima Z-56452/07, Z-75590/07, Z-44191/08 upisano je založno pravo Centar banke d.d.

Obilaskom nekretnine utvrdila sam da je na navedenom mjestu parkirano vozilo, predstavnik zgrade g. Bojić naveo je da ne zna tko je vlasnik navedenog vozila i na osnovu čega je vozilo parkirano na navedenom mjestu.

4) 9. Suvlasnički dio:53/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

Garaža u podrumu površine 6,20 m², označena **P9**

U procjendbenom elaboratu Jasminke Ilić procijenjen na **14.900,00 EUR**

U zemljišnim knjigama na navedenoj etaži

-pod brojem Z-54949/10 zabilježena je ovrha Ovr-3803/2010 (sada Ovr-95/2023) Ovrhovoditelja AKTER PUBLIC d.o.o.

-pod brojem Z-23844/2011 zabilježena je ovrha Ovr-1630/2011 ovrhovoditelja SPINA XXL d.o.o.

-pod brojem Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka

TERETA NEMA

Nekretnina je putem javne dražbe u ovršnom postupku prodana za iznos od 13.925,00 EUR te je dana 30. travnja 2025. godine doneseno rješenje o dosudi.

Obilaskom nekretnine utvrdila sam da je na navedenom mjestu parkirano vozilo, predstavnik zgrade g. Bojić naveo je da vlasnik jednog od stanova u zgradi trenutno parkira na navedenom mjestu, ali s obzirom da je parkirno mjesto prodano, da će ga osoba koja tamo trenutno parkira osloboditi. Za ulaz na navedeno mjesto potrebno je imati daljinski upravljač od automatskih garažnih vrata.

5) 18. Suvlasnički dio:19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)

Samostalna prostorija u podrumu površine 2,20 m², označena **SP8**

U procjendbenom elaboratu Jasminke Ilić procijenjen na **5.140,00 EUR**

U zemljišnim knjigama na navedenoj etaži

-pod brojem Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka

-pod brojem Z-23844/2011 zabilježena je ovrha Ovr-1630/2011 ovrhovoditelja SPINA XXL d.o.o.

Obilaskom nekretnine utvrdila sam da na samim spremištima nisu označeni brojevi, predstavnik zgrade g. Bojić pokazao mi je spremište za koje smatra da predstavlja spremište SP8 (ali nije siguran). Navedeno spremište je zaključano, g. Bojić nije vidio da bi se itko njime koristio. Spremište se nalazi odmah iza parkirnog mjesta te ako je vozilo parkirano na parkirnom mjestu, pristup spremištu je otežan.

TERETA NEMA

6) 19. Suvlasnički dio:19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)

Samostalna prostorija u podrumu površine 2,20 m², označena **SP9**

U procjendbenom elaboratu Jasminke Ilić procijenjen na **5.140,00 EUR**

U zemljišnim knjigama na navedenoj etaži

-pod brojem Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka

-pod brojem Z-23844/2011 zabilježenaje ovrha Ovr-1630/2011 ovrhovoditelja SPINA XXL d.o.o.

-pod brojevima Z-56452/07, Z-75590/07, Z-44191/08 upisano je založno pravo Centar banke d.d.

Obilaskom nekretnine utvrdila sam da na samim spremištima nisu označeni brojevi, predstavnik zgrade g. Bojić pokazao mi je spremište za koje smatra da predstavlja spremište SP9 (ali nije siguran). Navedeno spremište je zaključano, g. Bojić nije vidio da bi se itko njime koristio. Spremište se nalazi odmah iza parkirnog mjesta te ako je vozilo parkirano na parkirnom mjestu, pristup spremištu je otežan.

7) 22. Suvlasnički dio:382/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22)

Dvosobni stan u prizemlju, površine 44,39 m², u nacrtu označen **S3**

U procjendbenom elaboratu Jasminke Ilić procijenjen na **134.000,00 EUR**

U zemljišnim knjigama na navedenoj etaži

-pod brojem Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka

-pod brojem Z-5850/2011 upisana je privremena mjera Trgovačkog suda u Zagrebu R1-469/2009

-pod brojem Z-23844/2011 zabilježena je ovrha Ovr-1630/2011 ovrhovoditelja SPINA d.o.o.

-pod brojevima Z-56452/07, Z-75590/07, Z-44191/08 upisano je založno pravo Centar banke d.d.

*Obilaskom nekretnine dva puta, iako sam zvonila na vrata stana, nitko mi nije otvorio. Predstavnik zgrade, g. Bojić naveo je da misli da u navedenom stanu nitko ne živi, ključeve od stana ima g. Petek, a što g. Bojić zna jer je prilikom puknuća cijevi trebalo ući u stan te mu je vrata otvorio g. Petek. G Bojić navodi da se u stanu nalazi stari namještaj i da je zapušten. Na vratima stana ne nalazi se naljepnica s imenom. **Kontaktirala sam g. Peteka koji mi je javio i obećao je povratno nazvati radi dolaska u moj ured, međutim nije me nazvao niti se javio na moje pozive.***

8) 27. Suvlasnički dio:490/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)

Trosobni stan na I. katu, površine 56,83 m², u nartu označen S8

U procjendbenom elaboratu Jasminke Ilić procijenjen na **179.000,00 EUR**

U zemljišnim knjigama na navedenoj etaži

- pod brojem Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka
- pod brojem Z-5850/2011 upisana je privremena mjera Trgovačkog suda u Zagrebu R1-469/2009
- pod brojem Z-23844/2011 zabilježena je ovrha Ovr-1630/2011 ovrhovoditelja SPINA XXL d.o.o.
- pod brojevima Z-56452/07, Z-75590/07, Z-44191/08 upisano je založno pravo Centar banke d.d.
- pod brojem Z-23196/2017 zabilježena je ovrha Ovr-3673/2017 ovrhovoditelja Vodopskrba i odvodnja

*Obilaskom nekretnine dva puta, iako sam zvonila na vrata stana, nitko mi nije otvorio. Predstavnik zgrade, g. Bojić naveo je da u stanu živi g. Obradović sa svoja dva sina, ne zna na osnovu koje pravne osnove. Na vratima stana ne nalazi se natpis s imenom. Ispred stana nalazi se ormarić sa cipelama, iz čega zaključujem da u stanu netko živi. **Kontaktirala sam g. Obradovića koji mi je javio i obećao je povratno nazvati radi dolaska u moj ured, međutim nije me nazvao niti je odgovarao na navedene pozive.***

9) 37. Suvlasnički dio:604/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO 7)

Trosobni stan na u potkrovlju, površine 70,06 m², u nartu označen S18

U procjendbenom elaboratu Jasminke Ilić procijenjen na **195.000,00 EUR**

U zemljišnim knjigama na navedenoj etaži upisano je:

- pod brojem Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka
- pod brojem Z-5850/2011 upisana je privremena mjera Trgovačkog suda u Zagrebu R1-469/2009
- pod brojem Z-23844/2011 zabilježena je ovrha Ovr-1630/2011 ovrhovoditelja SPINA XXL d.o.o.
- pod brojevima Z-56452/07, Z-75590/07, Z-44191/08 upisano je založno pravo Centar banke d.d.

Predstavnik zgrade, g. Bojić naveo je da posjed stana ima g. Petek koji često dolazi u navedeni stan. Na vratima stana piše Breyer. Kontaktirala sam g. Peteka koji mi se javio i obećao je povratno nazvati radi dolaska u moj ured međutim nije me nazvao niti je odgovarao na navedene pozive.

Zaključak:

1) *privremena mjera* upisana pod brojem Z-5850/2011 upisana je temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br.R1-469/2009 od 27. siječnja 2011. godine i to na prijedlog predlagatelja osiguranja GRAMAT d.d. Zagreb, Radnička cesta 198, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja zabranom otuđenja ili opterećenja nekretnine protivniku osiguranja. GRAMAT d.d. je pokrenuo ovršni postupak koji je obustavljen Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu Ovr-727/21 koje je postalo pravomoćno te je zbog toga potrebno brisati privremenu mjeru koja je određena radi osiguranja novčane tražbine GRAMAT-a d.d. do okončanja postupka. **Prijašnja stečajna upraviteljica tražila je od Trgovačkog suda u Zagrebu brisanje zabilježbe privremene mjere, a nova stečajna upraviteljica također podnijela podnesak radi hitnog brisanja privremene mjere.**

2) Na teretnom listu na Etaži E-27 (Trosobni stan na I. katu, površine 56,83 m², u nacrtu označen S8) pod brojem Z-23196/2017 zabilježena je ovrha Ovr-3673/2017 ovrhovoditelja Vodopskrba i odvodnja. Uvidom u e-komunikaciju utvrdila sam da se radi o ovrsi Ovr-225/2019 (ranije Ovr-3673/2017) koja je obustavljena te je potrebno brisati zabilježbu iste u zemljišnim knjigama. Nova stečajna upraviteljica podnijela je podnesak radi brisanja zabilježbe ovrhe Trgovačkom sudu.

3) Na teretnom listu na etažama:

-4. Suvlasnički dio:53/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

Garaža u podrumu površine 6,20 m², označena P4

-5. Suvlasnički dio:55/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

Garaža u podrumu površine 6,40 m², označena P5

-18. Suvlasnički dio:19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)

Samostalna prostorija u podrumu površine 2,20 m², označena SP8

-19. Suvlasnički dio:19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)

Samostalna prostorija u podrumu površine 2,20 m², označena SP9

-22. Suvlasnički dio:382/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22)

Dvosobni stan u prizemlju, površine 44,39 m², u nartu označen S3

- 27. Suvlasnički dio:490/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)

Trosobni stan na I. katu, površine 56,83 m², u nartu označen S8

37. Suvlasnički dio:604/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37)

Trosobni stan u potkrovlju, površine 70,06 m², u nartu označen S18

Upisana je pod brojem Z-23844/2011 zabilježba ovrhe Ovr-1630/2011 ovrhovoditelja ŠPINA XXL d.o.o.

Iako je prijašnja stečajna upraviteljica podnošenjem podneska na broj Ovr-1630/2011 tražila od suda da obustavi navedenu ovrhu, sadašnja stečajna upraviteljica smatra da sud ne može obustaviti ovrhu, ako ovrhovoditelj ne povuče prijedlog te će u

slučaju izostanka dogovora s ovrhovoditeljem nekretnine biti prodavane u ovršnom postupku.

Naime, sukladno čl. 169 st.(3) Stečajnog zakona, sud će obustaviti postupke ovrhe i osiguranja samo u odnosu na stečajne vjerovnike i vjerovnike koji nisu stečajni vjerovnici. Ovrhovoditelj ŠPINA XXL d.o.o. je zabilježbom ovrhe u zemljišnim knjigama sukladno Ovršnom zakonu stekao pravo na namirenje te se sukladno čl. 149 Stečajnog zakona smatra razlučnim vjerovnikom, a u odnosu na razlučne vjerovnike Stečajni zakon nije predvidio obustavu ranije započetih ovršnih postupaka bez suglasnosti ovrhovoditelja.

Dakle, u slučaju da ovrhovoditelj ne podnese prijedlog kojim povlači prijedlog za ovrhu na gore opisanim nekretninama, sve nekretnine na kojima postoji zabilježba ovrhe prodavat će se u sklopu ovršnog postupka. Ovakav način prodaje unutar ovršnog postupka doveo bi do toga da, prema sadašnjoj sudskoj praksi (rješenje Visokog trgovačkog suda RH PŽ-1234/2023, Odluka Vrhovnog suda Rev-895/2020) u slučaju prodaje nekretnina u ovršnom postupku, **stečajni dužnik nema pravo na obračun troškova, sukladno čl. 254 Stečajnog zakona, odnosno stečajnom dužniku ne dosuđuje se ikakav iznos s osnova prodaje nekretnine u ovršnom postupku na kojoj postoji razlučno pravo.** U konkretnoj situaciji, na naprijed opisanim nekretninama na adresi Ante Topića Mimare 45, to bi značilo da u slučaju prodaje u ovršnom postupku nekretnina na kojima postoji zabilježba ovrhe ŠPINA XXL d.o.o. stečajni dužnik ne bi dobio nikakva novčana sredstva, već bi novčana sredstva dobivena prodajom bila podijeljena prvo za troškove sudskih pristojbi i troškove vještačenja, a zatim bi ostatak bio podijeljen razlučnom vjerovniku (koji ima upisano založno pravo prije prava ovrhovoditelja ŠPINA XXL d.o.o.).

S obzirom da je račun stečajnog dužnika na dan pisanja izvješća blokiran za iznos od 13.380,05 EUR te da se troškovi stečajne mase povećavaju, radi izbjegavanja prijave nedostatnosti stečajne mase zbog nemogućnosti namirenja troškova stečajnog postupka, nova stečajna upraviteljica kontaktirala je punomoćnika ovrhovoditelja ŠPINA d.o.o. radi dogovora o eventualnom ograničenju ovrhe sukladno čl.5 Ovršnog zakona te je izražena mogućnost i potencijalna spremnost **da se ovrha ovrhovoditelja ograniči na garažu P4 koja nije opterećena teretima Centar banke d.d. i RH i u kojem slučaju bi cjelokupni iznos dobiven kupoprodajom navedene garaže bio utrošen radi namirenja tražbine ovrhovoditelja.** U tom slučaju bi ovrhovoditelj povukao prijedlog za ovrhu na ostalim nekretninama upisanim na adresi Ante Topića Mimare 45, u kojem slučaju bi se stekli uvjeti da se nekretnine prodaju u stečajnom postupku te bi prodajom nekretnina u stečajnom postupku dužnik stekao pravo na podnošenje obračuna troškova. Čim stečajni upravitelj dobije povratnu informaciju od strane ovrhovoditelja ŠPINA XXL d.o.o. o navedenom će obavijestiti sud.

Stečajni upravitelj predlaže da u slučaju, da ovrhovoditelj ŠPINA XXL pristane ograničiti ovrhu na Garaži P4, što će otvoriti mogućnost da se nekretnine na navedenoj adresi prodaju unutar stečajnog postupka, **da se odmah pristupi prodaji istih s napomenom da nisu slobodne od osoba i stvari.** Potencijalni kupci nekretnina moći će prilikom kupnje nekretnina uz primjenu odgovarajućih pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini tražiti ispražnjenje nekretnine te njenu predaju kupcu. Na taj način moglo bi se izbjeći vođenje postupka radi iseljenja koji može potrajati i nekoliko godina.

Stečajni upravitelj ističe kako je pregledom dosadašnjeg tijeka stečajnog postupka utvrdio da je skupština tražila od bivše stečajne upraviteljice da podnese tužbe radi postupka iseljenja, plaćanja iznosa najamnine te režijskih troškova protiv osoba u posjedu nekretnina na adresi Ante Topića Mimare 45.

Trenutno, stečajna upraviteljica ističe kako ne postoji mogućnost za pokretanje navedenih postupaka bez plaćanja predujma od strane razlučnog vjerovnika, jer svaki od navedenih postupaka iziskuje plaćanje sudskih pristojbi na tužbu i presudu, troškove vještačenja (radi utvrđivanja iznosa duga s osnova režija, iznosa izgubljene najamnine, kao i predujam za troškove odvjetničkog zastupanja, eventualne troškove skladištenja pokretnina koji se nalaze u stanovima, troškove pokretanja ovršnih postupaka, troškove procjene nekretnina tuženika-ovršenika, u slučaju da im bude naloženo plaćanje najamnine i režija, a oni dobrovoljno ne plate pa je potrebno utvrđivati posjeduju li imovinu i pokrenuti ovrhu na imovini i sl...). S obzirom da je račun stečajnog dužnika blokiran, stečajna upraviteljica ističe kao bez uplate predujma za troškove pokretanja navedenih postupaka nije u mogućnosti pokretati parnice i stvarati troškove stečajnoj masi.

Stečajna upraviteljica napominje kako u ovom trenutku još nije sa sigurnošću utvrđeno tko se nalazi u posjedu navedenih nekretnina, jer niti g. Petek niti g. Obradović nisu potvrdili stečajnoj upraviteljici da bi se nalazili u posjedu predmetnih nekretnina.

Stečajna upraviteljica podnijela je zahtjeve svi pružateljima komunalnih usluga i upravitelju zgrade da ju obavijeste o režijskim troškovima i troškovima pričuve koji terete svaku pojedinu nekretninu od dana otvaranja stečajnog postupka do danas te će po primitku istih biti u mogućnosti utvrditi stvarno stanje duga koji je potrebno utužiti te točan trošak sudskih pristojbi.

II. Nekretnine na adresi Prevoj 93, 95 i 97

Ad.1. Na adresi Prevoj 93 na z.k.č.br. 1786/2014 upisanoj u z.k.ul. 8092, stečajni dužnik je vlasnik nekretnine i to:

2. suvlasnički udio 309/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-2)

Garaža u podrumu površine 16,59 m², koja se sastoji od garaže i spremišta u nacrtu označena G2

U zemljišnim knjigama:

-pod brojem Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka

-pod brojem Z-23844/2011 zabilježena je ovrha Ovr-1630/2011 ovrhovoditelj SPINA XXL d.o.o.

-pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano je založno pravo Centar banke d.d.

-pod brojem Z-28353/2013 upisano je založno pravo RH

-pod brojem Z-23196/2017 zabilježena je ovrha Ovr-3673/2017 ovrhovoditelja Vodopskrba i odvodnja d.o.o.

6. suvlasnički udio 1963/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-6)

Dvoetažni četverosobni stan u prizemlju, površine 37,81 m², koji se sastoji od ulaza, stubišta, kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka i na katu površine 29,76 m², koji se sastoji od stubišta, predprostora, tri sobe i kupaonice s pripadajućom terasom površine 5,38 m² te s pripadajućim parkirnim mjestom površine 12,50 m² (oznake PM2=) odnosno ukupne površine 85,45 m² te s pripadajućim vrtom površine 27 m² (oznake v2) u nacrtu označeno B/.

U zemljišnim knjigama:

-pod brojem Z-7444/2024 upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka

-pod brojem Z-23844/2011 zabilježena ovrha Ovr-1630/2011 ovrhovoditelja ŠPINA XXL d.o.o.

-pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano založno pravo Centar banke d.d.

-pod brojem Z-23196/2017 zabilježena je ovrha Ovr-3673/2017 ovrhovoditelja Vodopskrba i odvodnja

Stan na adresi Prevoj 93 procijenjen je na 187.000,00 EUR, dok je garaža procijenjena na 11.300,00 eur, sveukupno 198.300,00 EUR.

U posjedu navedene nekretnine nalazi se obitelj Štambuk i to temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnina od 28. srpnja 2008. godine kojim se obvezala platiti kupoprodajnu cijenu u iznosu od 148.865,00 EUR i kaparu kao odustatninu u iznosu od 14.000,00 EUR te temeljem Potvrde o predaji vlasničkog posjeda od dana 09. srpnja 2010. godine.

Obitelj Štambuk po predugovoru je platila kaparu kao odustatninu u iznosu od 13.918,05 EUR (prethodno je platila rezervaciju nekretnine, ali sadašnja stečajna upraviteljica smatra da se navedena rezervacija ne može smatrati kaparom, jer je u Predugovoru za ugovor o kupoprodaji nekretnine **izrijekom navedeno da će kupci iznos od 7.000,00 EUR platiti u roku od 5 dana od potpisa predugovora, a iznos od 7.000,00 EUR najkasnije do 15.10.2008. godine.** Dakle, Kupci su se navedeni predugovorom obvezali platiti kaparu kao odustatninu u iznosu od 14.000,00 EUR nakon zaključenja predugovora, iz čega proizlazi da se rezervacija plaćena prije zaključenja predugovora ne uračunava u kaparu. Kupci nisu u navedenom roku platili kaparu kao odustatninu u iznosu od 14.000,00 EUR te se sukladno odredbama predugovora, ugovor smatra ništetnim.

Nadalje, stečajna upraviteljica smatra da kupci nisu, sukladno čl. 268 Zakona o obveznim odnosima zahtijevali sklapanje glavnog ugovora u roku od 6 mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo sklapanje (tužbu su podnijeli tek 2024. godine, dok je predugovor zaključen 2008. godine, a sukladno čl. 2 Predugovora, glavni ugovor trebao je biti zaključen najkasnije do dana 31. svibnja 2009. godine.

Kupci su kod Naslovnog suda podnijeli tužbu posl.br. P-2023/2024, kojom traže da sud naloži stečajnom dužniku zaključenje ugovora o kupoprodaji za iznos kupoprodajne cijene od 148.865,00 EUR, podredno traže utvrđenje suvlasništva na navedenoj nekretnini to svakog kupca u 1/2 dijela (iako je nesporno da nisu platili kupoprodajnu cijenu).

Prijašnji stečajni upravitelj podnio je odgovor na tužbu i protutužbu kojom se zahtjeva predaja u posjed navedene nekretnine i plaćanje naknade za korištenje nekretnine.

Zaključak:

Kao što je već navedeno u odnosu na nekretnine dužnika nalazeće na adresi Ante Topića Mimare 45, ovrha posl.br. Ovr-3673/2017 ovrhovoditelja Vodopskrba i odvodnja (sada Ovr-225/2019) je obustavljena te je potrebno brisati zabilježbu iste u zemljišnim knjigama. Sadašnja stečajna upraviteljica je podnijela podnesak radi brisanja zabilježbe ovrhe Trgovačkom sudu.

U odnosu na zabilježbu ovrhe ovrhovoditelja ŠPINA XXL d.o.o. na obje nekretnine na adresi Prevoj 93, stečajna upraviteljica upućuje na navode iz izvješća koji se odnose na nekretninama na adresi Ante Topića Mimare 45 te u slučaju eventualnog povlačenja ovrhe na navedenim nekretninama predlaže da se nekretnine prodaju po procijenjenoj vrijednosti, u stečajnom postupku uz napomenu da nisu slobode od osoba i stvari. U slučaju da ŠPINA XXL d.o.o. ne povuče prijedlog za ovrhu, nekretnine se mogu prodavati unutar ovršnog postupka.

Skupština može donijeti donese odluku da se zastane s prodajom nekretnina do pravomoćnog okončanja postupka po tužbi i protutužbi.

Ad.2. Na adresi Prevoj 95 na z.k.č.br. 1786/2013 upisanoj u z.k.ul. 73433, stečajni dužnik je vlasnik nekretnine i to:

1. suvlasnički udio 289/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-1)

Garaža u podrumu površine 16,66 m², koja se sastoji od garaže i spremišta u nacrtu označena G1

Na navedenoj nekretnini uknjižena je predbilježba prava vlasništva u korist Lukinac Tine i Lukinac Ivana.

U zemljišnim knjigama:

-pod brojem Z-37978/2010 zabilježeno je založno pravo NOVE HRVATSKE BANKE d.d.

-pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano založno pravo Centar banke d.d.

-pod brojem Z-28353/2013 upisano založno pravo RH

8. suvlasnički udio 2570/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-8)

Dvoetažni četverosobni stan u prizemlju, površine 49,10m², koji se sastoji od ulaza, stubišta, kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka s pripadajućom terasom površine 10,76 m² i na katu površine 42,41 m², koji se sastoji od stubišta, hodnika, predprostora, tri sobe i kupaonice s pripadajućom terasom površine 4,76 m² te s pripadajućim parkirnim mjestom površine 12,50 m² (oznake PM4=) odnosno ukupne površine 119,53 m² te s pripadajućim vrtom površine 155,00 m² (oznake v4) u nacrtu označeno D/.

U zemljišnim knjigama na navedenoj nekretnini:

-pod brojem Z-37978/2010 zabilježeno je založno pravo NOVE HRVATSKE BANKE d.d.

-pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano založno pravo Centar banke d.d.

-pod brojem Z-28353/2013 upisano založno pravo RH

Stan i vrt procijenjeni su na 287.000,00 EUR dok je garaža procijenjena na 11.300,00 EUR, sveukupno na iznos od 298.300,00 EUR.

Etaže 1 i 8 u posjedu ima obitelj Lukinac temeljem kupoprodajnog ugovora od 23.4.2010. godine, na osnovi kojega je plaćena kupovna od 121.251,44 eura. Prodajna cijena iz ugovora iznosila je 189.070,00 eura. Neplaćena razlika iznosi 67.815,56 eura.

Centar banka d.d. u stečaju je na skupštini predložila da se stan proda obitelji Lukinac prema zaključenom ugovoru uz uplatu razlike do pune kupoprodajne cijene.

Kontaktirala sam gđu. Tinu Lukinac koja mi je izjavila da je suglasna s kupnjom nekretnine na način da plati razliku kupoprodajne cijene.

Kontaktirala sam i punomoćnika gđe. Lukinec te je dogovoreno da ćemo se povratno čuti radi potencijalnog dogovora. Kontaktirala sam i Županijsko državno odvjetništvo radi pribave suglasnosti da se nekretnina proda neposrednom pogodbom te čekam odgovor.

Iz izvješća ranije stečajne upraviteljice od dana 17. ožujka 2025. godine proizlazi da je založno pravo NOVE HRVATSKE BANKE d.d. omaškom upisano te prijašnja stečajna upraviteljica navodi da je u veljači 2024. godine o navedenom obavijestila Hrvatsku poštansku banku i tražila da se izvrši brisanje, što do današnjeg dana nije učinjeno. Namjeravam kontaktirati Hrvatsku poštansku banku d.d. kao sljednika Nove hrvatske banke d.d. radi pribave podataka i brisanja založnog prava, u slučaju da obitelj Lukinac nekretninu odluči kupiti dizanjem kredita od poslovne banke.

Zaključak:

Stečajna upraviteljica će pribaviti potrebne obavijesti i suglasnosti kako bi se moglo pristupiti prodaji nekretnine neposrednom pogodbom, kako je predložio razlučni vjerovnik.

Ad.3. Na adresi Prevoj 97 na z.k.č.br. 1786/12 upisanoj u z.k.ul. 73425, stečajni dužnik je vlasnik nekretnine i to:

1. suvlasnički udio 413/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-1)

Garaža u podrumu površine 17,00 m², koja se sastoji od garaže i spremišta u nacrtu označena G1

U zemljišnim knjigama na navedenoj nekretnini:

-pod brojem Z-7021/2019 upisana je zabilježba ovrhe Ovr-6952/2017 ovrhovoditelja CENTAR BANKE d.d.

-pod brojem Z-7444/2024 upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka

-pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano založno pravo Centar banke d.d.

-pod brojem Z-28353/2013 upisano založno pravo RH

8. suvlasnički udio 2899/10000 ETAŽNO VLANIŠTVO (E-9)

Dvoetažni trosobni stan u prizemlju, površine 48,40 m², koji se sastoji od ulaza, stubišta, kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka s pripadajućom terasom površine 11,25 m² i na katu površine 47,27 m², koji se sastoji od stubišta, hodnika, kupaonice i dvije sobe s pripadajućim parkirnim mjestom površine 12,50 m² (oznake PM3) odnosno ukupne površine 119, 42 m² te s pripadajućim kućnim vrtom površine 133,00 m² (oznake v3) u nacrtu označeno C.

U zemljišnim knjigama:

-pod brojem Z-7021/2019 upisana je zabilježba ovrhe Ovr-6952/2017 ovrhovoditelja CENTAR BANKE d.d.

-pod brojem Z-7444/2024 upisana je zabilježba otvaranja stečajnog postupka

-pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 upisano je založno pravo Centar banke d.d.

-pod brojem Z-28353/2013 upisano založno pravo RH.

Nekretnine su procijenjene na ukupan iznos od 289.500,00 EUR (stan i vrt u iznosu o 278.000,00 EUR te garaža G1 u iznosu od 11.500,00)

Stečajna upraviteljica napominje da je pod brojem Z-7021/201 omaškom ostala upisana zabilježba ovrhe (radi se o ovrsi pol.br. Ovr-6952/2017) ovrhovoditelja CENTAR BANKE d.d. u kojem postupku je sud donio rješenje o obustavi postupka i naložio brisanje zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama, te je Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel pod brojem Z-48268/20213 dopustio upis brisanja zabilježbe ovrhe pod brojem Z-7021/2018 te je očito da navedeni upis nije omaškom izbrisan.

Sadašnja upraviteljica podnijela je dopis predsjednici i zamjenici predsjednice z.k.odjela da se izvrši brisanje upisa po službenoj dužnosti.

Iz Sporazuma o priznavanju prava vlasništva na zemljištu od 14. 4. 2010. godine potpisanog između stečajnog dužnika te Lea Vukelića i Ive Matije Bitanga, ovjerenog kod javnog bilježnika Gordane Jakobović iz Zagreba, poslovni broj OV-2095/10, proizlazi da su samostalni posjednici dijela z.k.č. 1786/12 k.o. Šestine (koja odgovara k.č. 4008/3 k.o. Mikulići) Leo Vukelić i Iva Matija Bitanga u površini od 82,3 m². Leo Vukelić i Iva Matija Bitanga nisu sukladno navedenom sporazumu sačinili geodetski elaborat kojim bio dio navedene čestice u površini od 82,3 m² pripojili svojoj nekretnini, ali stečajna upraviteljica smatra da bi činjenicu zaključenja navedenog sporazuma trebalo navesti u Zaključku o prodaji.

Prijašnja stečajna upraviteljica je promijenila bravu na navedenoj nekretnini koju je netko zatim opet zamijenio te je prijašnja stečajna upraviteljica podnijela kaznenu prijavu protiv nepoznate osobe.

Podneskom od dana 31. prosinca 2024. godine prijašnja stečajna upraviteljica je predložila odrediti prodaju predmetne nekretnine u stečajnom postupku.

III. Nekretnine upisane u z.k.ul. 73229 k.o. Šestine-Zemljište

Radi se o z.k.č.br. 1786/15 „Oranica“, površine 104 m² i z.k.č.br. 178/16 „Oranica“, površine 39 m² upisane u z.k.ul. 73229 k.o. Šestine

Prodaju ovih nekretnina u stečajnom postupku sud je odredio Rješenjem broj St-2184/2016 od dana 23. siječnja 2024. godine. Na navedenim nekretninama upisano je pod brojevima Z-75590/07, Z-44191/08, Z-40315/09, Z-42124/09 založno pravo Centar banke d.d.

Prijašnja stečajna upraviteljica je u svom podnesku od dana 07.10.2024. godine navela da **z.k.č.br. 1786/15 k.o. Šestine i z.k.č.br. 1786/16 k.o. Šestine** odgovaraju kč.br. 3990/2 k.o. Mikulići i kč.br. 4008/2 k.o. Mikulići (navedene katastarske čestice 3990/2 k.o. Mikulići i kč.br. 4008/2 predmet su lokacijske dozvole br. 412/2007 od dana 07. studenoga 2007. godine). Sadašnja stečajna upraviteljica je preko sustava katastra utvrdila da kč.br. 3990/2 k.o. Mikulići odgovara z.k.č.br. **1786/8** k.o. Šestine, te da kč.br. 4008/2 k.o. Mikulići odgovara z.k.č.br. **1786/1** k.o. Šestine.

Slijedom naprijed navedenog, stečajna upraviteljica ima namjeru u ishodu identifikaciju za z.k.č.br. 1786/15 k.o. Šestine i z.k.č.br. 1786/16, kako bi se utvrdilo jesu li iste obuhvaćene lokacijskom dozvolom, jer ako se utvrdi da jesu, navedeno bi trebalo utvrditi u Zaključku o prodaji, s obzirom da će ova činjenica utjecati na cijenu nekretnina. Stečajna upraviteljica predlaže da sud zastane s donošenjem zaključka o prodaji dok stečajna upraviteljica ne utvrdi sve relevantne činjenice.

U odnosu na z.k.č.br. 1786/16 također se napominje da postoji Sporazum o priznavanju prava vlasništva na zemljištu od 14. 4. 2010. godine potpisan između stečajnog dužnika te Lea Vukelića i Ive Matije Bitanga, ovjeren kod javnog bilježnika

Gordane Jakobović iz Zagreba, poslovni broj OV-2095/10, kojim sporazumom je stečajni dužnik priznao stjecateljima pravo vlasništva u površini od 8 m² na z.k.č.br 1786/16. Stjecatelji nisu sukladno navedenom sporazumu sačinili geodetski elaborat kojim bio dio navedene čestice u površini od 8 m² pripojili svojoj nekretnini (upitno je je li navedeni elaborat uopće moguće sačiniti), ali bi činjenicu zaključenja navedenog sporazuma trebalo navesti u Zaključku o prodaji.

IV. Nekretnine upisane u z.k.ul. 8064 k.o. Remete- Đurkov put

U z.k.ul. 8064 k.o. Remete upisana je z.k.č.br. 3943/5 „Kuća br.38 i zgrada u Zagrebu, Đurkov put br.38 i dvorište Đurkov put br.39“ površine 539 m².

Na navedenoj nekretnini upisano je:

- pod brojem Z-7444/2024 upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka
- pod brojevima Z-44539/07, Z-44191/08, upisano založno pravo Centar banke d.d.
- također su upisani zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka te zabilježba prigovora stečajnog dužnika na rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka

Ističe se kako je u navedenom ulošku bila upisana i z.k.č.br. 3943/15 Oranica, površine 209 m², koja bila predmetom pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupa predlagateljice Vesne Radić Mraz. U navedenom postupku prijašnja stečajna upraviteljica stavila je prigovor, koji prigovor je odbijen Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela te je temeljem prijavnog lista br RN 5/2023 k.o. Gračani z.k.č.br. 3943/15 k.o. Remete poništena i spojena u z.k.č.br. 3943/2014 k.o. Remete. Navedenim prijavnim listom smanjena je površina dotadašnje k.č.br. 2336 k.o. Gračani sa 869 m² na 865 m² te je sačinjen Prijavni list za zemljišnu knjigu kojim se formira z.k.č.br. 3943/14 k.o. Remete, površine 865 m² i odgovara novoj k.č.br. 2336 k.o. Gračani.

Dakle, novoformirana z.k.č.br. 3943/2014 formirana je i od z.k.č.br. 3943/15 na kojoj je kao vlasnik bio upisan stečajni dužnik.

Sadašnja stečajna upraviteljica je izvršila uvid u pojedinačni zemljišnoknjižni ispravnij postupak te je utvrdila slijedeće:

Vesna Radić Mraz je u katastru upisana kao posjednica/vlasnica k.č.br. 2336 k.o. Gračani od 31. svibnja 1995. godine, kada su se dotadašnji suposjednici/suvlasnici k.č.br. 2336, k.č.br. 2335 i k.č.br.2337, sve k.o. Gračani podijelili u postupku pred katastrom na način da svakom od suvlasnika pripadne određena čestica. Vesni Radić Mraz pripalo je vlasništvo cijele k.č.br. 2336 k.o. Gračani „zgrada i oranica“ površine 838 m². Navedena promjena u katastru provedena je na osnovu elaborata RN 1569/95 k.o. Gračani.

Sukladno identifikaciji čestica, k.č.br. 2336 k.o. Gračani odgovara, između ostalog i z.k.č.br. 3943/15 k.o. Remete na kojoj je kao vlasnik bila upisana Sistem montaža.

U izvješću o utvrđivanju međa i drugih granica koje je sastavljeno prilikom izrade elaborata RN 5/2023 k.o. Gračani te o novom razgraničenju utvrđeno je da su **točke linije područja mjerenih podataka u k.o. Gračani na terenu definirane i vidljivo označene trajnim oznakama, željeznim klinovima te raspoznatljivim lomnim točkama betonsko željeznih ograda**. Dakle, katastarska čestica k.č.br. 2336 k.o. Gračani u vlasništvu Vesne Radić Mraz na terenu je omeđena vidljivim oznakama te je sukladno takvoj omeđenoj katastarskoj čestici formirana i u zemljišne knjige upisana zemljišnoknjižna čestica z.k.č.br. 3943/2014 k.o. Remete i to i od djela z.k.č.br. 3943/15 k.o. Remete na kojoj je kao vlasnik bio upisan stečajni dužnik.

Vesna Radić Mraz je u prijedlogu za pojedinačni ispravn postupak tvrdila da je posjednik z.k.č.br. 3943/15 k.o. koja odgovara k.č.br. 2336 k.o. Gračani te da su upisi u zemljišnim knjigama zastarjeli upisi te upravo iz navedenog razloga pokrenula zemljišno knjižni ispravn postupak, a zemljišnoknjižni odjel je u prihvatio njene navode na osnovu dostavljene dokumentacije te usvojio njenu prijavu.

III. OBVEZE STEČAJNE MASE

Sukladno dopisu prijašnje stečajne upraviteljice Vesne Stančić koji se dostavlja u prilogu, razvidno je da obveze stečajne mase na dan 31. prosinca 2024. godine iznose sveukupno 27.077,48 EUR, od kojeg iznosa je prijašnja stečajna upraviteljica sama platila iznos od 2.852,92 EUR.

Sadašnja stečajna upraviteljica je pribavila očevidnik izvršenih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate iz kojeg je razvidno da je račun stečajnog dužnika na dan pisanja izvješća blokiran za iznos od ukupno 13.380,05 EUR. Navedeni iznos odnose se na pokrenute ovršne postupke pružatelja komunalnih usluga.

Čekaju se odgovori pružatelja komunalnih usluga i upravitelja zgrade radi utvrđivanja konačnog iznosa duga.

Po pribavi svih traženih informacija, kao i saznanja relevantnih podataka potrebnih za stavljanje prijedloga skupštini vjerovnika i sudu za daljnje vođenje predmetnog stečajnog postupka, stečajni upravitelj ovim putem moli rok od minimalno 30 dana, nakon kojeg vremena će stečajni upravitelj staviti prijedlog za održavanje skupštine vjerovnika sa dnevnim redom prilagođenim stvarnom stanju stečajnog postupka.

Mjesto i datum
Zagreb, 05.05.2025.

Stečajni upravitelj