

Trgovački sud u Osijeku
Stalna služba u Slavonskom Brodu
Slavonski Brod
Trg pobjede 13

Pravna stvar: **St-53/2022**

Dužnik: **Stečajna masa iza KERAMIKA TAMBURINI d. o. o.**, Bogdanovačka ulica 27,
OIB 38250035940

PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE

Stečajna upraviteljica je od posljednjeg ročišta 29. kolovoza 2022. obavila nekoliko radnji po uputi naslovnog suda kao i druge radnje koje je smatrala potrebnim obaviti u tijeku stečajnog postupka. U nastavku je očitovanje o istima:

1. Na ročištu 29. kolovoza 2022. stečajna upraviteljica se obvezala uputiti dopis Općini Vranovci radi utvrđenja činjenice tko obrađuje zemljište i da li ima zainteresiranih kupaca na tom području za kupnju zemljišta te pribaviti kontakte istih u vezi nekretnine upisane u zk. ul. 848 k.o. Vranovci k. č. br. 1001 Oranica u Selištu od 6219 m². Stečajna upraviteljica je uz navedeno kontaktirala i Agenciju za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju (dalje: Agencija), nadležnu Poreznu upravu i knjigovodstvo koje je angažirano nakon otvaranja stečajnog postupka, a sve u svrhu kako bi se utvrdilo je li predmetno zemljište u zakupu.

Prema informacijama koje je stečajna upraviteljica dobila od Općine Vranovci, program raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Vranovci/Bukovlje je u fazi Provedbe te je Općina Bukovlje na svojoj 7. sjednici Općinskog vijeća održanoj 14. siječnja 2022. godine donijela Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o raspisivanju javnog natječaja za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Bukovlje te Izmijenjeni i dopunjeni javni natječaj za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Bukovlje („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“, broj 2/2022) sa pripadajućom Excel tablicom koja čini sastavni dio natječaja. U navedenoj Excel tablici jasno je vidljivo kako k.č.br. 1001, upisana u zk. ul. 848 k.o. Vranovci nije predviđena Programom raspolaganja za zakup poljoprivrednog zemljišta. Iz svega navedenog proizlazi da Općina nema saznanja o tome je li predmetno zemljište u zakupu. Međutim, Općina je dostavila kontakt zainteresiranog kupca Branka Vukašinić, 091/164-9382.

Stečajna upraviteljica je kontaktirala zainteresiranog kupca je potvrdio da se zemljište ne obrađuje i da je na istom nepokošena trava opisujući ga kao livadu. Kupac je predložio da bi kupio nekretninu po navedenoj cijeni.

Prema očitovanju Agencije, a sukladno uvidu u evidencije Agencije također nije utvrđeno korištenje ili davanje u zakup predmetne nekretnine.

Prema telefonskom očitovanju nadležne porezne uprave i aktualnog knjigovodstva društvo Keramika Tamburini d.o.o. brisano je po službenoj dužnosti iz Sudskog registra 2012. godine sukladno čl. 70. Zakona o sudskom registru jer u prethodne tri godine nije predavalo financijske izvještaje. Uvidom u Registar godišnjih financijskih izvještaja (RGFI) koji se vodi pri FINI od 2008. godine utvrđeno je da od 2008. do 2012. g. društvo nije predalo niti jedan financijski izvještaj zbog čega je posljedično brisano iz Sudskog registra. Uzevši u obzir da se radi o razdoblju duljem od 14 godina i da je društvo brisano prije 10 g. do bilo kakve analitičke ili sintetičke knjigovodstvene dokumentacije vjerojatno nije moguće doći. Sukladno tome, podatak je li naknadno pronađena nekretnina bila u zakupu dok je društvo bilo aktivno nije moguće saznati. Za vrijeme trajanja likvidacijskog postupka nije otvaran transakcijski račun niti je nekretnina davana u zakup.

Na temelju prikupljenih odgovora mogu konstatirati sa velikom vjerojatnošću da proizlazi da navedeno zemljište nije u zakupu niti itko od kontaktiranih osoba i službi ima o istome informacije.

Također, budući da je utvrđeno da nema trenutno važećih ugovora o zakupu, stečajna upraviteljica iste nije niti otkazivala. Nadalje, budući da je na temelju prikupljenih podataka utvrđeno da treća osoba kosi predmetno zemljište za svoje potrebe, stečajna upraviteljica nije niti poduzimala nikakve daljnje radnje.

Nadalje, stečajna upraviteljica se čula i s punomoćnikom razlučnog vjerovnika (B2 kapita) odvjetnikom Marokom koji je potom stupio u kontakt s gđa. Brankom Vukašinić i kasnije me obavijestio da postoji mogućnost postizanja dogovora da gđa. Kupi ovu nekretninu u stečaju izravnim pogodbom o čemu će čim dobije daljnje informacije obavijestiti stečajnu upraviteljicu i Sud.

PRILOG: email očitovanje Općine Vranovci i kontakt kupca; email očitovanje Agencije

2. U odnosu na drugu nekretninu koja je upisana **u zk. ul. 9798 k.o. Slavonski Brod, kč.br. 5891/1, a koja je u naravi oranica površine 779 m2 u odnosu na koju je u ovršnom postupku Ovr-322/05 pri Općinskom sudu u Slavonskom Brodu** prema trenutnom stanju u zemljišnim knjigama doneseno i još uvijek upisano nepravomoćno rješenje o dosudi od 2005., stečajna upraviteljica je sukladno uputi naslovnog suda obavila uvid u spis i kontaktirala nadležni sud koji je vodio postupak.

Nakon obavljenih radnji stečajna upraviteljica sa velikim stupnjem vjerojatnosti može konstatirati sljedeće:

Na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu, zemljišnoknjižnog odjela Slavonski Brod, kat. općine Slavonski Brod, zk. ul. 9798, na zkč. br. 5891/1, oznake zemljišta ORANICA U ULICI J. BAŠIĆA, površine 779 m2, kao vlasnik je upisan KERAMIKA TAMBURINI DOO, SLAV. BROD, A. BARCA BR. 2. U teretovnici zemljišnoknjižnog uložka pod Rbr.3.1. navedena je zabilježba **br. Z-182/06** i to na temelju nepravomoćnog rješenja o ovrsi br. Ovr-322/05. od 29. prosinca 2005., dosuda na **čk.br. 5893/16** ovrhovoditelja Erste & Steiermärkische Bank dd Rijeka, Jadranski trg br. 3 protiv ovršenika Keramika - Tamburini doo J. Bašića br. 18.

Uvidom u spis stečajna upraviteljica ističe:

Dana 25.11.2004. godine ovrhovoditelj Erste & Steiermärkische Bank dd Rijeka podnio je prijedlog za ovrhu protiv ovršenika KERAMIKA-TAMBURINI d.o.o. Iz zapisnika sastavljenog kod Općinskog suda u Slavonskom Brodu Ovr-1963/06 proizlazi da su predmet ovrhe nekretnine upisane u:

- zk. ul. br 4492, ko. Slav. Brod, kč.br. 5893/16,
- zk. ul. br 4492, ko. Slav. Brod, kč.br. 5891/1 i
- zk.ul. 4848 k.o. Vranovci, kč.br. 1001.

Na navedenom je ročištu kupac Hrvoje Cindrić stavio jedinu i najpovoljniju ponudu za kupnju samo nekretnine ovršenika upisane u zk.ul. 4492 k.o. Brod, **kčbr. 5893/16**, nakon čega je sud dana 12.06.2007. godine donio rješenje o dosudi kojim se navedena nekretnina dosuđuje Hrvoju Cindriću kao kupcu. Na navedeno je rješenje ovrhovoditelj izjavio žalbu, koju je sud rješenjem od dana 18.12.2008. godine odbio kao neosnovanu.

Nadležni je sud dana 10.03.2009. godine donio zaključak kojim se nekretnina upisana u zk.ul. 4492 k.o. Brod, kčbr. 5893/16 predaje kupcu te je u toč III izreke određeno brisanje prava zaloga na nekretnini upisnoj u zk. ul. 4492 (novi 9798) k.o. Brod, kč.br. 5893/16, a temeljem kojeg je zaključka Općinski sud u Slavonskom Brodu, zemljišnoknjižni odjel donio rješenje kojim se dopušta:

brisanje prava zaloga, brisanje zabilježbe ovrhe, brisanje zabilježbe dosude ovrhovoditelja pod **Z-182/06**, te bezteretan otpis kč.br. 5893/16 iz zk. ul. 9798 k.o. Slav. Brod sa imena i vlasništva KERAMIKA-TAMBURINI d.o.o. uz uknjižbu prava vlasništva za korist Hrvoja Cindrića.

Nadležni je sud dana 04.02.2011. godine donio zaključak kojim se preostale nekretnine (upisane u zk. ul. br 4492, ko. Slav. Brod, kčbr. 5891/1 i nekretnina upisana u zk.ul. 4848 k.o. Vranovci, kč.br. 1001 prodaju na drugoj javnoj dražbi.

Nadležni je sud dana 09.03.2011. godine donio rješenje kojim se obustavlja provedba ovrhe pod brojem Ovr-1963/06 te se istim rješenjem određuje brisanje zabilježbe ovrhe na preostalim nekretninama pod Z-702/05, obzirom da je dana 09.03.2011. godine održano ročište za drugu javnu dražbu, a na koje ročište nije pristupila niti jedna zainteresirana osoba.

Iz svega gore navedenog slijedi da je prilikom bespredmetnog otpisa dosuđene nekretnine kč.br.5893/16 **očito** **omaškom** ostao teret zabilježbe dosude br. Z-182/06 u zemljišnoknjižnom ulošku nekretnine stečajnog dužnika, i to na čk.br. 5893/16, koja čestica sukladno svemu gore navedenom više nije u vlasništvu stečajnog dužnika, već kupca Hrvoja Cindrića.

Ovrha na predmetnim nekretninama (pa i na spornoj nekretnini ovršenika/stečajnog dužnika) pravomoćno je obustavljena rješenjem suda od 09.03.2011. godine.

Slijedom navedenoga, nakon uvida u spis i očitovanja naslovnog suda stečajna upraviteljica, slobodna je iznijeti svoj zaključak o cijeloj situaciji:

- a) Rješenjem o ovrsi OS SB [posl.br.](#) Ovr-1834/04 određena je ovrha na 3 nekretnine i to:
 - a. [zk.ul.br.](#) 449 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 5893/16
 - b. [zk.ul.br.](#) 449 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 5891/1
 - c. [zk.ul.br.](#) 848 k.o. Vranovci k.č.br. 5893/16
- b) Na javnoj dražbi održanoj 12.6.2007. godine prodana je nekretnina upisana u [zk.ul.br.](#) 449 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 5893/16 kupcu Hrvoju Cindriću, proveden je upis vlasništva i izvršen je ispis u novi [zk.ul.br.](#) 12873 k.o. Slavonski Brod (Rješenje o dosudi Ovr-1963/06 od 12.6.2007. godine)

- c) Rješenjem OS SB [posl.br](#). Ovr-1963/06-33 od 9.3.2011. godine obustavljena je ovrha nakon dvije dražbe bez ponuda na nekretnina [zk.ul.br](#). 449 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 5891/1 i [zk.ul.br](#). 848 k.o. Vranovci k.č.br. 5893/16.
- d) Upis nepravomoćnog Rješenje o dosudi omaškom je ostao upisan kod ispisa nekretnine k.č.br. 5893/16 u novi [zk.ul.br](#). 12873 k.o. Slavonski Brod.
- e) ESB d.d. izgubila je iz vida predmetno osiguranje i zato isto nije navedeno kod prodaje potraživanja B2 KAPITAL d.o.o.

Slijedom navedenog, smatram da je nekretnina dio stečajne mase.

Nakon navedenog utvrđenja stečajna upraviteljica je kontaktirala punomoćnika razlučnog vjerovnika koji je otkupio potraživanja od ESB d.d. i isti je potvrdio da je riječ o omašci te da su stoga pokrenute procedure kod njegove stranke B2 kapitala da se i navedena nekretnina aneksom uskladi i prenese na njegovu stranku kako bi se ispravilo faktično stanje i stanje u ZK knjigama. Također punomoćnik razlučnog vjerovnika me obavijestio da i u pogledu ove nekretnine postoji mogućnost dogovora s gđa. Branka Vukašinović koja bi u tom slučaju bila voljna kupiti nekretninu izravnom pogodbom. Budući da navedene radnje oko sklapanja aneksa ugovora i dogovora s potencijalnim kupcem još traju odvjetnik je zamolio da se pričeka neko vrijeme i da će o svemu čim prije izvijestiti stečajnu upraviteljicu i naslovni sud.

Slijedom navedenog, stečajna će upraviteljica nadalje poduzeti radnje pred nadležnim ovršnim naslovom sukladno uputi ovog naslovnog suda.

Prilog: dopis sudskog savjetnika, očitovanje ERSTE BANKE, eventualno moje slike iz spisa

Drugim riječima, mogu konstatirati da prema prikupljenim informacijama proizlazi da je predmetna nekretnina ipak vlasništvo stečajnog dužnika. Slijedom navedenog, molim naslovni sud da poduzme potrebne radnje u smjeru brisanja pogrešnih podataka iz zemljišnih knjiga prema nadležnom Općinskom sudu i da mi da uputu za daljnje postupanje u pogledu istoga kao i obavljanje daljnjih potrebnih radnji u vezi unovčenja predmetne nekretnine stečajne mase.

3. Nadalje, stečajna upraviteljica obavještava da je sklopila ugovor sukladno ishodenoj suglasnosti ugovor za obavljanje knjigovodstvenih usluga u stečaju s knjigovodstvenim servisom Raptor Solves d.o.o. Osijek, L.Jagera 4, i to uz naknadu od 5.000,00 kn uključujući PDV za sve radnje u postupku, do zaključenja postupka.

U Osijeku, 20. listopada 2022.

Lidija Šimunović
Stečajna upraviteljica