

STEČAJNI UPRAVITELJ  
TOMISLAV ČOGA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
AMRUŠEVA 2/II  
ZAGREB

**IZVJEŠĆE**  
**O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA I NJegovim UZROCIMA**

POSLOVNI BROJ: **St-1005/2016**

DUŽNIK: **Stečajna masa iza MAŽAR INTERIJERI d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Vranovinski ogranak  
I. 2, OIB 91703950679

**1. Uvod**

Trgovački sud u Zagrebu rješenjem broj St-1005/2016 od 22. veljače 2017. otvorio je i zaključio skraćeni stečajni postupak nad dužnikom **MAŽAR INTERIJERI d.o.o.**, Zagreb, Ferensćica I. 51, OIB 45291261171, te je rješenjem broj Tt-17/37523-1 od 25. listopada 2017. brisao dužnika iz sudskog registra.

Boris Smolec je kao predlagatelj, putem punomoćnika, podneskom od 11. ožujka 2019. obavijestio sud da je stečajni dužnik u trenutku zaključenja stečajnog postupka i brisanja iz sudskog registra **imao imovinu**, i to pravo korištenja u smislu odredbe čl. 38. i 39. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta na dijelu zemljišta u A-I (nekretnine) oznake kat.čest. 8595/8, u naravi vinograd, voćnjak i dvorište ukupne površine 10343 m<sup>2</sup>, odnosno 12275.6 čhv, upisane u zk.ul.br. 17680, k.o. Grad Zagreb, koje pravo je društvo **MAŽAR INTERIJERI d.o.o.** steklo temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 20. siječnja 2014. s prodavateljem Miroslavom Martinjakom, Zagreb, Štefanovečka cesta 69, OIB 18890951777.

S obzirom na to da je pred Općinskim sudom u Zagrebu ovdje predlagatelj podnio tužbu radi utvrđenja ništetnosti prethodno navedenog Ugovora, brisanja upisa i uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, protiv MAŽAR INTERIJERI d.o.o. i Miroslava Martinjaka, to predlaže da ovaj sud naloži upis stečajne mase iza dužnika MAŽAR INTERIJERI d.o.o.

Trgovački sud u Zagrebu je rješenjem od 18. rujna 2019. odredio upis stečajne mase iza MAŽAR INTERIJERI d.o.o. u stečaju na adresi Zagreb, Vranovinski ogranak I. 2. Stečajnoj masi iza MAŽAR INTERIJERI d.o.o. u stečaju Porezna uprava 23. siječnja 2020. dodjeljuje **OIB 91703950679**.

Stečajni upravitelj obavještava sud kako je naknadno utvrdio da je dužnik Stečajna masa iza MAŽAR INTERIJERI d.o.o. u stečaju vlasnik nekretnine koja ulazi u stečajnu masu, upisane u ZK uložak 17680, k.o. Grad Zagreb, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, kat. čestica 8595/8.

Nekretnina upisana u ZK uložak 17680, k.o. Grad Zagreb sastoji se od dva ZK tijela:

1. Kat. čestica 8595/8, Vinograd, voćnjak, dvorište površine 10343 m<sup>2</sup> na kojoj je upisano društveno vlasništvo s **uknjiženim pravom korištenja** za korist MAŽAR INTERIJERI d.o.o., OIB 45291261171, Zagreb, Ferenščica I. br. 51
2. Obiteljska stambena zgrada u Zelengaju broj 57 sagrađena na dijelu čbr. 8595/8 s uknjiženim pravom vlasništva za korist Smolec Boris (sin Ignjacija), Derenčinova br. 20, Zagreb.

Stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14, dalje: ZV) dana 01. siječnja 1997. godine, prestao je važiti Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta i prestala je mogućnost stjecanja ograničenog stvarnog prava kao što je pravo korištenja, te je isto pravo korištenja na stvari u društvenom vlasništvu pretvorbom društvenog vlasništva (čl. 359. do 365. ZV) **postalo pravo vlasništva dotadašnjeg nositelja prava korištenja**, odnosno njegovog slijednika.

Slijedom navedenog, stečajni upravitelj predlaže sudu da odredi nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe jer je pronađena imovina dužnika koja ulazi u stečajnu masu.

Trgovački sud u Zagrebu rješenjem od dana 30. ožujka 2022. nastavlja stečajni postupak radi naknadne diobe.

## **2. Osnovni podaci o dužniku**

Dužnik je registriran kod Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS 081293631, OIB 91703950679 pod tvrtkom Stečajna masa iza MAŽAR INTERIJERI d.o.o. u stečaju.

Sjedište dužnika registrirano je u Zagrebu, Vranovinski ogranak I. 2.

Stečajna masa je nastala iza subjekta MAŽAR INTERIJERI d.o.o. za građenje i trgovinu u stečaju, MBS 080878980, OIB 45291261171.

Jedini osnivač društva MAŽAR INTERIJERI d.o.o. je DARIO MAŽAR, OIB 72263848687, Ivanić-Grad, Savska ulica 19.

Bivša osoba ovlaštena za zastupanje društva MAŽAR INTERIJERI d.o.o. je:

1. DARIO MAŽAR, OIB 72263848687, Ivanić-Grad, Savska ulica 19, direktor

### **3. Provedene aktivnosti**

Nakon otvaranja stečajnog postupka poduzeo sam sljedeće aktivnosti:

1. Bivši osoba ovlaštena za zastupanje dužnika nije predala poslovnu dokumentaciju društva. Dio dokumentacije koji je bio nužan za utvrđivanje tražbina, te za izradu početne bilance pribavio sam iz javno dostupnih izvora, od porezne uprave i od vjerovnika.
2. Napravio sam žig sa naznakom tvrtke u stečaju, ishodio obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta kod Državnog zavoda za statistiku.
3. Izradu početne stečajne bilance, kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova stečajnog dužnika, povjerio sam stručnom knjigovodstvenom servisu.
4. Napravio sam popis predmeta stečajne mase sukladno odredbi članka 221. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17, dalje: SZ).
5. Ispitao sam prijavljene tražbine te sastavio popis vjerovnika prema čl. 222. SZ.
6. Sastavio sam sustavan pregled imovine i obveza prema čl. 223. SZ.
7. Uključio sam u izvješće već postojeću procjenu nekretnine sačinjenu od stečajnog vjerovnika.

### **4. Radni odnosi**

Dužnik nema zaposlenika.

### **5. Poslovanje dužnika**

Poslovanje dužnika obustavljeno je prije pokretanja postupka.

Dužnik prije otvaranja stečajnog postupka nije vodio niti predavao godišnja financijska izvješća za godine 2015. do 2017.

### **6. Imovina i obveze dužnika**

## Nekretnine

Dužnik ima uknjiženo pravo korištenja na ZK tijelu I sljedeće nekretnine:

Nekretnina upisana u ZK uložak 17680, k.o. Grad Zagreb sastoji se od dva ZK tijela:

1. Kat. čestica 8595/8, Vinograd, voćnjak, dvorište površine 10343 m<sup>2</sup> na kojoj je upisano društveno vlasništvo s **uknjiženim pravom korištenja** za korist MAŽAR INTERIJERI d.o.o., OIB 45291261171, Zagreb, Ferenščica I. br. 51
2. Obiteljska stambena zgrada u Zelengaju broj 57 sagrađena na dijelu čbr. 8595/8 s uknjiženim pravom vlasništva za korist Smolec Boris (sin Ignjacija), Derenčinova br. 20, Zagreb.

Vrijednost ZK tijela I navedene nekretnine vidljiva je iz obračuna poreza na promet nekretnina koji je sačinila **Porezna uprava, Područni ured Zagreb** temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 20. siječnja 2014. s prodavateljem Miroslavom Martinjakom.

Procjena je sačinjena 09.02.2015.

Procjena vještaka iznosi **891,13 kn/m<sup>2</sup>** za cijelu predmetnu katastarsku česticu (375 kn/m<sup>2</sup> za dio procijenjen kao poljoprivredno zemljište i 1.250 kn/m<sup>2</sup> za dio procijenjen kao građevinsko zemljište).

Umanjenjem površine katastarske čestice za izgrađenu stambenu zgradu i garažu (191 + 22 m<sup>2</sup>), vrijednost iz procjene je kako slijedi:

$$10.130 \text{ m}^2 * 891,13 \text{ kn/m}^2 = \mathbf{9.027.146,90 \text{ kn}}$$

za ZK tijelo I s uknjiženim pravom korištenja za korist MAŽAR INTERIJERI d.o.o.

## Pokretnine

Dužnik nije evidentiran kao vlasnik vozila.

## Obveze

Nisu prijavljene tražbine 1. višeg isplatnog reda.

Prijavljene tražbine 2. višeg isplatnog reda: 749.802,41 kn.

Ukupno prijavljene tražbine: **749.802,41 kn.**

## Sudski postupci u tijeku

### 1) P-1040/2020

Pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu vodi se postupak posl. br. P-1040/20 povodom tužbe I. tužitelja Ivane Biondić i II. tužitelja Dragutina Biondića protiv I. tuženika Miroslava Martinjaka, II. tuženika MAŽAR INTERIJERI d.o.o. u stečaju i III. tuženika Mirka Baljaka. Predmetnom tužbom tužitelji traže **utvrđenje prava vlasništva tužitelja na dijelu nekretnine** upisane u zk. ul. 17680 k.o. Grad Zagreb, i to na dijelu nekretnine površine 1271 m<sup>2</sup>, od ukupne površine te nekretnine od 10343 m<sup>2</sup>, a koju je nekretninu u cijelosti stekao II. tuženik MAŽAR INTERIJERI d.o.o. u stečaju temeljem kupoprodajnog ugovora od 20.01.2014. sklopljenog s I. tuženikom Miroslavom Martinjakom. U svezi s time, tužitelji također tužbenim zahtjevom traže poništenje rješenja o nasljeđivanju temeljem kojeg je I. tuženik kao pravni prednik II. tuženika stekao nekretninu koja je predmet kupoprodajnog ugovora, utvrđivanje ništetnosti

kupoprodajnog ugovora I. tuženika i II. tuženika od 20.01.2014. te brisanje zemljišnoknjižnih upisa I. tuženika i II. tuženika.

## **2) P-5165/2014**

Pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu vodi se postupak posl. br. P-5165/14 povodom tužbe tužitelja Borisa Smoleca protiv I. tuženika Miroslava Martinjaka i II. tuženika MAŽAR INTERIJERI d.o.o. u stečaju uz sudjelovanje Mirka Baljaka kao umješaka. Predmetnom tužbom tužitelj traži **utvrđivanje ništetnosti kupoprodajnog ugovora** od 20.01.2014. sklopljenog između II. tuženika Miroslava Martinjaka i I. tuženika MAŽAR INTERIJERI d.o.o. u stečaju, a predmet kojeg je kupoprodaja nekretnine upisane u zk. ul. 17680 k.o. Grad Zagreb. Ujedno, tužitelj tužbenim zahtjevom traži brisanje zemljišnoknjižnog upisa I. tuženika i II. tuženika te uspostavu ranijeg zemljišno-knjižnog stanja, iako tužitelj u odnosu na nekretninu koja je predmet spora nikada nije bio uknjižen kao nositelj knjižnog prava.

## **3) P-5148/2014**

Pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu vodi se postupak posl. br. P-5148/14 povodom tužbe I. tužitelja Miroslava Martinjaka i II. tužitelja MAŽAR INTERIJERI d.o.o. u stečaju protiv I. tuženika Borisa Smoleca i II. tuženika Vladimira Smoleca. Predmetnom tužbom I. tužitelj i II. tužitelj zahtijevaju **stupanje u posjed i neometano korištenje** nekretnine upisane u zk. ul. 17680 k.o. Grad Zagreb, a koju nekretninu je stekao II. tužitelj temeljem Ugovora o kupoprodaji od 20.01.2014. sklopljenog između I. i II. tužitelja, sve obzirom tuženici dio predmetne nekretnine neosnovano i nezakonito ograđuju i posjeduju. U postupku je određen prekid postupka sve do pravomoćnog okončanja postupka posl. br. P-5165/14, a koji se vodi radi utvrđivanja ništetnosti kupoprodajnog ugovora od 20.01.2014. sklopljenog između Miroslava Martinjaka i MAŽAR INTERIJERI d.o.o. u stečaju.

## **7. Prijedlozi odluka**

Iz svega naprijed izloženog stečajni upravitelj predlaže da vjerovnici na ročištu usvoje sljedeće odluke:

1. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.
2. Utvrđuje se da je poslovanje stečajnog dužnika obustavljeno prije otvaranja stečajnog postupka i da se isto ne nastavlja.
3. Parnice i postupci u tijeku nastaviti će se u korist stečajne mase.
4. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da izda punomoć za zastupanje odvjetniku sukladno čl.230.st.2.tč.4. SZ.

U Zagrebu, 23.05.2022.

Stečajni upravitelj  
Tomislav Čoga