

Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 07.04.2024. do 07.07.2025.. godine

Nadležni trgovački sud **TRGOVAČKI SUD U RIJECI**
Poslovni broj spisa **15 St-492/2023**
Dužnik **Stečajna masa iza LIJANA d.o.o. u stečaju,**
 OIB: 26656941899, Pula, Koparska 37,

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

(Navesti koje su pretpostavke iz članka 289. Stečajnog zakona ispunjene, o kojoj se stečajnoj masi radi i kolika je njena vrijednost)

1. Stečajni dužnik je vlasnik nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci
Zemljišnoknjižni odjel Opatija, i to:

1. kč. br. 1642/2 šuma površine 623 m² z.k.ul. 1238 k.o. Poljane u 1/1 dijela
2. kč. br. 1642/6 šuma površine 37 m² zk.ul. 2157 k.o. Poljane u 37/204 dijela
3. kč. br. 1642/5 šuma površine 39 m² zk.ul. 1260 k.o. Poljane u 37/204 dijela
4. kč. br. 1643/9 šuma površine 128 m² zk.ul. 1636 k.o. Poljane u 37/204 dijela

Pred Općinskim sudom u Rijeci vodio se ovršni postupak posl. Broj 55 Ovr-137/2023 , broj promijenjen u 55 Ovr-137/2023, a koji je prekinut rješenjem od 22.09.2023. godine, te se sud ogласio stvarno nenadležnim u odnosu na stečajnog dužnika kao I ovršenika i utvrdio da će se, po pravomoćnosti navedenog rješenja, predmet ustupiti stvarno nadležnom Trgovačkom sudu u Rijeci na posl. Broj 774/2017. Vrijednost imovine označene utvrđena je na temelju Elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina stalnog sudskog vještaka građevinske struke Marko Agbaba ing. Građ iz studenog 2017. godine. Ročište za utvrđivanje vrijednosti održano je 20.04.2022. godine. Obzirom na protek vremena sudac je utvrdio vrijednost nekretnina:

Za k.č.br.1642/2 k.o. Poljane u iznosu od 600.000,00 kn

Za k.č.br. 1642/6 k.o. Poljane u iznosu od 40.000,00 kn

Ostale dvije nekretnine **1642/5 i 1643/9** su u naravi dijelovi pristupnog puta, kako za 1642/2 kč.br (sada 868/4), tako i za nekretnine drugih suvlasnika navedenih čestica i nisu bile

predmetom prodaje. U postupku osnivanja zemljišne knjige za k.o. Ičići došlo je do promjene brojeva čestica i površine dviju čestica, a potom i do diobe jedne čestice

	Imovina	
	Nekretnine stari brojevi	Nova izmjera
	Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Opatiji	
	k.o. Poljane	
1 .	kč. br. 1642/2 šuma površine 623 m2 z.k.ul. 1238 k.o. Poljane u 1/1 dijela	868/4 zk. ul. 1267 k.o. Ičići 656 m2
2 .	kč. br. 1642/6 šuma površine 37 m2 zk.ul. 2157 k.o. Poljane u 37/204 dijela, pristupni put	868/2 zk.ul. 1010 k.o. Ičići, 94 m2 868/5 zk.ul.1010 k.o. Ičići 37m2
3 .	kč. br. 1642/5 šuma površine 39 m2 zk.ul. 1260 k.o. Poljane u 37/204 dijela, pristupni put	869/2 zk.ul. 1013 k.o. Ičići, 39 m2
4 .	kč. br. 1643/9 šuma površine 128 m2 zk.ul. 1636 k.o. Poljane u 37/204 dijela, pristupni put	869/3 zk.ul. 1014 k.o. Ičići, 36 m2

Nekretnine su bile opterećene pravom odvojenog namirenja, kao slijedi:

	Imovina		
	Nekretnine stari brojevi	Nova izmjera	Razlučno pravo
	Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Opatiji k.o. Poljanje		
1 .	kč. br. 1642/2 šuma površine 623 m2 z.k.ul. 1238 k.o. Poljane u 1/1 dijela	868/4 zk. ul. 1267 k.o. Ičići 656 m2	Amco – Asset Management Company S.P.A., Talijanska Republika, Napulj
2 .	kč. br. 1642/6 šuma površine 37 m2 zk.ul. 2157 k.o. Poljane u 37/204 dijela, pristupni put	868/2 zk.ul. 1010 k.o. Ičići, 94 m2 868/5 zk.ul.1010 k.o. Ičići 37m2	(NA), Via Santa Brigade 39, OIB: 29163637960, ali nije upisan u zk, već je još upisana Gospodarsko kreditna banka d.d. čiji pravni sljednik je peivredna banka dd
3 .	kč. br. 1642/5 šuma površine 39 m2 zk.ul. 1260 k.o. Poljane u 37/204 dijela, pristupni put	869/2 zk.ul. 1013 k.o. Ičići, 39 m2	B2 KAPITAL Radnička cesta 41, Zagreb, OIB: 57509775367
4 .	kč. br. 1643/9 šuma površine 128 m2 zk.ul. 1636 k.o. Poljane u 37/204 dijela, pristupni put	869/3 zk.ul. 1014 k.o. Ičići, 36 m2	Nema

Kako je pronađena imovina koja ulazi u stečajnu masu, to je stečajna upraviteljica predložila da Sud donese rješenje o nastavku stečajnog postupka radi naknadne diobe, što je i prihvaćeno

II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

(Navesti na koji način će se postupiti s preostalom stečajnom masom)

Stečajna upraviteljica je dana 09.02.2024. godine uputila prijedlog za prodaju k.č.br. 868/4 zk. ul. 1267 k.o. Ičići površine 656 m²., Dana 20. 02.2024. godine stečajna upraviteljica je dopunila prijedlog za prodaju i predložila da se prodaju sve nekretnine stečajnog dužnika skupno, kako slijedi

- k.č.br. 868/4, broj D.L. 6, Poljanska cesta, pašnjak, površine 656 m², upisana u z.k.ul. 1267, k.o. 337757 Ičići,
- Suvlasnički dio: 37/204, k.č.br. 868/2, broj D.L. 6, Poljanska cesta, put, površine 94 m² i k.č.br. 868/5, broj D.L. 6, Poljanska cesta, put, površine 37 m², upisana u z.k.ul. 1010, k.o. 337757 Ičići,
- Suvlasnički dio: 37/204, k.č.br. 869/3, broj D.L. 6, Poljanska cesta, put, površine 36 m², upisana u z.k.ul. 1014, k.o. 337757 Ičići,
- 5. Suvlasnički dio: 37/204, k.č.br. 869/2, broj D.L. 6, Poljanska cesta, put, površine 39 m², upisana u z.k.ul. 1013, k.o. 337757 Ičići.

te da vrijednost predmetnih nekretnina utvrdi u iznosu od 90.510,00 euro.

	Nova izmjera	Cijena	Udio
		euro	postotak
1	1/1 dijela 868/4 zk. ul. 1267 k.o. Ičići 656 m ²	68.880,00	76,10
2	37/204 diijela 868/2 94 m ² i 37/204 dijela 868/5 37m ² zk.ul. 1010 k.o. Ičići,	13.755,00	15,20
3	37/204 dijela 869/2 zk.ul. 1013 k.o. Ičići, 39 m ²	4.095,00	4,52
4	37/204 dijela 869/3 zk.ul. 1014 k.o. Ičići, 36 m ²	3.780,00	4,18
	UKUPNO	90.510,00	100,00

Vrijednost imovine pod 1 i 2 utvrđena je na temelju Elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina stalnog sudskog vještaka građevinske struke Marko Agbaba ing. građ. Iz studenog 2017 godine u ovršnom postupku koji se pod brojem 54 Ovr-3276/2015 vodio pred Općinskim sudom u Rijeci. Kako je u navedenom elaboratu naznačeno nekretnina broj 1

predstavlja neuređeno građevinsko zemljište unutar građevinskog područja naselja Ičići-oznake S (stambena namjena). Locirano je sjeverozapadno od glavne Poljanske ceste (Ičići-Veprinac) u naselju Poljane na katstarskoj adresi Brdo, ispod ville Chiara sagrađene na k.č.br. 1643/2. Ostale čestice predstavljaju suvlasničke udjele u prilaznom putu. Nekretnina pod 1 je procijenjena po 105 eura po m², a prilazni put je procijenjen po 105 eura po m² suvlasničkog dijela. Temeljem navedenog ista cijena primjenjena je i ostale dvije nekretnine

Stečajna upraviteljica je dostavila sudu dokumentaciju koju su joj dostavili drugi suvlasnici nekretnina- naravi put i koju je ishodila na temelju dobivenih informacija

1. Rješenje Općinskog suda u Rijeci Stalna služba u Opatiji broj 86 Z-32220/2023-83 od 28.02.2024. godine kojim je brisana zabilježba ovrhe na nekretnini k.č.br. 868/2 k.o. Ičići, a temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Rijeci Stalna služba u Opatiji br. Ovr-12/15-5 od 10.ožujka 2015.godine
2. Nove vlasničke listove za nekretnine koje su predmet prodaje u stečajnom postupku
3. Zaključak o prodaji i zapisnik s javne prodaje od 07.03.2024. godine, iz kojeg je vidljivo da se ovrhovoditelj protivio izuzimanju k.č.br. 868/2 iz prodaje

Te zamolila sud da kratko zastane s predloženom prodajom dok se ne utvrdi da li je došlo do promjene vjerovnika s pravom odvojenog namirenja u odnosu na nekretnine koje su predmet prodaje, te dobije očitovanje vjerovnika koji gubi pravo na odvojeno namirenje iz vrijednosti k.č.br 868/2 k.o. Ičići vezano uz nastale promjene. No, i nakon desetak telefonskih poziva i komunikacije e-poštom nismo dobili odgovor. Zadnji kontakt je bio da će g. Odvjetnik utvrditi koje bi posljedice mogla imati zabilježbe u slučaju usvjanja žalbe (obzirom da se Općinski sud u Rijeci u odnosu na stečajnog dužnika oglasio stvarno nenadležnim). Utvrđeno je da je punomoćnik ovrhovoditelja i razlučnog vjerovnika AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (prijašnji naziv trvtke: SOCIETA PER LA GESTIONE DI ATTIVITA - S.G.A. S. P. A.), Talijanska Republika, Napulj (NA), Via Santa Brigida 39, OIB: 29163637960 uložio žalbu u predmetu Ovr- 137/2023 (ranije Ovr-3276/2015, te Ovr-12/15) na rješenje o dosudi i rješenje o obustavi ovhe.

Nadalje,

U z.k.ul 1010 stoji upis:

8.1 Zaprimljeno 28.02.2024.g. pod brojem Z-5461/2024

Prvenstveni red upisa: Z-42436/2017

ZABILJEŽBA, OVRHA, TEMELJEM ČL 118. ZZK I UVIDA U OVOSUDNU ZBIRKU ISPRAVA ULOŽENU POD POSL. BR. Z-155/15 OZN-1453/15, prenosi se upis, Zaprimljeno 12.01.2015. broj Z-155/15 (Ozn.Z-1453/15) Temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi br.Ovr-12/15-5 od 10. ožujka 2015.g., zabilježuje se ovrha na kč. br. 868/5, upisanoj u A,

utvrđenjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja VENETO BANKA dd. iz iznosa dobivenog prodajom.

Napominje se da je kč. br. 868/5 nastala diobom k.č.br 868/2 površine 131 m² na katastarske čestice površine 868/2 94 m² i 868/5 površine 37m².

Sukladno navedenom stečajna upraviteljica je predložila da sud zastane s prodajom nekretnina dok se ne riješi žalba na rješenje o obustavi ovrhe od 07.03.2024. godine broj: Ovr-137/2023 (prethodno: Ovr-3276/2015) Općinskog suda u Rijeci.

Sadašnje stanje nekretnina:

Imovina		
Nekretnine stari brojevi	Nova izmjera	Razlučno pravo
Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Opatiji k.o. Poljanje	Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Opatiji k.o. Ičići	
kč. br. 1642/2 šuma površine 623 m ² z.k.ul. 1238 k.o. Poljane u 1/1 dijela	868/4 zk. ul. 1267 k.o. Ičići 656 m ²	Amco – Asset Management Company S.P.A., Talijanska Republika, Napulj (NA), Via Santa Brigade 39, OIB: 29163637960 (još uvijek upisana Gospodarsko kreditna banka)
kč. br. 1642/6 šuma površine 37 m ² zk.ul. 2157 k.o. Poljane u 37/204 dijela, pristupni put	868/2 zk.ul. 1010 k.o. Ičići, <u>94 m²</u> 868/5 zk.ul.1010 k.o. Ičići 37m ²	Na 868/2 - nema Na 868/5 Ovr-12/15-5 od 10. ožujka 2015.g., Ovr-3276/2015 Ovr- 137/2023 sada
kč. br. 1642/5 šuma površine 39 m ² zk.ul. 1260 k.o. Poljane u 37/204 dijela, pristupni put	869/2 zk.ul. 1013 k.o. Ičići, 39 m ²	B2 KAPITAL Radnička cesta 41, Zagreb, OIB: 57509775367 Ministarstvo financija, Porezna uprava
kč. br. 1643/9 šuma površine 128 m ² zk.ul. 1636 k.o. Poljane u 37/204 dijela, pristupni put	869/3 zk.ul. 1014 k.o. Ičići, 36 m ²	Nema

Sada su razlučna prava uspostavljena u istom odnosu i na istim površinama kao i prije ispravnog postupka, no ostaju žalbe ovrhovoditelja vezano uz ovršni posrupak pred Općinskim sudom u Rijeci.

Stečajna upraviteljica je podnijela novi prijedlog za prodaju nekretnina u stečajnom postupku. Skupština vjerovnika održana je 13.11.2024. godine, i sud je dana 21.11.2024. godine donio rješenje o prodaji, koje je pravomoćno i izvršena je zabilježba prodaje u zemljišnim knjigama. Ročište na kojemu će se stečajnom upravitelju i razlučnim vjerovnicima omogućiti da se izjasne o procjeni vrijednosti nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, označenih kako slijedi:

- k.č.br. 868/4 broj D.L. 6, Poljanska cesta, pašnjak površine 656 m², upisana u z.k.ul. 1267 k.o. 337757, Ičići;
- k.č.br. 868/5 broj D.L. 6, Poljanska cesta, put površine 37 m², upisane u z.k.ul. 1010 k.o. 337757, Ičići;
- 5. Suvlasnički dio: 37/204, k.č.br. 869/2 broj D.L. 6, Poljanska cesta, put površine 39 m², upisana u z.k.ul. 1013 k.o. 337757, Ičići zakazano je za 23.04.2025. godine i održano, te je sud 25. travnja donio zaključak o prodaji (u spisu), a kojim je utvrđeno da će prodaju nekretnina provesti Financijaka agencija elektroničkom javnom dražbom, skupnom prodajom, s time da je utvrđena vrijednost 94.643,99 EUR. Prva javna prodaja je u toku. Nadmetanje počinje 29.07.2025. godine. do sada je jedan ponuditelj uplatio jamčevinu (Prilog 1)

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

Prijedlog naknadne diobe prema završnom popisu bit će formuliran sukladno iznosu kupovnine koja će se ostvariti unovčenjem stečajne mase.

Stečajna upraviteljica
Vlasta Majstorović