

STEČAJNI UPRAVITELJ MARTINA GRGEC

Bukovačka cesta 51, 10000 Zagreb – Tel/fax: (01) 46-47-823 - Mob: (091) 46 55 550
mail: stecaj.grgec@gmail.com

Zagreb, 16.09.2021.

Na posl.broj St-1671/2020

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Stalna služba u Karlovcu

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

Stečajna masa iza ZENIT-U.Z.I d.o.o. Zagreb,

Bukovačka cesta 51, OIB: 29276048338

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

kojim se očituje na zahtjev vjerovnika
Centar banke d.d. u stečaju
za postupanjem

Stečajna upraviteljica primila je dana 10.09.2021. godine neposredno te 16.09.2021. godine putem suda zahtjev stečajnog i razlučnog vjerovnika Centar banka d.d. u stečaju za postupanjem.

U navedenom zahtjevu Centar banka d.d. u stečaju predlaže da stečajna upraviteljica i sud odmah nastave postupak sukladno čl. 216 SZ te preuzme u posjed stečajnu masu i to neuknjiženu nekretninu – poslovni prostor/stan u Zagrebu, Horvaćanska 25, ističe da smatra neistinitim izjave Miroslava Zečića u pogledu stjecanja navedenog stana i spora te da opisano raspolaganje nema utjecaja na založno pravo Centar banke d.d. te navodi da se razlučni vjerovnik pridružio postupku povezivanja pod brojem Z-30742/15 i predlaže da stečajna upraviteljica žurno preuzme postupak radi nastavno uknjižbe prava vlasništva i fiducijarnog vlasništva nad nekretninom-stanom.

Ovime se stečajna upraviteljica očituje na navedeni zahtjev.

Spomenuta nekretnina- poslovni prostor/stan u Zagrebu, Horvaćanska 25 nalazi se u zgradi koja nije kao sada postojeća upisana u zemljišne knjige, nego je upisana u z.k.ul. 4893 ko. Grad Zagreb kao: k.č.br. 5783 OBITELJSKA STAMBENA ZGRADA POP. BR. 3516 U 211,6 761 HORVAĆANSKOJ CESTI BR. 33 I DVORIŠTE, površine 211,6 čhv odnosno 761 m2.

Na tako upisanoj nekretninini upisano je DRUŠTVENO VLASNIŠTVU uz uknjiženo pravo korištenja u korist INDUSTROGRADNJA-POD. ZA GRAĐENJE, PROJEKTIRANJE, KONZALTING, PROIZVODNJU, TRGOVINU I VT POSL.,UGOSTITELJSTVO I TURIZAM S.P.O, SAVSKA CESTA BR. 66, ZAGREB.

Osim navedenoga, upisana je zabilježba odbijenog prijedloga Industrogradnja d.d. radi brisanja društvenog vlasništva i upisa prava vlasništva (Z-3762/00) te dvije uknjižbe založnih prava (stare hipoteke) po brojem 11439/36 u korist FNRJ za 2.640,00 DIN i Z-1427/41 u korist OPĆINA GRADA ZAGREBA za 689,00 DIN. Na navedenoj nekretnini postoje vidljive 3 plombe prije broja Z-30742/15 (postupak povezivanja) te 15 plombi nakon navedenog broja.

Navedenu nekretninu je društvo ZENIT-U.Z.I. d.o.o. steklo na temelju Ugovora o kupoprodaji stana od 28.05.2001. godine (OV-9537/01 od 31.05.2001.) sklopljenog sa prodavateljem Karlom Zavacki i potvrde o namirenju od 01.06.2001. (OV-9644/01), koja se prilaže.

Prilog: cit. Ugovor i potvrda o namirenju

Napominje se da je prodavatelj Karlo Zavacki je navedenu nekretninu stekao na temelju Ugovora o zamjeni nekretnina br. 191/2001 od 27.04.2001. godine (28.04.2001.) sklopljenim sa društvom Industrogradnja d.d. Zagreb, Savska cesta 66, koje je upisano kao nositelj prava korištenja na navedenoj nekretnini.

Stečajna upraviteljica zatražila je dostavu navedenog Ugovora o zamjeni nekretnina br. 191/2001 od pravnog slijednika društva Industrogradnja d.d. Zagreb, o čemu je izviješteno na izvještajnom ročištu, koji do sada nije dostavio traženo.

U vezi s navedenom nekretninom, obzirom da postojeća zgrada(e) nije upisana u z.k. kao niti njeni posebni dijelovi (etažno vlasništvo), vodi se postupak povezivanja z.k. sa knjigom položenih ugovora, po prijedlogu upravitelja zgrade REGO-STAN d.o.o. kao ovlaštenog predlagatelja pod brojem Z-30742/15 pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, z.k. odjel Zagreb. Navedenim prijedlogom predložen je upis predmetnog posebnog dijela nekretnine i to kao: stan broj 48 na I. (prvom) katu, koji se sastoji od ulaznog prostora, dnevnog boravka, kuhinje, blagovaonice, hodnika, 2 sobe, izbe, kupaone, WC-a, zatvorene lođe i lođe, površine 87,81 m², s pripadajućim spremištem broj 48 u podrumu površine 4,26 m², Horvaćanska 25, za korist/vlasništvo: ZENIT-U.Z.I. d.o.o. Zagreb, Horvaćanska 25.

Stečajna upraviteljica se očituje kako je i bez zahtjeva razlučnog vjerovnika poduzela odgovarajuće radnje u vezi s navedenom nekretninom i postupkom, o čemu je izviješteno u dosadašnjim izvješćima u likvidacijskom i potom stečajnom postupku kao i nastavno.

Stečajna upraviteljica izvršila je uvid u status Z-predmeta, iz čega proizlazi da se veći dio plombi iz z.k. izvatka odnosi na postupke povezivanja na koje su razdvojeni ranije pokrenuti postupci, obzirom se radi o kompleksnoj zgradi sa više ulaza/kućnih brojeva, a koji postupci su u statusu izrade nacrtu rješenja odnosno odlučivanja o prijedlogu.

Stečajna upraviteljica obavijestila je upravitelja zgrade REGO-STAN d.o.o. predlagatelja u postupku povezivanja broj Z-30742/15, te potom i podneskom nadležni sud, o otvorenom stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom uz dostavu relevantne dokumentacije, s prijedlogom da se u pokrenutom postupku povezivanja kao vlasnik predmetnog stana upiše Stečajna masa iza ZENIT-U.Z.I. d.o.o., Zagreb, Bukovačka cesta 51, OIB: 29276048338 u 1/1 dijela (kao pravni slijednik društva ZENIT-U.Z.I. d.o.o., Zagreb, Horvaćanska cesta 25, OIB: 01905176558 čije vlasništvo je predloženo upisati u prijedlogu za povezivanje), a na temelju dokumentacije koju je predlagatelj REGO-STAN d.o.o. ranije dostavio uz taj prijedlog.

Istim je zamoljeno i žurno postupanje zbog vođenja stečajnog postupka, uz posebnu molbu sudu da eventualna pismena i pozive u postupku povezivanja vezano uz navedeni stan dostavlja na adresu stečajne mase/stečajnog upravitelja (obzirom se inače isti dostavljaju samo predlagatelju-upravitelju zgrade).

O istome je obaviješten i predstavnik suvlasnika gosp. Janječić, telefonom i mailom, s molbom da o tijeku navedenog postupka povezivanja, o čemu bi druge suvlasnike obavijestio putem oglasne ploče stambene zgrade i sl, posebno obavijesti stečajnu upraviteljicu putem mobitela, maila i sl.

Napominje se i da je navedeni postupak povezivanja (broj Z-30742/15) pokrenut po prijedlogu upravitelja zgrade REGO-STAN d.o.o. kao ovlaštenom predlagatelju te stoga nije niti bio u prekidu uslijed otvaranja stečajnog postupka nad ZENIT-U.Z.I. d.o.o.. Stoga niti zahtjevi u tom postupku za nastavak ili preuzimanje postupka od strane stečajne upraviteljice, što predlaže razlučni vjerovnik, nemaju poseban pravni značaj, osim kao požurnica i naznačivanje pravnog slijednika.

Napominje se i da pokretanje redovnog z.k. postupka radi uknjižbe prava vlasništva ne bi bilo svrsishodno obzirom da se opis nekretnine u ugovoru razlikuje od opisa nekretnine z.k., stečajna upraviteljica ne raspolaže svom potrebnom dokumentacijom (izvornici/ovjerene preslike) za dokazivanje slijeda stjecanja i redovni postupak uknjižbe, a u istu svrhu se već od ranije vodi spomenuti postupak povezivanja.

Kao što i je razlučni vjerovnik sam naveo, on je i sam pristupio u navedeni postupak povezivanja te podnio prijavu za upis založnog prava u predmetni postupak Z-30742/15, slijedom čega u istome u svakom slučaju može ostvariti svoja prava i podnositi podneske i po potrebi požurnice.

Stečajna upraviteljica slaže se s navodima razlučnog vjerovnika Centar banke d.d. u stečaju da navodno raspolaganje stanom 2006. godine, iako može imati utjecaja na stečajnu masu, nema utjecaja na založno pravo razlučnog vjerovnika stečeno 2004. godine, koje za stečajnu upraviteljicu nije sporno.

U pogledu dužnosti stečajnog upravitelja na preuzimanje stečajne mase u posjed sukladno čl. 216 st. 1 Stečajnog zakona, stečajna upraviteljica očituje se kako ispunjenje navedene dužnosti u pogledu navedene nekretnine u postojećim okolnostima i na temelju raspoložive dokumentacije nije moguće. Naime, stečajna upraviteljica je još dana 04.09.2020. godine kao likvidatorica imovine brisanog društva ZENIT-U.Z.I. d.o.o. pokušala preuzeti u posjed navedenu nekretninu u prisutnosti javnog bilježnika, 2 svjedoka, predstavnika Centar banke d.d. u stečaju te bravara, što je navedeno u dosadašnjim izvješćima te što proizlazi i iz Zapisnika javnog bilježnika OU-320/2020 koji je Centar banka d.d. u stečaju priložila uz zahtjev za postupanje. Pri navedenom pokušaju preuzimanja u posjed stan je zapečaćen od strane službenih osoba (djelatnika policije) te je u daljnjem postupanju utvrđeno da u navedenoj nekretnini-stanu stanuje Miroslav Zečić koji je dao izjavo da stan posjeduje i da ga je kupio 2006. godine te je od strane službenih osoba nakon postupanja stan opečaćen i ponovo predan u posjed Miroslava Zečića.

Stečajna upraviteljica tijekom dosadašnjeg postupka slala je Miroslavu Zečiću i ranijem direktoru Ivanu Zečiću pozive, koji su ostali bez uspjeha, kako slijedi:

- Ivan Zečić. OIB: 98485497190, Zagreb, Svetice 26/B (i na adresama: Zagreb, Milana Rešetara 20, Zagreb, Sokolgradska 76) - direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno - od osnivanja do brisanja iz sudskog registra 25.09.2015. godine – pozivi slani na adresu Zagreb, Sokolgradska 76, poslano 18.05.2020. (tijekom likvidacije), te na adresu Zagreb, Horvaćanska 25 poslano 08.01.2021. te 01.03.2021. godine, koja su sve vraćene s napomenom „obaviješten – nije podigao pošiljku”.

-Miroslav Zečić – obaviješten o pokušaju preuzimanja u posjed 04.09.2020. po policijskoj intervenciji te su mu zatim pozivi poslani na adresu Zagreb, Ul.Grge Tuškana 41, poslano 08.01.2021 vraćeno s napomenom „nepoznat”, te ponovo poslano 01.03.2021., što je isti primio 06.03.2021. godine, također su slani pozivi i na adresu Zagreb, Horvaćanska 25, poslana 08.01.2021 koja je vraćena s napomenom „obaviješten – nije podigao pošiljku” te na istu adresu poslano 01.03.2021. što je isti primio 05.03.2021. godine, a na primljene pozive se nije odazvao.

Napominje se i da se ranija direktorica Irena Balenović (OIB: 811202965057), Zagreb, Novačka 297 - zastupala društvo skupno s još jednim članom uprave - od 09.02.2000. do 20.09.2012. godine (dakle prije više od 3 godine do brisanja društva iz sudskog registra) odazvala pozivu (tijekom likvidacije) te navela kako je društvu poslovalo u vlastitom prostoru u Zagrebu,

Horvaćanska 25, da je ona samo skupno i formalno bila direktor te da joj je radni odnos prestao u uvjetima blokade račune i neisplate plaća te nema nikakvih saznanja o poslovanju društva i dokumentaciji nakon njenog odlaska.

Nesporno je da iz do sada provedenih radnji i postupka proizlazi da je Miroslav Zečić u faktičnom posjedu navedenog stana, da u istome stanuje i da je informiran o pokušaju preuzimanja u posjed kao i o pokrenutom likvidacijskom i otvorenom ovom stečajnom postupku te je očito da on nema namjeru dobrovoljno odnosno mirnim i izvansudskim putem predati predmetni stan u posjed stečajne upraviteljice.

Miroslav Zečić nije predočio niti dostavio nikakvu dokumentaciju iz koje bi proizlazilo ikakvo njegovo pravo na posjed ili vlasništvo navedene nekretnine. Uslijed svega navedenoga, njegove izjave su i za stečajnu upraviteljicu upitne i neargumentirane.

Međutim, obzirom je u postupku pred službenim osobama (javni bilježnik, policija) utvrđeno da Miroslav Zečić stanuje u navedenom stanu te su mu upravo službene osobe (policijski službenici) nakon postupanja predali ključeve, a time i vratili u posjed navedeni stan, svaki daljnji pokušaj prisilnog preuzimanja u neposredan posjed u smislu čl. 216 st. 1 Stečajnog zakona predstavljao bi počinjenje kaznenog djela narušavanja nepovredivosti doma i poslovnog prostora iz čl. 141 Kaznenog zakona za koje je propisana zatvorska kazna, a posljedično bi bili mogući i zahtjevi za naknadu štete. Obzirom je stečajna upraviteljica dužna postupati u skladu sa zakonom i suzdržati se od protupravnih postupanja kojima se uzrokuje šteta, ponovno poduzimanje takvih radnji radi faktičnog preuzimanja u neposredni posjed nije dopušteno pa stoga niti moguće.

Eventualno podizanje civilne tužbe radi smetanja posjeda u kojoj bi stečajni dužnik bio tužitelj stečajna upraviteljica smatra nesvrshodnim i neopravdanim obzirom da nema nikakvih temelja za izgledniji uspjeh u takvom postupku jer ne raspolaže dokazima da je stečajni dužnik bio posljednji mirni posjednik prije nego što je Miroslav Zečić ušao u posjed predmetnog stana (kao niti kada i kako se uopće to dogodilo) kao niti da bi tužba bila podnesena unutar prekluzivnog roka.

Također, pokretanje posebne parnice radi predaje u posjed nije u ovom trenutku opravdano, obzirom na sve prethodno navedeno te obzirom je za to propisana mogućnost pravne zaštite u okviru stečajnog postupka.

U izvješću od 28.05.2021 godine stečajna upraviteljica navela je da će sudu u daljnjem razdoblju predložiti u odnosu na Miroslava Zečića i ranijeg direktora Ivana Zečića (nekretnina Horvaćanska 25, dokumentacija) postupanje po čl. 216 SZ i 177 SZ.

Navedeni prijedlog nije bio do sada podnesen iz razloga što je člankom 216 st. 3 SZ propisano da je stečajni upravitelj uz zahtjev dužan dostaviti ispravu o vlasništvu na stvari, a kojom ispravom u odnosu na predmetnu nekretninu stečajna upraviteljica još uvijek ne raspolaže, obzirom da je za stjecanje vlasništva nekretnine na temelju pravnog posla (kupoprodaja) potrebna uknjižba, a u svrhu čega je već u tijeku postupak povezivanja sa statusom izrade nacрта rješenja i odlučivanja o prijedlogu.

Na temelju do sada poduzetih radnji proizlazi veća vjerojatnost da se Miroslav Zečić (kao treća osoba) i Ivan Zečić (kao raniji zakonski zastupnik društva ZENIT-U.Z.I. d.o.o.) neće odazvati pozivu stečajnog suda iz čl. 216 SZ (jer se nisu odazvali na pozive stečaje upraviteljice niti se prema dostupnim informacijama odazivaju pozivima u drugim sudskim postupcima), ili da će se protiviti zahtjevu za predaju stvari, u kojem slučaju će sud odbiti zahtjev stečajne upraviteljice te ju uputiti u parnicu radi ostvarenja prava na posjed (čl. 216 st. 3 SZ).

Za pokretanje takve parnice kao i bilo kakvih drugih postupaka za koje bi troškovi mogli teretiti stečajnu masu, u ovom trenutku ne postoje dostatna sredstva te će biti u tom slučaju potrebno ishoditi odgovarajuću suglasnost skupštine vjerovnika i predumjivanje potrebnih sredstava, time da je za očekivati da će za odlučivanje u takvoj parnici prethodno pitanje biti pitanje vlasništva odnosno ishod postupka povezivanja koji je u tijeku.

Napominje se i da, s obzirom na visinu tražbine razlučnog vjerovnika radi osiguranja koje je osnovano založno pravo na navedenom stanu i procjenjenu vrijednost iste, unovčenje navedene nekretnine neće utjecati na namirenje ostalih vjerovnika Stečajne mase iza ZENIT-U.Z.I d.o.o. obzirom da će se iz iste predvidivo namiriti isključivo razlučni vjerovnik Centar banka d.d. slijedom čega je od strane stečajnog upraviteljice potrebna opreznost i ocjena opravdanosti u pokretanju (i trenutka pokretanja) postupaka koji će uzrokovati troškove na teret cijele stečajne mase, posebice u slučaju kada (još) ne raspolaže potrebnom dokumentacijom za dokazivanje prava vlasništva nad navedenim stanom.

S obzirom na zahtjev za postupanje Centar banke d.d. u stečaju, koja je u ovom stečajnom postupku većinski vjerovnik te razlučni vjerovnik, kojim se traži žurno postupanje u smislu čl. 216 SZ, stečajna upraviteljica ovime bez odgode postupala po navedenom zahtjevu te stoga

predlaže

da naslovni sud sukladno čl. 177, 178 i 180 te čl. 216 Stečajnog zakona i na temelju pravomoćnog i ovršnog rješenja ovog suda o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom Stečajna masa iza ZENIT-U-Z.I. d.o.o. posl.br. St-1671/2020-2 od 27.11.2020., provede postupak sukladno čl. 216 SZ te donese slijedeća

rješenja

a) u odnosu na Ivana Zečića (čl. 216 st. 2 SZ)

1. Nalaže se Ivanu Zečiću (OIB: 98485497190), iz Zagreba, Sokolgradska 76 (ranije na adresi: Zagreb, Milana Rešetara 20), kao osobi koja je bila ovlaštena po zakonu za zastupanje dužnika do dana brisanja društva ZENIT-U-Z.I. d.o.o. Zagreb, Horvaćanska 25, iz sudskog registra, da u roku od 8 dana od dostave tog rješenja preda stečajnoj upraviteljici Martini Grgec, Zagreb, Bukovačka cesta 51:

- cjelokupnu poslovnu dokumentaciju, poslovne knjige i financijska izvješća društva ZENIT-U.Z.I. d.o.o., Zagreb, Horvaćanska cesta 25, OIB: 01905176558 i to osnivanja društva do dana brisanja navedenog društva iz sudskog registra kao i eventualnu dokumentaciju koja se odnosi na navedeno društvu nastalu nakon toga, a osobito: ugovore (posebice ugovore o kupoprodaji nekretnina), zapisnike o primopredaji nekretnina, tabularne izvještaje, ulazne i izlazne račune s pripadajućom dokumentacijom (otpremnice i/ili radnim nalogima i narudžbenicama i sl), bankovne izvode, analitičku evidenciju i popis dugotrajne imovine, sitnog inventara i zaliha materijala, proizvoda i/ili robe, isprave o blagajničkom poslovanju (blagajnički izvještaji, uplatnice, isplatnice, izvještaje o dnevnom prometu) s priložima, temeljnice s priložima, matičnu knjigu radnika, isplatne liste i ostalu radnopravnu dokumentaciju, bruto bilance, bilance, račune dobiti i gubitka, porezne prijave, kartice konta glavne knjige, dnevnik knjiženja glavne knjige, analitičke kartice kupaca i dobavljača;

- pokretnine prema Zapisniku o izvršenoj pljenidbi i procjeni pokretne imovine Klasa: UP/I-415-02/2010-001/03544 Urbroj: 513-007-10-01-11-11 od 19.05.2011 Ministarstvo financija Porezna uprava, Područje Zagreb, tadašnje procijenjene vrijednosti 24.150,00 kn, sastavljenog u provedbi Rješenja o ovrši Klasa: UP/I-415-02/2010-001/03544 Urbroj: 513-007-01/2011-02 od 25.01.2011. i to: kancelarijska oprema i pripadajuća informatička oprema

2. Ukoliko Ivan Zečić ne postupi po nalogu suda u dodijeljenom roku, izreći će mu se novčana kazna u iznosu od 10.000,00 kn.

3. Ukoliko niti nakon izricanja novčane kazne Ivan Zečić ne postupi po nalogu suda, sud može po službenoj dužnosti odrediti i mjere iz čl. 178 Stečajnog zakona i zatražiti pomoć policije i odrediti ovršne radnje prisilnog oduzimanja stvari te predajom stečajnoj upraviteljici te osobi od koje je stvar prisilno oduzeta naložiti plaćanje odgovarajuće naknade stečajnom dužniku za neovlašteno korištenje odnosno uporabu stvari od dana otvaranja stečajnog postupka do dana predaje u iznosu naknade koja ne može biti manja od 100,00 kn po danu niti veća od 1.000,00 kn po danu.

b) u odnosu na Miroslava Zečića (čl. 216 st. 3 SZ)

1. Nalaže se trećoj osobi Miroslavu Zečiću, OIB: 65821922693, ZAGREB, Ulica Grge Tuškana 41 (dostava pošte i na adresu: Zagreb, Horvaćanska 25) da u roku od 8 dana od dostave tog rješenja iseli iz nekretnine u izvanaknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika Stečajna masa iza ZENIT-U.Z.I. d.o.o. i to:

- upisanu u z.k.ul. 4893 ko. Grad Zagreb kao k.č.br. 5783 OBITELJSKA STAMBENA ZGRADA POP. BR. 3516 U 211,6 761 HORVAĆANSKOJ CESTI BR. 33 I DVORIŠTE, površine 211,6 čhv odnosno 761 m² - posebni dio: stan broj 48 na I. (prvom) katu, koji se sastoji od ulaznog prostora, dnevnog boravka, kuhinje, blagovaonice, hodnika, 2 sobe, izbe, kupaone, WC-a, zatvorene lođe i lođe, površine 87,81 m², s pripadajućim spremištem broj 48 u podrumu površine 4,26 m², Horvaćanska 25,

te da navedeni stan u navedenom roku preda slobodan od osoba i stvari stečajnoj upraviteljici Stečajne masa iza ZENIT-U.Z.I. d.o.o. Martini Grgec iz Zagreba, Bukovačka cesta 51.

2. Ukoliko Miroslav Zečić ne postupi po nalogu suda iz toč. 1 u određenom roku, sud će navedenoj osobi naložiti plaćanje odgovarajuće naknade u korist Stečajne masa iza ZENIT-U.Z.I. d.o.o. za neovlašteno korištenje odnosno uporabu predmetne nekretnine od dana otvaranja stečajnog postupka do dana predaje u iznosu naknade koja ne može biti manja od 100,00 kn po danu niti veća od 1.000,00 kn po danu.

STEČAJNI UPRAVITELJ