

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU  
STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Pazinu

Poslovni broj spisa: 1 St-264/2022

Dužnik: Stečajna masa iza MIRNA TRGOVINA d.d. u stečaju, OIB: 09864072586

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG  
POSTUPKA od 30.07. do 11.11..2024.godine**

1.Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu posl.broj: 1 St-264/2022-65 od 22.07.2022.g. određen je nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza Mirne trgovine d.d.. u stečaju, kojem je dodijeljen od strane Ministarstva financija Porezne uprave OIB: 09864072586.

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, poslovni broj 19 St-35/11 od 30. lipnja 2014. godine zaključen je stečajni postupak nad dužnikom MIRNA TRGOVINA d.d. u stečaju Rovinj, te je stečajni dužnik brisan iz sudskog registra Trgovačkog suda u Rijeci Stalna služba u Pazinu.

U svom završnom izvješću stečajni upravitelj je naveo da je unovčena sva imovina stečajnog dužnika, osim:

- Nekretnine – poslovno skladišni prostor u Karlovcu, M.Vrhovca 3, na kućnom broju 1 u prizemlju zgrade koja je sagrađena na kč.br. 2027, 2026/1, 2026/2, 2026/3, k.o. Karlovac II.

Navedena imovina nije bila unovčena iz razloga što je Mirna Trgovina d.d. vanknjižni vlasnik navedene nekretnine, te je potrebno izvršiti upis vlasništva u zemljišnim knjigama kako bi se mogla provesti prodaja predmetne nekretnine odnosno unovčenje iste. Napominjem da na navedenoj nekretnini postoji razlučno pravo vjerovnika OTP Banke.

**I. Radnje koje je stečajni upravitelj poduzeo:**

1. Otvoren je transakcijski račun kod IKB d.d. Podružnice Rijeka. IBAN transakcijskog računa je : **HR 5223800061160005641.**

2. Nastavljen je pred Općinskim sudom u Karlovcu Zemljišnoknjižni odjel u Karlovcu postupak upisa vlasništva na nekretnini 1/173 dijela k.č.br. 2026/1 ul. Maksimilijana Vrhovca ukupne površine 4165 m<sup>2</sup> ( dvorište od 1521 m<sup>2</sup>, zgrada mješovite uporabe od 2644 m<sup>2</sup>) -koja je u naravi poslovni prostor u Karlovcu, na adresi Maksimilijana Vrhovca 3, lokal broj 3, u prizemlju veličine 180,66 m<sup>2</sup> i lokal broj 3 u prizemlju površine 72,80 m<sup>2</sup> u naravi jedna cjelina ukupne površine 253,40 m<sup>2</sup> upisane u z.k.ul.br. 903, k.o. Karlovac II.

**U postupku provođenja upisa vlasništva na navedenoj nekretnini izvršene su slijedeće radnje:**

a) Općinskom sudu u Karlovcu SUD U KARLOVCU (Posl.br. Z-2976/2008/903) podnesen je 21.10.2022.g. Prijedlog u kome je navedeno:

-Predlagatelj je vlasnik nekretnine - poslovnog prostora - lokal koji se nalazi u razizemlju višekatne stambeno-poslovne zgrade sa 4 stubišta u naselju Grabrik u Karlovcu operativne oznake objekta „Objekat C“, a koji je izgrađen na k.č.br. 2027,2026/1, 2025/2 i 2026/3 k.o. Karlovac II, u naravi lokal broj 3 u razizemlju 180,65 m<sup>2</sup>.

Predmetni poslovni prostor, odnosno zgrada u kojoj se isti nalazi, smještena je prema važećoj izmjeri na k.č.br. 2026/1 k.o. Karlovac II (Ulica Maksimilijana Vrhovca).

Slijed stjecanja prava vlasništva na navedenoj nekretnini – poslovnom prostoru je slijedeći:

- Pravni prednik Predlagatelja i to RO „MIRNA“ ROVINJ, OOUR za trgovinu ribom, Giordano Paliaga 8 kupilo je predmetnu nekretninu od „INDUSTROGRADNJA“ radna organizacija građenja, projektiranja i proizvodnje građevnog materijala Zagreb, Savska 66, OOUR „VISOKOGRADNJA“ dana 21.03.1986. godine temeljem Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora.
- RO „MIRNA“ ROVINJ, OOUR za trgovinu ribom preoblikovana je u „MIRNA – TRGOVINA“ p.o. ROVINJ, upisana u reg. uložak br. 1-1505-00 rješenjem Okružnog privrednog suda u Rijeci, posl.br. Fi-1248/89 od 31.12.1989. godine.
- „MIRNA – TRGOVINA“ p.o. ROVINJ preoblikovana je u „MIRNA-TRGOVINA“ d.d. Rovinj, upisana u reg. Uložak br. 1-1505-0 rješenjem Okružnog privrednog suda u Rijeci, posl.br. Fi-1658/93 od 05.03.1993. godine.
- Predmetna nekretnina u postupku pretvorbe „MIRNA – TRGOVINA“ p.o. ROVINJ u „MIRNA-TRGOVINA“ d.d. Rovinj procijenjena je u temeljni kapital novonastalog dioničkog društva.
- Dana 09.02.2004. godine u sudskom registru Trgovačkog suda u Rijeci proveden je upis otvaranja stečajnog postupka nad društvom „MIRNA-TRGOVINA“ d.d. Rovinj temeljem rješenja stečajnog vijeća posl.br. VII St-178/2003 od 06.02.2004. godine. Za stečajnog upravitelja imenovana je Ljiljana Blagojević.
- Stečajni postupak nad društvom „MIRNA-TRGOVINA“ d.d. Rovinj je zaključen te je rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, Stalna služba u Pazinu posl.br. Tt-14/6458-2 od 27.10.2014. godine društvo brisano iz sudskog registra, sve temeljem rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, Stalna služba u Pazinu posl.br. St-35/11-56 od 30.06.2014. godine.
- Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. St-264/2022-65 od 22.07.2022. godine u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu upisan je Predlagatelj.

*Dokaz: Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora sklopljenog između pravnog prednika Predlagatelja (RO „MIRNA“ ROVINJ, OOUR za trgovinu ribom, Giordano Paliaga 8) kao kupca i „INDUSTROGRADNJA“ radna organizacija građenja, projektiranja i proizvodnje građevnog materijala Zagreb, Savska 66, OOUR „VISOKOGRADNJA“, kao prodavatelja, sklopljen dana 21.03.1986. godine;  
Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju klasa: UP/I-943-01/06-02/38, Urbroj: 563-03-0201/01-2006-5 od 21.08.2006. godine;  
Potvrda Trgovačkog suda u Pazinu, Sudski registar posl.br. R3-2234/2022 od 01.07.2022.;  
Izvadak iz Sudskog registra za Predlagatelja;  
Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu o upisu Predlagatelja u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu*

U odnosu na navedeni prostor Sporazumom sklopljenim između Istarske banke d.d. i „MIRNA-TRGOVINA“ d.d. Rovinj od dana 09.07.1993. pod posl.br. I.138/93 kod Općinskog suda u Rovinju, zasnovano je založno pravo u korist Istarske banke d.d., kao vjerovnika, na teret predmetne nekretnine te je pod istim poslovnim brojem Općinski sud u Rovinju donio rješenje kako slijedi: Određuje se osiguranje potraživanja vjerovnika Istarske banke d.d. Pula prema dužniku „Mirna – trgovina“ d.d. Rovinj na način da dužnik može biti okvirno zadužen kod vjerovnika s naslova kratkoročnih kredita, akreditiva i garancija uključujući kamate, naknade i poreze do iznosa od 700.000,00 DEM izraženo u hrvatskoj valutnoj jedinici uknjižbom založnog prava na nekretnini poslovni prostor sagrađen na k.č. 2027, 2026/1, 2026/2 i 2026/3 k.o. Karlovac gdje „Mirna – trgovina“ d.d. Rovinj ima vanknjižno vlasništvo.

Pravni sljednik Istarske banke d.d. je OTP banka d.d., sa sjedištem: Split, Ulica Domovinskog rata 61, OIB: 52508873833 temeljem pripajanja društva Istarska banka d.d. društvu Dalmatinska banka d.d. rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. Tt-02/1833-2 od 28.06.2002. godine, a koje društvo je tijekom godina promijenilo tvrtku i sjedište, na način da sada glasi: OTP banka d.d., sa sjedištem: Split, Ulica Domovinskog rata 61.

*Dokaz: Rješenje sa Sporazumom Općinskog suda u Rovinju posl.br. I-138/93 od 09.07.1993. godine  
Povijesni izvadak iz sudskog registra za OTP banka d.d., sa sjedištem: Split, Ulica Domovinskog rata 61, OIB: 52408873833*

Slijedom svega navedenog predlaže se Naslovu da u zemljišnoj knjizi za k.o. Karlovac II, u odnosu na k.č.br. 2026/1:

1. provede upis prava vlasništva u odnosu na poslovni prostor – lokal broj 3 u razizemlju 180,65 m2 na adresi Karlovac, M. Vrhovca 1 kao vlasništvo Stečajna masa iza MIRNA –

TRGOVINA d.d. u stečaju, sa sjedištem: Rijeka, Markovići 21, OIB: 09864072586 temeljem:

- Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora sklopljenog između pravnog prednika Predlagatelja (RO „MIRNA“ ROVINJ, OOUR za trgovinu ribom, Giordano Paliaga 8) kao kupca i „INDUSTROGRADNJA“ radna organizacija građenja, projektiranja i proizvodnje građevnog materijala Zagreb, Savska 66, OOUR „VISOKOGRADNJA“, kao prodavatelja, sklopljen dana 21.03.1986. godine;
- Rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju klasa: UP/I-943-01/06-02/38, Urbroj: 563-03-0201/01-2006-5 od 21.08.2006. godine;
- Potvrde Trgovačkog suda u Pazinu, Sudski registar posl.br. R3-2234/2022 od 01.07.2022.;
- Izvadak iz Sudskog registra za Predlagatelja i rješenje Trgovačkog suda u Pazinu o upisu Predlagatelja u sudski registar;

2. uz istovremeni upis založnog prava, na teret predmetne nekretnine, a u korist OTP banka d.d., sa sjedištem: Split, Ulica Domovinskog rata 61, OIB: 52508873833, temeljem:

- Rješenja sa Sporazumom Općinskog suda u Rovinju posl.br. I-138/93 od 09.07.1993. godine radi osiguranja dospjelih obveza, sadašnjih zaduženja, te budućih kratkoročnih kredita, garancija, akreditiva, te za osiguranje naplate kamate, naknade i svih troškova radi eventualne prisilne naplate u visini od 700.000,00 DEM izraženo u hrvatskoj valutnoj jedinici i
- Povijesnog izvatka iz sudskog registra za OTP banka d.d., sa sjedištem: Split, Ulica Domovinskog rata 61, OIB: 52408873833 (iz kojeg proizlazi pravno sljedništvo od Istarske banke d.d. na OTP banku d.d.).

**b)** Dana 04.11.2022.g. zaprimljen je dopis Općinskog suda u Karlovcu Zemljišnoknjižni odjel Karlovac, posl.broj: Z-15142/2022 kojim je zatražena dodatna dokumentacija koja je pribavljena i dostavljena navedenom sudu i to:

- Potvrda nadležnog ureda za katastar o adresi i kućnom broju za k.č.br. 2026/1 k.o. Karlovac II;
- Uvjerenje društva INKASATOR d.o.o., Karlovac o vanknjižnom vlasništvu nekretnine.

**c)** Temeljem Rješenja Općinskog suda u Karlovcu Zemljišnoknjižni odjel u Karlovcu, Poslovni broj Z-15142/2022, od 15.11.2022.g. uplaćena je iz sredstava stečajnog upravitelja u ime i za račun Stečajne mase Mirna trgovina d.d. u stečaju sudska pristojba u iznosu od 550,00 kuna te ista dostavljena sudu.

**d)** Zaprimljeno je Rješenje Općinskog suda u Karlovcu Zemljišno knjižni odjel Karlovac posl.broj: Z-15142/2022 od 23.12.2022.g. kojim je otvoren pojedinačni ispravni postupak za postupak upisa vlasništva na nekretnini 1/173 dijela k.č.br. 2026/1 ul. Maksimilijana Vrhovca ukupne površine 4165 m<sup>2</sup> ( dvorište od 1521 m<sup>2</sup>, zgrada mješovite uporabe od 2644 m<sup>2</sup>) -koja je u naravi poslovni prostor u Karlovcu, na adresi Maksimilijana Vrhovca 3, lokal broj 3, u prizemlju veličine 180,66 m<sup>2</sup> i lokal broj 3 u prizemlju površine 72,80 m<sup>2</sup> u naravi jedna cjelina ukupne površine 253,40 m<sup>2</sup> upisane u z.k.ul.br. 903, k.o. Karlovac II.

Istim Rješenjem određena je zabilježba vođena navedenog postupka, te predloženo da sud po provedenom postupku izvrši uknjižbu prava vlasništva u korist predlagatelja Stečajne mase iza Mirne trgovine d.d. u stečaju, uz podjedni upis založnog prava na teret predmetne nekretnine u korist OTP banke d.d. Split, u visini od 700.000,00 DEM izraženo u hrvatskoj valutnoj jedinici.

Navedenim Rješenje pozvani su svi koji polažu bilo kakvo pravo na navedenoj nekretnini da da svoju prijavu odnosno prigovor dostave sudu u roku od 30 dana od dana objave navedenog oglasa na e-oglasnoj ploči suda, jer će se u protivnom po proteku navedenog roka provesti postupak temeljem činjenica utvrđenih tijekom postupka.

Postupak Z- 15142/2022 objavljen je na e-oglasnoj ploči Općinskog suda u Karlovcu, i postupak je bio otvoren do 31.01.2023.g. i na isti nije podnesen prigovor.

**e)** Od Općinskog suda u Karlovcu dana 30. ožujka 2023. godine zaprimljen je dopis u kome je zatraženo od stečajnog upravitelja da dostavi prijedlog za uknjižbu založnog prava u korist vjerovnika OTP banka d.d..

Općinskom sudu u Karlovcu dostavila sam prijedlog da se u korist vjerovnika OTP banka d.d., sa sjedištem: Split, Ulica Domovinskog rata 61, OIB: 52408873833 upiše založno pravo na nekretnini u vlasništvu predlagatelja – Stečajna masa iza Mirna Trgovina d.d. u stečaju Rovinj, označenoj kao:

1/173 dijela kčbr. 2026/1 Ul. Maksimilijana Vrhovca ukupne površine od 4165 m<sup>2</sup> (dvorište od 1521 m<sup>2</sup>, zgrada mješovite uporabe, Ul. Maksimilijana Vrhovca od 2644 m<sup>2</sup>) – koja je u naravi poslovni prostor, u Karlovcu, na adresi Maksimilijana Vrhovca 3, lokal broj 3, u razizemlju veličine 180,66 m<sup>2</sup> i lokal broj 3 u prizemlju površine 72,80 m<sup>2</sup>, u naravi jedna cjelina, ukupne veličine 253,40 m<sup>2</sup>, radi osiguranja dospjelih obveza, sadašnjih zaduženja, te budućih kratkoročnih kredita, garancija, akreditiva, te za osiguranje naplate kamate, naknade i svih troškova radi eventualne prisilne naplate u visini od 351.142,00 EUR, sve na temelju Rješenja sa Sporazumom Općinskog suda u Rovinju posl.br. I-138/93 od 09.07.1993. godine i Povijesnog izvotka iz sudskog registra za OTP banka d.d., sa sjedištem: Split, Ulica Domovinskog rata 61, OIB: 52408873833 (iz kojeg proizlazi pravno sljedništvo od Istarske banke d.d. na OTP banku d.d.), a koji su Naslovu već prethodno dostavljeni i nalaze se u spisu.

**f)** Na zahtjev Općinskog suda u Karlovcu Zemljišnoknjižni odjel u Karlovcu od 17.svibnja 2023.godine, poslovni broj : Z-151242/2022 dana 25.05.2023.g. dostavljena im je preslika Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora Broj: 1320/87 od 14.prosinca 1987. godine sklopljenog između Industrogradnje, Zagreb kao prodavatelja i RO Mirne Rovinj kao kupca.

Navedeni Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora dostavljen je Općinskom sudu u Karlovcu Zemljišnoknjižni odjel u Karlovcu, za potrebe vođenja ispravnog postupka po prijedlogu Stečajne mase iza MIRNA – TRGOVINA d.d. u stečaju, sa sjedištem: Rijeka, Markovići 21, OIB: 09864072586, zastupano po stečajnoj upraviteljici Ljiljani Blagojević, Rijeka, Markovići 21, OIB: 27293493678, protiv protu stranke Grad Karlovac, Karlovac, radi pojedinačnog zk ispravnog postupka.

**g)** Dana 04.10.2023.godine Općinskom sudu u Karlovcu Zemljišnoknjižni odjel u Karlovcu u označenom predmetu poslana je požurnica s molbom naslovnom sudu za što hitnije donošenje rješenja kojim se provodi upis prava vlasništva u odnosu na 1/173 dijela kč.br. 2026/1 Ul. Maksimilijana Vrhovca ukupne površine od 4165 m2 (dvorište od 1521 m2, zgrada mješovite uporabe, Ul. Maksimilijana Vrhovca od 2644 m2) – koja je u naravi poslovni prostor, u Karlovcu, na adresi Maksimilijana Vrhovca 3, lokal broj 3, u razzemlju veličine 180,66 m2 i lokal broj 3 u prizemlju površine 72,80 m2, u naravi jedna cjelina, ukupne veličine 253,40 m2, kao vlasništvo Stečajna masa iza MIRNA – TRGOVINA d.d. u stečaju, sa sjedištem: Rijeka, Markovići 21, OIB: 09864072586 uz istovremeni upis založnog prava u korist vjerovnika OTP banka d.d., sa sjedištem: Split, Ulica Domovinskog rata 61, OIB: 52408873833, sve kako je to predlagatelj predložio u prethodno dostavljenim prijedlozima i podnescima podnositelja.

**h)** Dana 22.07.2024.godine dostavljen je Općinskom sudu u Karlovcu Zemljišnoknjižni odjel u Karlovcu i Predsjedniku Općinskog suda u Karlovcu zahtjev za suđenjem u razumnom roku, **te je 09.09.2024.g. zaprimljeno Rješenje poslovni broj Z-11042/2024 kojim je proveden upis prava vlasništva u odnosu na 1/173 dijela kč.br. 2026/1 Ul. Maksimilijana Vrhovca ukupne površine od 4165 m2 (dvorište od 1521 m2, zgrada mješovite uporabe, Ul. Maksimilijana Vrhovca od 2644 m2) – koja je u naravi poslovni prostor, u Karlovcu, na adresi Maksimilijana Vrhovca 3, lokal broj 3, u prizemlju veličine 180,66 m2 i lokal broj 3 u prizemlju površine 72,80 m2, u naravi jedna cjelina, ukupne veličine 253,40 m2, kao vlasništvo Stečajna masa iza MIRNA – TRGOVINA d.d. u stečaju.** Istim Rješenjem upisano je na navedenoj nekretnini i založno pravo u korist vjerovnika OTP banka d.d., sa sjedištem: Split, Ulica Domovinskog rata 61, OIB: 52408873833.

**k)** Međutim dana 17.10.2024.g. zaprimljena je od pravne službe društva Inkasator d.o.o, Karlovac obavijest da su uočili propust prilikom upisa vlasništva Stečajna masa iza MIRNA trgovina u stečaju, za posl.prostor u karlovcu, M.Vrhovca 3. (E-163) u zk.ul.903 k.o.Karlovac II, odnosno da su utvrdili **da je prostor od 72,80 m2 -kupljen ugovorom broj 1320/87 prodan još 1996.g. Karlovačkoj banci, a**

**Banka prodala Signal d.o.o.koji se uknjižio (E-146), te su o navedenom kontaktirali zk.odjel radi ispravka Rješenja- pogrešnog upisa.**

Temeljem navedenog je Općinski sud u Karlovcu Zemljišnoknjižni odjel u Karlovcu Rješenjem posl. broj Z-12759/2024 od 25.10.2024.g. pozvao je predlagatelja Inkasator d.o.o. Karlovac OIB; 51671452481 da u roku 30 dana od primitka rješenja dostavi:

- Etažni elaborat za etažu 163 u z.k.ul. 903 k.o. Karlovac II

**i)** Radi utvrđenja stvarnog stanja te provedbe postupka prodaje navedene nekretnine odnosno procjene vrijednosti iste uz suglasnost razlučnog vjerovnika OTP banke d.d. angažiran je sudski vještak građevinske struke Jasminka Lilić dipl ing. graditeljstva.

## **I I. STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAKLJUČENJA STEČAJA , TE NASTAVKU POSTUPKA RADI NAKNADNE DIOBE**

Jedinu imovinu stečajnog dužnika prema članku 223 Stečajnog zakona čini:

1/173 dijela k.č.br. 2026/1 ul. Maksimilijana Vrhovca ukupne površine 4165 m<sup>2</sup> ( dvorište od 1521 m<sup>2</sup>, zgrada mješovite uporabe od 2644 m<sup>2</sup>) -koja je u naravi poslovni prostor u Karlovcu, na adresi Maksimilijana Vrhovca 3, lokal broj 3, u prizemlju veličine 180,66 m<sup>2</sup> i lokal broj 3 u prizemlju površine 72,80 m<sup>2</sup> u naravi jedna cjelina ukupne površine 253,40 m<sup>2</sup> upisane u z.k.ul.br. 903, k.o. Karlovac II.

Po okončanju eventualnog Ispravka Rješenja od **09.09.2024.g. poslovni broj Z-11042/2024** Općinskog suda u Karlovcu Zemljišnoknjižni odjel u Karlovcu, odnosno utvrđenja stvarne veličine poslovnog prostora koja je u vlasništvu Stečajne mase iza Mirne Trgovine d.d. u stečaju a **na temelju predlagatelja Inkasator d.o.o. Karlovac, započet će se radnje za utvrđivanje vrijednosti i načina prodaje predmetne nekretnine.**

### **Napomena:**

**Nakon zaključenja stečajnog postupka nad Mirnom trgovinom d.d. Rovinj, 30.06.2014.g., sukladno odluci Skupštine vjerovnika na završnom ročištu, kod Trgovačkog suda deponirana su sredstva, radi vođenja daljnjih postupaka vezanih za upis vlasništva na predmetnoj nekretnini te prodaji iste.**

**Deponirana sredstva u iznosu od 5.992,80 eura / 45.152,76 kuna Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu prenesena su na transakcijski račun Stečajne mase iza Mirna Trgovina d.d. u stečaju.**

## **III OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA**

S obzirom da je na navedenoj nekretnini upisano založno pravo u korist OTP banke d.d. Split, sukladno Stečajnom zakonu isti ima pravo na prioritarno namirenje iz ostvarene kupovnine prodajom predmetne nekretnine.

### **Vjerovnici stečajne mase**

U razdoblju od otvaranja stečajne mase iza Mirne trgovine d.d. u stečaju 22.07.2022.g. do podnošenja ovog izvješća troškovi postupka su: sudska pristojba, poštanski troškovi.

## **ZAKLJUČAK:**

Po pravomoćnom okončanju upisa vlasništva Stečajne mase iza Mirna trgovine d.d. u stečaju na predmetnoj nekretnini u Karlovcu, temeljem Rješenja stečajnog suca sazvat će se skupština vjerovnika na kojoj vjerovnici trebaju donijeti odluku o:

1.utvrđenju vrijednosti nekretnina te načinu i uvjetima prodaje iste.

U Rijeci, 11.11.2024..g.

Stečajni upravitelj

Ljiljana Blagojević