

Obrazac 18.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA
I STANJU STEČAJNE MASE**

Nadležni trgovački sud	TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Poslovni broj spisa	St-889/2013, Stečajni sudac: Gordan Zubak
Dužnik	MAGNUS d.o.o. u stečaju

I. OSNOVNI PODACI O STEČAJNOM DUŽNIKU

Naziv trgovačkog društva: MAGNUS d.o.o. u stečaju
Sjedište: Slunj, Čamerovac 184
OIB: 90103922896

Stečajni postupak nad dužnikom pod gornjim brojem otvoren je rješenjem naslovnog suda od 23. ožujka 2017.

Ispitno i izvještajno ročište održano je 14. lipnja 2017.

II. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU STUDENI 2021.-OŽUJAK 2022.

- kod zemljišnih knjiga Općinskog građanskog suda u Zagrebu zatraženi su uvidi u:
Z-22425/2008, Z-75080/2008, i Z-40545/2013.

- Uvidom u Z-22425/2008 proizlazi sljedeće:

INTER MEDIA PUBLIC d.o.o. podnio je dana 11. travnja 2008. prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka za zk.ul.br. 19306, kč.br. 2994/2, k.o. Grad Zagreb, Kino-kazalište „Central“ zgrada, dvorište i zid u Petrinjskoj ulici br. 4, ukupne površine 504 m².

U istom prijedlogu predlagatelj (INTER MEDIA PUBLIC d.o.o.) je obrazložio da je stekao vlasništvo poslovnog prostora površine 32,50 m² i površine 325,59 m², kao posebne dijelove stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu na adresi Petrinjska 4/1, na kč.br. 2994/1 i 2994/2, temeljem Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora od dana 13. listopada 2003. sklopljenog između prodavatelja TVORNICA ŠEĆERA VIROVITICA d.d. u stečaju i kupca PRIMA-TEKS PLUS d.o.o. (u ugovoru je navedeno da je kupac upoznat s činjenicom da prodavatelj nije upisan kao vlasnik u zemljišni knjigama već je vlasništvo stekao u postupku javnobilježničke ovrhe na temelju Potvrde javnog bilježnika Mladena Matoša iz Zagreba od dana 5. studenog 2001.)

te zatražio da se provede parcelacija, upis objekta, provedba elaborata i upis prava vlasništva na način da se INTER MEDIA PUBLIC d.o.o. upiše kao suvlasnik u 31,34/100 dijela nekretnine u AI u podrumu objekta površine 293,09 m², a KINEMATOGRAFI d.d. kao suvlasnik u 68,66/100 dijela nekretnine u AI povezano sa vlasništvom poslovnog prostora oznake PP2 s nusprostorijama u prizemlju i katu objekta površine 642,22 m².

U prijedlogu predlagatelj dalje navodi kako se ne može uknjižiti u zemljišne knjige kao vlasnik s obzirom da se poslovni prostor nalazi na kč.br. 2994/2, upisan u z.ul.br. 19306, k.o. Grad Zagreb, a na kojoj čestici je upisano pravo vlasništva u korist KINEMATOGRAFI d.d. u dijelu 1/1.

Nadalje, u tom spisu nalazi se u dijelu elaborata popis prostorija za kč.br. 2994/2, u kojem nije navedeno spremište površine 32,50 m², ali su navedena druga tri s različitim površinama, a kada se njihove površine zbroje ne daju zbroj 32,50 m², a u nacrtu se ne nalaze jedno pored drugih.

Nadalje, spisu prileži rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu u registarskom predmetu od dana 4. ožujka 2005. kojim se upisuje promjena tvrtke sa PRIMA-TEKS PLUS d.o.o. na INTER MEDIA PUBLIC d.o.o.; Očitovanje volje za upis u zemljišnim knjigama izdano od strane KINEMATOGRAFI d.d. i PRIMA-TEKS PLUS d.o.o.; Sporazum radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva sklopljenog dana 15. veljače 1999. između TVORNICA ŠEĆERA VIROVITICA d.d. (kao vjerovnika i predlagatelja osiguranja), ODET d.o.o. (kao dužnika i protivnika osiguranja) i SPLENDID-TURIZAM d.o.o. (kao fiducijarnog dužnika) temeljem kojeg je TVORNICA ŠEĆERA VIROVITICA d.d. stekla vlasništvo nekretnine koje je kasnije prenijela na PRIMA-TEKS PLUS d.o.o.; presuda Općinskog suda u Zagrebu od dana 9. lipnja 1998. pod posl.br. P-819/1998 kojim je tuženik Grad Zagreb dužan tužitelju SPLENDID-TURIZAM d.o.o. priznati pravo vlasništva poslovnog prostora u podrumu površine 325,59 m² u stambeno-poslovnoj zgradi u Zagrebu, Petrinjska 4, na kč.br. 2994/1 i kč.br. 2994/2, k.o. Grad Zagreb.

Općinski građanski sud u Zagrebu donio je rješenje 21. studenog 2008. kojim odbija prijedlog predlagatelja INTER MEDIA PUBLIC d.o.o. kao neosnovan iz razloga što predlagatelj ne raspolaže ispravom kojom bi se upisani nositelji knjižnih prava slagali s njegovim prijedlogom, da nedostaje potrebna isprava nadležnog tijela koja bi utvrdila da taj dio nekretnine za koji predlagatelj predlaže upis čini samostalnu uporabnu cjelinu, te da se iz dostavljenih isprava ne može utvrditi niti identifikacija predmetne nekretnine, a niti se može utvrditi na koji način bi ta nekretnina bila formirana niti je dokazan pravni temelj za stjecanje vlasništva predlagatelja s obzirom da nije dokazan pravni slijed niti je učinio vjerojatnim da bi mu vlasništvo u odnosu na tu nekretninu pripadalo.

Također, daljnjim uvidom u spis utvrđeno je da nitko od prijašnjih vlasnika iz gore navedenih isprava nije podnio prijedlog za upis u zemljišnim knjigama, a niti je to učinio stečajni dužnik prije otvaranja stečajnog postupka.

- Uvidom u Z-75080/2008 proizlazi slijedeće:

Predlagatelj KERUM d.o.o. (sada u stečaju) podnio je prijedlog za uknjižbu prava vlasništva nekretnine upisane u zk.ul.br. 19306, kč.br. 2994/2, k.o. Grad Zagreb, Kino-kazalište „Central“ zgrada, dvorište i zid u Petrinjskoj ulici br. 4, ukupne površine 504 m², za cijelo, temeljem Ugovora o kupoprodaji sklopljenog dana 29. prosinca 2008. prodavateljem KINEMATOGRAFI d.d., a koji upis prava vlasništva je proveden dana 31. prosinca 2008.

Slijedom navedenog, uvidom u povijesni i aktualni zk izvadak za nekretninu upisanu u zk.ul.br. 19306, kč.br. 2994/2, k.o. Grad Zagreb, Kino-kazalište „Central“ zgrada, dvorište i zid u Petrinjskoj ulici br. 4, ukupne površine 504 m², proizlazi da su kao prvi vlasnici upisani KINEMATOGRAFI d.d. te da je kasnije vlasništvo predmetne nekretnine stekao KERUM d.o.o. S obzirom da je nekretnina prodana u stečajnom postupku koji se vodi nad KERUM d.o.o. pred Trgovačkim sudom u Splitu pod posl.br. St-2/2013, to je vlasništvo stekla treća osoba, s povjerenjem u stanje u zemljišnim knjigama te ga stekla dakle u dobroj vjeri.

Nadalje, stečajna upraviteljica je kontaktirala stečajnu upraviteljicu KERUM d.o.o. u stečaju koja je istaknula da se pisanim putem u nekoliko navrata očitovala na pozive CENTAR BANKA d.d. u stečaju.

Stečajna upraviteljica nad KERUM d.o.o. u stečaju u svojim očitovanjima u bitnom navodi:

- da u dostavljenom joj Zapisniku o pljenidbenom popisu nekretnina od 19. siječnja 2010.g. OU-96/2010 sastavljenom od strane Javnog bilježnika Ilinka Lisonek iz Zagreba, nekretnina koja se popisuje radi zasnivanja založnog prava je opisana na slijedeći način: 1. odgovarajući suvlasnički dio prema odredbi članka 68. i članka 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nekretnina koja nije upisana u zemljišne knjige – Kino – Kazalište Central, zgrada, dvorište i zid u Petrinjskoj ulici 4, površine 504 m² ili 140,1 čh, sagrađena na z.k.č.br.2994/2 k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 19306 k.o. Grad Zagreb na kojem je uspostavljeno i s njim povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to poslovni prostor (spremište) ukupne površine 32,50 m² koji se nalazi u prizemlju navedene zgrade uz istodobno pravno sjedinjenje zemljišta i zgrade prema odredbi članka 367. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima;
- da CENTAR BANKA d.d. u stečaju neosnovano tvrdi da je založno pravo na ranije opisanoj nekretnini stekla temeljem gore citiranog Zapisnika o pljenidbom popisu, pogrešno smatrajući da se u konkretnom slučaju radi o nekretnini koja nije upisana u zemljišnoj knjizi pa bi se založno pravo moglo steći na taj način (primjena odredbi članka 125. tada važećeg Ovršnog zakona)
- da iz stanja spisa, posebno zemljišnoknjižnog izvotka proizlazi upravo suprotno, odnosno da je predmetna nekretnina upisana u zemljišnoj knjizi kao čest. zem. 2994/2 Kino –kazalište „Central“ zgrada, dvorište i zid u Petrinjskoj ulici br. 4, upisana u zk.ul. 19306, k.o. Grad Zagreb
- da CENTAR BANKA d.d. u stečaju i sama tvrdi da se radi o zemljištu na kojem je izgrađena zgrada na kojoj nije uspostavljeno vlasništvo posebnih dijelova nekretnine („poslovnog prostora površine 32,50 m²“)
- da samostalna uporabna cjelina u situaciji kada nije provedeno etažiranje ne predstavlja „samostalnu nekretninu“ (u naravi) na kojoj bi bilo moguće provesti ovrhu kao na nekretnini koja nije upisana u zemljišnim knjigama (pa analogno tome, niti steći založno pravo) te da sve dok nije proveden postupak etažiranja predmet ovrhe može biti samo zgrada u cjelini ili u određenom suvlasničkom omjeru
- da pregledom dokumentacije koju je dostavila CENTAR BANKA d.d. u stečaju, posebno Potvrde Grada Zagreba od 24. svibnja 2004.g i Plana Etažnih dijelova poslovnog objekta u Zagrebu, Petrinjska 4/1, vidljivo da uopće ne postoji poslovni prostor (spremište), ukupne površine 32,50 m² kao samostalna uporabna cjelina, dok se pregledom zemljišnih knjiga može lako utvrditi da nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine na način na koji CENTAR BANKA d.d. u stečaju navodi u svojim dopisima.
- da CENTAR BANKA d.d. u stečaju nije dostavila odgovarajuće isprave kojima bi dokazala izvanknjižno vlasništvo dužnika MAGNUS d.o.o. (sada u stečaju) na tom poslovnom prostoru (nema pravnog slijeda između upisanih zemljišnoknjižnih vlasnika na predmetnoj nekretnini s jedne strane i dužnika MAGNUS d.o.o. u stečaju s druge strane pa je i dalje nejasno na temelju čega CENTAR BANKA d.d. u stečaju smatra da je MAGNUS d.o.o. izvanknjižni vlasnik predmetnog poslovnog prostora, kad niti MAGNUS d.o.o., a niti njegov pravni prednik INTER MEDIA PUBLIC d.o.o. nisu bili upisani u zemljišnim knjigama kao vlasnici na predmetnoj nekretnini).
- da MAGNUS d.o.o. (sada u stečaju) nije niti pokušao upisati svoje pravo vlasništva na tom poslovnom prostoru polaganjem u sud predmetnih isprava
- da Rješenje Trgovačkog suda u Splitu pod posl.br. St-2/2013 o prodaji nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika (između ostalih i nekretnine Kino-kazalište Central) na kojim nekretninama postoji upisano založno pravo u zemljišnoj knjizi, doneseno je dana 03.12.2020.god.

- da je Zaključkom od dana 18.01.2021.god zakazano ročište radi utvrđivanja vrijednosti imovine stečajnog dužnika (između ostalih i nekretnine Kino-kazalište Central).
- da su se na ročištu od dana 12.02.2021.god vjerovnici suglasili da se prodaja izvrši temeljem procijene koju su izvršili ovlašteni vještaci društva ZANE d.o.o.
- da su sve radnje prodaje temeljene na validnim i vjerodostojnim podacima upisanim u zemljišnim knjigama, a koji podaci su korišteni i u procjenama društva ZANE d.o.o. te da pri tome u zemljišnim knjigama na kat.čest.2994/2 upisanoj u zk.ul.19306 k.o. Grad Zagreb nije utvrđen postojanje ni jedne činjenice koju navodi CENTAR BANKA d.d. u stečaju.
- da je kupcu društvu DISTENTUS d.o.o, dana 30.11.2021.god nekretnina predana u posjed, a o čemu je sastavljen Zapisnik objavljen na e-oglasnoj ploči te da je prilikom primopredaje nekretnina je identificirana na isti način kao i u rješenju i zaključku Trgovačkog suda u Splitu o prodaji i na javnim stranicama FINA-e u procesu provođenja elektroničke javne dražbe
- da na ročištu radi diobe kupovnine održanog dana 23.07.2021.god u ovom predmetu St-2/2013 nitko pa ni CENTAR BANKA d.d. u stečaju nije osporila razlučnom vjerovniku DISTENTUS d.o.o. postojanje njegove tražbine, visinu i red namirenja.

- Za spis Z-40545/2013 još se čeka da sud odobri uvid, s obzirom da je prvi put kada je zatražen uvid isti zahtjev odbijen jer sud nije utvrdio postojanje pravnog interesa stečajnog dužnika pa je zahtjev ponovljen s požurnicom; u tom spisu se nalaze isprave glede povezivanja KPU i ZK za zk.ul.br. 3328 i 19306, k.o. Grad Zagreb, Petrinjska 4, pa u tom smislu bi se možda mogla bolje razjasniti situacija s nekretninom - poslovni prostor RITZ BAR površine 293,09 m² u podrumu kuće popisni broj 1062 i dvorišta, Petrinjska ulica 4, Zagreb, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižnog odjela Zagreba, u zk.ul.br. 3328, kč.br. 2994/1, k.o. Grad Zagreb.

III. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, zemljišnoknjižnog odjela Slunj, u zk.ul.br. 43, k.č.br. 466, oranica dolina površine 2579 m², k.č.br. 467 oranica dolina površine 1942 m², k.č.br. 512/2 pašnjak dolina površine 2805 m², k.č.br. 514/1 pašnjak staro kućište površine 2244 m², k.č.br. 514/2 kuća br. 27 st. dvor i livada zidina površine 8873 m², k.č.br. 515/2 oranica zidina površine 9963 m², k.č.br. 516/1 oranica zidina površine 2651 m², k.č.br. 516/2 livada zidina površine 6104 m², k.č.br. 520 oranica dolina površine 996 m², k.č.br. 532/3 oranica dolina površine 1295 m², sveukupne površine 39452 m², sve u k.o. Blagaj.

Na predmetnoj nekretnini upisana su založna prava u korist CENTAR BANKA d.d. i Republike Hrvatske, Ministarstva financija.

U preuzetoj dokumentaciji je utvrđeno, a kako je već prijašnji stečajni upravitelj iznosio, da je razlučni vjerovnik dostavio procjenu nekretnine izrađene po stalnom sudskom vještaku Davoru Petračiću, dipl. ing. građ. u listopadu 2013. godine u ovršnom postupku Ovr-1126/2013, te po toj procjeni predmetna nekretnina vrijedi 177.534,00 kn.

Razlučni vjerovnik CENTAR BANKA d.d. dao je suglasnost da se ova nekretnina prodaje u okviru stečajnog postupka.

Što se tiče navodnog izvanknjižnog vlasništva stečajnog dužnika i to prostora (spremište) površine 32,50 m² u prizemlju u Petrinjskoj ulici 4, Zagreb, i poslovnog prostora površine 293,09 m² u

podrumu kuće popisni broj 1062 i dvorišta, Petrinjska ulica 4, Zagreb, kč.br. 2994/1, zk.ul. 3328 k.o. Grad Zagreb, obrazloženo je pod točkom II. ovog izvješća.

Stanje na žiro računu stečajnog dužnika iznosi 0,00 kn.

IV. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju pokušat će se izvršiti uvid u spis Z-40545/2013 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

S obzirom na duži protek vremena od prve procjene izrađene 2013. godine, a zbog promjena cijena na tržištu nekretnina, u tijeku je izrada nove procjene. Po završetku iste, predložit će se naslovnom Sudu prodaja nekretnine – zk.ul.br. 43, k.č.br. 466, k.č.br. 467, k.č.br. 512/2, k.č.br. 514/1, k.č.br. 514/2, k.č.br. 515/2, k.č.br. 516/1, k.č.br. 516/2, k.č.br. 520, k.č.br. 532/3, sveukupne površine 39452 m², sve u k.o. Blagaj.

Mjesto i datum
Zagreb, 23. ožujka 2022.

Stečajni upravitelj
Ines Jukić, mag.iur