

Stečajna masa iza JAKOVIĆ GRADNJA d.o.o.
Lukač 24
33406 Lukač
OIB : 36389145702
U Virovitici , 29.04.2019.

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU

1 St-797/2018

Predmet : Izvješće stečajnog upravitelja

Rješenjem Trgovačkog suda u Bjelovaru broj : 1 St -797/2018-6 od 6. veljače 2019. godine otvoren je stečajni postupak nad Stečajnom masom iza dužnika JAKOVIĆ GRADNJA d.o.o. , Lukač 24 , 33406 Lukač , OIB : 36389145702 .

Stečajna masa sastoji od garaže u ½ dijela upisane u zk.ul.br. 6169 k.o. Grad Bjelovar , kč.br. 1973 , suvlasnički dio 2/100 Etažno vlasništvo (E-17) i garaže u ½ dijela upisane u zk.ul.br. 6169 k.o. Grad Bjelovar , kč.br. 1973 , suvlasnički dio 2/100 Etažno vlasništvo (E-18) . Na garažama upisano je založno pravo u ime tvrtke BEMING d.o.o. iz Bjelovara .

U likvidacijsku masu pripada i vanknjižna cjelina "V" 21 etaža , stan u potkrovlju površine 38,87 m² , izgrađen u zgradi izgrađenoj na kč.br. 1973 , upisano u zk.ul.br. 6169 k.o. Grad Bjelovar . Elaborat o etažiranju izradila je tvrtka Arhitektura d.o.o. Daruvar , Šetalište Ivana Meštrovića 3 , 2008. godine , ali elaborat nije proveden u zemljišnim knjigama tako da stanovi u potkrovlju zgrade nisu vidljivi u zemljišnim knjigama .

Drugi stan u potkrovlju oznake V 20 po Elaboratu o etažiranju vlasništvo je Ivke Beljo prije Gusić , jer je pola potkrovlja pripalo Jaković gradnji d.o.o. – stan V 21 , a stan V 20 pripao je suvlasnici Ivki Beljo .

Predmetna nekretnina je izgrađena u partnerskom odnosu između Jaković gradnje d.o.o. i Gusić Marijana iz Gudovca . Kod prodaje su oba partnera morali dati suglasnost jer se u protivnom kupci nisu mogli upisati u zemljišne knjige kao vlasnici . Zbog jednostrane prodaje imamo i dvije prijave tražbina gdje su kupci isplatili kupoprodajnu cijenu , ali su upisani u zemljišne knjige kao vlasnici ½ stana . Kupci su vodili i parnicu , ali ih je sud odbio jer su isplatili kupoprodajnu cijenu Jaković gradnji d.o.o. i bez suglasnosti drugog partnera Gusić Marijana . Nadalje iz povijesnih zk. izvoda vidljivo je da su svi stanovi i garaže bili upisani kao suvlasništvo Ivke Gusić i Jaković gradnje d.o.o. . Kako je koji stan ili garaža prodan tako su suvlasnici brisani i upisani su novi vlasnici . Zbog prodaje stanova i isplate dobiti među suvlasnicima vođena je gore navedena parnica kod Općinskog suda u Bjelovaru broj P-1228/2008 od 17.11.2014. i po žalbi na ŽS u Bjelovaru broj : Gž-482/2015 od 18.01.2018. . Temeljem tih presuda gđa. Ivka Beljo i ima potraživanje od Jaković gradnje d.o.o. .

Da je elaborat o etažaciji proveden u zemljišnim knjigama , svakom partneru bi pripala po jedna ½ stana , kao što je na garažama upisano vlasništvo u ½ dijela .

Predlažem da vjerovnici donesu odluku da se stan " V " 21 proda u stečajnom postupku i jedna garaža u cijelosti , dok za drugu garažu predlažem da se odobri izdavanje isprave Gusić Marijanu da se on upiše kao vlasnik . To će biti puno bolje i moći ćemo ostvariti veću cijenu nego da prodajemo dvije garaže sa ½ dijela . To će praktično biti nemoguće prodati osim ako se kao kupac javi drugi suvlasnik . Ovdje odmah moram istaknuti da je razlučni vjerovnik tvrtka Beming d.o.o. upisala isto založno pravo na obje garaže .

Stan " V " 20 pripao je Ivki Beljo ranije Gusić , te i za taj stan predlažem da se odobri izdavanje isprave za uknjižbu u zemljišne knjige .

Za procjenu vrijednosti stana i garaža angažirao sam sudskog vještaka Dubravku Golec iz Bjelovara . Procijenjena vrijednost stana iznosi 237.310,00 kuna , a garaže su procijenjene na vrijednost od 144.328,00 kuna , odnosno jedna garaža ima vrijednost od 72.164,00 kuna .

Vjerovnici su prijavili u stečajni postupak potraživanja u drugi viši isplatni red u iznosu od 3.629.831,03 kuna . Razlučni vjerovnik Beming d.o.o. iz Bjelovara nije prijavio svoju tražbinu i njega sam uvrstio u tabelu razlučnih vjerovnika jer sam saznanje imao iz izvotka iz zemljišnih knjiga . Upisano je založno pravo za iznos od 13.255,51 kuna .

Iz tabele Pregled imovine i obveza vidljivo je da procijenjena vrijednost imovine iznosi 309.474,00 kuna , dok su prijavljene tražbine u iznosu od 3.643.086,54 kuna . Odmah je vidljivo da će se vjerovnici naplatiti u malom postotku od svojih tražbina .

Predlažem da vjerovnici na izvještajnom ročištu donesu odluku o unovčenju nekretnina koje su ušle u stečajnu masu , na način da se nekretnine prodaju na javnoj dražbi koja bi se održala kod Trgovačkog suda u Bjelovaru . Za početnu prodajnu cijenu predlažem da se uzme procijenjena vrijednost utvrđena po sudskom vještaku .

Stečajni upravitelj :

Franjo Otročak , dipl.ing.