

## Obrazac 18.

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

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Pazinu**  
Poslovni broj spisa : **St-233/2024**  
Dužnik: **Stečajna masa iza FUNTANA TOURS d.o.o. u stečaju,**  
**Zagreb, Nova cesta, OIB: 54591142804**

#### **I/ TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 10.09.2024. DO 22.11.2024.**

U stečajnom postupku koji se nad Stečajnim dužnikom vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu pod poslovnim brojem: St-233/2024, a nastavno na prethodno podneseno Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima od 29.08.2024. te utvrđenja sa izvještajnog ročišta održanog 09.09.2024., stečajni upravitelj podnosi Izvješće kako slijedi.

U predmetnom stečajnom postupku imovinu Stečajnog dužnika čine nekretnine i to kako slijedi:

- 6. suvlasnički dio nekretnine sagrađene na k.č.br. 1178/1, upisano u zk.ul. 969, k.o. Funtana, u naravi Stambena zgrada i dvorište u Funtani ukupne površine 265 m<sup>2</sup>, a koji suvlasnički dio (2/8) je u vlasništvu Stečajnog dužnika te
- nekretnina upisana u zk.ul. 894, k.č.br. 1178/2, k.o. Funtana, upisano u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Poreč kod Općinskog suda u Pazinu, u naravi dvorište površine 63 m<sup>2</sup> i gospodarska zgrada površine 16 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 79 m<sup>2</sup>, a koja nekretnina je u izvanaknjižnom vlasništvu Stečajnog dužnika.

S obzirom na gore navedeno, radnje stečajnog upravitelja u promatranom razdoblju su bile usmjerene na sređivanje zemljišnoknjižnog stanja u odnosu na gore navedene nekretnine, a što je ujedno i preduvjet za donošenje odluke o uvjetima i načinu unovčenja istih u ovom stečajnom postupku.

#### **Nekretnina k.č.br. 1178/1, upisana u zk.ul. 969, k.o. Funtana**

**Ad 1/** Vezano uz sređivanje zemljišnoknjižnog stanja nekretnine i to:

- 6. suvlasnički dio nekretnine sagrađene na k.č.br. 1178/1, upisano u zk.ul. 969, k.o. Funtana, u naravi Stambena zgrada i dvorište u Funtani ukupne površine 265 m<sup>2</sup>, a koji suvlasnički dio (2/8) je u vlasništvu Stečajnog dužnika,

stečajni upravitelj ističe kako u odnosu na ovaj suvlasnički dio nekretnine nakon otvaranja ovog stečajnog postupka bio upisan teret radi osiguranje tražbine Republike Hrvatske u iznosu od 8.330,84 HRK / 1.105,69 EUR uvećano za ovršne troškove, a sve temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Puli, poslovni broj: Ovr-5225/15-2 od 19.06.2015.

S obzirom da iz sadržaja zaprimljene prijave tražbine vjerovnika Republike Hrvatske u ovom stečajnom postupku nije proizlazilo da bi prijavljena tražbina bila osigurana gore navedenim razlučnim pravom upisanim u zk. ul. 969, k.o. Funtana, a niti je stečajni upravitelj od strane

ovog vjerovnika obaviješten o postojanju razlučnog prava zasnovanog u korist Republike Hrvatske, stečajni upravitelj je o statusu ovog razlučnog prava zatražio očitovanje Županijskog državnog odvjetništva u Puli, a koje tijelo je naknadno potvrdilo kako je ova tražbina Republike Hrvatske u cijelosti namirena radi čega je u ovoj pravnoj stvari i povučen prijedlog za osiguranje te je Općinskom sudu u Puli predloženo donošenje rješenja o obustavi ovog postupka osiguranja kao i brisanje uknjižbe založnog prava na suvlasničkom dijelu ove nekretnine vlasništvu Stečajnog dužnika.

S obzirom na gore navedeno, stečajni upravitelj je nakon održanog izvještajnog ročišta u nekoliko navrata telefonskim putem požurivao rad Općinskog suda u Puli kod kojeg je u radu ovaj ovršni predmet, a radi donošenja rješenja kojim će se udovoljiti gore navedenom prijedlogu Republike Hrvatske kao predlagatelju osiguranja, a što je ovaj sud i učinio donošenjem Rješenja, poslovni broj: Ovr-5225/2015-13 od 23.09.2024. kojim je:

- obustavljen postupak osiguranja i kojim su ukinute sve provedene radnje u tom ovršnom predmetu te
- naloženo zemljišnoknjižnom odjelu suda da po pravomoćnosti tog Rješenja izvrši brisanje uknjižbe založnog prava od 02.07.2015. pod brojem: Z-2752/2015 na k.č.br. 1178/1, zk.ul. 969, k.o. Funtana – 6. suvlasnički dio 2/8.

Umjesto neposredne dostave stečajnom upravitelju putem sustava e-komunikacije, Općinski sud u Puli je 05.11.2024. predmetno Rješenje, poslovni broj: Ovr-5225/2015-13 od 23.09.2024., javno objavio na e-oglasnoj ploči Općinskog suda u Puli, a stečajni upravitelj se po saznanju ove činjenice, a vođen načelom ekonomičnosti i svrsishodnosti, podneskom od 11.11.2024. očitovao na sudski spis radi potvrde primitka predmetnog Rješenja te se istovremeno odrekao prava na pobijanje istog, uz prijedlog da se u odnosu na ovo Rješenje bez odgode iskaže potvrda pravomoćnosti i da se isto potom dostavi zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Poreču radi provedbe istog u zemljišnim knjigama.

**Ovom prijedlogu stečajnog upravitelja je Općinski sud u Puli u cijelosti udovoljio te je predmetni teret upisan u odnosu na 6. suvlasnički dio nekretnine sagrađene na k.č.br. 1178/1, upisano u zk.ul. 969, k.o. Funtana, na dan podnošenja ovog Izvješća u cijelosti brisan.**

**Ad 2/** Pored gore navedenih radnji stečajnog upravitelja usmjerenih na brisanje upisanog tereta za korist Republike Hrvatske, stečajni upravitelj je sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 09.09.2024. stupio i u kontakt s gospodinom Viktorom Pokrajac, jednim od suvlasnika nekretnine sagrađene na k.č.br. 1178/1, upisano u zk.ul. 969, k.o. Funtana.

Naime, nakon održane Skupštine vjerovnika stečajni upravitelj je zaprimio pisanu ponudu gospodina Viktora Pokrajac za kupnju 2/8 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zk.ul. 969, k.č.br. 1178/1, k.o. Funtana, koji je za kupnju iste ponudio iznos od 10.000,00 EUR. S obzirom da je ova ponuda bila vremenski ograničena na 8 dana, stečajni upravitelj je gospodina Viktora Pokrajac povratno obavijestio kako o istoj u ostavljenom roku stečajni upravitelj ne može samostalno odlučiti već da kao i u svakom drugom stečajnom postupku, odluku o unovčenju nekretnine donosi Skupština vjerovnika.

Slijedom gore navedenog, stečajni upravitelj će u narednom razdoblju ponovno kontaktirati gospodina Viktor Pokrajac, a kako bi utvrdio da li je isti i dalje zainteresiran za kupnju ovog suvlasničkog dijela nekretnine.

## **Nekretnina k.č.br. 1178/2, upisana u zk.ul. 894, k.o. Funtana**

**Ad 3/** Vezano uz sređivanje zemljišnoknjižnog stanja odnosno upis prava vlasništva u odnosu na nekretninu k.č.br. 1178/2, upisanu u zk.ul. 894, k.o. Funtana, stečajni upravitelj ističe kako je u cijelosti postupio sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 09.09.2024. te je 08.10.2024. podnio Općinskom sudu u Pazinu, Stalnoj službi u Poreču, Zemljišnoknjižnom odjelu u Poreču, prijedlog radi uknjižbe prava vlasništva u 65/79 suvlasnička dijela na ime i za korist Stečajnog dužnika, međutim ovaj prijedlog Stečajnog dužnika je odbijen Rješenjem tog suda, poslovni broj: Z-19672/2024 od 23.10.2024.

U gore navedenom Rješenju, Zemljišnoknjižni odjel Stalne službe u Poreču pri Općinskom sudu u Pazinu, je zauzeo stav kako prijedlog Stečajnog dužnika za uknjižbu ovog prava vlasništva nije osnovan iz razloga što iz isprava temeljem kojih je predložena uknjižba nije moguće utvrditi koji suvlasnički dio u odnosu na cijelu česticu predstavlja navedenih 65 m<sup>2</sup>.

S obzirom na gore navedeno, stečajni upravitelj je radi pronalaska rješenja ovog problema ponovno telefonskim putem kontaktirao stečajnog upravitelja stečajnog dužnika LAGUNA COMMERCE d.d. u stečaju (uknjižen kao nositelj knjižnih prava odnosu na ovu nekretninu) te s istim usuglasio stavove odnosno da se ovaj problem u narednom razdoblju pokuša riješiti kroz zaključenje novog dodatka Ugovoru o kupoprodaji predmetne nekretnine, a u kojem dodatku bi se detaljno kronološki utvrdilo činjenično stanje, a nakon čeka više ne bi postojale zapreke za uknjižbu prava vlasništva na ime i za korist Stečajnog dužnika.

**Ad 4/** Pored gore navedenih radnji usmjerenih na uknjižbu prava vlasništva, stečajni upravitelj je u promatranom razdoblju također poduzimao i aktivnosti radi brisanja tereta upisanih u odnosu na nekretninu upisanu u zk.ul. 894, k.č.br. 1178/2, k.o. Funtana, i to brisanja potraživanja Republike Hrvatske, Ministarstva financija osigurana hipotekom (Z-1392/2001 od 28.05.2001.) te društva Vindija d.d. osigurana hipotekom (Z-1605/2001 od 25.06.2001.).

**Ad 4.1/** Konkretno, dana 23. 09.2024. stečajni upravitelj je uputio službeni dopis Županijskom državnom odvjetništvu u Puli radi pribave podataka da li je od strane dužnika LAGUNA COMMERCE d.d. u stečaju (upisan nositelj knjižnih prava) namirena tražbina osigurana upisanim pravom zalogu (Z-1392/2001 od 28.05.2001.) za korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija u iznosu od 978.345,80 EUR / 7.371.346,25 HRK uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu počevši od 07.02.2021., a kojem traženju stečajnog upravitelj je udovoljeno te je Općinsko državno odvjetništvo u Pazinu stečajnog upravitelja povratno izvijestilo kako je ovo potraživanje u cijelosti namireno te da je stoga još 20.07.2020. predložena obustava ovog osiguranja te brisanje upisanog založnog prava.

Slijedom gore navedenog, stečajni upravitelj je kontaktirao ovršnu pisarnicu Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Poreču gdje je istom potvrđeno da je po prijedlogu Općinskog državnog odvjetništva u Pazinu već pravomoćno odlučeno te je doneseno rješenje o obustavi ovog postupka osiguranja (Rješenje, poslovni broj: Po Ovr-385/2020-4 od 15. 10.2020), a koje Rješenje je dostavljeno još 21.10.2020. predlagatelju kao uostalom i gospodinu Borisu Zadkoviću stečajnom upravitelju ispred protustranke LAGUNA COMMERCE d.o.o. u stečaju te zemljišnoknjižnom odjelu u Poreču radi provedbe istog.

S obzirom na gore navedeno te činjenicu da predmetno založno pravo u odnosu na k.č.br. 1178/2, k.o. Funtana, još uvijek nije bilo izbrisano, stečajni upravitelj je telefonskim putem izvršio uvid u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Poreču,

Zemljišnoknjižnog odjela u Poreču, te utvrdio kako gore navedenim Rješenjem nije brisano osiguranje zasnovano u ime i za korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija osigurano hipotekom (Z-1392/2001 od 28.05.2001.) iz razloga što gore navedeno Rješenje o obustavi ovog postupka, poslovni broj: Po Ovr-385/2020-4 od 15. 10.2020, nije doneseno i u odnosu na predmetnu nekretninu upisanu u zk.ul. 894, k.č.br. 1178/2, k.o. Funtana odnosno da ova nekretnina tim Rješenjem uopće nije obuhvaćena (prijedlog za osiguranje tražbine je inicijalno podnesen u odnosu na više nekretnina, a koje su naknadnim izmjenama odnosno prebacivanjem u druge zemljišnoknjižne uloške dobile nove oznake, a radi čega predmetno brisanje ovog tereta nije izrijekom doneseno i u odnosu na spornu česticu).

Slijedom navedenog utvrđenja, stečajni upravitelj je ponovno uputio službeni dopis Općinskom državnom odvjetništvu u Pazinu s prijedlogom da isto tijelo u ovom ovršnom predmetu (a pozivajući se na gore navedeno Rješenje o obustavi) podnese Općinskom sudu u Pazinu, Stalnoj službi u Poreču, prijedlog za donošenje dopunskog rješenja temeljem kojeg će potom Zemljišnoknjižni odjel u Poreču moći brisati i ovaj teret upisan u zk.ul. 894, k.č.br. 1178/2, k.o. Funtana, a kojem traženju stečajnog upravitelja je također udovoljeno te je u konačnici doneseno i dopunsko Rješenje temeljem kojeg je u konačnici u zemljišnim knjigama izvršeno brisanje i ovog tereta zasnovanog u korist Republike Hrvatske.

**Ad 4.2/** Nadalje, a radi brisanja potraživanja vjerovnika Vindija d.d. koje je osigurano hipotekom (Z-1605/2001 od 25.06.2001.), stečajni upravitelj je također 23. 09.2024. uputio službeni dopis vjerovniku Vindija d.d., a radi pribave podataka da li je od strane dužnika LAGUNA COMMERCE d.d. u stečaju (upisan nositelj knjižnih prava) namirena tražbina osigurana temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, poslovni broj: VI R1-89/2001 od 15.06.2001. (Z-1605/2001 od 25.06.2001.), a koje Rješenje o osiguranju je zasnovano za korist Vindija d.d. u iznosu od 648.831,41 EUR / 4.888.620,29 HRK uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu te troškove ovrhe u iznosu od 1.327,23 EUR / 10.000,00 HRK i na iznos od 7.964,94 EUR / 60.011,80 HRK.

Ovom zahtjevu stečajnog upravitelja je udovoljeno te je isti od strane predstavnika društva Vindija d.d. povratno obaviješten kako je predmetna tražbina u cijelosti namirena te da je stoga u povodu prijedloga predlagatelja Vindija d.d. Trgovački sud u Rijeci svojim Rješenjem, poslovni broj: VI R1 89-/2001-12 od 12.05.2005. utvrdio kako je povučen prijedlog za osiguranje, te je istim Rješenjem ukinuto Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci, poslovni broj: VI R1-89/2001 od 15.06.2001., te je ujedno obustavljen predmetni postupak osiguranja i ukinute su sve ovršne radnje, a istim Rješenjem je određeno i brisanje predbilježbe prava zalogu koje je upisan pod brojem Z-1605/2001.

S obzirom da predmetno Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci nikada nije dostavljeno Zemljišnoknjižnom odjelu u Poreču radi brisanja predbilježbe ovog prava zalogu, a polazeći od činjenice da je radi iskazivanja potvrde pravomoćnosti u odnosu na isto nužno potrebno ovaj spis pribaviti iz arhive, stečajni upravitelj je ekonomičnosti i svrsishodnosti radi, zamolio predstavnike društva Vindija d.d. da mu radi brisanja ovog tereta izdaju brisovno očitovanje, a kojem traženju su isti udovoljili te će stečajni upravitelj u narednom razdoblju isto podnijeti na provedbu Općinskom sudu u Pazinu, Stalnoj službi u Poreču, Zemljišnoknjižnom odjelu u Poreču.

## II/ STANJE STEČAJNE MASE

Na dan podnošenja ovog izvješća, stečajnu masu Stečajnog dužnika čine:

- 6. suvlasnički dio nekretnine sagrađene na k.č.br. 1178/1, upisano u zk.ul. 969, k.o. Funtana, u naravi Stambena zgrada i dvorište u Funtani ukupne površine 265 m<sup>2</sup>, a koji suvlasnički dio (2/8) je u vlasništvu Stečajnog dužnika te
- nekretnina upisana u zk.ul. 894, k.č.br. 1178/2, k.o. Funtana, upisano u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Poreč kod Općinskog suda u Pazinu, u naravi dvorište površine 63 m<sup>2</sup> i gospodarska zgrada površine 16 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 79 m<sup>2</sup>, a koja nekretnina je u izvanknjižnom vlasništvu Stečajnog dužnika te
- novčani iznos od **2.250,63 EUR** koji se nalazi na poslovnom računu Stečajnog dužnika.

## III/ RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju stečajni upravitelj će nastaviti s radnjama vezanim uz sređivanje zemljišnoknjižne situacije u odnosu na nekretninu upisanu u zk.ul. 894, k.č.br. 1178/2, k.o. Funtana, koja je u izvanknjižnom vlasništvu Stečajnog dužnika, a na način da se:

- pribave potrebne isprave radi utvrđivanja istovjetnosti identiteta ove nekretnine kako bi se mogao zaključiti dodatak kupoprodajnom ugovoru sa stečajnim dužnikom LAGUNA COMMERCE d.o.o. u stečaju koji je i dalje upisan kao nositelj prava vlasništva u zemljišnim knjigama te
- izvrši brisanje potraživanja Vindija d.d. Varaždin osigurano hipotekom (Z-1605/2001 od 25.06.2001.) donesenom na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, poslovni broj: VI R1-89/2001 od 15.06.2001. (Z-1605/2001 od 25.06.2001.).

Slijedom navedenog, stečajni upravitelj temeljem odredbe čl. 104. st. 1. točka 1. Stečajnog zakona predlaže Naslovljenom sudu sazvati Skupštinu vjerovnika s dnevnim redom kako slijedi:

1. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja te sve do sada poduzete radnje.
2. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da pristupi procjeni nekretnina Stečajnog dužnika i to:
  - 6. suvlasnički dio nekretnine sagrađene na k.č.br. 1178/1, upisano u zk.ul. 969, k.o. Funtana, u naravi Stambena zgrada i dvorište u Funtani ukupne površine 265 m<sup>2</sup>, a koji suvlasnički dio (2/8) je u vlasništvu Stečajnog dužnika te
  - nekretnine k.č.br. 1178/2, upisane u zk.ul. 894, k.o. Funtana, upisano u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Poreč kod Općinskog suda u Pazinu, u naravi dvorište površine 63 m<sup>2</sup> i gospodarska zgrada površine 16 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 79 m<sup>2</sup>, a koja nekretnina je u izvanknjižnom vlasništvu Stečajnog dužnika.
3. Donošenje odluke o načinu i uvjetima unovčenja gore navedenih nekretnina Stečajnog dužnika.

Zagreb, 22.11.2024.

---

Josip Pećarić, stečajni upravitelj

***Prilozi:***

- *izvadak iz zemljišne knjige za k.č.br. 1178/1, upisano u zk.ul. 969, k.o. Funtana;*
- *ponuda za kupnju suvlasničkog dijela nekretnine od 11.09.2024. - k.č.br. 1178/1, upisano u zk.ul. 969, k.o. Funtana (Viktor Pokrajac);*
- *izvadak iz zemljišne knjige za k.č.br. 1178/2, upisanu u zk.ul. 894, k.o. Funtana;*
- *brisovno očitovanje od 22.10.2024. (Vindija d.d.)*