

BERTA PROJEKT –AQUA VIVA d.o.o. u stečaju
SAMOBOR
Zagrebačka 32a
OIB 689400024360
STEČAJNA UPRAVITELJICA
BISERKA JAKIĆ, odvjetnica
10000 Zagreb
Marijana Haberlea 10
Tel/fax:01/3637 – 839;01/3636 – 739

Zagreb, 11.01.2021.g.

Poslovni broj spisa St-6156/16

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

ZAGREB
Stalna služba u Karlovcu

**IZVJEŠĆE STEČAJNE UPRAVITELJICE O TIJEKU STEČAJNOG
POSTUPKA TE PODUZETIM RADNJAMA od 21.10.2020.g. do 11.01.2021.g.**

I Tijek stečajnog postupka od od 21.10.2020.g. do 11.01.2021.g.

Sukladno odredbama stečajnog zakona podnosim ovo izvješće za narečeno razdoblje.
U narečenom razdoblju nije bilo posebnih događanja.

1.

Kako sam i navela u ranijim izvješćima nekretnina stečajni dužnik je vlasnik nekoliko nekretnina, od kojih je nekretnina upisana u z.k.ul.1196 k.o. Hrašćinski Kraljevec i na kojoj je bilo upisano razlučno pravo RH MINISTARSTVA FINACIJA (a bila je podobna za prodaju) prodana i dosuđena kupcu.

Na ostalim nekretninama stečajnog dužnika kako sam i ranije navela upisano je razlučno pravo dva razlučna vjerovnika s tim da su na nekretninama upisanim **u z.k.ul.1608 ko Gotalovec, z.k.ul.1629 k.o. Gotalovec i 1645 k.o. Gotalovec** upisana razlučna prava oba vjerovnika i to RH MINISTARSTVO FINACIJA I GORAN MALIĆ, dok je na nekretnini upisanoj u **z.k.ul 1686 k.o. Gotalovec** upisano razlučno pravo samo na Gorana Maliać.

Kako se na svim nekretninama na kojima je kao razlučni vjerovnik upisan Goran Malić vodi ovršni postupak pred TS Zagreb Ovr 122/2017, iste će se prodavati u tom ovršnom postupku. U istom je po nalogu suda određeno interdisciplinarno vještačenje tri vještaka. Do sada su u spis pristigla dva vještačenja te se čeka vještačenje još jednog vještaka nakon čega bi trebalo biti zakazano ročište.

Za sada još uvijek nije došlo do izrade trećeg vještva i zakazivanja ročišta te mogu konstatirati da se ovaj ovršni postupak izuzetno odužio.

U međuvremenu sam pokušavajući razjasniti situaciju radi privođenja ovog stečajnog postupka kraju, pokušala dopisom kontaktirati razlučnog vjerovnika Gorana Malića preko punomoćnice s određenim prijedlozima, no od istog nisam dobila nikakav odgovor.

Kako sam navela pod točkom 1. ovog izvješća za unovčiti su ostale dakle nekretnine vlasništvo stečajnog dužnika za koje se vodi ovršni postupak u kojem će najizvjesnije je u konačnici i prodavati a stečajni dužnik nema nikakvih novčanih sredstava kao ni duge unovčive imovine.

2.

Na dijelovima navedenog zemljišta u vlasništvu stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo izgrađena su dva bunara u vlasništvu stečajnog dužnika. Na z.k.č.br. 784/1 upisana u z.k.ul.1645 k.o. Gotalovec izgrađen je bunar H 10 dubine 450 m od površine zemlje, te je sudski vještak u naprijed navedenom ovršnom postupku izvršio njegovu procjenu koja iznosi 919.907,61 kn dok je bunar H9 izgrađen na k.č.br. 775/5 z.k.ul.1686 ko Gotalovec dubine 150 m i procjena istog iznosi 514.345,55 kn što je ukupno 1.434.253,16 kn. Ni u jednom od navedenih bunara po utvrđenju vještaka ne nalaze se pumpe.

Bunari i to H6 i H11 izgrađeni su na zemljištu koje je upisano u vlasništvu SAMOBORKE d.d. i to bunar H6 na z.k.č.br.943/3 z.k.ul 1650, a bunar H11 na z.k.č.br. i 1628 k.o. Gotalovec, a navedene bunare vještak Kožarić nije pronašao već su na tim mjestima nalaze betonirane ploče. Ako bi ispod ploča bili bunari u živom stanju, vrijednost bunara H6 iznosila bi 289.072,60 kn a bunara H11 bila bi također 289.072,60 kn po procjeni.

Ugovor br.28-03/07 sklopljen između GEOID BEROŠ d.o.o. i BERTA PROJEKT AQUA VIVA d.o.o. sada stečajnog dužnika predstavlja investiciju stečajnog dužnika neovisno na što se nalazi na tuđoj čestici.

Naglašavam da je cijenu izvođenja radova za te bunare na svom zemljištu platila upravo Samoborka svojim sredstvima u vidu pozajmica stečajnom dužniku koje joj nisu vraćene zbog financijske situacije kod stečajnog dužnika, zbog čega je i završio u stečaju.

Potraživanje u sudskom sporu za navedeno je neizvjesno i dugotrajno zbog naprijed navedenog pa je potrebno da se vjerovnici o tome nakon ovog mog izvješća izjasne na skupštini vjerovnika, kao i da za postupak predujme sredstva jer ih stečajni dužnik nema a imovina mu je u cijelosti opterećena razlučnim pravom te se iz te imovine ne mogu namirivati troškovi navedenih postupaka jer se ne tiču imovine opterećene razlučnim pravom.

Bunar H8 nalazi se na zemljištu koje je sada u vlasništvu Dorotee Malić upisano u z.k.ul.1703 k.o. Gotalovec. Na toj čestici dolazilo je do promjena u katastru kako je i pisao vještak Kožarić u svom vještvu. Naime ranija čestica k.č.br. 1937/6 postala je po vještačenju Gromatika d.o.o. k.č.br. 1937/13 a što je netočno jer je razvidno da je to sadašnja čestica z.k.č. 1937/14 a jer je na njoj upravo ucrtan bunar.

To je iznijeto i u vještačenju GROMATICA iz kojeg je razvidno da je sam GROMATIC na situacijskoj karti ucrtao bušotinu odnosno bunar H8 na novonastaloj čestici 1937/14. Ako je bunar dakle postojao na čestici 1937/6 u vlasništvu stečajnog dužnika nije se mogao s novonastalom česticom izmjestiti (i izvestiti??) i preći na česticu u vlasništvu drugog vlasnika uslijed katastarskih promjena. Pa radi se o nekretnini a ne pokretnom dijelu koji se premješta.

Stoga je i ta čestica predmet prijepora i trebalo bi sudski dokazati da je došlo do greške pri oznakama čestica u sudskom sporu te kako bi se utvrdilo da je došlo do nezakonitih i ništetnih radnji i od društva GROMATIC d.o.o. i novog vlasnika. Vrijednost tog bunara po procjeni vještaka Kožarića iznosi 501.059,15 kn.

Dopis koji sam uputila razlučnom vjerovniku Goranu Maliću prilog je ovog izvješća kako bi se vjerovnici s istim upoznali prije skupštine vjerovnika. Naime o prijedlozima u dopisu treba se izjasniti na skupštini vjerovnika i Goran Malić jer je i on stečajni vjerovnik stečajnog dužnika i to većinski te je potrebno da skupština vjerovnika odluči o prijedlozima i sugestijama stečajne upraviteljice danima u tom dopisu.

Pokretanjem sudskih postupka trebalo bi se utvrditi da je bunar H8 kao i čestica na kojoj se nalazi vlasništvo stečajnog dužnika te i šta o tome misle stečajni vjerovnici kao i o predujmljenju troškova postupaka.

5.Ostala imovina- pumpe

Druge imovine stečajni dužnik nema osim eventualno jedne pumpe koja se nalazi na skladištu SAMOBORKE d.d.(sve pumpe su svakako devastirane , nepotpune i zastarjele) i koja je od strane društva KURT STEIGER iz Njemačke poklonjena prilikom dostave pumpi po ugovoru o leasingu pa je i tu ipak potrebno prethodno utvrditi čije je vlasništvo poklonjena pumpa.

Za ostale pumpe vidljivo je da ih je Samoborka d.d. i plaćala i zadržala. Kako je ista bila i vlasnik udjela stečajnog dužnika oni su imali ugovore o pozajmicama i ugovore o zajedničkom ulaganju i sl. te sporazume o njihovom raskidu a stečajni dužnik im duguje milionske iznose s tih osnova. Stoga smatram da bi u sudski spor radi vraćanja tih pumpi bio jako neizvjestan, jer stečajni dužnik nema dokumentacije iz koje dokazuje da su njegove

Od društva KURT STEIGER iz Njemačke od kojeg su pumpe nabavljane pokušala sam pribaviti dokumentaciju ali kako je od nabavke prošlo više od deset godina izvijestili su me da istu više ne posjeduju. Samoborka se izjasnila kako smo i očekivali a što i proizlazi iz poslovnih knjiga a to je da su oni financirali nabavku svih pumpi kao i investirali u bunare H6 i H 11. Od Erste leasinga dobila sam dokumentaciju za samo jednu pumpu kako sam navela naprijed.

Stoga bi skupština vjerovnika sukladno ovom izvješću kao i dokumentaciji kojom raspolaže stečajni dužnik trebala donijeti odluke o pokretanju sudskih sporova za povrat jedne pumpe.

III Stanje stečajne mase

Stečajni dužnik nema nikakvih sredstava pa zbog istog radi sprječavanja nastanka troškova koji prate otvaranje žiro računa kod Banke, i nadalje isti nije otvoren, a ni jedan nastali trošak osim naprijed navedenih, u ovom trenutku ne može se namirivati.

Račun se može otvoriti tek nakon unovčenja preostalih nekretnina stečajnog dužnika u ovršnom postupku Ovr-122/17.

II Sudski postupci

Popis sudskih predmeta koje vodi stečajni dužnik i koji se vode protiv stečajnog dužnika

a) Stečajni dužnik ne vodi ni jedan sudski postupak protiv svojih dužnika.

b) predmeti koji se vode protiv stečajnog dužnika

1. Razlučni vjerovnik Goran Malić kako sam i ranije navela, vodi protiv stečajnog dužnika ovrhu na njegovim nekretninama a koju je pokrenuo prije otvaranja stečajnog postupka te je u toj ovrši ponavljam određeno interdisciplinarno vještačenje jer se pored zemljišta radi i o bušotinama na dvije z.k.čestice i to 775/5 i 784/1 obje u k.o. Gotalovec. Za koje je vještak Siniša Kozarić izradio svoje vještvo a na temelju kojeg sam naprijed u ovom izvješću i iznijela stanje vezano uz bušotine i pumpe.

Stalni sudski vještak za poljoprivredu i šumarstvo Tomislav Vitković također je dostavio svoje vještvo (isto sam dostavila stečajnom sudu kao prilog prethodnom izvješću). 04.06.2020.g. došlo je do presignacije spisa na drugog suca jer je raniji sudac otišao u mirovinu. Očekuje se i još jedno vještačenje u određenom interdiscipl. vještačenju nakon čega se nadam zakazivanju ročišta u toj ovrši ili drugoj odluci suda.

Pravo prvokupa RH rješavat će se pretpostavljam u ovršnom postupku pa bi se o istom trebalo izvijestiti i Ministarstvo i hrvatske vode u tom ovršnom postupku.

Ministarstvo zaštite okoliša i energetike kojem sam uputila dopis vezano uz pravni status vodnog dobra i pravo prvokupa, moleći za hitnost jer se radi o stečaju, do sada se nije očitovalo niti dalo bilo kakav odgovor na postavljeno pitanje.

2. Stečajni dužnik sudjeluje i u pojedinačnom ispravnom postupku koji je pokrenuo predlagatelj Darinka Strahonja radi upisa svoje nekretnine u zemljišnu knjigu a u kojem postupku je rješenjem suda dio nekretnine stečajnog dužnika besteretno otpisan u novi z.k.ul. prema novom RN-u u površini koja čini nekretninu predlagateljice. Zbog tako dopuštenog upisa podnesena je tužba od strane stečajnog dužnika radi ispravka pred nadležnim sudom u Zlataru i vodi se pod posl. br. P-214/20.

3. Također je došao i z.k. predmet Plinacro d.d. koji traži upis prava služnosti na zemljištu u vlasništvu stečajnog dužnika te smo na isti izjavili prigovor koji je zabilježen u z.k. Ovdje će se još ako se s time složi skupština vjerovnika podnijeti i zahtjev za utvrđenje prava na naknadu za dosadašnje korištenje prava služnosti.

Oba postupka pod 3 i 4 se nastavljaju jer je očito da su na štetu stečajnog dužnika ali ishod se ne može predvidjeti

Radnje koje se trebaju poduzeti u narednom razdoblju

U slijedećem razdoblju potrebno je :

- poduzimati daljnje potrebne radnje u stečajnom postupku

Zbog iznesenog predlaže se odlučiti o slijedećem :

- **prima se na znanje izvješće stečajne upraviteljice i odobravaju do sada poduzete radnje,**
- **Odobravaju se troškovi sudskih postupaka Protiv Darinke Strahonja i Plinacro jer bez istih bi sve bilo na štetu stečajnog dužnika,**

- Potrebno je zakazati skupštinu vjerovnika kao bi ista odlučila o eventualnim postupcima naprijed navedenim a vezanim uz bunare, zemljište i pumpu koji se nalaze na tuđem zemljištu te se predlažu slijedeće odluke:

- pokrenuti sudski postupak o vlasništvu bunara H6 i H11 tj. da su isti vlasništvo stečajnog dužnika iako izgrađeni na tuđem zemljištu i to u slučaju da isti postoje jer su investicija stečajnog dužnika, no radove je stvarno platila SAMOBORKA d.d.,

- za navedeni postupak trebalo bi predujmiti 100.000,00 kn sudskih troškova.

- Sudski postupak kojim se utvrđuje da je bunar H8 vlasništvo stečajnog Dužnika i da se nalazi na čestici u vlasništvu stečajnog dužnika što je prethodno Pitanje a protiv sadašnje vlasnice,

- Ponovna izmjera i utvrđenje za česticu 1937/6 u katastru te koje su promjene nastale te čije su vlasništvo novonastale čestice kao i na kojoj se čestici nalazi bunar tj u čijem je ona vlasništvu,

- provedba upisa u z.k. po novoj izmjeri i utvrđenoj pogrešci u katastru,

- naknada štete od društva GOMATIC d.o.o. zbog netočno i nestručno utvrđenog podataka za katastar a time i za z.k.

- za navedene postupke trebalo bi predujmiti za troškove cca 180.000,00 kn.

- pokrenuti postupak da na bunarima H9 i H10 nije zasnovano razlučno pravo

- za taj postupak trebalo bi predujmiti 100.000,00 kn

- donijeti odluku o pozivu razlučnom vjerovnika Goranu Maliću da se očituje da se bez sporova postigne suglasnost oko zemljišta tj. oko vrijednosti zemljišta i bunara te da se ovrha obustavi a nekretnine prodaju u stečajnom postupku, ili da se prodaju u ovrsi, na način da vrijednost zemljišta na kojem ima razlučno pravo pripadne njemu kao razlučnom vjerovniku a vrijednost bunara pri kupoprodaji da uđe u stečajnu masu, radi namirenja stečajnih vjerovnika jer nakon namirenja troškova stečajnog postupka namiruju se srazmjerno samo dva stečajna vjerovnika od kojih je jedan Goran Malić te drugi MF Porezna uprava,

- pokrenuti postupak protiv SAMOBORKE d.d za vraćanje 1 pumpe koja je Vlasništvo stečajnog dužnika a nalazi se na njihovom skladištu s tim da je Utvrđenje vlasništva pumpe također prethodno pitanje u sporu,

- za ovaj postupak trebalo bi predujmiti cca 50.000,00 kn.

BERTA PROJEKT –AQUA VIVA d.o.o. u stečaju
Stečajna upraviteljica
Odvjetnica Biserka Jakić