



STEČAJNI UPRAVITELJ

Ante Gabelica

Domovinskog rata 52, 21000 Split Tel/Fax: 021/311 258 Mob: 098/914 3187 E-mail: antegabelica1@gmail.com

Split, dne 7.12.2023.

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Dr. Franje Tuđmana 35

23000 Zadar

St-29/2023

STEČAJNI DUŽNIK: Stečajna masa iza **TERRA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**, OIB 31639283692, Ulica Domovinskog rata 52, 21000 Split, zastupana po Anti Gabelici, stečajnom upravitelju iz Splita.

IZVJEŠĆE ZA ISPITNO I IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE

U predmetu Naslovnog suda pod
posl.br. St-29/2023.

Prilozi u privitku.

1. Na temelju odredbi Stečajnog zakona, stečajni upravitelj podnosi izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

Iz obrazloženja rješenja Naslovnog suda o nastavku postupka radi naknadne diobe od dana 27.03.2023. godine, razvidno je, između ostaloga i slijedeće:

Rješenjem Naslovnog suda poslovni broj 6 St-617/2021-9 od 12. svibnja 2022. otvoren je i istovremeno zaključen skraćeni stečajni postupak nad dužnikom **TERRA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju Zadar**, Hrvatskog sabora 58, OIB: 84075682935, a nakon pravomoćnosti navedenog rješenja, stečajni dužnik je brisan iz sudskog registra na temelju rješenja ovoga suda posl. br. Tt-22/5045-2 od 9. studenog 2022. čime je isti prestao postojati.

Podneskom od 20. prosinca 2022. IGM Šljunčara Trstenik d.o.o., Čista Mlaka, Zagrebačka 97, OIB: 00447165545, zastupano po punomoćniku Tomislavu Valičeviću, odvjetniku iz Zagreba je obavijestio je ovaj sud kako stečajnu masu u vlasništvu brisanog stečajnog dužnika čine nekretnine poblize označene kao:

- kat.čest. 2908/2, upisanu u zk.ul. 752 k.o. Kukljica, vrt površine 6505 m² i
- kat.čest. 2903/2, upisanu u zk.ul. 871 k.o. Kukljica, vrt površine 170 m²,

istodobno predlažući sudu donošenje rješenja o nastavku stečajnog postupka nad stečajnom masom iza stečajnog dužnika radi naknadne diobe.

2. OSNOVNI PODACI

Društvo **TERRA NEKRETNINE d.o.o.** za gradnju, trgovinu i promet OIB: 84075682935 je osnovano Izjavom o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 02.10.2006.godine. Djelatnost društva je bila: Gradnja stambenih i nestambenih zgrada; NKD F4120.

Sjedište dužnika je bilo na adresi Ulica Hrvatskog sabora 58, 23000, Zadar, Hrvatska.

Temeljni kapital je iznosio 20.000,00 kuna.

Zadnja osoba ovlaštena za zastupanje društva prije otvaranja stečajnog postupka 12.05.2022.godine je bio gospodin Wolfgang Vnoucek, OIB: 70888300729, Austrija, 2492 Eggendorf, Seuttergasse 26.

3. RADNICI

Iz potvrde HZMO-, Područna služba u Splitu, od dana 04.12.2023.godine proizlazi da kod dužnika na dan 27.03.2023.godine nije bilo prijavljenih osiguranika.

4. TIJEK POSTUPKA I RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nakon otvaranja stečajnog postupka, poduzete su slijedeće aktivnosti:

a. Zatraženo je očitovanje od ZK odjela Općinskog suda u Zadru o dužniku kao vlasniku nekretnina na području nadležnosti istog suda, nakon čega su mi od strane istog suda dostavljeni zk. izvadci iz koji je razvidno kako je dužnik (njegov prednik) u zemljišnim knjigama istog suda upisan kao vlasnik slijedećih nekretnina pobliže označenih kao:

- kat.čest. 2908/2, upisanu u zk.ul. 752 k.o. Kukljica, vrt površine 6505 m² i
- kat.čest. 2903/2, upisanu u zk.ul. 871 k.o. Kukljica, vrt površine 170 m²,

DOKAZ: Uvid u citirane zk izvadke sa stanjem na dan 16.05.2023.godine, koji se dostavljaju u prilogu.

b. Predan je zahtjev Centru za vozila Hrvatske u svrhu provjeravanja mogućeg vlasništva motornih vozila o kojima isti vode evidenciju.

Uvjerenjem istoga tijela, Klasa: 034-03/23-01/37671, Urbroj: 251-763-144/1094-23-2, Split, 04.12.2023.godine, godine potvrđeno je kako je predmetno društvo nije evidentirano kao vlasnik vozila.

DOKAZ: Uvid u citirano Uvjerenje koje se dostavlja u prilogu;

c. Angažiran knjigovodstveni servis radi nastavka vođenja poslovnih knjiga.

d. Poduzete su aktivnosti oko sređivanja očevidnika knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnog postupka.

e. Sačinjen je popis predmeta stečajne mase.

f. Sačinjen je popis vjerovnika.

g. Sačinjen je predračun troškova stečajnog postupka.

f. Pribavljen je putem nadležnih tijela i NKD obrazac o razvrstavanju poslovnog subjekta (njegovog pravnog prednika).

5. KNJIGOVODSTVENI PODACI

Iz javno objavljene bruto bilance za razdoblje 2022. godine iz koje su razvidni sljedeći podaci:

AKTIVA:

DUGOTRAJNA IMOVINA

Dugotrajna financijska imovina

2.446.458,00 kn.

KRATKOTRAJNA IMOVINA

Zalihe

31.655.114,00 kn.

0,00 kn

Potraživanja	30.802.129,00 kn.
<u>UKUPNO AKTIVA:</u>	35.504.572,00 kn.
<u>PASIVA:</u>	
Temeljni kapital	20.000,00 kn.
Preneseni gubitak	-7.669.776,00 kn.
DUGOROČNE OBVEZE	41.300.636,00 kn.
KRATKOROČNE OBVEZE	1.853.712,00 kn.
<u>UKUPNO PASIVA:</u>	35.504.572,00 kn.

Iz javno objavljenih bilješki uz financijski izvještaj za 2022.godinu razvidno je kako je „Knjigovodstvena vrijednost materijalne imovine na dan sastavljanja financijskih izvještaja iznosila je 2.446.458 kn“, a u opisu materijalne imovine je navedeno zemljište.

Iz javno objavljenih bilješki uz financijski izvještaj za 2022.godinu, u odnosu na kratkotrajnu imovinu navedeno je da se radi o imovini koja se sastoji od zaliha, potraživanja, itd., no nema bilo kakvih dokaza o tome od kada datiraju ta potraživanja, jesu li u međuvremenu utužena (je li nastupila zastara njihovog prisilnog ostvarivanja). Nastavno na navedeno, napominjem kako sam od knjigovodstvenog servisa Decenter d.o.o. iz Zadra tražio pojašnjenja pojedinih stavki iz bilance dužnika, no isto društvo me je uputilo na gospodina Vicu Čirjaka, ranijeg direktora društva, a dotični gospodin je u bitnom naveo da društvo nema bilo kakve imovine osim ove dvije parcele, a da se ostalo odnosi na imovinu (zemljišta) koja su ranije ugovorno prodana trećoj pravnoj osobi, a on je u međuvremenu prestao biti direktorom društva a knjigovodstveni servis je prestao voditi knjige, zbog čega je i došlo do navedenoga.

Kako je uvodno naznačeno, i provjerom u zk odjelu nadležnog suda je utvrđeno da je dužnik (njegov prednik) upisan kao vlasnik isključio onih parcela navedenih i u rješenju o nastavku postupka radi naknadne diobe, te da dužnik nije evidentiran vlasnikom bilo koje druge nekretnine.

6. PRIKAZ IMOVINE KOJA ČINI STEČAJNU MASU STEČAJNOG DUŽNIKA

-NEKRETNINE:

Iz ranije navedenog razvidno je kako je dužnik (njegov prednik) u zemljišnim knjigama istog suda upisan kao vlasnik slijedećih nekretnina poblize označenih kao:

- kat.čest. 2908/2, upisanu u zk.ul. 752 k.o. Kukljica, vrt površine 6505 m² i
- kat.čest. 2903/2, upisanu u zk.ul. 871 k.o. Kukljica, vrt površine 170 m².

Nakon donošenja rješenja o nastavku postupka radi naknadne diobe, a za potrebe ispitnog i izvještajnog ročišta koje je bilo određeno za dan 05.06.2023.godine (kasnije odgođeno), angažirao sam vještaka radi identifikacije predmetnih nekretnina i utvrđivanja njihove ukupne tržišne vrijednosti.

U tu svrhu sam angažirao vještakinju

i vještaka Alberta Boticu, Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Mažuranićevo šetalište 55, imenovanog rješenjem Županijskog suda u Splitu 4 Su-156/2021. Isti vještak je napravio očevid dana 18.05.2023.godine, a iz njegovog elaborata između ostalog proizlazi slijedeće:

– „Predmet procjene su dvije čestice zemljišta na otoku Ugljan, općina Kukljica, k. č. 2908/2 i 2903/2 k.o. Kukljica.

Predmetna k. č. br. 2908/2, k.o. Kukljica ima neposredan pristup preko čestice zemljišta k. č. 3927 k.o. Kukljica koja je u naravi javno dobro – PUT, dok k. č. 2903/2 ima neposredan pristup preko čestice zemljišta k. č. 2116 k.o. Kukljica koji je u naravi pomorsko dobro“.

–, „Dokumentacija o gradnji“

Prema postojećoj prostorno planskoj dokumentaciji, predmetne nekretnine – zemljišta su u građevinskoj zoni. Čestica zemljišta 2908/2, k.o. Kukljica je u izdvojenom građevinskom području (GP), ugostiteljsko-turističke zone T2 i zone luke nautičkog turizma Ln, a čestica zemljišta 2903/2, k.o. Kukljica je u izdvojenom građevinskom području (GP), zona luke nautičkog turizma. Za gradnju i uređenje planiranih turističkih zona, kao i za prostorn i funkcionalno rješenje luke nautičkog turizma obvezna je izrada urbanističkih planova uređenja (UPU-a), a sukladno Prostornom planu uređenja općine Kukljica, izmjene i dopune 2018. „Službeni glasnik Općine Kukljica“ br. 02/18.

–, „Legalitet i napomene o nekretnini, Usklađenost zemljišne knjige i katastra

2908/2 – usklađeno,

2903/2 - neusklađeno. “

–, „Pristup nekretnine na JPP“

Predmetna k. č. br. 2908/2, k.o. Kukljica ima neposredan pristup na javno – prometnu površinu, dok k. č. br. 2903/2, k.o. Kukljica nema neposredan pristup na javno-prometnu površinu.

–, „10.1. Infrastruktura“

Zgrada je priključena na komunalne sustave, a prema izjavi vlasnika: - Elektro energetska mreža: NE, - Vodovodna mreža: NE, - Odvodnja: NE“.

Iz istog elaborata proizlazi i kako na dan procjene :

-tržišna vrijednost nekretnine označene kao kat.čest.zem. 2908/2 K.O. Kukljica iznosi 286.000,00 EUR/2.154.867,00 KN,

-tržišna vrijednost nekretnine označene kao kat.čest.zem. 2902/2 k.o.Kukljica iznosi 7.500,00 EUR/56.508,75 KN.

Ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi 293.500,00 EUR/2.211.375,75 KN.

Istom elaboratu prileži i fotodokumentacija, očitovanje o prostorno-planskoj dokumentaciji, itd.

DOKAZ: *Uvid u Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao k. č. br. 2908/2 i 2903/2, k.o. Kukljica, izrađen od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Alberta Botice, broj 03/23 od 18.05.2023.godine, koji se dostavlja u prilogu; Uvid u račun za izradu predmetnog vještva broj 01-05/2023, koji se dostavlja u prilogu.*

Također, angažirao sam i vještakinju mr.Dražana Grga dipl.ing. stalnu sudsku vještakinju za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Put duždevca 9, Seget Donji, imenovanu rješenjem Županijskog suda u Splitu 4 Su-610/2020-5,radi procjene vrijednosti poboljšica na k.č.2908/2 i 2903/2 k.o. Kukljica, a očevid na licu mjesta s ciljem uzimanja podataka i fotografiranjem nekretnina, obavljen je dana 18.svibnja 2023.god. je zajedno sa vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina.

Istom nalazu i mišljenju prileži i fotodokumentacija, očitovanje o ostaloj dokumentaciji, itd.

Iz njenog nalaza i mišljenja proizlazi da slijedom utvrđenog stanja **poboljšice zatečene na nekretninama imaju vrijednost kao drvena masa pa je u tom smislu napravljena procjena kako slijedi:**

1. čest. zem. 2908/2 u naravi šuma mediteranskog hrasta i lovora u manjem opsegu s borovom šumom površine 6505 m2 daje drvne mase cca 55 m3 x 50 €/376,73 Kn = 2.750 €/ 20.719,88 Kn

2. čest.zem.2903/2 u naravi šuma mediteranskog hrasta površine 170 m2 daje drvne mase cca 1,5 m3 x 50 €/376,73 Kn = 75 €/ 565,09 Kn

Utvrđena je vrijednost drvene mase koja je zatečena na navedenim katastarskim česticama i ona iznosi ukupno 2.825,00 EUR/ 21.284,96 Kn.

DOKAZ: Uvid u Nalaz i mišljenje sudskog vještaka mr. Dražana Grga dipl.ing. stalnu sudsku vještakinju za poljoprivredu i vještačenje nekretnina u poljoprivredi, Split, 18.05.2023.godine, koji se dostavlja u prilogu; Uvid u račun za izradu vještva broj 11/2023 od 19.05.2023.godine, koji se dostavlja u prilogu.

-POKRETNINE:

Kao što je to uvodno naznačeno, društvo nije evidentirano kao vlasnik bilo kakvih vozila.

7. OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA:

Obveze društva prema prijavljenim i ispitanim tražbinama iznose kako slijedi:

Ukupan iznos prijavljenih tražbina i utvrđenih tražbina razlučnih i izlučnih vjerovnika:

-1. viši isplatni red: - nije bilo prijavljenih tražbina.

-2. viši isplatni red – priznate tražbine:

a) 301.171,19 EUR/2.269.174,32 KN, IGM Šljunčara Trstenik d.o.o., OIB: 0447165545, Čista Mlaka (Općina Rugvica), Zagrebačka ulica 97

Pravna osnova tražbine:

Pravomoćno i ovršno rješenje o ovrsci na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Jelene Skoblar od 19.10.2020.posl.br. OVRV-146/2020, kartice, obračuni kamata i dr.

Dokaz o postojanju tražbine:

Pravomoćno i ovršno rješenje o ovrsci na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Jelene Skoblar od 19.10.2020.posl.br. OVRV-146/2020, kartice, obračuni kamata i dr.

UKUPNO PRIZNATO 2. VIŠI ISPLATNI RED: 301.171,19 EUR/2.269.174,32 KN

-2. viši isplatni red – osporene tražbine:

b) 59.501,30 EUR/448.312,54 KN, Odvjetnik Antun Šagovac, OIB: 95796365243, Zagrebačka 17, Velika Gorica.

Pravna osnova tražbine:

Rješenje o ovrsci na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Darije Grigillo-Ramljak iz Zadra, broj: Ovr-1196/2021 od 15.06.2021.godine.

Dokaz o postojanju tražbine:

Račun broj 29/1/1-2020 od 30.07.2020. godine i Rješenje o ovrsci na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Darije Grigillo-Ramljak iz Zadra, broj: Ovr-1196/2021 od 15.06.2021.godine.

Razlog osporavanja:

Dužnik (tada u svojstvu ovršenika) je izjavio prigovor na rješenje o ovrsci Javnog bilježnika Darije Grigillo-Ramljak iz Zadra, broj: Ovr-1196/2021 od 15.06.2021.godine, kako je to i dostavljeno u prilogu osporene prijave, te se povodom izjavljenog prigovora pred nadležnim Trgovačkim sudom u Zadru pod poslovnim brojem 11 Povrv-230/2021 nastavio postupak radi isplate u pravnoj stvari tužitelja

Odvjetnik Antun Šagovac, OIB: 95796365243, Zagrebačka 17, Velika Gorica protiv tuženika Terra Nekretnine d.o.o., OIB: 84075682935.

Rješenjem Trgovačkim sudom u Zadru pod poslovnim brojem 11 Povrv-230/2021 od 10.11.2022.godine prekinut je predmetni postupak jer je dužnik (pravni prednik ovdje naznačenog stečajnog dužnika) prestao postojati, kako je to pobliže naznačeno i u izreci spomenutog rješenja od 1.11.2022.godine, koje je također dostavljeno uz prijavu tražbine tog vjerovnika.

Međutim, uvažavajući odredbu čl. 157. Stečajnog zakona prema kojoj je stečajni upravitelj dužan voditi računa o predvidljivim troškovima stečajne mase konkretno o očekivanim sudskim troškova povodom vođenja (nastavljanja vođenja) takvih postupaka, postupak radi osporavanja predmetne tražbine će se nastaviti samo ukoliko vjerovnici (u ovom slučaju jedini preostali vjerovnik jer drugih vjerovnika nema) na skupštini izjavi da je voljan predujmiti troškove povodom vođenja takvog postupka, odnosno definirati način njihovoga podmirivanja (jer se isti ne bi trebali namirivati iz one imovine opterećene razlučnim pravom).

Na takav stav, osim citirane zakonske odredbe čl. 157. SZ-a jasno upućuje i sudska praksa, primjerice odluka VTSRH-e posl.br. Pž4876/04-3 od dana 27.07.2006.g., u kojoj je, između ostalog navedeno i sljedeće:

„ ... jer ne samo da stečajni upravitelj treba brinuti o podmirenju dospjelih obveza stečajne mase, te izdvojiti ne samo onaj iznos koji bi vjerovnici dobili da njihova tražbina nije osporena, već treba voditi računa o podmirenju predvidivih obveza stečajne mase, dakle, i onih obveza koje će u budućnosti nastati, a troškovi parničnog postupka koji su određeni (za sada) nepravomoćnom sudskom odlukom u korist stečajnog vjerovnika... .., su zasigurno predvidiva obveza stečajne mase“

Obzirom kako je istom postupku do pravomoćnog okončanja moguće okvirno deset radnji, te obzirom kako bi VPS iznosio 59.501,30 EURA, tada bi svaka radnja prema važećoj odvjetničkoj tarifi iznosila 500 bodova (Tbr. 7.), što pomnoženo sa vrijednošću boda (2,00 eura) iznosi ukupno 1.000,00 eura po radnji (plus pdv), pa bi na predvidljivih 10 radnji taj trošak iznosio 10.000,00 eura + pdv, odnosno sveukupno 12.500,00 eura, koje bi trebalo osigurati u slučaju nastavka tog parničnog postupka i to radi mogućeg gubitka te parnice i posljedične dužnosti naknade sudskih troškova protivne strane.

Dakle, ukoliko skupština vjerovnika stečajnog dužnika (preostali vjerovnik) ne bi mogla (bila voljna) osigurati sredstva (radi se o predloženom iznosu u visini od 12.500,00 eura) na ime rezervacije sredstava za nastavljanje vođenja postupka u ime dužnika koji se do prekida pred Trgovačkim sudom u Zadru pod poslovnim brojem 11 Povrv-230/2021 a predmet kojega je osporavanje prijavljene tražbine prijavitelja odvjetnika Antuna Šagovca, tada bi stečajni upravitelj povukao osporavanje predmetne tražbine, i istu priznao u cijelosti.

Svakako postoji mogućnost da i stečajni vjerovnik sam ospori tražbinu koju bi priznao stečajni upravitelj, naravno ukoliko to smatra svrsishodnim.

UKUPNO OSPORENO 2. VIŠI ISPLATNI RED: 59.501,30 EUR/448.312,54 KN.

RAZLUČNI VJEROVNICI:

a) 2.200.000,00 EUR/16.575.900,00 KN, IGM Šljunčara Trstenik d.o.o., OIB: 0447165545, Čista Mlaka (Općina Rugvica), Zagrebačka ulica 97

Pravna osnova razlučnog prava:

Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava OV-10653/12 od 09.11.2012. (zbirka isprava Z-14689/2012); Ustupanje založnog prava, izjava o namirenju duga ovjeren po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba pod brojem: OV-11847/2017 od 06.11.2017. (zbirka isprava Z-5441/2018).

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo (predmet razlučnog prava) :
 Nekretnina označena kao kat.čest.zem. 2908/2 VRT površine 6505 m2, upisana u Z.U. 752
 K.O.Kukljica u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar.

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom: 2.200.000,00 EUR/16.575.900,00 KN.

UKUPNO RAZLUČNI VJEROVNICI: 2.200.000,00 EUR/16.575.900,00 KN.

8. USPOREDNI PRIKAZ IMOVINE I OBVEZA:

Imovina	Knjigovodstvena vrijednost	Tržišna vrijednost	Obveze (prijavljene tražbine)	Iznos
Dugotrajna imovina-	2.446.458,00 Kuna/324.700,77 EUR	2.211.375,75 KN/293.500,00 EUR	1. viši isplatni red	0,00 EUR.
Kratkotrajna imovina- prema evidenciji u GFI-u: Napomena: Nema dokaza o sadašnjem postojanju te imovine, kako je to ranije obrazloženo.	31.655.114,00kuna /4.201.355,63 EUR.	0,00 EUR.	2.viši isplatni red	301.171,19 EUR/2.269.174,32 KN
			3.troškovi stečajnog postupka za period od 6 mjeseci, bez nagrade za rad stečajnog upravitelja	2.473,44 EUR/18.636,13 KN
UKUPNO:	324.700,77 EUR/2.446.458,00 Kuna	293.500,00 EUR/2.211.375,75 KN		303.644,63 EUR/2.287.810,45 kuna.

9. PREDRAČUN TROŠKOVA STEČAJNOG POSTUPKA:

Predvidivi (okvirni) troškovi u narednom periodu od šest mjeseci:

1. Knjigovodstvo 6 X 100,00 EUR + PDV	750,00 EUR.
2. Bankarski troškovi 6 X 15,00 EUR	90,00 EUR.
3. Troškovi procjene vrijednosti imovine	(558,44 EUR + 1.075,00 EUR= ukupno 1633,44 EUR).

UKUPNO: 2.473,44 EUR.

Uvećano za nagradu za rad stečajnog upravitelja prema Uredbi, te troškove puta.

10. ZAKLJUČCI I PRIJEDLOZI:

1. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.
2. Nema mogućnosti za nastavak poslovanja stečajnog dužnika.
3. Skupština vjerovnika donosi odluku kojom prihvaća predloženi predračun troškova stečajnog postupka.
4. Raspravljanje o eventualnom predumjmljivanju sredstava radi nastavljanja vođenja postupka u ime dužnika koji se do prekida pred Trgovačkim sudom u Zadru pod poslovnim brojem 11 Povrv-230/2021.

Stečajni upravitelj,
Ante Gabelica.
