

## OBRAZAC 18.

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

**Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Varaždinu**

**Poslovni broj spisa: St- 317/2019**

**Dužnik: MEISO d.d. ustečaju  
Vrtna 14, Goričan  
OIB: 19982164998**

### **PRIJEDLOG ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNIKA sa slijedećim dnevnim redom**

1. Donošenje odluke o ukidanju Rješenja o dosudi , posl. br. St-317/2019.-117 od dana 16.10.2023, kojim je nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog, zemljišnoknjižne oznake kat. čest. 5049/550, zk.ul. 7581, k.o. Goričan, dosuđena kupcu TS PROM GOSPODARSKA VOZILA d.o.o., Zagreb, Savska cesta 41 /XV, OIB: 35588056008, za cijenu u iznosu od 35.735,62 eura / 269.250,03 kn.

#### **Obrazloženje:**

##### **I.**

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu, posl. br. St-317/2019.-117 od dana 16.10.2023, nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog, zemljišnoknjižne oznake kat. čest. 5049/550, zk.ul. 7581, k.o. Goričan, dosuđena je kupcu TS PROM GOSPODARSKA VOZILA d.o.o., Zagreb, Savska cesta 41 /XV, OIB: 35588056008, za cijenu u iznosu od 35.735,62 eura / 269.250,03 kn.

Kupac je u cijelosti su platilo kupovninu, te je stečajni sud dana 08. studenog 2023. godine, donio zaključak o predaji nekretnine u posjed kupcu.

Iz ostvarene kupovnine mora se namiriti založni vjerovnik Hrvatski fond na privatizaciju, Zagreb (Centar za restrukturiranje i prodaju, Zagreb, Ivana Lučića 6, OIB: 38083028711)

## II.

Neposredno nakon što je kupac ušao u posjed predmetne nekretnine, utvrdio je da zemljište nema površinu od 9259 m<sup>2</sup>, već znatno manju tj. 6953 m<sup>2</sup>. (razlika u površini na štetu kupca je 2306 m<sup>2</sup>).

Kupac navodi da je predmetno zemljište kupio iz razloga jer mu za planirani projekt treba površina zemljišta od 90000 m<sup>2</sup> – 100000 m<sup>2</sup>, te da je upravo površina bila ključni razlog kupnje. Nadalje, kupac navodi u vrijeme dražbovanja rukovodio podacima iz procjembenog elaborata izrađenog od strane sudskog vještaka i procjenitelja, koji je bio javno objavljen na Fininim stranicama, u kojem je sadržan i izvod iz katastarskog plana iz kojeg je razvidan oblik zemljišta (stranica 31) i posjedovni list iz kojeg proizlazi da površina čestice iznosi 9259 m<sup>2</sup> (stranica 33), ta kako se u istom procjembenom elaboratu izračun cijene temelji isključivo na površini od 9259 m<sup>2</sup> (9259x5,10 eur= 47.220,00 eur) – stranica 25.

Zbog svega navedenog, kupac smatra da je prevaren, jer sa predmetnim zemljištem nije u mogućnosti realizirati planirani projekt, ta traži povrat uplaćene kupovnine, je će u protivnim sudskim putem tražiti poništenje dražbe, tražiti naknadu štete, podnijeti kaznenu prijavu te poduzeti sve druge potrebne pravne radnje u svrhu zaštite svojih prava i interesa.

## III.

Navodi kupca pobliže opisani pod točkom II., u cijelosti su osnovani.

Neposredno po obavijesti kupca da predmetno zemljište ima znatno manju površinu od one koja je navedena u procjembenom elaboratu, kontaktirala sam sudskog vještaka i procjenitelja koji je izradio procjembeni elaborat, izvršila uvid u povjesnu dokumentaciju u katastru i zemljišnoknjižnom odjelu u Prelogu i došla do sljedećih saznanja:

1. Sudski vještak i procjenitelj navodi da se u vrijeme procjene zemljišta, kod procjene rukovodio isključivo površinom zemljišta evidentiranom u katastru, da je vršio izmjeru površine prema katastarskom planu, te da nije bilo odstupanja u površini između podataka sadržanih u posjedovnom listu i katastarskom planu u odnosu na izvršenu izmjeru. Površina zemljišta prema katastarskom planu i posjedovnom listu iznosila je 9259 m<sup>2</sup>.
2. Uvidom u katastar i zemljišne knjige utvrđeno je, da je 1977 godine, Meiso d.d. dio predmetnog zemljišta prodao susjedima međašima, na način da je svaki kupac kupio suvlasnički dio nekretnine, kat. čest 7177/24, k.o. Goričan, sveukupno 2306 m<sup>2</sup>  
Navedena promjena nije provedena kroz katastar neposredno nakon kupnje niti je na katastru postojala bilo kakva zabilježba (radi se o situaciji da je zbog potrebe cijepanja čestice i provedbe u katastru treba mjernik izaći na teren i temeljem prijavnog lista, izvršiti promjene u katastru).  
Dakle, susjedi koji su kupili suvlasnički dio tog zemljišta, tek su za vrijeme trajanja stečajnog postupka poduzeli potrebne radnje da se od kupljenog suvlasničkog dijela nekretnine Meisa, formiraju nove čestice, te su od odcijepljenog dijela čestice kat.čest. 7177/24, k.o. Goričan u površini od 2306 m<sup>2</sup> (za koji dio je smanjena površina kat. čest 7177/24) formirane nove čestice: 7177/27, 7177/28, 7177/29, 7177/30, 7177/31.

- Prilozi:
1. Procjembeni elaborat iz 2020. godine
  2. Posjedovni list iz 2020. godine
  3. Katastarski plan iz 2020.
  4. Posjedovni list iz 2023. godine
  5. Katastarski plan iz 2023.

### **Prijedlog sudu**

Obzirom da je procjena izvršena i kupoprodajna cijena formirana isključivo temeljem katastarskih podataka predmetne čestice, a koji podaci su bili vjerodostojni u trenutku procjene, a kako se kupac svoju odluku o dražbovanju i kupnji temeljio isključio na podacima iz procjembenog elaborata u kojem je navedena površini zemljišta od 9259 m<sup>2</sup>, a koji procjembeni elaborat je javno objavljen na stranicama FINA-e, predlažem da skupština vjerovnika donese odluku o ukidanju predmetnog rješenja o dosudi, izradi novog procjembenog elaborata i provođenju nove dražbe.

Naime, ni ja kao stečajni upravitelj nisam primila nikakve obavijesti te nisam imala saznanja o provođenju prijavnog lista u Katastarskom operatu i cijepanju čestice radi formiranja novih čestica, što je imalo za posljedicu umanjenje površine kat. čest 7177/24 za 2306 m<sup>2</sup> (sa 9259 m<sup>2</sup> na 6953 m<sup>2</sup>)

Smatram, ako se ne ukine sporno rješenje o dosudi, te kupac pravnim putem krene u ostvarenje svoje pravne zaštite, dakle u slučaju podnošenja tužbe od strane kupca imat će za posljedicu nepotrebno odugovlačenje stečajnog postupka i povećanje troškova stečajnog postupka, a ostvarena kupovna će se morati zadržati na posebnom računu sve do okončanja sudskih postupaka koje će pokrenuti kupac.

**Slijedom naprijed navedenog, predlažem da Skupština vjerovnika donese sljedeće**

### **O D L U K E**

1. Ukida se i stavlja izvan snage Rješenje Trgovačkog suda u Varaždinu, posl. br. St-317/2019.-117 od dana 16.10.2023, kojim je nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog, zemljišnoknjižne oznake kat. čest. 5049/550, zk.ul. 7581, k.o. Goričan, dosuđena kupcu TS PROM GOSPODARSKA VOZILA d.o.o., Zagreb, Savska cesta 41 /XV, OIB: 35588056008, za cijenu u iznosu od 35.735,62 eura / 269.250,03 kn, te se kupcu TS PROM GOSPODARSKA VOZILA d.o.o., Zagreb, Savska cesta 41 /XV, OIB: 35588056008, ima izvršiti povrat uplaćene kupovnine u iznosu od 35.735,62 eura / 269.250,03 kn.

2. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da po stalnom sudskom vještaku i procjenitelju građevinske struke izvrši procjenu nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog, zemljišnoknjižne oznake kat. čest. 5049/550, zk.ul. 7581, k.o. Goričan (kat. čest 7177/24, k.o. Goričan)

Čakovec, 23. studenog 2023. godine

Stečajna upraviteljica  
Slavica Orehovec