

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud : Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: **St-159/2024**

Dužnik: Stečajna masa iza BOROVA d.o.o. , Rijeka, Mosorska 9, OIB 82825459608
(ranije BOROVA d.o.o. društvo sa ograničenom odgovornošću za izgradnju i usluge
Rijeka, Prolaz Marije K. Kozulić 2, OIB 89643645657 i Likvidacijska masa iza
BOROVA d.o.o., OIB 82825459608)

Stečajni upravitelj: Sanjin Dinko Dorčić

Adresa stečajnog upravitelja: Rijeka, Mosorska 9

e-mail : ddunko@gmail.com tel. 0993091300

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 24.04.2024 god. DO 29.06.2024 god.

1. Uvod

Trgovački sud u Rijeci odlučujući o prijedlogu likvidatora brisanog društva BOROVA d.o.o. za otvaranje stečajnog postupka nad likvidacijskom imovinom dužnika, Rješenjem pod poslovnim br. St-159/2024-4 od 24.04.2024 god. otvorio je stečajni postupak nad imovinom pravne osobe koja je prestala postojati BOROVA d.o.o., OIB 82825459608.

Prethodno je Rješenjem trgovačkog suda u Rijeci posl.br. R1-81/2021-31 od 31.05.2023 od god. obustavljen postupak likvidacije nad imovinom brisanog trgovačkog društva.

U tom postupku likvidator je na temelju prijavljenih tražbina utvrdio da imovina brisanog društva nije dovoljna za namirenje prijavljenih tražbina vjerovnika.

Trgovačko društvo je brisano iz sudskog registra dana 05.09.2016 god. rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci pod posl.br. Tt-15/7457-73 temeljem odredbi iz čl. 70 ZSR jer isto nije tri godine po redu postupilo po zakonskoj obvezi da javno objavi svoja godišnja financijska izvješća.

Prije brisanja dužnika iz sudskog registra u istom su bili upisani slijedeći podaci:

Tvrtka: BOROVA društvo s ograničenom odgovornošću za izgradnju i usluge

Sjedište/adresa: Rijeka, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 2

Članovi društva/osnivači: Oswald Zimmerhofer iz Italije, Campo Tures, Via Wiesenhof 6,
OIB 75876142065

Osobe ovlaštene za zastupanje (direktori) : Oswald Zimmerhofer

Temeljni kapital : 20.000,00 kn

Akt o osnivanju sastavljen: 27.12.2000

2. Poduzete aktivnosti stečajnog upravitelja od trenutka preuzimanja dužnosti

2.1. Stečajni upravitelj je izvršio uvid u javno objavljene godišnje financijske izvještaje (GFI POD) na stranicama FINA-e.

Godišnji financijski izvještaji - bilanca i račun dobiti i gubitka društva zadnji put su predani za poslovno razdoblje 2011 god.

U aktivi bilance i bilješkama za 2011 evidentirana je dugotrajna materijalna imovina – zemljište na otoku Hvaru u vrijednosti od 7.323.329 kn (971.972,79 EUR)

U pasivi bilance za 2011 evidentirana je obveza za danu pozajmicu osnivača u iznosu od 8.232.475,00 kn (1.092.637,20 EUR)

2.2. Uvidom u stranice Državne geodetske uprave i grafički dio katastarskog operata (katastarski plan) za k.o. STARI GRAD stečajni upravitelj je utvrdio predmet razlučnog prava i katastarsko stanje nekretnina.

U grafičkom dijelu katastarskog operata (Prilog 1) dostupnom na stranicama Geodetske uprave prikazano je staro katastarsko stanje prije ucrtavanja promjena u katastarskom operatu na k.č. 8511/19 i k.č. 8511/20 odnosno nisu još ucrtane novoformirane čestice k.č. 8511/86, k.č. 8511/85 i k.č. 8511/88 kao i put kroz k.č. 8511/19. (vidi dalje pod a) i b) / zemljišno knjižno i katastarsko stanje nekretnine).

Isto tako, uvidom u zemljišne knjige za k.o. STARI GRAD ZK odjel Općinskog suda u Splitu Stalna služba u Starom Gradu kao i pravomoćne presude Općinskog suda u Starom Gradu stečajni upravitelj je utvrdio stvarno zemljišno knjižno stanje nekretnina.

2.3. Stečajni upravitelj je od nadležnog ZK odjela pribavio presliku tužbe od 07.02.2024 u postupku P-443/2024 koji se vodi na OS u Splitu, SS u Starom Gradu zabilježba spora upisana u zk. ul. 3258 k.č.8511/19 pod br. Z-7272/24, Prijedlog za upis predbilježbe prava vlasništva na k.č. 8511/19 od 06.02.2024 upisano pod br. Z-5517/24 te prijedlog za upis prava vlasništva na k.č. 8511/19 od 19.03.2024 upisano pod br. Z-12233/24 kao i prijavni list za zemljišne knjige od rujna/2023 i geodetski elaborat o cijepanju katastarske čestice k.č. 8511/19 od 07.09.2023.

Stečajni upravitelj je pribavio i preslike pravomoćnih presuda Općinskog suda u Starom Gradu P-71/02, P-206/01 i IP-30/12 kojim su treće osobe stekle pravo vlasništva na posebnim fizičkim dijelovima k.č. 8511/19 i k.č. 8511/20.

2.4. Na nekretninama u vlasništvu dužnika u z.k.ul. 3285 (k.č. 8511/19) i z.k.ul. 3278 (k.č. 8511/20) pod br. Z-150/2015 i Z-151/15 (upisi od 27.01.2015) upisana je i zabilježba ovrhe Ovr-161/14 i Ovr-160/14 ovrhovoditelja Senada Vuković.

Sukladno odredbama iz čl.169 SZ-a stečajni upravitelj je Općinskom sudu u Splitu dana 29.04.2024 podnio prijedlog da ovršni sud utvrdi prekid postupka, oglasi se nenadležnim i ustupi predmet sudu koji vodi stečajni postupak Trgovačkom sudu u Rijeci na posl. br. St-159/2024 (Prilog 11)

2.5. Stečajni upravitelj ispitao je prijavljene tražbine vjerovnika i sastavio tablicu prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava te sastavio izvješće za izvještajno ročište sa obračunom nastalih i predvidivih troškova i prijedlogom odluka za skupštinu vjerovnika.

II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Imovina stečajne mase

Nekretnine

Uvidom u zemljišnu knjigu koja se kod ZK odjela Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Starom Gradu vodi za k.o. STARI GRAD stečajni upravitelj je utvrdio da imovinu dužnika čine nekretnine i to:

- k.č. 8511/19 PAŠNJAK **14975 M2** upisana u z.k.ul 3285
- 1.suvlasnički dio **18/19 dijela** k.č. 8511/20 RAT OD TATINJE ŠUMA **15525 M2** upisana u z.k.ul. 3278
- 5.suvlasnički dio **1/2 dijela** k.č. 8511/23 PAŠNJAK 16025 M2 upisana u z.k.ul. 3301

Na svim nekretninama u vlasništvu dužnika uknjiženo je razlučno pravo i to založno pravo na temelju ugovora o zajmu i zalogu za korist OSWALDA ZIMMERHOFERA iz Italije kao prvo u prednosnom redu.

Ugovorom o ustupu tražbine od 25.01.2022 Oswald Zimmerhofer je ustupio i prenio tražbinu zajedno sa založnim pravom na pravnu osobu ETOILE srl iz Italije te je na taj način primatelj tražbine ETOILE srl postao novi razlučni vjerovnik.

Položaj, izgrađenost i namjena

U naravi se radi o tri zemljišne čestice obrasle u većem dijelu neprohodnom makijom i drvećem na sjevernom dijelu otoka Hvara u predjelu Rat od Tatinje (Uvala od tatinje) sjeveroistočno od naselja Basina-Mudri Dolac.

Čestice se pružaju u smjeru jug – sjever i to tako da se sjeverni dio navedenih čestica graniči sa pomorskim dobrom - morskom obalom dok se južni dio čestica graniči sa glavnim makadamskim putem (Put Gospojice) koja u nastavku ima spoj sa županijskom cestom Stari Grad – Vrbanj- Basina.

Čestice su pravilna pravokutna oblika, a skretanjem sa glavnog makadamskog puta moguća je komunikacija vozilima i pješke dvama makadamskim putevima širine 5 m cijelom dužinom kroz k.č. 8511/19 i k.č.8511/20 okomito u pravcu jug – sjever i to od južne granice navedenih čestica sve do morske obale.

Jedan put ide kroz sredinu k.č. 8511/19 dok drugi put ide kroz 8511/20 uz zapadnu među k.č. 8511/20 sa k.č.8511/19 (Prilog 2)

Na samom sjevernom dijelu k.č. 8511/19 i k.č. 8511/20 dva navedena puta spojena su poprečno sa makadamskim putem u širini 2,50 m.

Na čestici k.č. 8511/19 su izgrađena četiri građevinska objekta – kuće (Prilog 2 – Katastarsko-topografski plan) i to :

- dva građevinska objekta sa pripadajućim okućnicama neposredno na spoju sa glavnim makadamskim putem na južnom dijelu čestice u vlasništvu Trifko Ždero i Ante Vodanović.

- dva građevinska objekta sa pripadajućim okućnicama na sjevernom dijelu čestice u vlasništvu Željka Turić kao nasljednik Andrije Turića (br.2 na Prilogu 2) i Ante Bulić (br.3 na Prilogu 2)

Građevinski objekti sa pripadajućim okućnicama nisu u vlasništvu dužnika.

/vidi dalje pod a) zemljišno knjižno i katastarsko stanje nekretnine k.č. 8511/19

Unutar k.č. 8511/23 nije moguća komunikacija iz razloga što ne postoje izgrađeni putevi unutar čestice.

Katastarske čestice su u katastarskom operatu upisane kao poljoprivredno zemljište i to katastarska kultura PAŠNJAK i ŠUMA.

Sukladno Lokacijskoj informaciji Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje u Hvaru Splitsko Dalmatinske Žuopanije od 23.04.2024 koja se nalazi u spisu iste se nalaze van granica građevinskog područja.

U nastavku su prikazana razlučna prava i stvarno zemljišno knjižno stanje po katastarskim česticama kako slijedi:

a) K.Č. 8511/19 PAŠNJAK 14975 M2 upisana u z.k.ul 3285

Razlučna prava

Na navedenoj k.č. upisano je razlučno pravo :

- Prik. **8.siječnja 2010** pod br. Z-17/10

Na temelju ugovora o zajmu i zalogu br. OV-5020/09 od 29.12.2009 uknjižuje se založno pravo na teret k.č. 8511/19 vlasništva Borova d.o.o. Rijeka u cijelosti iznos od 840.666,14 EUR za korist

OSWALD ZIMMERHOFER, OIB 75876142065, ITALIJA, CAMPO TURES (BZ), VIA WIESENHOF 60

Ugovorom o ustupu tražbine ovjerenog od strane javnog bilježnika Mirte Dremil Štefančić od 25.01.2022 br. OV-389/2022 Oswald Zimmerhofer je ustupio i prenio tražbinu zajedno sa založnim pravom na pravnu osobu ETOILE srl iz Italije te je na taj način primatelj tražbine ETOILE srl postao novi razlučni vjerovnik.

- Zaprimljeno 27.01.2015 pod br. Z-150/2015

ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OPĆINSKI SUD U SPLITU, STALNA SLUŽBA U STAROM GRADU, Ovr-161/14 od 23.01.2015, RJEŠENJE O OVRSI Ovr-161/14 od 23.01.2015 zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja odvjetnika Senad Vuković, OIB 15620889272, Pomerio 20, Rijeka protiv ovršenika Borova d.o.o. OIB 89643645657, Rijeka, Prolaz Marije

Krucifikse Kozulić 2, i to utvrđenjem vrijednosti predmetne nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom

- Zaprimljeno 27.01.2015 pod br. Z-151/2015

ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OPĆINSKI SUD U STAROM GRADU, Ovr-161/14 od 23.01.2015, RJEŠENJE O OVRSI Ovr-160/14 od 26.01.2015 zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja odvjetnika Senad Vuković, OIB 15620889272, Pomerio 20, Rijeka protiv ovršenika Borova d.o.o. OIB 89643645657, Rijeka, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 2, i to utvrđenjem vrijednosti predmetne nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom

Stvarne služnosti

UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 8511/19 u korist 8511/85 z.k.ul. 7438 i k.č. 8511/86 z.k.ul. 7439, uknjižba prava stvarne služnosti prolaza pješke i kolima na teret točno određenog fizičkog dijela k.č. 8511/19 (poslužno dobro), a u korist k.č. 8511/85 i k.č. 8511/86 (povlasna dobra) i to u širini 5 m u pravcu sjever-jug kroz sredinu k.č. 8511/19 kao i uz zapadni međaš k.č.8511/20 skupa sa putem koji spaja ova dva puta u širini od 2.50 m.

Zemljišno knjižno i katastarsko stanje nekretnine

Zemljišna čestica 8511/19 izvorno je predstavljala nekretninu u površini od 16025 m².

Navedenu česticu kupio je dužnik od ranijeg vlasnika Jura Matkovića 1999 godine.

Međutim, prethodno je isti prodavatelj 1976 i 1977 prodao i predao u posjed trećim osobama točno određene fizičke dijelove k.č.8511/19 kao i zemljište za puteve, a neki od kupaca su tijekom 80 tih godina na tim posebnim dijelovima k.č. 8511/19 koje su kupili sagradili i kuće, (Andrija Turić po nasljedniku Željko Turić, Mate Bulić, Trifko Ždero i Ante Vodanović) a kroz k.č.8511/19 i k.č.8511/20 probijeni su i makadamski putevi.

U odnosu na utvrđivanje postojanja prava vlasništva trećih osoba na posebnim djelovima k.č. 8511/19 na Općinskom sudu u Starom Gradu vodili su se postupci pod posl. br. P-71/02, P-206/01 i IP-30/12 u kojem su tužitelji protiv dužnika ustali sa tužbom za utvrđenje prava vlasništva na posebnim djelovima k.č. 8511/19 koje su kupili od ranijeg vlasnika nekretnine Jure Matkovića.

Nakon pravomoćnog okončanja navedenih sudskih postupaka utvrđeno je slijedeće:

1. Pravomoćnom presudom P-71/02 od 24.11.2003 (Prilog 3) utvrđeno je da su tužitelji temeljem kupoprodaje stekli vlasništvo posebnih fizičkih dijelova u sjevernom dijelu k.č. 8511/19 označenih na geodetskom elaboratu M-1646/03 od 18.03.2003 koji je sastavni dio presude (Prilog 8) te su ovlaštteni zatražiti i ostvariti upis uknjižbe prava vlasništva na svoje ime i to :

- tužitelji Mijo i Nada Pavičić na k.č. 8511/85 u površini od 500 m² (br.1 na Prilogu 2 i Prilog 8)

- tužitelj Mate Bulić na k.č. 8511/86 u površini od 600 m², a na kojoj k.č. je izgrađen građevinski objekt- kuća. (br. 3 Prilogu 2 i Prilog 8)

Istom presudom ovlaštteni su tužitelji zatražiti i upisati uknjižbu prava služnosti prolaza pješke i kolima u širini od 5 m u pravcu sjever jug kroz sredinu k.č. 8511/19 kao i uz zapadnu među k.č. 8511/20 skupa sa putem koji spaja ova dva puta u širini od 2,50 m.

Na temelju pravomoćne presude P-71/02 i prijedloga za upis predbilježbe prava vlasništva od 06.02.2024 rješenjem OS u Splitu, Stalna služba u Starom Gradu posl. br. Z-5517/2024 od 16.05.2024 izvršen je upis predbilježbe prava vlasništva na k.č. 8511/19 odnosno na točno određenim fizičkim djelovima k.č. 8511/19 koji prema prijedlogu parcelacije nose novu oznaku k.č. 8511/85 i k.č.8511/86 u korist Mije i Nade Pavičić i Mate Bulić kao i upis uknjižbe prava stvarne služnosti prolaza na teret k.č. 8511/19 (Prilog 4 i Prilog 7), a u korist k.č. 8511/85 i k.č.8511/86.

Uknjižba prava vlasništva na novoformiranim česticama izvršena je opravdanjem predbilježbe od 19.03.2024 posl. br. Z-12233/24 temeljem prijavnog lista za zemljišnu od rujna/2023 knjigu i geodetskog elaborata br. 9/24 od 07.09.2023 (Prilog 4) izrađenog u svrhu cijepanja katastarske čestice 8511/19 i ovjerenog od strane odjela za katastar Stari grad od 19.02.2024 i to :

- k.č. 8511/85 upisana u z.k.ul. 7438 RAT OD TATINJE ŠUMA u površini od 500 m2 na ime Pavičić Mijo i Pavičić Nada svaki u 1/2 dijela

- k.č. 8511/86 upisana u z.k.ul. 7439 DVORIŠTE 508 m2 i KUĆA 42 m2 u ukupnoj površini 550 m2 na ime Bulić Mate

sve k.o. STARI GRAD (Prilog 5 i 5A)

Nastavno na navedeno rješenje posl. br. Z-5517/24 izvršen je upis uknjižbe prava stvarne služnosti prolaza pješke i kolima na teret točno određenog fizičkog dijela k.č. 8511/19 (poslužno dobro), a u korist k.č. 8511/85 i k.č. 8511/86 (povlasna dobra) u širini od 5 m u pravcu sjever jug kroz sredinu k.č. 8511/19 kao i uz zapadnu među k.č. 8511/20 skupa sa putem koji spaja ova dva puta u širini od 2,50 m, a s južne strane nekretnina oznake k.č. 8511/85 i k.č. 8511/86.

Nakon otpisa površine navedenih novoformiranih čestica iz zk.ul. 3285 površina k.č. 8511/19 je odgovarajuće umanjena za 1050 m2 (16025m2 -500m2 - 550m2), a novoformirane čestice k.č. 8511/85 i k.č. 8511/86 su pripisane u nove z.k.uloške 7438 i 7439. (Prilog 5 i 5A)

2 Pravomoćnom presudom IP-30/12 od 22.11.2022 (Prilog 6) tužitelj Andrija Turić po nasljedniku Željko Turić utvrđen je vlasnikom posebnog dijela k.č. 8511/19 i ovlašten zatražiti i ostvariti upis uknjižbe prava vlasništva na posebnom dijelu k.č. 8511/19 označenim slovima ABCDA na Planu iskolčenja parcela koji je sastavni dio presude i to u površini od 550 m2, a na kojoj parceli je izgrađen i građevinski objekt - kuća. (br.2 na Prilogu 2)

3. Pravomoćnom presudom P-206/01 od 22.11. 2003 (Prilog 14) tužitelji Trifko Ždero i Ante Vodanović su utvrđeni vlasnicima posebnih dijelova k.č. 8511/19 na temelju kupoprodaje i ovlaštteni zatražiti i ostvariti upis uknjižbe prava vlasništva na posebnom dijelu k.č. 8511/19 na svoje ime svaki po 440/16025 k.č. 8511/19 na zapadnom dijelu iste sve u presudi označeno slovima i to:

- tužitelj Trifko Ždero na k.č. 8511/84 u površini od 440 m2

- tužitelj Ante Vodanović na k.č. 8511/83 u površini od 440 m2

ukupno 880 m2.

Na kupljenim posebnim dijelovima k.č. 8511/19 (k.č. 8511/84 i k.č. 8511/83) su izgrađeni građevinski objekti – kuće. (na Prilogu 2 objekti sa okućnicama prikazani su na k.č.8511/19 na zapadnoj međi k.č. 8511/19 na spoju glavnog makadamskog puta i puta koji ide kroz k.č.8511/19)

Iz navedenog proizlazi da su osobe pod t. 2. i 3. temeljem pravomoćnih presuda stvarni vanknjižni vlasnici posebnih dijelova k.č.8511/19 u ukupnoj površini od 1430 m² (Željko Turić 550 m² + Trifko Ždero i Ante Vodanović 880m²) te je u naravi na taj način izvršena dioba čestice k.č. 8511/19.

Nadalje, iz navedenog proizlazi da je dužnik stvarni vlasnik preostalog dijela k.č. 8511/19 i to u površini od 13545 m². (novo stanje 14975 m² – 550 m² Željko Turić – 880 m² Ante Vodanović i Trifko Ždero)

Zabilježbe spora

Na k.č. 8511/19 u zk.ul. 3285 upisana je zabilježba spora pod.br. Z-7272/2024.

Radi se o tužbi vlasnika novoformiranih k.č. 8511/85 i k.č. 8511/86 / vidi gore pod a) t.1 radi brisanja prava zaloga OSWALDA ZIMMERHOFERA upisanog pod br. Z-17/10 na temelju ugovora o zajmu i zalogu br. OV-5020/09 od 29.12.2009, a postupak se vodi pod posl. br. P-443/24. (Prilog 13)

Pravo zaloga je upisano u glavnom z.k. ulošku 3285 k.č. 8511/19 ali sukladno pravilima zemljišno knjižnog postupka prilikom otpisa novoformiranih čestica iz z.k.ul. 3285 i prepisa novoformiranih čestica k.č. 8511/85 i k.č. 8511/86 koje su nastale cijepanjem od k.č. 8511/19 u nove z.k.uloške prenesen je i upis uknjižbe založnog prava iz glavnog uloška u kojem je upisana k.č.8511/19 u nove z.k. uloške.

Zabilježba spora je upisana u glavnom zk.ul. 3285 i u sporednim zk. ulošcima u kojima su upisane novoformirane k.č. 8511/86 i k.č. 8511/85. (Prilog 5)

Naglašava se činjenica da se tužbom brisanje založnog prava zahtijeva samo u odnosu na novoformirane čestice k.č. 8511/86 i k.č. 8511/85 koje nisu u vlasništvu dužnika te po mišljenju stečajnog upravitelja taj spor u ničemu ne sprječava prodaju k.č. 8511/19 u stečajnom postupku.

Preostale zabilježbe spora u zk.ul. 3285 pod Z-2050/08 i Z-694/10 odnose se na sporove koji su već pravomoćno okončani ali stranke nisu tražile upis brisanja zabilježbe.

Zabilježba odbačenog prijedloga pod Z-15286/23 od 29.03.2023 za uknjižbu ustupa založnog prava temeljem ugovora o ustupu tražbine sklopljenog između Oskara Zimmerhofera i ETOILE srl upisana je iz razloga što je prijedlog ETOILE srl odbačen radi nedostajuće punomoći o zastupanju ETOILE srl odvjetnika Senada Vukovića. (Prilog 12)

Izlučna prava

Stečajnom upravitelju su prijavljena izlučna prava i to:

1 . Izlučna prava na točno određenom fizičkom (posebnom) dijelu k.č. 8511/19 u površini od 550 m2 temeljem pravomoćne presude Općinskog suda u Starom gradu IP-30/12 od 22.11.2012 i Plana iskolčenja parcela kao sastavnog dijela presude na kojem je predmetni posebni dio k.č.8511/19 prikazan i omeđen točkama ABCDA prijavio je Željko Turić iz Vrbanja kao nasljednik Andrije Turića te je isti dostavio relevantnu dokumentaciju iz koje proizlaze njegova izlučna prava.(Prilog 10)

2 . Izlučna prava na točno određenom fizičkom (posebnom) dijelu k.č. 8511/19 u ukupnoj površini od 880 m2 temeljem pravomoćne presude Općinskog suda u Starom gradu P-206/01 od 31.03.2004 prijavili su Trifko Ždero iz Splita i Ante vodanović iz Starog Grada te su isti dostavili relevantnu dokumentaciju iz koje proizlaze njegova izlučna prava.

b) K.Č. 8511/20 RAT OD TATINJE ŠUMA 15525 M2 upisana u z.k.ul 3278

Razlučna prava

Na navedenoj k.č. upisano je razlučno pravo :

- Prik. **8.siječnja 2010** pod br. Z-17/10

Na temelju ugovora o zajmu i zalogu br. OV-5020/09 od 29.12.2009 uknjižuje se založno pravo na teret k.č. 8511/19 vlasništva Borova d.o.o. Rijeka u cijelosti iznos od 840.666,14 EUR za korist

OSWALD ZIMMERHOFER, OIB 75876142065, ITALIJA, CAMPO TURES (BZ), VIA WIESENHOF 60

Ugovorom o ustupu tražbine ovjerenog od strane javnog bilježnika Mirte Dremil Štefančić od 25.01.2022 br. OV-389/2022 Oswald Zimmerhofer je ustupio i prenio tražbinu zajedno sa založnim pravom na pravnu osobu ETOILE srl iz Italije te je na taj način primatelj tražbine ETOILE srl postao novi razlučni vjerovnik.

- Zaprimljeno 27.01.2015 pod br. Z-150/2015

ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OPĆINSKI SUD U SPLITU, STALNA SLUŽBA U STAROM GRADU, Ovr-161/14 od 23.01.2015, RJEŠENJE O OVRSI Ovr-161/14 od 23.01.2015 zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja odvjetnika Senad Vuković, OIB 15620889272, Pomerio 20, Rijeka protiv ovršenika Borova d.o.o. OIB 89643645657, Rijeka, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 2, i to utvrđenjem vrijednosti predmetne nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom

- Zaprimljeno 27.01.2015 pod br. Z-151/2015

ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OPĆINSKI SUD U STAROM GRADU, Ovr-161/14 od 23.01.2015, RJEŠENJE O OVRSI Ovr-160/14 od 26.01.2015 zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja odvjetnika Senad Vuković, OIB 15620889272, Pomerio 20, Rijeka protiv ovršenika Borova d.o.o. OIB 89643645657, Rijeka, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 2, i to utvrđenjem vrijednosti predmetne nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.

Katastarsko i zemljišno knjižno stanje

Zemljišna čestica 8511/20 površine 15525 m² izvorno je predstavljala nekretninu u površini od 16025 m².

Navedenu česticu kupio je dužnik od ranijeg vlasnika Jura Matkovića 1999 godine.

Napominje se da je u zemljišnim knjigama dužnik suvlasnik k.č. 8511/20 u idealnom dijelu od 18/19 dok je drugi suvlasnik Marko Matković (kao nasljednik Ivana Matkovića) vlasnik 1/19 idealnog dijela (Prilog 15) ali je u naravi izvršena dioba čestice na način da je suvlasnik Matković Marko vlasnik posebnog fizičkog dijela čestice u površini od 843 m² (ranija površina čestice 16025 m² : 19) koji se nalazi u sjevernom dijelu čestice i koji se graniči sa postojećim putem uz zapadnu među k.č. 8511/20 sa k.č. 8511/19 (br. 4 na Prilogu 2 i Prilog 8)

Kao što je prethodno opisano pod a) za k.č. 8511/19 raniji vlasnik Jure Matković (Prilog 3) u 70-tim godinama prodao je trećim osobama osim posebnih dijelova 8511/19 i posebne fizičke dijelove k.č. 8511/20 te je tako Juraju i Miliju Matkoviću prodao dio k.č. 8511/20 u površini od 500 m², a koji se nalazi južno od posebnog dijela k.č. 8511/20 u vlasništvu Ivana Matkovića (po nasljedniku Marko Matković suvlasnik 1/19 dijela) i graniči sa istim. (br. 5 na Prilogu 2 i Prilog 8)

Temeljem pravomoćne presude P-71/02 od 24.11.2003 (Prilog 3) utvrđeno je da su tužitelji Juraj i Mili Matković iz naslova kupoprodaje stekli vlasništvo posebnih fizičkih dijelova k.č.8511/20 te su ovlašteni zatražiti i ostvariti upis uknjižbe prava vlasništva na svoje ime i to - tužitelji Juraj i Mili Matković svaki po pola na k.č. 8511/88 u površini od 500 m²

Na temelju pravomoćne presude P-71/02 i prijavnog lista DGU Područnog ureda za katastar Split, Odjela za katastar nekretnina Stari Grad rješenjem Općinskog suda u Splitu SS Stari Grad posl. br. Z-25869/2024 od 24.06.2024 u zk.ul 3278 K.O. Stari Grad dopušten je upis cijepanja k.č. 8511/20 na nove k.č. 8511/20 ŠUMA 15525 m² i k.č. 8511/88 ŠUMA 500 m² te otpis k.č. 8511/88 u novi zk.ul. 7454 uz uknjižbu prava vlasništva sa imena BOROVA d.o.o. za 18/19 dijela za korist Matković Jure i Matković Miljan u jednakim dijelovima. (Prilog 15)

Iz navedenog proizlazi da je Matković Marko vlasnik u naravi posebnog dijela k.č. 8511/19 u površini od 843 m² (1/19 idealnog dijela ranije površine čestice od 16025 m²) budući je k.č. 8511/88 otpisana iz 18/19 dijela k.č. 8511/20 u vlasništvu BOROVA d.o.o. dok je dužnik stvarni vlasnik preostalog dijela k.č. 8511/20 i to u površini od 14682 m² (16025 m²– 1/19 dijela 843 m² Marko Matković – 500 m² Juraj i Mili Matković)

Zabilježbe spora

U zk.ul. upisane zabilježbe sporova pod. Br. Z- 694/10 i Z-1807/13 odnose se na postupke koji su već pravomoćno okončani ali stranke nisu tražile upis brisanja zabilježba.

c) K.Č. 8511/23 PAŠNJAK 16025 M2 upisana u z.k.ul 3301

Dužnik je suvlasnik k.č. 8511/23 u idealnom dijelu od 1/2.

Nekretnina nije bila predmetom diobe u naravi. (Prilog 16)

Razlučna prava

Na navedenoj k.č. upisano je razlučno pravo :

- Prik. **8.siječnja 2010** pod br. Z-17/10

Na temelju ugovora o zajmu i zalogu br. OV-5020/09 od 29.12.2009 uknjižuje se založno pravo na teret k.č. 8511/19 vlasništva Borova d.o.o. Rijeka u cijelosti iznos od 840.666,14 EUR za korist

OSWALD ZIMMERHOFER, OIB 75876142065, ITALIJA, CAMPO TURES (BZ), VIA WIESENHOF 60

Ugovorom o ustupu tražbine ovjerenog od strane javnog bilježnika Mirte Dremil Štefančić od 25.01.2022 br. OV-389/2022 Oswald Zimmerhofer je ustupio i prenio tražbinu zajedno sa založnim pravom na pravnu osobu ETOILE srl iz Italije te je na taj način primatelj tražbine ETOILE srl postao novi razlučni vjerovnik.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Stečajni upravitelj je izvršio uvid u ponudu nekretnina i to poljoprivrednih zemljišta – šume i livade na web stranicama najveće agencije za promet nekretnina MY HVAR d.o.o. iz Jelse te je na uzorku od osam nekretnina (cjelokupna ponuda) utvrdio da prosječna tržišna cijena poljoprivrednih zemljišta i to kulture šuma i livada iznosi od 7 – 15 EUR/m² ovisno o veličini čestice, položaju u odnosu na pristupne puteve i blizinu naseljenih mjesta te mogućnost priključka ili blizini postojeće komunalne infrastrukture.

Predmetne čestice udaljene su od naseljenih mjesta i nemaju mogućnost pristupa/priključka komunalnoj infrastrukturi (kanalizacija, voda, struja) ali se nalaze uz glavnu makadamsku cestu i imaju neposredan pristup na postojeću mrežu makadamskih cesta na sjevernom dijelu otoka te se u svojem sjevernom dijelu sve tri čestice graniče se sa morskom obalom.

Uzimajući u obzir povoljan i atraktivni položaj čestica na samoj morskoj obali te mogućnost da budućnosti ovaj dio otoka prostornim planom ŽSD i prostornim planom uređenja grada Stari grad ponovno bude u obuhvatu granica građevinskog područja mišljenje je stečajnog upravitelja da procijenjena tržišna cijena k.č. 8511/19 i k.č. 8511/20 iznosi ne manje od 10 -11 EUR/m² dok procijenjena tržišna cijena k.č. 8511/23 iznosi ne manje od 7 EUR/m² zbog nepostojanja puteva unutar čestice za komunikaciju prema morskoj obali.

Nastavno na navedeno i uzimajući u obzir površinu dijelova čestica u stvarnom vlasništvu dužnika i javno dostupne podatke iz agencije za promet nekretnina stečajni upravitelj je mišljenja da pretpostavljena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi bi kako slijedi:

- k.č. 8511/19 površina 13545 m² tržišna vrijednost od 135.450,00 – 148.995,00 EUR
(10-11 EUR/m²)

- k.č. 8511/20 površina 14682 m2 tržišna vrijednost od 146.820,00 – 161.502,00 EUR
(10-11 Eur/m2)

- k.č. 8511/23 (idealni dio 1/2 od 16025 m2) tržišna vrijednost od 56.087,00 EUR
(7 EUR/m2)

odnosno u sveukupnoj pretpostavljenoj tržišnoj vrijednosti od 338.357,00 EUR – 366.584,00 EUR.

Napominje se da je odredbama čl. 18 Zakona o porezu na dobit propisano da se na kraju razdoblja kojim se okončava poslovanje poreznog obveznika po posebnom zakonu (stečajni ili likvidacijski postupak) imovina procjenjuje po tržišnoj vrijednosti.

Nastavno na navedeno prije prodaje nekretnina potrebno je procijeniti tržišnu vrijednost zemljišta od strane ovlaštenog sudskog vještaka

U prilogu 9 se dostavlja ponuda ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnine Žarka Čuvala iz Splita ujedno i ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina u postupcima odobravanja kredita za Erste&Steiermarkische bank dd Split.

Kako bi se provelo vještačenje odnosno procjena tržišne vrijednosti nekretnina potrebno da razlučni vjerovnik predujmi iznos za troškove procjene.

I to samo ako razlučni vjerovnik već nije uplatio predujam za troškove nastavka stečajnog postupka budući da stečajni upravitelj iz pismena objavljenih na E-oglasnoj ploči ne može vidjeti da li je prije donošenja sud u skladu sa odredbom iz čl.289 SZ-a uvjetovao nastavljanje postupka uplatom predujma kojim će se namiriti troškovi postupka.

Prilikom procjene predmetnih nekretnina potrebno je uzeti u obzir stvarno zemljišno knjižno stanje površinu k.č. u stvarnom vlasništvu dužnika kako je to prethodno i izvješću opisano.

2. Predračun obveza stečajne mase (nastalih i predvidivih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase)

3.1. Troškovi stečajnog postupka

<i>Nastali troškovi stečajnog postupka (izdaci stečajnog upravitelja)</i>	<i>EUR</i>
- troškovi fotokopiranja	8,40
- poštanski troškovi.....	10,50
Prijedlog OS Split Ovr-161/14 i Ovr160/14	
Pribava pravomoćnih presuda OS Split, SS Stari Grad	
- Pristojbe / preslika pravomoćne presude	13,27

Predvidivi troškovi stečajnog postupka

- Sudski troškovi stečajnog postupka – paušalna pristojba 2% od diobne mase najviše 2.000,00 kn.....	265,45
--	--------

- Naknada FINA za provedbu elektroničke javne dražbe	371,62
- Knjigovodstvo stečajne mase	1.040,00
Podnošenje porezne prijave za 2024 nadležnoj ispostavi PU	100 Eur
Podnošenje porezne prijave za 2025 nadležnoj ispostavi PU	100 Eur
Redovno knjigovodstvo 70 Eur/mjesec 12 mjeseci	840 Eur
Ukupno troškovi stečajnog postupka	<u>1.709,24</u>

3.2. Ostale obveze stečajne mase

Predvidive ostale obveze stečajne mase za period od 12 mjeseci od otvaranja stečajnog postupka

- Troškovi fotokopiranja	7,00
- Troškovi vođenja i zatvaranja žiro računa	100,00
- Izrada pečata	28,00

Ostale obveze stečajne mase 135,00

3.3. UKUPNO OBVEZE STEČAJNE MASE 1.844,24

Napomena :

Predračun troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase izrađen je na temelju pretpostavke trajanja stečajnog postupka u razdoblju od 12 mjeseci od otvaranja stečajnog postupka te u slučaju ranijeg zaključenja stečajnog postupka pojedini troškovi mogu biti i proporcionalno manji od navedenih.

Predvidivi troškovi stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase predstavljaju troškove i radnje koje se nužno poduzimaju u razdoblju od 12 mjeseci od dana otvaranja stečaja i iste nije bilo moguće u trenutku sastavljanja ovog Izvješća u cijelosti predvidjeti.

Nagrada stečajnom upravitelju nije obračunata, a istu će naknadno odrediti sud u skladu sa Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima.

Isplata naknade stvarnih troškova i nagrade stečajnog upravitelja predstavlja drugi dohodak stečajnog upravitelja na koji se obračunavaju doprinosi za MIO, porezi na dohodak sve u bruto iznosu uvećano za doprinos za ZO u skladu sa Zakonom o porezu na dohodak i Zakona o doprinosima.

Upisom u sudski registar stečajna masa sukladno odredbama Zakona o porezu na dobit stječe svojstvo poreznog obveznika te je za istog potrebno voditi poslovne knjige i podnositi porezne prijave, a stečajni upravitelj je sukladno odredbama SZ-a dužan sa ovlaštenom osobom sklopiti ugovor o za vođenje knjigovodstvenih poslova.

Ukoliko stečajni postupak bude okončan prije isteka razdoblja od 12 mjeseci proporcionalno će biti umanjeni i troškovi.

U obračunu troškova stečajnog postupka uzeta je u obzir naknada FINA -e za provedbu četiri elektroničke javne dražbe ali će troškovi biti proporcionalno manji ukoliko se nekretnina unovči na ranijoj dražbi odnosno FINA će izvršiti povrat više plaćene naknade.

Putni troškovi stečajnog upravitelja za obilazak nekretnine nisu obračunati.

Iznos eventualnog poreza na dobit po poreznoj prijavi nije obračunat jer nije poznata vrijednost nekretnine i ostvarena kupovna.

Svi računi za nastale troškove i ostala poslovna dokumentacija nalaze se u knjigovodstvenoj dokumentaciji kod stečajnog upravitelja i u koje svi vjerovnici imaju pravo uvida, a isti će biti priloženi prijedlogu za naknadu troškova stečajnog upravitelja odnosno završnom računu koje će stečajni upravitelj položiti sudu.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

1. U narednom razdoblju pristupit će se unovčenju nekretnina u vlasništvu dužnika radi namirenja vjerovnika.

Odredbama iz čl.247 Stečajnog zakona propisano je da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, a prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Na svim nekretninama u vlasništvu dužnika upisano je razlučno (založno) pravo u korist osnivača dužnika Oswalda Zimmerhofera i to sa osnova Ugovora o zajmu i zalogu br. OV-5020/09 od 29.12.2009 kojim je tražbina osnivača od 840.666,14 EUR osigurana založnim pravom na nekretninama dužnika.

Ugovorom o ustupu tražbine ovjerenog od strane javnog bilježnika Mirte Dremil Štefančić od 25.01.2022 br. OV-389/2022 Oswald Zimmerhofer je ustupio i prenio tražbinu zajedno sa založnim pravom na pravnu osobu ETOILE srl iz Italije te je na taj način primatelj tražbine ETOILE srl postao novi razlučni vjerovnik.

U z.k.ul. 3285 k.č. 8511/19 i z.k.ul. 3278 k.č. 8511/20 pod br. Z-150/2015 i Z-151/15 od 27.01.2015 upisana je i zabilježba ovrhe Ovr-161/14 i Ovr-160/14 ovrhovoditelja Senada Vuković.

Sukladno odredbama iz čl.169 SZ-a stečajni upravitelj je Općinskom sudu u Splitu dana 29.04.2024 podnio prijedlog kojim je predložio da ovršni sud utvrdi prekid postupka, oglasi se nenadležnim i ustupi predmet sudu koji vodi stečajni postupak Trgovačkom sudu u Rijeci na posl. br. St-159/24.

2. Prijedlog odluka za skupštinu vjerovnika (izvještajno ročište)

U trenutku predaje ovog izvješća razlučni vjerovnik nije prijavio svoju tražbinu kao stečajni vjerovnik.

2.1. Donošenje odluke o prihvaćanju izvješća stečajnog upravitelja.

Stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika prihvati izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

2.2. Donošenje odluke o odobravanju predračuna nastalih i predvidivih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase za razdoblje od 12 mjeseci od otvaranja stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika odobri predračun nastalih i predvidivih troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase za razdoblje od 12 mjeseci od otvaranja stečajnog postupka.

3. Prijedlog odluka za sud (izvještajno ročište)

3.1. Predlaže se sudu da pozove razlučnog vjerovnika da o svom trošku izvrši procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu dužnika od strane ovlaštenog sudskog vještaka i da istu procjenu dostavi sudu i stečajnom upravitelju ili da pozove razlučnog vjerovnika da u roku od 15 dana predujmi iznos za troškove procjene na račun sudskog depozita ili broj računa dužnika u banci koji će mu saopćiti stečajni upravitelj sve po ponudi ovlaštenog sudskog vještaka iz Priloga 9 ovog izvješća.

3.2. Predlaže se sudu da odobri stečajnom upravitelju odlazak na otok Hvar i putne troškove sve radi utvrđenja činjeničnog stanja i obilaska nekretnina u vlasništvu dužnika, a po mogućnosti prilikom izrade procjene tržišne vrijednosti nekretnina.

Predračun predvidivih putnih troškova stečajnog upravitelja:

Korištenje osobnog vozila u službene svrhe Rijeka – Hvar ; Hvar-Rijeka

.....420 km x 2 x 0,5 EUR = 420,00 EUR

Trajekt Split – Otok Hvar (povratna karta vozilo + vozač) 54 EUR x2 = 108,00 EUR

Dnevnicu 2x 30 EUR 60,00 EUR

Noćenje x1 80,00 EUR

Cestarina Auto cesta Rijeka - Split ; Split- Rijeka25 EUR x2 =50,00 EUR

UKUPNO 718,00 EUR

Napomena:

Iznos troškova korištenja osobnog vozila u službene svrhe u iznosu od 0,50 EUR po prijađenom kilometru od mjesta prebivališta stečajnog upravitelja do otoka Hvara i natrag kao i iznos dnevnice za putovanja u tuzemstvu koje traje duže od 12 sati obračunati su sukladno odredbama Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o porezu na dohodak NN 143/23.

U Rijeci, 28.06.2024 god.

Stečajni upravitelj

Prilozi:

- 1 Izvod iz katastarskog plana
- 2 Katastarsko topografski plan - Izgrađeni objekti na k.č. 8511/19
- 3 Pravomoćna presuda P-71/02 OS u Starom gradu
- 4 Prijavni list, Geodetski elaborat i prijedlog za upis vlasništva
- 5 Zk. izvatici k.č. 8511/19, k.č. 8511/85, k.č. 8511/86
- 5a Povijesni z.k. izvadak k.č. 8511/85, k.č. 8511/86
- 6 Pravomoćna presuda P-30/12 OS u Starom Gradu
- 7 Rješenje OS u Splitu, SS Stari Grad Z-5517/24
- 8 Geodetski elaborat k.č.8511/19, k.č. 8511/20
- 9 Ponuda procjena sudski vještak
- 10 Prijava izlučnih prava Željko Turić k.č. 8511/19
- 11 Prijedlog ustupanje postupka stečajnom sudu
- 12 Odbačen prijedlog ustup založnog prava
- 13 Tužba P-443/24
- 14 Pravomoćna presuda P-206/01 OS u Starom Gradu
- 15 Zk. izvadak k.č. 8511/20, Rješenje OS u Splitu SS Stari Grad Z-25869/24
- 16 Zk. izvadak k.č. 8511/23