Obrazac 19.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 28. srpnja 2026 do 28. listopada 2026

Nadležni trgovački sud **TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**

Poslovni broj spisa **St-2257/2016**

Dužnik **Stečajna masa iza VIŠNJICI d.o.o. u stečaju OIB 50165070781 ,**
Kutina, Crkvena 26

Trgovački sud u Osijeku, Rješenjem St-2257/2016 dana 28. travnja 2025. godine odredio je nastavak stečajnog postupka i upis stečajne mase iza Višnjici d.o.o. u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku.

Prilikom imenovanja stečajne upraviteljice u ovom stečajnom postupku obratila sam se prethodnom stečajnom upravitelju g. Krešimiru Tomac koji me uputio na Odvjetničko Društvo Zec & Partneri koji su zastupali stečajnu masu.

I. UVOD - STANJE STEČAJNE MASE

Početno stanje

- Uvidom u povijesni izvadak utvrđeno je da je bilo predbilježeno pravo vlasništva na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 20.10.2008 god. sklopljen između CONSENSUS d.o.o., MB 1261665 i P.Z. Majške d.o.o.,MB 2128217 pravnog prednika tvrtke Višnjici d.o.o. i Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku od 27.03.2009 god na nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku , zemljišno knjižni odjel Beli Manastir, zk.ul. 1425 k.o. Lug

U zk.ul. 1425 k.o. Lug upisane su sljedeće nekretnine:

- K.č.br. 1766, Kozjak trstik od 15951 m2
- K.č.br. 1767, Kozjak trstik od 5851 m2
- K.č.br. 1769, Kozjak trstik od 25706 m2
- K.č.br. 1976, Kozjak voćnjak od 147493 m2, sveukupno 195001 m2

Uvidom u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku utvrđeno je kako je navedeni subjekt CONSENSUS d.o.o. brisan rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku od 08.08.2012. godine .

Rješenjem Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru, zk Odjel na navedenim nekretninama uknjiženo je Rješenjem Z-11867/2025od 11. srpnja 2025. godine pravo vlasništva za korist Stečajne mase iza VIŠNJICI d.o.o. u stečaju, OIB 50165070781.

- Uvidom u povijesni izvadak utvrđeno je da je bilo predbilježeno pravo vlasništva temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 20.10.2008 god. sklopljen između Miroslava Faller kao prodavatelja i P.Z. Majške d.o.o.,MB 2128217 , pravnog prednika tvrtke Višnjici d.o.o. kao kupca i Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku od 27.03.2009 god na nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku , zemljišno knjižni odjel Beli Manastir, zk.ul. 1587, k.o. Lug

U zk.ul. 1587 k.o. Lug upisane su sljedeće nekretnine:

- K.č.br.1433 Silađ pašnjak od 10994 m2
- K.č.br. 1922/2 Kozjak voćnjak od 206168 m2
- K.č.br. 1932 Kozjak voćnjak 121269 m2
- K.č.br. 1973 Kozjak voćnjak od 106773 m2
- K.č.br. 1975 Kozjak voćnjak od 42530 m2, sveukupno 487734 m2

Rješenjem Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru, zk Odjel na navedenim nekretninama uknjiženo je Rješenjem Z-11865/2025 od 11. srpnja 2025. godine pravo vlasništva za korist Stečajne mase iza VIŠNJICI d.o.o. u stečaju, OIB 50165070781.

Kao posjednik navedenih nekretnina u sustavu ARKOD vodi se Vladimir Aubrecht, Ribarska 80, Kopačevo temeljem Ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta sklopljen dana 29.07.2024. godine između Miroslava Faller , OIB 29900731041, iz Savezna Republika Njemačka , Bingen Am Rhein kao zakupodavca i Obiteljsko poljoprivrednog gospodarstva Aubrecht Vladimir, OIB 49072623100, Kopačevo, Ribarska 80 kao zakupnika. Predmet zakupa su nekretnine upisane kod Općinskog suda u Osijeku, Zemljišno knjižni odjel Beli Manastir, zk.ul.broj 1587. Ugovor je sklopljen do 01.11.2027 godine.

Putem punomoćnika Odvjetničkog društva Zec & partneri d.o.o. podnesen je Općinskom sudu u Osijeku, Zemljišno knjižni odjel Beli Manastir prijedlog radi opravdanja predbilježbe i brisanja zabilježbe zabrane otuđenja na nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku , zemljišno knjižni odjel Beli Manastir, zk.ul. 1587, k.o. Lug i zk.ul. 1425.

Općinski sud u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru usvojila je prijedlog dana 11. srpnja 2025. godine (*Rješenje Z-11865/2025 i Rješenje Z-11867/2025)* a na uknjižbu su podnijeti prigovori.

II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Stečajna upraviteljica je u ime Stečajne mase iza Višnjici d.o.o. u stečaju kao zakupodavac, sklopila Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta dana 27.05.2025. godine sa Aubrecht Vladimirom, nositeljem OPG-a , kao zakupnik .

Predmet zakupa su nekretnine upisane u zk.ul. 1425, k.o. LUG, k.č.br. 1976 Kozjak voćnjak od 147493 m2. Ugovorena godišnja zakupnina iznosi 200,00 eur /ha uvećano za PDV

Dokaz: Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta, dostavljen je uz izvješće od 28.07.2025.

Dana 19. siječnja 2026. godine održana je Sjednica skupštine vjerovnika sa predloženim dnevnim redom. Skupština vjerovnika odobrila je produženje ugovora o obavljanju računovodstvenih poslova i produženje ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zk.ul.br. 1425 k.o. Lug kč.br. 1976 površine 147493 m2 sa OPG Vladimir Aubrecht , Kopačevo, po godišnjoj cijeni zakupa od 2.949, 86 eur uvećano za PDV, a ugovor traje do pravomoćnosti odluke o upisu prava vlasništva .

<u>Pravni predmeti</u>

Pred Općinskim sudom Osijek Zemljišnoknjižnom odjelu u Belom Manastiru vode se postupci radi osporavanja uknjižbe stečajne mase u zemljišne knjige :

1. <u>Rješenje Z-11865/2025 od 11. srpnja 2025. godine</u>
   1.1. Općinski sud u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru donio je Rješenje Z-11865/2025 od 11. srpnja 2025. godine, kojim se na nekretninama u

vlasništvu Faller Miroslava, Lug, Petefi Š. 44 upisanim u zemljišnoknjižnom ulošku broj 1587 katastarske općine Lug, uknjižuje pravo vlasništva za korist Stečajne mase Stečajne mase iza VIŠNJICI d.o.o. u stečaju, OIB: 50165070781, Crkvena ulica 26, 44320, Kutina.

1.2. Prigovor na Rješenje Z-11865/2025. od 11. srpnja 2025. godine podnio je Faller Miroslav dana 31.07.2025. Rješenjem Zemljišnoknjižnog odjela Beli Manastir. Odbijen je prigovor pod brojem Z-13082/2025 dana 03.09.2026. godine

1.3. Podnesak – prigovor Republike Hrvatske putem zz ŽDO u Osijeku dana 31.07.2025. na rješenje Z-11865/2025 od 11.07.2025 . Odbijen je prigovor pod brojem Z-13082/2025 dana 03.09.2026.

1.4. OPĆINA BILJE podnijela je žalbu-prigovor, podredno je žalba na rješenje Z-13082/2025 dana 24.09.2026., pod brojem predmeta Z-15374/2026. Predmet otpremljen na viši sud dana 29.09.2026

1.5. Žalba Republike Hrvatske putem zz ŽDO u Osijeku na rješenje OS u Osijeku, SS u Belom Manastiru Z-13082/2025 od 18.09.2026. nije usvojena , predmet je pod brojem Z-15067/2026 otpremljen 29.09.2026. na viši sud

1.6. Dana 18.09.2026. Republika Hrvatska putem zakonskog zastupnika ŽDO u Osijeku podnosi žalbu na rješenje Općinskog suda u Osijeku SS Beli Manastir broj Z-13955/2025 od 02. rujna 2026. godine a kojim je potvrđeno rješenje Z-11865/2025 od 11. srpnja 2025. godine. Predmet pod brojem Z-15068/2026 otpremljen na viši sud dana 29.09.2026.

1.7 Dana 24.09.2026. OPĆINA BILJE podnosi žalbu-prigovor na rješenje Z-13955/2025 od02.09.2026. Predmet je pod brojem Z-15373/2026 otpremljen dana 29.09.2026

2. Rješenje Z-11867/2025 od 11. srpnja 2025. godine

2.1. Općinski sud u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru donio je Rješenje Z-11867/2025 od 11. srpnja 2025. godine, kojim se na nekretninama u vlasništvu Consensus upisanim u zemljišnoknjižnom ulošku broj 1587 katastarske općine Lug, uknjižuje pravo vlasništva za korist Stečajne mase Stečajne mase iza VIŠNJICI d.o.o. u stečaju, OIB: 50165070781, Crkvena ulica 26, 44320, Kutina.

2.2. Prigovor Republike Hrvatske putem zz ŽDO u Osijeku dana 31.07.2025. na rješenje Z-11867/2025 od 11.07.2025 . Odbijen je prigovor pod brojem Z-13081/2025 dana 04.09.2026.

2.3. Dana 18.09.2026. Republika Hrvatska putem zakonskog zastupnika ŽDO u Osijeku podnosi prigovor na rješenje Općinskog suda u Osijeku SS Beli Manastir broj Z-13081/2025 od 04. rujna 2026. godine a kojim je potvrđeno rješenje Z-11867/2025 od 11. srpnja 2025. godine. Predmet pod brojem Z-15065/2026 otpremljen na viši sud

2.4. Dana 24.09.2026. OPĆINA BILJE podnosi žalbu-prigovor na rješenje Z-13081/2025. Predmet pod brojem Z-15372/2026 otpremljen dana 29.09.2026.

Poduzete radnje od 28. srpnja 2026. do 28. listopada 2026.

Rješenjem posl. Broj Z- 13955/2025 od 02. rujna 2026. godine Općinskog suda u

Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru odbijen je prigovor Miroslava Faller i Republike Hrvatske zastupane po ŽDO iz osijeka i potvrđeno Rješenje istog suda br Z-11865/2025 od 11. rujna 2025. godine .

Rješenjem posl. Broj Z-13081/2025 od 04. rujna 2026. godine Općinskog suda u

Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru odbijen je prigovor Općine Bilje i RH zastupane po Županijskom državnom odvjetništvu i potvrđeno Rješenje istog suda br Z-11867/2025 od 11. rujna 2025. godine .

Rješenjem posl. Broj Z-13082/2025 od 03. rujna 2026. godine Općinskog suda u

Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru odbijeni su prigovori Općine Bilje i RH zastupane po Županijskom državnom odvjetništvu i potvrđeno Rješenje istog suda br Z-11865/2025 od 11. rujna 2025. godine .

Na podnesene prigovore stečajna upraviteljica je u suradnji sa Odvjetničkim društvom dostavila sudu odgovor.

Žalbe su podnesene na rješenja Općinskog sud u Osijeku , zemljišnoknjižnog odjela Beli Manastir

- 18.09.2026. - žalba Republike Hrvatske na rješenje Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru Z-13081/2025 od 04. rujna 2026, kojim je potvrđeno rješenje Z-11867/2025 od 11. srpnja 2025. godine., predmet otpremljen dana 29.09.2026. na viši sud pod brojem Z-15065/2026
- 18.09.2026. - žalba Republike Hrvatske na rješenje Z-13082/2025 od 3. rujna 2026. kojim je potvrđeno rješenje Z-11865/2025 od 11. srpnja 2025. godine., predmet otpremljen dana 29.09.2026. na viši sud pod brojem Z-15067/2026
- 18.09.2026. - žalba Republike Hrvatske na rješenje Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru Z-13955/2025 od 02. rujna 2026, kojim je potvrđeno rješenje Z-11865/2025 od 11. srpnja 2025. godine., predmet otpremljen dana 29.09.2026. na viši sud pod brojem Z-15068/2026
- 24.09.2026. – žalba prigovor podredno žalba Općine Bilje na rješenje Z-13081/2025 od 04. rujna 2026. godine kojim je potvrđeno rješenje Z-11867/2025 od 11. srpnja 2025. godine., predmet otpremljen dana 29.09.2026. na viši sud pod brojem Z-15372/2026
- 24.09.2026. – žalba prigovor podredno žalba Općine Bilje na rješenje Z-13082/2025 od 04. rujna 2026. godine kojim je potvrđeno rješenje Z-11865/2025 od 11. srpnja 2025. godine., predmet otpremljen dana 29.09.2026. na viši sud pod brojem Z-15374/2026
- 24.09.2026. – žalba prigovor podredno žalba Općine Bilje na rješenje Z-13955/2025 od 02. rujna 2026. godine kojim je potvrđeno rješenje Z-11865/2025 od 11. srpnja 2025. godine., predmet otpremljen dana 29.09.2026. na viši sud pod brojem Z-15373/2026

Na podnesene žalbe stečajna upraviteljica nije dostavila očitovanja

Dana 18. rujna 2026. godine stečajna upraviteljica podnijela je Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika sa detaljnim obrazloženjem poduzetih pravnih radnji Odvjetničkog društva Zec & Partneri d.o.o.

Stanje transakcijskog računa

na dan 28.04.2026 **3.070,28 eur**

Prihod od zakupnine 2.dio 2026. g.	1.843,66 eur
Prihod od kamata	0,07 eur
Ukupan primitak	*1.843,74 eur*

Naknada banci	37,14 eur
e račun	0,00 eur
PDV	0,00 eur
Knjigovodstvene usluge 2026. g	0,00 eur
Ukupan izdatak	*37,14 eur*
Stanje : 27.07.2026	**4.876,87 eur**

Prihod od kamata	0,11 eur
Ukupan primitak	*0,11 eur*

Naknada banci	36,85 eur
e račun	1,24 eur
PDV	368,48 eur
Knjigovodstvene usluge 2026. g	320,00 eur
Ukupan izdatak	726,57 eur

Stanje: 28.10.2026.	***4.150,41 eur***

Dokaz: Lista prometa HPB

Nastali troškovi koji nisu plaćeni – cijene iskazane s PDV:

- Sastav pravnog mišljenja za nastavak stečajne mase	500,00 eur
- Sastav Ugovora o zakupu	781,25 eur
- Prijedlog radi opravdanja predbilježbe brisanja zabilježbe zabrane otuđenja	250,00 eur
- Odgovor na žalbu i prigovor	437,50 eur
- Pristojbe	39,82 eur
Ukupno	2.008,57 eur

III. PRIJEDLOG

Daljnje radnje predložit ću nakon što Županijski sud donese rješenja na podnesene žalbe.

Mjesto i datum
Kutina, 28.10.2026.

Stečajni upravitelj
Biserka Šmit-Sabolić

BISERKA ŠMIT-SABOLIĆ

Digitally signed by BISERKA ŠMIT-SABOLIĆ
Date: 2026.10.28 10:37:26 +01'00'