

TRGOVAČKI SU U ZAGREBU

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA – PRIJEDLOG POSEBNE SKUPŠTINE VJEROVNIKA I IZVJEŠĆE
ZA PREDLOŽENU SKUPŠTINU VJEROVNICA

I Prijedlog skupštine vjerovnika

Dana 9.12.2025.g. održana je skupština vjerovnika na kojoj se razmatrala ponuda ponuđača Nikole Rožića za kupnju dijela kč.br. 8209 upisane u zk. ul. 1538 k.o. Sveta Jana i zkčbr. 8210 upisane u zk.ul., 11216 (prije 4294) k.o. Sveta Jana. Na održanoj skupštini vjerovnika donijeta je odluka o odgodi donošenja odluke. Kako su u međuvremenu sa ponuđačem uređena pitanja procjene vrijednosti nekretnina i nove ponude uslijed činjenice da se iste nalaze u zoni dopuštene gradnje i usklađenja teksta potencijalnog ugovora, predlaže se da stečajni sudac zakaže skupštinu vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o pristigloj ponudi za kupnju zkč. Br. 8209 (dio) upisane u zk.ul. 1538 k.o. Sveta Jana i zkč. Br. 8210 upisane u zk. ul. 11216 (prije 4294) k.o. Sveta Jana

II Izvještaj za predloženu skupštinu vjerovnika

II.1. ODLUKE DONESENE TIJEKOM POSTUPKA O PREDMETNIM NEKRETNINAMA

Odluka oko upisa, odnosno unovčenja predmetnih čestica bila je već predmet odlučivanja na posebnoj skupštini vjerovnika održanoj dana 1.2.2023.g., te je u odnosu na iste skupština vjerovnika donijela slijedeću odluku:

„ Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da u odnosu na nekretnine upisane u Općinskom sudu u Novom Zagrebu, ZK odjel Jstrebarsko, k.o. Sveta Ana: zk. Ul. 1538, kč 8209, zk.ul. 3977, kč br. 8220, kč 8221, zk.ul. 4294 kč. br. 8210, odustane od daljnjih radnji potrebnih za upis vlasništva stečajnog dužnika u zemljišnim knjigama.“

Sukladno navedenoj odluci, odustalo se od nužne prethodne radnje upisa nekretnina u zemljišne knjige. Navedeno je konstatirano u Završnom računu stečajnog upravitelja koji je u cijelosti prihvaćen na završnom ročištu održanom dana 4.7.2023.g.

II.2. PRAVNI STATUS NEKRETNINE ZKČBR. 8209

Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen je između Slavka Rožića JMBG 1310932390518 kao prodavatelja i Vinske kuće Jana d.o.o. kao kupca, nekretnine opisane kao Zemljište – vinograd, površine 136 čm k.o. Sv. Ana, kč.br. 8209 dio. Ugovor je sklopljen dana 4.2.2002.g. i ovjeren kod javnog bilježnika Stjepana Volarića u Jastrebarskom pod brojem ovjere OV-744/02. Ugovorena kupoprodajna cijena je iznosila 2.000,00 kn.

Izvršenim uvidom u zemljišnoknjižno stanje za predmetnu k.č.br. 8209, proizlazi da je ista upisana u zk.ul. 1538 k.o. Sveta Jana, da je prema povijesnom ZK izvatku na 7. Suvlasničkom dijelu od 6/144 dijela nekretnine bio upisan Slavko Rožić, a pod brojem zabilježbe Z-267/2015 temeljem rješenja o nasljeđivanju izvršen upis vlasništva u korist Rožić Ane, OIB 43870975292.

Nadalje, usporedbom teksta kupoprodajnog ugovora proizlazi da nekretnina nije bila opisana sukladno stanju u zemljišnim knjigama u idealnom suvlasničkom dijelu (kao 6/144 dijela), da je površina u četvornim metrima navedena kao 136 čm, a da je u zemljišnim knjigama navedena čestica površine 272 čhv (preračunato 979,20 m²), da bi prema tome 6/144 dijela upisanih na prodavatelja (nepoznat OIB ili JMBG u zemljišnim knjigama) iznosilo 11,33 čhv (ili 40,79 m²).

Prema spisku promjena u katastru 11.3.2002.g. izvršen je prijenos posjedovnog stanja sa Rožić Ane dijela kčbr. 8209 u površini od 489 m² na Vinsku kuću Jana d.o.o. pod opisom promjene – promjena kulture, te je u posjedovnom listu na dan 20.1.2022.g. broj 2452 kao posjednik evidentirana Vinska kuća Jana d.o.o. u površini od 489 m² a što bi odgovaralo površini od 136 čhv (ukazuje da je možda namjera kupnje po Ugovoru iz 2002.g. bila površina od 136 čhv, a ne čm).

Nastavno na opisan pravni status izvršene kupoprodaje između Slavka Rožića kao prodavatelja i pravnog prednika stečajnog dužnika, očito se radi o neprovedivom ugovoru u zemljišnim knjigama, te u slučaju daljnje prodaje nekretnine za koju je sada stečajnom dužniku poznato da na opisani način nije upisiva u zemljišne knjige, nesporno se u slučaju daljnje prodaje ponuđaču stečajni dužnik između ostalog izlaže i s jedne strane potencijalom sudskom sporu koji bi proizašao iz takve kupoprodaje, to i eventualnoj odgovornosti za štetu koja bi mogla nastati.

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji iz 2002.g.
Posjedovni list od 20.1.2022.g.
ZK izvadak
Izvadak iz katastarskog plana

II.3. PRAVNI STATUS NEKRETNINE ZKČBR. 8210

Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen između Stjepana Rožića (Josip) JMBG 1008958390518 kao prodavatelja i Vinske kuće Jana d.o.o. kao kupca nekretnine opisane kao Zemljište – Prodišćak 8220 površine 142 čhv; Prodišćak 8221 površine 305 čhv; Podprodišćak 8210 površine 314 čhv (nečitko u ugovoru iz 2002.g. da li je 314 ili $\frac{3}{4}$, no 314 čhv je istovjetno katastarskom iskazu od i zk. stanju od 1129 m²), sve k.o. Sv. Ana, u ugovoru navedene ukupne površine 761 čm. Ugovor je sklopljen dana 12.2.2002.g. i ovjeren kod javnog bilježnika Stjepana Volarića u Jastrebarskom pod brojem ovjere OV-1011/02. Ugovorena kupoprodajna cijena je iznosila 7.000,00 kn.

Ponudom za kupnju obuhvaćena je kčbr. 8210, te ostale čestice sadržane u ugovoru neće biti predmet analize u daljnjem tijeku podneska.

Izvršenim uvidom u zemljišnoknjižno stanje i katastar za predmetnu nekretninu proizlazi:

- kč. br. 8210 koja je sadržana u Ugovoru, proizlazi da je upisana u zk.ul. 11216 (prije 4294) k.o. Sveta Jana u površini 314 čhv (1.129 m2), te da u zemljišnim knjigama na navedenoj k.č. postoji više (10) upisanih suvlasnika. Prema ZK stanju proizlazi da prodavatelj Stjepan Rožić (Josipov) nije upisan kao suvlasnik, no na pojedinim suvlasničkim dijelovima, je Josip Rožić upisan kao suvlasnik 2. Suvlasničkog dijela od 8/32 sa adresom vlasnika Prodin dol 34/16 i da je na 6. Suvlasničkom dijelu upisano isto ime i prezime sa adresom Zagreb, Bliznec 19 kao vlasnik 1/32 dijela. Nije poznato da li se radi o istim osobama jer u zemljišnim knjigama nije upisan JMBG ili OIB. Također nije poznat odnos upisanih predmetnih suvlasnika sa prodavateljem.

U opisu predmeta kupoprodaje za navedenu kč. br u samom ugovoru nije točno definirana suvlasnički dio koji je predmet kupoprodaje. u Kupoprodajnom ugovoru od 12.2.2002.g. se kao sveukupna površina koja je predmet kupoprodaje navodi se u točki I Ugovora sveukupna površina od 761 m2, što bi odgovaralo zbroju navedenih površina čestica (142+305+314 čhv) pri čemu je zbroj od 761 istaknut u m2 umjesto čhv.

Prema posjedovnom listu broj 2452 od 20.1.2022.g. proizlazi da je stečajni dužnik upisan u katastru kao posjednik kčbr. 8210 k.o. Sveta Jana u površini od 1129 m2.

Nastavno na opisano, a sukladno stanju upisa u zemljišnim knjigama vlasništva u korist 10 suvlasnika, proizlazi da Ugovor iz 2002.g. kojim je pravni prednik stečajnog dužnika stjecao predmetnu zkčbr. ne bi bio provediv u zemljišnim knjigama.

Ako bi se pretpostavilo da je predmet kupoprodaje od Stjepana Rožića (Josip) onaj dio koji u zemljišnim knjigama glasi na Josipa Rožića (nema dokaza da se radi o pravnom predniku), tada bi zbroj 2. i 6. suvlasničkog dijela iznosio 9/32 dijela kč. od ukupne površine 314 čhv (1129 m2), odnosno 9/32 dijela čini površinu od 88,31 čhv ili 317,63 m2.

Nastavno na opisan pravni status izvršene kupoprodaje između Stjepana Rožića (Josip) kao prodavatelja i pravnog prednika stečajnog dužnika, očito se radi o neprovedivom ugovoru u zemljišnim knjigama, te u slučaju daljnje prodaje nekretnine za koju je sada stečajnom dužniku poznato da na opisani način nije upisiva u zemljišne knjige, nesporno se u slučaju daljnje prodaje ponuđaču, stečajni dužnik između ostalog izlaže i s jedne strane potencijalom sudskom sporu koji bi proizašao iz takve kupoprodaje, to i eventualnoj odgovornosti za štetu koja bi mogla nastati.

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji iz 2002.g.
Posjedovni list od 20.1.2022.g.
ZK izvadak
Izvadak iz katastarskog plana

III PROCJENA VRIJEDNOSTI I PONUDA ZA KUPNJU

Nakon održane prethodne skupštine vjerovnika, kontaktirana je odvjetnica ponuđača Kristina Rakuša, te je ukazano na novu činjenicu da se nekretnine za koje je dana ponuda nalaze u području dopuštene gradnje, te da iste nisu po svojoj namjeni poljoprivredno zemljište kako je bilo iskazano u nalazu vještaka, te je ukazano da bi bilo nužno iste procijeniti po ovlaštenom vještaku sada sa namjenom građevinsko zemljište. Također je zatražen prijedlog ugovora radi definiranja uvjeta i ponude kupca.

Ponuđač Nikola Rožić po punomoćnici odvjetnici Kristini Rakuša dostavio je putem e maila od 12.1.2026.g. procjenu vrijednosti kč.br. 8210 u površini od 1129 m2 i kčbr. 8209 u površini 489 m2 po ovlaštenom vještaku Ivanu Lončariću iz prosinca 2025.g. pri čemu je sada kao građevinske namjene predmetne nekretnine procijenio u sveukupnom iznosu od 12.701,30 EUR. E mailom je ponuđač po punomoćnici potvrdio da sada s obzirom na znatno veću procjenu nudi kupovninu u visini procijenjene vrijednosti.

Odvjetnica Kristina Rakuša je putem e maila dostavila i predložila da se sklopi Ugovor o kupoprodaji nekretnina i Aneks ugovora kojim bi se isključila odgovornost prodavatelja.

Dokaz: Predloženi Ugovor i aneks ugovora
Procjena vrijednosti nekretnina

U cilju maksimalnog isključivanja dogovornosti prodavatelja za bilo kakve pravne i materijalne nedostatke kupoprodaje nekretnina, po stečajnom upravitelju je izrađen protuprijedlog Ugovora o kupoprodaji nekretnina, te je isti kao neobvezujući dostavljen punomoćnici ponuđača. Putem e maila od 22.1.2026.g. potvrđena je suglasnost sa protuprijedlogom ugovora sačinjenog po stečajnom upravitelju.

Dokaz: e mail prepiska
Prijedlog ugovora izrađen po stečajnom upravitelju

IV ZAKLJUČAK

Nastavno na opisan pravni status nekretnina i zaprimljenu ponudu za kupnju kčbr. 8210 i 8209 sve k.o. Sveta Jana predlaže se da skupština vjerovnika donese odluku:

- Da li se prihvaća ponuda ponuđača Nikole Rožića u visini procijenjene vrijednosti od 12.701,30 EUR
- Da li se prihvaća prijedlog ugovora sačinjen po stečajnom upravitelju, te ako skupština vjerovnika prihvaća prijedlog da se odobri stečajnom upravitelju potpisivanje istog i nakon primitka kupoprodajne cijene izdavanje tabularne isprave

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

Zagreb, 16.2.2026.g.