

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAC**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj: St-6653/2016

**Stečajni dužnik: Stečajna masa iza ACM-RIS d.o.o. u
stečaju, OIB: 89943572325**

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Uvod

Nastavno na podnesak od 22.12.2020.g. kojim sam predložio da naslovljeni sud ne provodi brisanje stečajne mase iz razloga što sam po upitu potencijalnog kupca uvidio mogućnost postojanja naknadno pronađene imovine, u naravi garaža u Kozarčevoj ulici, Zagreb – vanknjižno vlasništvo, po utvrđenom stanju iznosim da sam utvrdio gospodarsko-financijsko stanje stečajne mase, prema obrazloženju kako slijedi.

Stanje stečajne mase

1. U pogledu upita potencijalnog kupca za otkup garaže na adresi Ulica Josipa Kozarca 31, Zagreb, obavještavam naslovljeni sud da sam izvršio uvid u isprave priložene zemljišnoknjižnom ulošku za nekretninu k.č.br. 1048, k.o. Centar, broj zk. ul. 5237, upisanu pri Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu. Prema z.k. izvratku ne postoji upis prava vlasništva prednika stečajnog dužnika. Potencijalni kupac garaže – jedan od suvlasnika nekretnine obratio se dopisom smatrajući kako vlasništvo prednika stečajnog dužnika nad garažom proizlazi iz činjenice da je isti prednik otuđio (prodao) upisanim suvlasnicima (u nekim slučajevima njihovim prednicima) stanove u naznačenoj nekretnini, a da predmet istih nije bila garaža od 43 m². Nastavno na takav upit, obavijestio sam sve suvlasnike predmetne nekretnine o mogućnosti sklapanja kupoprodajnog ugovora sa zainteresiranim stranama, posebice imajući na umu kako se konkretno eventualno radi o neupisanom vlasništvu prednika stečajnog dužnika. Predstavnica suvlasnika obratila se dopisom poslanim putem e-maila u kojem navodi kako isti osporavaju postojanje vlasništva prednika stečajnog dužnika na predmetnoj garaži u bitnome navodeći da je garaža izgrađena na zemljištu koje je u suvlasništvu vlasnika zgrade u kojoj se nalaze stanovi, pa iz navedenog proizlazi da je i ona u suvlasništvu vlasnika stanova.

Dodatno, rješenjem zemljišnoknjižnog odjela pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, pod posl. br. Z-33892/15-15 od 10.07.2017.g. donesenom u postupku radi povezivanja zemljišne

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAC**

Dorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

knjige i knjige položenih ugovora i upisa vlasništva posebnog dijela nekretnine, u toč I. b) brisano je pravo korištenja uknjiženo na zk. tijelu All za korist „RIS“ tvornice gumenih proizvoda – prednika stečajnog dužnika.

Obzirom da su suvlasnici preko predstavnice osporili pravo vlasništva prednika stečajnog dužnika, obavijestio sam prvotno zainteresiranog suvlasnika o navedenoj činjenici, o čemu se isti u za to ostavljenom roku nije očitovao.

Smatram da je status vlasništva na predmetnoj garaži upitan, a da je u svrhu razjašnjavanja vlasničkog statusa na istoj prvenstveno potrebno po specijaliziranom pravnom stručnjaku (odvjetnik s posebnim stručnim znanjem zemljišnoknjižnog prava) pribaviti mišljenje i potom ukoliko je isto povoljno za stečajnog dužnika, pokrenuti odgovarajući sudski odnosno zemljišnoknjižni postupak radi upisa istog prava u javnim evidencijama vlasništva.

Obzirom da je riječ o garaži koja je upisane površine od 43 m², a prema navodima suvlasnika i znatno manja, a koja je položajno dio stambene zgrade na adresi Zagreb, Kozarčeva 31, čime se njena tržišna vrijednost i mogućnost prodaje znatno ograničuje, iznosim pred sud i vjerovnike da bi imovina koju bi stečajni dužnik eventualno mogao uprihoditi predloženim radnjama bila neznatna imajući na umu troškove koji bi nastali u postupcima dokazivanja prava vlasništva na predmetnoj garaži te o oportunističkih radnji odluku prepuštam stečajnim vjerovnicima.

Vjerovnicima ne savjetujem voditi postupke vezane za tu nekretninu.

Prilozi uz točku 1:

Zemljišnoknjižni izvadak – z.k. ul. 5237, k.o. Centar – OGS Zagreb, ZK odjel Zagreb, Rješenje zemljišnoknjižnog odjela pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, pod posl. br. Z-33892/15-15 od 10. 07.2017.g.,

2. U međuvremenu sam dopisom Ivana Fumića, odvjetnika u Zagrebu, punomoćnika Mirjane Damjanović obaviješten o parničnom postupku koji se po tužbi navedenog odvjetnika pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu vodi pod posl.br. P-5774/2020, protiv Grada Zagreba, radi utvrđenja prava vlasništva Mirjane Damjanović na nekretnini upisanoj pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.č.br. 216/45, k.o. Stenjevec, zk. ul. 5007.

Prema navodima punomoćnika, isti moli za očitovanje o pravu vlasništva na naznačenoj čestici, u naravi kuća u Čajkovčevoj 15 površine 88 m², 3 zgrade površine 76m² i dvorišta

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

veličine 155 m², obzirom da je u istom postupku tuženik – Grad Zagreb, iznio navod da Grad Zagreb ne polaže prava na predmetnu nekretninu obzirom je ista u zemljišnim knjigama upisana kao općenarodna imovina, a pravo korištenja je preneseno na treću osobu, tadašnje društveno poduzeće RIS odnosno Autocentar Merkur ili ACM.

Nadalje, Grad Zagreb navodi da je iz dokumentacije (npr. iz izvotka iz posjedovnog lista od 15.4.1993.g.) koju je dostavila sama tužiteljica vidljivo kako je pravo korištenja preneseno na društveno poduzeće RIS odnosno AUTOCENTAR-MERKUR Zagreb, koje je 1994. godine osnovalo poduzeće ACM-RIS d.o.o. Zagreb, Bolnička 34 (koje se onda i upisalo u katastru kao posjednik sve do 6.4.2000. godine).

Postupajući po navedenom dopisu kao po inicijalnoj informaciji o mogućem postojanju imovine stečajnog dužnika utvrdio sam da:

- prednik stečajnog dužnika nikada nije bio upisan kao nositelj prava korištenja u zemljišnoj knjizi (prema zk. izvotku u prilogu)
- da je stečajni dužnik u ugovoru o korištenju stana od 12.11.1987. g. u čl. II naveden kao vlasnik stana pod oznakom „RIS“ (prema ugovoru o korištenju stana u prilogu)
- da je 8.04.1993.g. prednik stečajnog dužnika sklopio s prednikom Mirjane Damjanović ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim je na istu prenio vlasništvo (jedinog) stana u prizemlju kuće prizemnice na adresi Čajkovčeva 15, Zagreb (prema ugovoru o kupoprodaji nekretnine u prilogu)
- da je ovlašteni predstavnik prednika stečajnog dužnika – gđa Marija Kapetanović pristupila očevidu dana 23.03.2000. godine (koji se provodio u postupku pred Gradskim zavodom za katastar i geodetske poslove) na kojemu se suglasila sa upisom novog posjednika (Mirjane Damjanović) na spornoj katastarskoj čestici. (prema rješenju Gradskog zavoda za katastar i geodetske poslove od 06.04.2000. u prilogu)

Smatram da je vlasništvo jedinog stana nedvojbeno preneseno na gđu. Damjanović, a posljedičnom primjenom presumpcija sadržanih u Zakonu o vlasništvu u pogledu pretvorbe stanarskog prava u vlasništvo, i cijele zgrade. Stoga je u smislu utvrđenja eventualnog prava vlasništva prednika stečajnog dužnika predmet razmatranja isključivo okućnica površine 155 m². Imajući u vidu odredbu čl. 370 Zakona o vlasništvu kojim je regulirano povezivanje etažnog vlasništva s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine sukladno uspostavljanju načela jedinstvenosti nekretnine, smatram da se vlasništvo gđe Mirjane Damjanović proteže i na pripadajuću okućnicu.

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAC**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

Smatram da je status vlasništva na predmetnoj okućnici upitan, a da je u svrhu razjašnjavanja vlasničkog statusa na istoj prvenstveno potrebno po specijaliziranom pravnom stručnjaku (odvjetnik s posebnim stručnim znanjem zemljišnoknjižnog prava) pribaviti mišljenje i potom ukoliko je isto povoljno za stečajnog dužnika, pokrenuti odgovarajući sudski odnosno zemljišnoknjižni postupak radi upisa istog prava u javnim evidencijama vlasništva.

Obzirom da je riječ o okućnici od 155 m², koja položajno obuhvaća kuću u vlasništvu gđe Damjanović, čime se njena tržišna vrijednost i mogućnost prodaje znatno ograničuje, iznosim pred vjerovnike da bi imovina koju bi stečajni dužnik eventualno mogao uprihoditi predloženim radnjama bila neznatna imajući na umu troškove koji bi nastali u postupcima dokazivanja prava vlasništva na predmetnoj okućnici, stoga o oportunisti takvih radnji odluku prepuštam stečajnim vjerovnicima.

Vjerovnicima ne savjetujem voditi postupke vezane za tu nekretninu.

Prilozi uz točku 2:

dopis Ivana Fumića, odvjetnika u Zagrebu, punomoćnika Mirjane Damjanović, odgovor na tužbu tuženika Grada Zagreba, posl.br. P-5774/2020,

z.k. izvadak predmetne nekretnine,

ugovor o korištenju stana od 12.11.1987.g.,

ugovor o kupoprodaji nekretnine,

rješenje Gradskog zavoda za katastar i geodetske poslove od 6.04.2000.g..

3. Nadalje, u predmetnom sam postupku zaprimio još jedan zahtjev za izdavanje brisovnog očitovanja po kojem sam učinio radnje uvida u zemljišne knjige i isprave na temelju kojih bi se izdavanje brisovnog očitovanja trebalo temeljiti, uvid u katastarsko stanje obzirom na nekretnina kao takva nije uknjižena u zemljišne knjige, provjeru kod banke – isplatitelja kredita radi provjere otplate kredita koja mi je potvrdila da je dugovanje prema predniku stečajnog dužnika u cijelosti podmireno. U trenutku slanja ovog izvješća u tijeku je postupak izdavanje Potvrde o pravnom sljedništvu stečajnog dužnika pri registru Trgovačkog suda u Zagrebu, te ću po okončanju istog ovjeriti brisovno očitovanja. Imajući u vidu da sam dužan voditi računa o troškovima postupka, stranci sam predložio uplatu iznosa od 1.000,00 kn, na depozit Trgovačkog suda u Zagrebu, poziv na broj predmeta.

Obzirom da je gđa Udovičić uplatila navedeni iznos na račun sudskog depozita, predlaže se naslovljenom sudu navedenu uplatu knjižiti na ime Stečajne mase iza ACM – RIS d.o.o. u stečaju, kao sredstava za podmirenje troškova stečajnog postupka te o istome obavijestiti

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAC**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

Službu za materijalno – financijske poslove i računovodstvene poslove pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, obzirom da se isto povodom uplate obratilo gđi. Udovičić.

- Prilozi uz točku 3:*
- 1. ugovor o kupoprodaji nekretnine*
 - 2. brisovno očitovanje*
 - 3. potvrda Zagrebačke banke d.d. Zagreb o otplati kredita*
 - 4. dokaz o uplati troškova stečajnog postupka*
 - 5. zk. izvadak za predmetnu nekretninu*
 - 6. Dopis računovodstva Suda*

Zaključak s prijedlozima odluka

Sudu ne predlažem sazivanje skupštine obzirom da stečajna masa ne postoji.

/UVJETNO/

U slučaju da sud smatra da je potrebno sazvati skupštinu, istoj na slijedećem ročištu predlažem donošenje slijedećih odluka kao i predujmljivanje troškova po specifikaciji u nastavku.

Skupštini predlažem:

1. usvojiti izvješće stečajnog upravitelja
2. Odlučiti kako postupiti s nekretninom – garaža u Kozarčevoj 31, Zagreb, (prema toč. 1 Stanja stečajne mase) te u slučaju da ista odluči pokrenuti odgovarajuće postupke radi utvrđenja prava vlasništva stečajnog dužnika ovlastiti stečajnog upravitelja opunomoćiti odvjetnika za davanje pravnog mišljenja i vođenje parnice te predujmiti trošak 6 odvjetničkih radnji po specifikaciji:

Razmatranje i uvid spisa, preliminarno pravno mišljenje o postojanju prava vlasništva na predmetnoj nekretnini – 2.000,00 kn uvećano za PDV

tužba – 1.000,00 kn uvećano za PDV

pristup na 3 ročišta- 3.000,00 kn uvećano za PDV

**STEČAJNI UPRAVITELJ
DOMAGOJ REPAČ**

Đorđićeva 24, 10000 Zagreb, OIB:24977406612, +385(98)690491, domagoj.repac@gmail.com

očitovanje na nalaz i mišljenje vještaka- 1.000,00 kn uvećano za PDV

trošak sudskih pristojbi – 1.000,00 kn;

ukupno 8.000,00 kn.

3. Odlučiti kako postupiti s nekretninom – okućnica kuće na adresi Čajkovčeva 15, Zagreb (prema toč. 2 Stanja stečajne mase) te u slučaju da ista odluči pokrenuti odgovarajuće postupke radi utvrđenja prava vlasništva stečajnog dužnika ovlastiti stečajnog upravitelja opunomoćiti odvjetnika za davanje pravnog mišljenja i vođenje parnice te predujmiti trošak 6 odvjetničkih radnji po specifikaciji:

Razmatranje i uvid spisa, preliminarno pravno mišljenje o postojanju prava vlasništva na predmetnoj nekretnini – 2.000,00 kn uvećano za PDV

tužba – 1.000,00 kn uvećano za PDV

pristup na 3 ročišta- 3.000,00 kn uvećano za PDV

očitovanje na nalaz i mišljenje vještaka- 1.000,00 kn uvećano za PDV

trošak sudskih pristojbi – 1.000,00 kn;

ukupno 8.000,00 kn.

U Zagrebu, 31.03.2021. godine

Stečajni upravitelj Domagoj Repač, v.r