

OBRAZAC 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE za Skupštinu 01. srpnja 2020.

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Rijeci**

Poslovni broj spisa : **St-1444/2016**

Dužnik: **DI – DOM poslovanje nekretninama d.o.o., u stečaju**
OIB:97572457966, Rijeka,, Slaviše Vajnera Čiče 14

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 17.10.2019.do 28.06.2020.

Sukladno odlukama prethodne skupštine vjerovnika od 17. travnja i 10. srpnja 2019.g, korisnicima stanova NEVENKI ŠEBENIK, ZEMKI GRAČIĆ, MATIJI TOMIŠIĆ, ŽELJKI RAJIĆ I IVANU PERCAČ ponuđeni su na potpis ugovori o najmu za stanove koje trenutno koriste uz plaćanje najamnine u visini utvrđenoj odlukom skupštine uz plaćanje svih režijskih troškova. Ugovori o najmu zaključili bi se na određeno vrijeme do prodaje predmetnog stana.

Prema odluci skupštine vjerovnika, omogućeno je mirno rješenje spora za Tomišić Matiju, Željku Rajić i Ivana Percača sa razlučnim vjerovnikom B2 Kapital d.o.o.

Razlučni vjerovnik B2 Kapital d.o.o., se očitovao na zahtjev stečajne upraviteljice da nije došlo do mirnog rješenja spora odnosno dogovor nije postignut, te da se dalje postupa u smislu odluke skupštine vjerovnika.

Nadalje je sukladno odluci skupštine vjerovnika, stečajna upraviteljica predložila da sud naloži Nevenki Šebenik, Zemki Gračić, Matiji Tomišić i Zvezdani Mađarević predaju u posjed nekretnina koje koriste, te ih je sud saslušao a kako su se isti usprotivili zahtjevu stečajne upraviteljice, nakon toga je stečajna upraviteljica predložila sudu da postupa sukladno odredbi člana 216.st.4 Stečajnog zakona. Na osnovu rješenja suda od 02. siječnja 2020. odbijen je zahtjev stečajnog upravitelja da sud naloži Nevenki Šebenik, Zemki Gračić, Matiji Tomišić i Zvezdani Mađarević predaju u posjed nekretnina koje koriste stečajnom upravitelju, te se stečajni upravitelj upućuje u parnicu radi ostvarenja prava na posjed nekretnina.

Kako i Željka Rajić nije potpisala ponuđeni ugovor o najmu, a niti je sa razlučnim vjerovnikom B2 Kapital d.o.o., nastali spor riješila mirnim putem, a prema obavijesti razlučnog vjerovnika nisu bili u tijeku nikakvi pregovori za mirno rješenje spora, predloženo je sudu da i u ovom slučaju postupa sukladno članku 216. Stečajnog zakona, te je ista pozvana na sud radi salušanja dana 27. veljače 2020.g., kojem ročištu ista nije pristupila zbog bolesti. Budući je bila zakazana skupština vjerovnika na kojoj se treba odlučiti

Rješenjem suda od 22. srpnja 2019.g., naloženo je Sadiji Dilji, ovlaštenoj osobi za zastupanje dužnika prije stečaja da preda nekretninu u posjed stečajnoj upraviteljici. Imenovana još uvijek nije postúpila po rješenju suda.

Rješenjem Općinskog suda u Rijeci Stalna služba u Opatiji Zemljišnoknjižni odjel posl.br. Z-36035/2019 od 20. siječnja 2020.g. upisana je uknjižba etažnog prava vlasništva na nekretninama DI-DOM d.o.o. u stečaju upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija, upisanu u zk.ul.br. 2065, k.o. Matulji, kč.br. 2209/7 .

Postupci pred sudovima i drugim tijelima

Na Općinskom sudu u Rijeci, u parničnom postupku, posl.br. P-3142/2018. u pravnoj stvari tužitelja **Ivana Percača iz Čakovca, ZAVNOH-A br. 31, OIB:59788484540, i tuženika DI-DOM d.o.o., u stečaju**, radi utvrđenja prava vlasništva i izdavanja tabularne isprave i dalje je u zastoju parnični postupak.

U parničnom postupku na Trgovačkom sudu u Rijeci, u pravnoj stvari tužiteljice **Zemke Gračić, iz Rijeke, Hosti 102/2, OIB: 17952211918 i tuženika DI-DOM d.o.o., u stečaju, radi** utvrđenja postojanja osporene tražbine, koji se vodi pod posl. broja P-206/2018, dana 20. svibnja 2020.g., donijeto je rješenje kojim se pozivaju stranke da se u roku od 15 dana izjasne da li predlažu nastavak postupka, jer će u protivnom tužba biti povučena. Tužiteljica je predložila nastavak postupka, te je donijeto rješenje o nastavku postupka i predmet se sada vodi pod posl.br. P-327/2020.

U parničnom postupku na Trgovačkom sudu u Rijeci, u pravnoj stvari **tužiteljice Željke Rajić, iz Matulja, Matuljska cesta 19F, OIB: 61338746872 i - tuženika DI-DOM d.o.o., u stečaju, radi utvrđenja postojanja osporene tražbine, posl.br. P-139/2020**, bilo je zakazano ročište za glavnu raspravu 21. svibnja 2020., ali isto nije održano zbog neuredne dostave poziva za tuženika, te je sljedeće zakazano za 01. rujna 2020.g.

Na Trgovačkom sudu u Rijeci vodio se parnični postupak u pravnoj stvari tužitelja **Belanž d.o.o., Bela Vodica (grad Delnice), Bela Vodica 30, OIB: 54177928586, i tuženika DI-DOM d.o.o., u stečaju radi utvrđivanja osporene tražbine**, te je tužitelj odbijen s tužbenim zahtjevom i obvezan na naknadu parničnih troškova, na koju je uložio žalbu. Presudom VTS posl. br. Pž-1963/19 od 11. rujna 2019.g., odbijena je žalba tužitelja i potvrđena prvostupanjska presuda.

Kako je na nekretninama stečajnog dužnika upisanim

- u zk.ul.br. 2071 k.o. Matulji, k.č.br.2209/1

3. Suvlasnički dio: 46/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) u naravi stan na II katu površine 79,29 m² sa mansardnim dijelom od 60,20 m², sve na nacrtu označeno br. 3, i

-u zk.ul.br. 2072 k.o. Matulji k.č.br.2209/3 1.suvlasnički dio: 28/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) ; Stan u prizemlju površine 85,22 m², na nacrtu označeno br. 1 upisana privremena mjera zabrana otuđenja ili opterećenja predmetnih nekretnina ,do pravomoćnog okončanja parničnih postupaka ili ukidanja privremene mjere po odluci suda, zatraženo je od Općinskog suda u Rijeci i Stalne službe u Opatiji da isti dostave pravomoćne presude u parničnim predmetima P - 228/07- i P-2184/08, te će se nakon njihovom primitka podnijeti zahtjev OS u Rijeci zk odjelu u Opatiji za brisanje privremenih mjera.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Nekretnine

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel u Opatiji koje su procjenjene po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina **Bernardu Mahečić**, dipl.ing.arh., iz Zagreba i iste se nalaze u

- **u zk.ul.br. 2071 k.o. Matulji, k.č.br.2209/1**, dvorište površine 254 m² i stambena zgrada površine 106 m², ukupne površine 360m² Matuljska cesta,
3. Suvlasnički dio: 46/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) u naravi stan na II katu površine 79,29 m² sa mansardnim dijelom od 60,20 m², sve na nacrtu označeno br. 3
Navedena nekretnina nalazi se u Matuljima, Matuljska cesta 19B.

Prilog 1.: Procjembeni elaborat 2019/09C 168 od rujna 2019,
ezk izvadak

- **zk.ul.br. 2072 k.o. Matulji k.č.br.2209/3** dvorište površine 185 m² i i stambena zgrada, površine 85, Matuljska cesta, ukupne površine 270 m², i to
1.suvlasnički dio: 28/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) ; Stan u prizemlju površine 85,22 m², na nacrtu označeno br. 1

Prilog 2.: Procjembeni elaborat 2019/09C 212 od rujna 2019,
e-zk izvadak

3. suvlasnički dio: 43/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3); Stan na II katu pov. 129,60 m² sa mansardnim dijelom u pov. od 41,43 m², sve na nacrtu označeno br. 3
Navedene nekretnine nalaze se u Matuljima, Matuljska cesta 19C.

Prilog 3: Procjembeni elaborat 2019/09C 150 od rujna 2019,
e-zk izvadak

- **zk.ul. br. 2066 k.o. Matulji , k.č.br.2209/6** dvorište površine 105 m², dvorište pov.56 m² i stambena zgrada pov. 111 m², Matuljska cesta, ukupne površine 272 m², **i to**
4. suvlasnički dio: 1/6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 1. Stan br. 1 B u prizemlju zgrade, koji se sastoji od predprostora, sobe, kupaonice, dnevnog boravka i kuhinje, te natkrivene terase, korisne površine 37,23 m², na nacrtu sve označeno žutom bojom
Navedena nekretnina nalazi se u Matuljima, Matuljska cesta 19E.

Prilog 4: Procjembeni elaborat 2019/09C 179 od rujna 2019,
e-zk izvadak

- **zk.ul.2065 k.o. Matulji, kč.br. 2209/7** dvorište površine 286m² i stambena zgrada površine 111 m², ukupne površine 397, Matulji, Matuljska cesta 19F

2. suvlasnički dio: 1691/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan S1 u prizemlju, koji se sastoji od hodnika, sobe, kuhinje i dnevnog boravka i kupaonice ukupne površine 29,69 m², kojem pripada kao sporedni dio natkrivena terasa u prizemlju površine 13,13 m²
sveukupne površine stana i pripadka 42,82 m², u elaboratu označeno žutom bojom

Prilog 5: Procjembeni elaborat 2019/09C 99 od rujna 2019.
e-zk izvadak

3. suvlasnički dio: 1186/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) S2 u prizemlju, koji se sastoji od hodnika, kuhinje i dnevnog boravka i kupaonice ukupne **površine stana 25,44 m²**, u elaboratu označen crvenom bojom

Prilog 6: Procjembeni elaborat 2019/09C 99 od rujna 2019.
e-zk izvadak

4. suvlasnički dio:3590/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Stan S3 na 1. katu, koji se sastoji od dva hodnika, tri sobe, kupaonice, WC-a, izbe i kuhinje i dnevnog boravka ukupne površine 73,35 m², kojem pripada kao sporedni dio natkrivena terasa na 1. katu površine 7,26 m², **sveukupne površine stana i pripadka 80,61 m²**, u elaboratu označen zelenom bojom.

Prilog 7: Procjembeni elaborat 2019/09C 99 od rujna 2019.
e-zk izvadak

5. suvlasnički dio: 3533/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Stan S4 na 2. katu, koji se sastoji od dva hodnika, dvije sobe, kupaonice, WC-a, izbe i kuhinje i dnevnog boravka ukupne površine 73,35 m², kojem pripada kao sporedni dio nenatkrivena terasa na 2. katu površine 7,26 m², **sveukupne površine stana i pripadka 81,21 m²**, u elaboratu označen plavom bojom

Prilog 8: Procjembeni elaborat 2019/09C 99 od rujna 2019.
e-zk izvadak

- **zk.ul.3223 k.o. Matulji, k.č.br. 2209/4 ŠALETOVO**, dvorište, površine 507 m², i to 1. Vlasnički dio:1/1

Prilog 9.: Procjena zemljišta
e-zk izvadak

Ad 2. Točke dnevnog reda- Donošenje odluke o uvjetima i načinu prodaje nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika.

Budući da su sve nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika opisane pod toč. II ovog Izvješća procjenjene, i da na istima postoji različno pravo u korist trećih osoba, te da nije postignut dogovor s različnim vjerovnikom B2 Kapital d.o.o. o mirnom rješenju spora sa nekim od korisnika nekretnina, predlaže se da skupština vjerovnika donose odluku da se predmetne nekretnine unovče u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini sukladno čl.247. st.1. u vezi s čl.441. st.2. Stečajnog zakona.

Ad 3. Točke dnevnog reda

Donošenje odluke o Zahtjevu Marije Serdar za raskid ugovora o zamjeni nekretnina od 10.svibnja 2006. i Aneksa od 26. srpnja 2006.g.

Marija Serdar, iz Opatije, Matuljska cesta 14, OIB:29834441193, zastupana po pun. Snježani Marošević-Čapko, odvjetnici iz Rijeke, podnijela je zahtjev za **raskid Ugovora o zamjeni nekretnina od 10. svibnja 2006. i Aneksa ugovora o zamjeni nekretnina od 26. srpnja 2006.**

Navedeni zahtjev za raskid ugovora o zamjeni nekretnina, podniet je nakon što različni vjerovnik B2 Kapital d.o.o., iz Zagreba, nije udovoljio zahtjevu Marije Serdar za izdavanje brisovnog očitovanje za brisanje hipoteke koju ima upisanu na nekretnini upisanoj u

zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel u Opatiji, kč.br. 2210 zk.ul. 3224 k.o. Matulji, a koja je u vlasništvu Marije Serdar.

U zahtjevu se navodi da je ugovor o zamjeni nekretnina od 10. svibnja 2006.g. i Aneks ugovora o zamjeni nekretnina od 26. srpnja 2006.g., zaključen između Marije Serdar i DI-DOM-a d.o.o., te se traži da se uspostavi ranije zemljišnoknjižno stanje kakvo je bilo prije sklapanja Ugovora o zamjeni i Aneksa tome ugovoru, te brisanje prava vlasništva temeljem tog ugovora i aneksa ugovoru na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija, tako da Marija Serdar vraća DI-DOM-u d.o.o., u stečaju 214/185 dijela kč.br. 1024 površine 285 m2 upisane u zk.ul.br. 344 k.o. Perenići (sad dio kč.br.2209/4 , zk.ul.3223 k.o. Matulji i dio kč.br. 2210 upisane u zk.ul. 3224 k.o. Matulji, dok DI-DOM d.o.o., u stečaju vraća Mariji Serdar dio kč.br.2210 površine 1001 m2 upisane u zk.ul. 3224 k.o. Matulji i kč.br, 2209/7 zk.ul. 2065 k.o. Matulji.

Imajući u vidu zahtjev Marije Serdar za raskid ugovora o zamjeni nekretnine i aneksa ugovoru o zamjeni nekretnina, stečajna upraviteljica predlaže da se o tome donese odluka na skupštini vjerovnika.

Sva dokumentacija u svezi zahtjeva Marije Serdar za poništenje ugovora o zamjeni nekretnina, priložena je uz prethodno Izvješće.

Ad.4. točke dnevnog reda reda -donošenje odluke o eventualnom pokretanju ili ne pokretanju parničnog postupka protiv Nevenke Šebenik, Zemke Gračić, Matije Tomišić i Zvezdane Mađarević , a radi ostvarenja prava na posjed nekretnina

Kao što je navedeno na početku ovog Izvješća, na osnovu rješenja suda od 02. siječnja 2020. odbijen je zahtjev stečajnog upravitelja da sud naloži Nevenki Šebenik, Zemki Gračić, Matiji Tomišić i Zvezdani Mađarević predaju u posjed nekretnina koje koriste stečajnom upravitelju, te se stečajni upravitelj upućuje u parnicu radi ostvarenja prava na posjed nekretnina.

S obzirom da se predlaže da skupština vjerovnika donese odluku o uvjetima i načinu prodaje nekretnina stečajnog dužnika, pa tako i stanova koji su u posjedu naprijed navedenih osoba, stečajni upravitelj je mišljenja da nema potrebe da se pokreće parnični postupak radi ostvarenja prava na posjed nekretnina protiv navedenih osoba, te predlaže da o tome odluku donese skupština vjerovnika.

Nada Barišić, stečajna upraviteljica