

TRGOVAČKI SU U ZAGREBU

Obrazac 18.

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

I Prijedlog skupštine vjerovnika

Dana 20.5.2025.g. zaprimljena je e mail poruka kojom odvjetnica Kristina Rakuša iz Zagreba za svoju stranku Nikolu Rožića iskazuje interes za kupnju dviju čestica u vanknjižnom vlasništvu VINSKE KUĆE JANA d.o.o. po procijenjenoj vrijednosti, te u prilogu dostavlja procjenu vrijednosti po vještaku mr. sc. Draženu Županiću dipl. ing. agr.. Nadalje, dana 24.6.2025.g. obavještava da je stranka spremna kupiti nekretnine po dvostruko većoj cijeni od procijenjene. Nadalje, dana 17.9.2025.g. dostavlja dopunu nalaza vještaka. Predmet ponude su kč. Br. 209 upisana u zk.ul. 1538 k.o. Sveta Ana i kč. Br. 8210 upisana u zk.ul. 11216 (prije 4294) k.o. Sveta Ana.

Nastavno na navedeno predlaže se da stečajni sudac zakaže posebnu 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 Ana i zkč. Br. 8210 (dio) upisane u zk. ul. 11216 (prije 4294) k.o. Sveta Ana

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, pa samim time i od unovčenja. 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 Ana, 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 broj 2452 kao posjednik evidentirana Vinska kuća Jana d.o.o.

Prema vještačkom nalazu dostavljenom uz ponudu za kupnju, odnosno dopuni nalaza vještaka, proizlazi da je površina od 489 m² kao dio zkčbr. 8209 procijenjena u iznosu od 772, 62 EUR (1,58 EUR / m²), no kako je prema gore opisanom Ugovoru o kupoprodaji pravni prednik stečajnog dužnika kupio površinu od 136 čm, to eventualni predmet prodaje može biti površina od 136 čm čija bi vrijednost sukladno nalazu vještaka (136 x 1,58 EUR) iznosila 214,88 EUR. Dopunom nalaza obuhvaćen je i natkriveni roštilj (navodno ga je sagradio pravni prednik stečajnog dužnika) koji se proteže dijelom na kčbr. 8209 dijelom na kčbr. 8210 i koji je procijenjen na sveukupnu vrijednost od 800,00 EUR. Roštilj se prema snimci (vještak nije odredio površinu po pojedinoj čestici) nalazi sa 1/5 površine na predmetnoj čestici, te dio procijenjene vrijednosti od 1/5 od 800,00 EUR ili 160,00 EUR treba dodati na vrijednost zemljišta. Slijedom navedenog dio kčbr. 8209 od 136 m² koji je bio stečen kupoprodajnim ugovorom uvećan za pripadajući dio sagrađenog roštilja ima sveukupnu procijenjenu vrijednost od 374,88 EUR. **Kako je svojim podneskom od 24.6.2025.g. ponuđen dvostruki iznos u odnosu na procijenjenu vrijednost, to proizlazi da bi se kupoprodajom mogla ostvariti cijena od 749,76 EUR.**

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. Takva pak neizvjesnost ima za posljedicu ne predvidivi daljnji tijek stečajnog postupka i uopće raspoložbe tako ostvarenom stečajnom masom, sa ujedno nepredvidivim mogućim sudskim troškovima kao i redovnim troškovima nastavka ovog stečajnog postupka (usluge knjigovodstva, ureda stečajnog upravitelja i drugih materijalnih troškova). Slijedom navedenog, nameće se pitanje svrsishodnosti prihvata ponude, no u tom smislu prepušta se odluka skupštini vjerovnika.

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 površ ¾ čhv, 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 Ana 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. navedeno je ¾ čhv bez navođenja same površine predmetne kč.br., te u samom ugovoru nije točno definirana niti površina niti suvlasnički dio koji je predmet kupoprodaje. Dok je uz kčbr. 8220 i 8221 u ugovoru barem navedena površina (142 čhv i 305 čhv) uz opis kupoprodaje kčbr. 8210 je navedeno kao ¾ čhv (ako bi odražavao suvlasnički dio) ne odgovara niti jednom suvlasničkom dijelu kako je upisano u zemljišnim knjigama. Naime, Josip Rožić na 2. suvlasničkom dijelu je upisan sa 8/32 dijela čestice ili ¼ čestice, dok u zbroju 2. i 6. suvlasnički dijelovi koji su glasili na Josipa Rožića također niti približno ne čine ¾ površine predmetne čestice (¾ od 314 čhv čini 235,50 čhv ili 847 m²). Slijedom navedenog proizlazi da predmetni ugovor ne bi bio provediv u zemljišnim knjigama. Dapače, u Kupoprodajnom ugovoru od 12.2.2002.g. se kao sveukupna površina koja je predmet kupoprodaje navodi u točki I Ugovora sveukupna površina od 761 m², no navedeno ne odgovara kako pojedinačno navedenim površinama parcela to niti zbroju dijelova koji se kupuju, pa posebno u odnosu na kčbr. 8210 nije uopće poznato koja je stvarna površina bila predmet kupoprodaje.

Uvidom u stanje katastra proizlazi da je u posjedovnom listu 2452 kao posjednik u površini od 1129 m² evidentirana Vinska kuća Jana d.o.o. Uvidom u povijene promjene u katastru proizlazi da je 25.1.2002.g. proveden prijenos posjeda sa Rožić Danice na Rožić Stjepana u površini od 1129 m², a dana 11.3.2002.g. sa istog na Vinsku kuću Jana d.o.o. oznake vrste promjene: promjena kulture. Trenutačnim pokušajem uvida u stanje katastra u sustavu e zemljišne knjige nije bio dostupan.

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.

Prema vještačkom nalazu dostavljenom uz ponudu za kupnju, odnosno dopuni nalaza vještaka, proizlazi da je površina od 1129 m² zkčbr. 8210 procijenjena u iznosu od 1.783,82 EUR (1,58 EUR / m²), no kako je prema gore opisanom Ugovoru o kupoprodaji pravni prednik stečajnog dužnika eventualno kupio površinu koja bi predvidivo mogla iznositi 9/32 dijela (alikvotni dio čestice kako je naprijed opisano) 317,63 m² , to eventualni predmet prodaje može biti površina od 317,63 m² čija bi vrijednost sukladno nalazu vještaka (317,63 x 1,58 EUR) iznosila 501,85 EUR. Dopunom nalaza

obuhvaćen je i natkriveni roštilj (navodno ga je sagradio pravni prednik stečajnog dužnika) koji se proteže dijelom na kčbr. 8209 dijelom na kčbr. 8210 i koji je procijenjen na sveukupnu vrijednost od 800,00 EUR. Roštilj se prema snimci (vještak nije odredio površinu po pojedinoj čestici) nalazi sa 4/5 površine na predmetnoj čestici, te dio procijenjene vrijednosti od 4/5 od 800,00 EUR ili 640,00 EUR treba dodati na vrijednost zemljišta. Slijedom navedenog predvidivi dio kčbr. 8210 od 317,63 m2 koji je bio stečen kupoprodajnim ugovorom uvećan za pripadajući dio sagrađenog roštilja ima sveukupnu procijenjenu vrijednost od 1.141,85 EUR. **Kako je svojim podneskom od 24.6.2025.g. ponuđen dvostruki iznos u odnosu na procijenjenu vrijednost, to proizlazi da bi se kupoprodajom mogla ostvariti cijena od 2.283,70 EUR.**

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 i nije uopće poznata stvarno stečena površina niti da li je prodavatelj uopće bio vlasnik, 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. Takva pak neizvjesnost ima za posljedicu ne predvidivi daljnji tijek stečajnog postupka i uopće raspoložbe tako ostvarenom stečajnom masom, sa ujedno nepredvidivim mogućim sudskim troškovima kao i redovnim troškovima nastavka ovog stečajnog postupka (usluge knjigovodstva, ureda stečajnog upravitelja i drugih materijalnih troškova). Slijedom navedenog, nameće se pitanje svrsishodnosti prihvata ponude, no u tom smislu prepušta se odluka skupštini vjerovnika.

III ZAKLJUČAK

Nastavno na opisan pravni status nekretnina i uzimajući u obzir predvidive površine zbog neurednosti samih ugovora, te predvidive rizike za stečajnog dužnika koji proizlaze iz navedenog statusa, nastanka troškova nastavka stečajnog postupka nad stečajnom masom, te činjenicu da bi od prodaje prema naprijed obrazloženom tumačenju samih Ugovora o kupoprodaji koji ne definiraju točno predmet i površinu kupoprodaje, prihvatom ponude bila ostvarena sveukupna predvidiva kupovna od 3.033,46 EUR, predlaže se da skupština vjerovnika donese odluku od pristigloj ponudi.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

Zagreb, 11.11.2025.g.

Prilog: Ugovori o kupoprodaji za kč. br. 8209 i 8210 k.o. Sveta Ana

ZK izvadak za kč.br. 8209, 8210

Kopija katastarskog plana

Posjedovni list za kčbr. 8209 i 8210

Ponuda kupca sa procjenama vrijednosti