

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu
Poslovni broj spisa: 18 St-718/2017
Dužnik: stečajna masa iza Štambena zadruga KOOOPERATIV u
stečaju, OIB 34794889856, Križevci, Marcela Kiepacha 51

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU
OD 07. rujna 2016. godine DO 10. ožujka 2020. godine**

**I. STANJE STEČAJNE MASE NAKON ZAVRŠNOG ROČIŠTA, ODNOSNO
ZAKLJUČENJA STEČAJNOGA POSTUPKA**

Financijska agencija podnijela je zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom Štambena zadruga KOOOPERATIV, OIB 48833190376, Zagreb, Šoštarićeva 10/III temeljem članka 444. st.1. Stečajnog zakona.

Dužnik je na dan 01. rujna 2015. godine u očevidniku redosljeda osnova za plaćanje imao evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 6290 dana u ukupnom iznosu od 14.544.051,82 kune.

Oglasom objavljenim na e-oglasnoj ploči suda od 24. svibnja 2016. godine pozvane su osobe ovlaštene za zastupanje dužnika po zakonu u roku od 15 dana podnijeti javnobilježnički ovjeren popis imovine i obveza te su pozvani vjerovnici da u roku od 45 dana predlože otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom.

Obzirom da naprijed navedene osobe nisu u određenom roku dostavile sudu popis imovine i obveza dužnika niti predložile otvaranje stečajnog postupka, Trgovački sud u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu je dana 07. rujna 2016. godine donio rješenje poslovni broj St-1494/2016 o otvaranju i istovremenom zaključenju skraćenog stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Štambena zadruga KOOOPERATIV u stečaju, OIB 48833190376, Zagreb, Šoštarićeva 10/III te imenovanju stečajnog upravitelja Mladena Beljo, stečajnog upravitelja s liste B stečajnih upravitelja.

Stečajni upravitelj Mladen Beljo je podnescima od 15. prosinca 2016. i 10. travnja 2017. godine predložio nastavak postupka radi naknadne diobe uz obrazloženje kako postoji imovina dužnika koja ulazi u stečajnu masu, i to nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. uložak broj 20003, k.č.br. 2184/4, k.o. Grad Zagreb, zk. uložak broj 1468, k.č.br. 4651 k.o. Trnje te zk. uložak broj 17449, k.č.br.2182/7, k.o. Grad Zagreb.

Istim podneskom stečajni upravitelj je predložio da ga se razriješi dužnosti stečajnog upravitelja budući se ne nalazi na listi A stečajnih upravitelja.

Obzirom da su ispunjeni uvjeti iz članka 289. st. 1. Stečajnog zakona, Trgovački sud u Zagrebu je rješenjem posl.br. 18 St-718/2017 od 3. prosinca 2019. godine odredio nastavak stečajnog postupka nad Stečajna masa iza Štambena zadruga KOOOPERATIV u stečaju, OIB 34794889856, Križevci, Marcela Kiepacha 51, pozvao vjerovnike da prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju, te odredio ispitno i izvještajno ročište.

U dosadašnjem tijeku stečajnoga postupka stečajni upravitelj je:

- obradio prispjele tražbine vjerovnika i sastavio tablicu prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih vjerovnika;

- izradio izvješće za izvještajno ročište;
- identificirao nekretnine s pravom korištenja i u vlasništvu stečajnog dužnika.

II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Nastavak postupka određen je jer je bivši stečajni upravitelj obavijestio sud da postoji imovina dužnika koja ulazi u stečajnu masu.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka utvrđeno je stvarno stanje za nekretnine naznačene u rješenju o nastavaku stečajnog postupka kako slijedi:

- a) nekretnine upisane u zemljišne knjige koje vodi Općinski građanski sud u Zagrebu u **zk. ulošku broj: 679, k.č.br. 4735, k.o. Trnje**, na ime prednika stečajnog dužnika: S.Z. „Kooperativ“, Šoštarićeva br. 10, Zagreb kao 4. suvlasnički dio 58,44/3017,9 Etažno vlasništvo E-4, Dvosobni stan broj 43 na osmom katu, istok, površine 57,13 m², sa spremištem na devetom katu površine 2,62 m²)

Navedene nekretnine su u naravi opisani dvosobni stan na osmom katu sa spremištem na devetom katu, koji se nalazi u stambenoj zgradi u Zagrebu, Rugvička ulica 1, Cvjetno naselje.

Stan je u posjedu Zorana Sabolić OIB: 73569728478, koji vezano za predmetni stan raspolaže slijedećom dokumentacijom koju je i dostavio i to:

- Ugovor o međusobnim pravima i obvezama br. 146/97 od 01.12.1997. između SZ Kooperativ i Inteco d.o.o.,
- Potvrdu od 20.12.1997.g. o isplati vrijednosti predmetnog stana u cijelosti od strane SZ Koopertiv,
- aneks Ugovora između SZ Kooperativ i Inteco d.o.o. od 08.02.2016.g.,
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine između Inteco d.o.o. i Zoran i Darko Sabolić od 29.05.1998.g.,
- Aneks Ugovora o kupoprodaji nekretnine između Inteco d.o.o. i Zoran i Darko Sabolić te
- rješenje o nasljeđivanju iza pok. Darko Sabolić od 16.05.2016.g.

Uvidom u dokumentaciju (koja ima određene manjkavosti u vezi karakteristika samog stana koje su vjerojatno i dovele do problema u vezi uknjižbe prava vlasništva), nameće se zaključak da je stvarni, ali izvanknjižni vlasnik predmetne nekretnine Zoran Sabolić koji je stan kupio još 1998. godine, od kada je i u posjedu istog.

- b) nekretnine upisane u zemljišne knjige koje vodi Općinski građanski sud u Zagrebu u **zk. ulošku broj: 2513, k.č.br. 2370/1**, k.o. Grad Zagreb, kao kuća br. 58 u Vlaškoj ulici, na ime prednika stečajnog dužnika: S.Z. „Kooperativ“, Šoštarićeva br. 10, Zagreb i to 35. suvlasnički dio 1,42/100, Etažno vlasništvo E-35, Jednosobni stan broj 23 na četvrtom katu, zapad, sredina, površine 39,97 m², sa spremištem broj 23 u podrumu).

Stan je u posjedu Stjepana Grilec OIB: 64900622603 i Biserke Grilec OIB: 81190761855 koji su dostavili slijedeću dokumentaciju i to:

- Ugovor o međusobnim pravima i obvezama od 24.10.1985. godine i
- Tabularnu izjavu od 09.07.2009.godine, na kojoj dokumentaciji su potpisi ovlaštene osobe prodavatelja ovjereni kod javnog bilježnika.

Navode i da je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena još 1985. godine od kada pa sve do danas su gospođa i gospodin Grilec u samostalnom, neposrednom i neprekinutom posjedu, a da se nisu se mogli uknjižiti u zemljišnom knjigama iz razloga što očitom omaškom opis stana u Tabularnoj izjavi od 09.07.2009. ne odgovara opisu

u zemljišnim knjigama (u zk se navodi „suvlasnički omjer: 1,42 /100“, dok se u Tabularnoj izjavi navodi suvlasnički omjer: „1,44/100“).

Nadalje, Biserka i Stjepan Grilec vode pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu parnični postupak protiv Republike Hrvatske i nekada SZ Kooperativa pod posl. br. P-853/16, a radi proglašenja ovrhe na nekretnini, nedopuštenom. Republika Hrvatska je stečajnog upravitelja obavijestila o razlučnom pravu na toj nekretnini.

Uvidom u dokumentaciju nameće se zaključak da su stvarni, ali izvanknjižni suvlasnici predmetne nekretnine, na jednake dijelove, Biserka i Stjepan Grilec.

c) nekretnine upisane u zemljišne knjige koje vodi Općinski građanski sud u Zagrebu u **zk. ulošku broj: 20003, k.č.br. 2184/4, k.o. Grad Zagreb**, na ime prednika stečajnog dužnika Kooperativ zadruge s.o.j., Zagreb (dvorište u Vrbanićevoj ulici)

i

d) nekretnine upisane u zemljišne knjige koje vodi Općinski građanski sud u Zagrebu u zk. ulošku broj: **17449, k.č.br. 2182/7, k.o. Grad Zagreb**, na ime prednika stečajnog dužnika Kooperativ zadruge s.o.j., Zagreb (stambeni objekt u Vrbanićevoj 18)

kao gore upisane više ne postoje, zk. ulošci broj: 20003 i broj: 17449, oba k.o. Zagreb, u međuvremenu su utrnuti u postupcima povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine.

K.č.br. 2184/4 je poništena uslijed spajanja sa k.č.br. 2182/7 čija je površina i oblik izmijenjen. Formiran je novi **zk.ul.br. 7070 k.o. Centar** u koji je sve prethodno preneseno, a nova čestica, sada oznake **k.č.br. 6847**, u naravi stambena zgrada br. 18, ulica Frana Vrbanića i dvorište sa ukupno 599 m², gdje postoje suvlasnički udjeli s neodređenim omjerom – Etažno vlasništvo (E-1 do E-18) različitih fizičkih osoba te se tu SZ Kooperativ ili njezini prednici više nigdje ne spominju.

Sve istaknuto proizlazi iz dostupnih podataka u javnim očevidnicima (zk. izvadcima, povijesnim zk. izvadcima, Z-predmetima, aktivnim plombama).

e) nekretnine upisane u zemljišne knjige koje vodi Općinski građanski sud u Zagrebu u **zk. ulošku broj: 1468, k.č.br. 4651 k.o. Trnje** prema podacima iz zk. izvatka u naravi predstavljaju STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT ST-1 CVJETNO NASELJE VISINE PO+PR+5 STAMBENIH ETAŽA+1 STAMBENA ETAŽA U MANSARDI sa ukupno 246 čhv i 884 m², te su u cijelosti etažirane kao Etažno vlasništvo s neodređenim omjerima (suvlasnički udjeli E-1 do E-39), time da postoje zk. upisi pojedinih etažnih cjelina u vlastite poduloške, sve u korist različitih fizičkih osoba.

U odnosu na prednika stečajnog dužnika, naznačenog u istom zk. izvatku kao KOOPERATIV, ŠOŠTARIĆEVA BR. 10, ZAGREB, dolazi upisano pravo vlasništva na sve suvlasničke udjele, što bi značilo da su etažne cjeline nedvojbeno samovlasništvo pojedinih etažnih vlasnika, ali je pri povezivanju etažnih cjelina s vlasništvom cijele nekretnine izvjesno došlo do određenog propusta, na način da je prednik stečajnog dužnika ostao upisan kao samovlasnik zemljišta, što temeljem postojećeg načela jedinstva nekretnine nije moguće. Koliko je vidljivo iz zk. izvatka, još uvijek je na predmetnim nekretninama aktivna i neriješena plomba pod brojem: Z-3208/14 koja se tiče upravo povezivanja KPU i ZK pa je moguće da će ova evidentna pogreška tu biti riješena.

f) nekretnine upisane u zemljišne knjige koje vodi Općinski građanski sud u Zagrebu **u zk. ulošku broj: 1104, k.o. Trnje**, na ime SZ Kooperativ (28 etažnih cjelina).

Predmetne nekretnine upisane su kao k.č.br. 4750/2, u naravi Zgrada mješovite uporabe br. 14., Stupnička, sa ukupno 1558 m². Sastoje se od ukupno 84 suvlasnička dijela, etažnih cjelina (Etažno vlasništvo s određenim omjerima, E-1 do E-84) te su u najvećem dijelu vlasništvu različitih fizičkih osoba.

Prednik stečajnog dužnika, naznačen kao SZ Kooperativ, Šoštarićeva br. 10, Zagreb, trenutno dolazi upisan kao suvlasnik ukupno 15 suvlasničkih dijelova, zasebnih etaža, od čega su 13 u naravi garaže u podrumu (E-1, E-3, E-6 do E-9, E-11, E-12, E-15, E-26, E-31 do E-33), a dvije u naravi stanovi (E-50 i E-70).

Etažna cjelina E-50 je četverosobni stan br. 11 na II. katu površine 89,4 m² (sa balkonom od 14,2 m² i spremištem br. 11 u podrumu), a etažna cjelina E-70 dvosobni stan br. 31 na VI. katu površine 60,1 m², sa spremištem br. 31 u podrumu.

Etažnu cjelinu E-50 (četverosobni stan br. 11 na II. katu površine 89,4 m²) koriste Melita Svetl Sutlić i Vanja Sutlić koji je izjavio da je stan izvanknjižno vlasništvo njegove supruge (kao nasljedstvo iza pokojnih roditelja) te da su u posjedu dugi niz godina, o čemu će ubrzo dostaviti odgovarajuću dokumentaciju.

Za etažnu cjelinu E-70, upisanu kao suvlasništvo prednika stečajnog dužnika Predstavnik stanara obvezao se dostaviti podatak o korisnicima, kao i za druge etažne cjeline, kada i ako ih uspije pribaviti.

Iz povijesnog e-izvatka za etažne cjeline koje dolaze upisane na SZ Kooperativ nije vidljivo da bi netko drugi pokušavao upisati svoje vlasničko pravo, ali su kod nekih vidljivi pokrenuti ovršni postupci još iz 2012. godine (vjerojatno pokušaj nekog od vjerovnika SZ da naplati svoju tražbinu).

Malo je vjerojatno da su iste doista i stvarno u suvlasništvu stečajnog dužnika, znatno veća je vjerojatnost da postoje stvarni izvanknjižni vlasnici i ovih nekretnina.

Takav stav temeljim u prvom redu na konstantnim promjenama podataka u vezi pojedinih prava suvlasništva na predmetnoj nekretnini, kao i na činjenici da su i u ovom trenutku, prema podacima iz zk. izvatka, aktivne tri plombe, od kojih se ona pod brojem predmeta Z-2357/2017, odnosi na etažnu cjelinu E-1 koja je upisana na prednika stečajnog dužnika, a radi se o tzv. „pojedinačnom zk. ispravnom postupku“, koji se provodi radi ispravljanja krivog zk. upisa.

g) nekretnine upisane u zemljišne knjige koje vodi Općinski građanski sud u Zagrebu **u zk. ulošku broj: 383, k.č.br. 1022/4, k.o. Trnje**, na ime SZ Kooperativ (suvlasnički dijelovi E-1 do E-16, u naravi garaže od broja 16 do broja 31)

Predmetne nekretnine u naravi su prema zk. izvatku ZGRADA-GARAŽE sa 288 m², a sastoje se od ukupno 16 suvlasničkih dijelova - etažnih cjelina (Etažno vlasništvo s određenim omjerima, E-1 do E-16), koje su sve, izuzev garaže pod brojem 30 (E-15), upisane kao vlasništvo prednika stečajnog dužnika STAMBENA ZADRUGA KOOPERATIV, OIB: 48833190376, ZAGREB, ŠOŠTARIĆEVA 10.

Sve garaže su površine 15,90 m², a garaža bod brojem 30 (E-15), jedina je upisana kao vlasništvo posebnog djela u korist fizičke osobe – Hrovatin Bojana iz Pule.

Iz povijesnog e-izvatka vidljivo je da su predmetne etažne cjeline upisane kao vlasništvo SZ Kooperativ kroz postupak prijenosa prava korištenja s Grada Zagreba kao društvenog vlasništva, izuzev za etažu E-15 koja je nakon takvog prijenosa, a temeljem pravomoćne i ovršne presude na temelju priznanja od 20.11.2007., upisana kao vlasništvo gore navedene fizičke osobe.

Za ove nekretnine još nisam uspio utvrditi stvarno stanje na terenu. Otežavajuća je okolnost što praktički nema suvlasnika do kojih bi eventualno mogao doći te su čak

i prema posjedovnom listu sve ove nekretnine, bez izuzetka, još upisane kao posjed prednika stečajnog dužnika.

Obzirom na sve navedeno, iz javno dostupnih podataka ne mogu sa sigurnošću tvrditi da postoji imovina koja bi mogla predstavljati stečajnu masu iza SZ Kooperativ u stečaju.

Velika je vjerojatnost da su sve naznačene nekretnine prodane, a da vlasništvo nije sređeno. Tijekom postupka za očekivati je izlučne zahtjeve izvanknjižnih vlasnika i njihove zahtjeve za izdavanje valjanih tabularnih izjava.

Prikupljanje dokumentacije, podataka i saznanja prezentiranih u ovom izvješću te eventualna daljnja postupanja pri utvrđivanju stvarnog stanja stečajne mase, povezano je s troškovima.

Stečajni upravitelj ne raspolaže sredstvima na računu niti imovinom podobnom za unovčenje koja je dostatna za namirenje troškova stečajnog postupka, pa predlažem da Sud nastavljanje postupka radi naknadne diobe uvjetuje uplatom predujma kojim će se namiriti troškovi nastavljanja postupka radi naknadne diobe.

Prijavu tražbine podnijela su 2 vjerovnika:

- GRAD ZAGREB, OIB 61817894937, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb u ukupnom iznosu od 7.284.916,87 kuna i

- REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, OIB 18683136487, Avenija Dubrovnik 32, Zagreb u ukupnom iznosu od 115.799,28 kn, koji vjerovnik je poslao i obavijest o razlučnom pravu na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige koje vodi Općinski građanski sud u Zagrebu u zk. ulošku broj: 2513, k.č.br. 2370/1, k.o. Grad Zagreb, kuća br. 58 u Vlaškoj ulici i to 35. suvlasnički dio 1,42/100, Etažno vlasništvo E-35, Jednosobni stan broj 23 na četvrtom katu, zapad, sredina, površine 39,97 m², sa spremište broj 23 u podrumu.

Slijedom izloženog predlažem vjerovnicima donošenje slijedećih odluka:

1. prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja;
2. ovlašćuje se stečajni upravitelj nastaviti s postupkom utvrđivanja da li pronađena imovina ulazi u stečajnu masu;
3. određuje se uplata predujma kojim će se namiriti troškovi nastavljanja postupka radi naknadne diobe u iznosu od 7.000,00 kuna.

U Križevcima, 10. ožujka 2020.

Stečajni upravitelj

Darko Šket