

**Obrazac 18.**

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE  
UZ PRIJEDLOG ZA POSEBNU SKUPŠTINU VJEROVNICA**

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu  
Poslovni broj spisa: St-792/2019  
Dužnik: VINSKA KUĆA JANA d.o.o. u stečaju, OIB 85324965757

***1. Tijek stečajnog postupka***

U dosadašnjem tijeku postupka izvršeno je unovčenje imovine koja je bila podobna za unovčenje i za koju su donesene odluke Skupštine vjerovnika o načinu unovčenja (nekretnina zk.ul. 5496 k.o. Sveta Ana i pokretnine).

***1.1. Neunovčena imovina – nekretnina upisana u zemljišne knjige***

Naknadno je pronađena imovina i izvršen upis vlasništva nekretnine kč.br. 7899 k.o. Sveta Ana, zk.ul. 6688, površine 460 čhv, u naravi poljoprivredno zemljište – stari vinograd. Također je izvršena procjena vrijednosti nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku te je ista procijenjena na iznos od 21.100,00 kn. Predmetna nekretnina nije opterećena razlučnim pravom, te je predmet unovčenja sukladno odredbi članka 229. Stečajnog zakona ( NN 71/15). U odnosu na nekretnine koje nisu opterećene razlučnim pravima, Skupština vjerovnika nije donesla odluku o načinu unovčenja.

Prilog: Elaborat procjene vrijednosti

***2. Potencijalna imovina – nekretnine neurednog zemljišnoknjižnog stanja***

Kako je opisano u prethodnim izvješćima stečajnog upravitelja, za dio nekretnina došlo se u posjed kupoprodajnih ugovora koji nisu provedivi u zemljišnim knjigama s obzirom na različitost navedenih prodavatelja u odnosu na stvarne upisane vlasnike i stanje upisa nekretnina u zemljišnim knjigama. Prema ugovorima o kupnji radi se o malim nabavnim vrijednostima kao i prema opisu, poljoprivrednom zemljištu, koje nema očekivanu veliku tržišnu vrijednost. Stupilo se u telefonski kontakt sa katastrom radi pokušaja pribavljanja dokumenata koji su bili osnov upisa posjeda na pojedinim česticama u korist stečajnog dužnika, no prema navodu katastra, isti u svojoj arhivi ne pohranjuje dokumente koji su osnov provedenih upisa. Slijedom navedenog, prema dostupnim podacima u ovom momentu ne postoje pretpostavke za provedbu upisa vlasništva u zemljišnim knjigama u korist stečajnog dužnika. U odnosu na angažiranje stručne pomoći odvjetnika i pokretanja eventualnih drugih postupaka pred sudom, a nastavno na relativno malu tržišnu vrijednost nekretnina, upitna je i svrsishodnost pokretanja takvih postupaka, te o daljnjem postupanju u odnosu na predmetnu potencijalnu imovinu, nužna je odluka skupštine vjerovnika.

***2.1. Ugovor o kupoprodaji od 4.2.2002.g. – dio kčbr. 8209 k.o. Sveta Ana***

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 ( 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 m<sup>2</sup> ), da bi prema tome 6/144 dijela upisanih na prodavatelja ( nepoznat OIB ili JMBG u zemljišnim knjigama) iznosilo 11,33 čhv ( ili 40,79 m<sup>2</sup>). Prema spisku promjena u katastru 11.3.2022.g. izvršen je prijenos posjedovnog stanja sa Rožić Ane dijela kčbr. 8209 u površini od 489 m<sup>2</sup> 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. Nastavno na opisano, očito se radi o neprovedivom ugovoru u zemljišnim knjigama. S obzirom na predvidivu malu očekivanu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine, a činjenici da bi stečajni dužnik trpio nužno daljnje troškove uređenja imovinskih odnosa u cilju provedbe upisa u zemljišnim knjigama, kao prethodnog pitanja, upitna je uopće isplativost poduzimanja daljnjih radnji za koje stečajni dužnik nema niti raspoloživa financijska sredstva. Slijedom navedenog neophodno je da skupština vjerovnika donese odluku da li da se angažira stručna pomoć odvjetnika i drugih npr. geodetskih usluga u svrhu upisa vlasništva, uključujući po potrebi pokretanje ZK ispravnog postupka i /ili parnice radi utvrđenja vlasništva.

Prilog: Ugovor o kupoprodaji  
ZK izvadci  
Katastarski podaci

## **2.2. Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 12.2.2002.g. – kčbr. 8220, 8221, 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.  $\frac{3}{4}$  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.

Izvršenim uvidom u zemljišnoknjižno stanje i katastar za predmetne nekretnine proizlazi:

- kč. br. 8220 površine 283 čhv i kč.br. 8221 površine 611 čhv, upisana je u zk.ul. 3977 k.o. Sveta Ana, a kao suvlasnici svaki u  $\frac{1}{2}$  dijela upisani su Rožić Josip, Prodin dol 34 i Gregorić Ana, Prodin dol 34. Prema gore opisanom ugovoru, prodavatelj Stjepan Rožić nije upisani vlasnik, no upisane površine pojedinih kč. uglavnom ukazuju da je cilj predmeta prodaje bilo  $\frac{1}{2}$  navedenih čestica. Nije poznato u kojim su odnosima upisani vlasnici sa prodavateljem, no nesporno je i pogrešan opis nekretnine u odnosu na zemljišnoknjižni upis. Slijedom navedenog proizlazi da u odnosu na navedene kč.br. predmetni ugovor ne bi bio provediv u zemljišnim knjigama. Uvidom u posjedovni list broj 2452 u kojem su navedena predmetna čestica, Vinska kuća Jana je evidentirani posjednik od 511 m<sup>2</sup> ( što čini oko  $\frac{1}{2}$  ukupne površine). Prema spisku promjena u katastru 25.1.2002.g. , vrsta promjene je: nasljeđivanje, prethodni posjednik Rožić Danica, a u promjenama je kao novo stanje na dijelu kčbr. 8220 evidentiran Rožić Stjepan sa 511 m<sup>2</sup>, a 11.3.2002.g. je u katastru provedena promjena na način da je kao posjednik evidentirana Vinska kuća Jana d.o.o. U odnosu na kčbr. 8221 u površini od 1097 m<sup>2</sup>, promjenama u katastru od 15.1.2002.g. izvršen je prijenos posjeda sa Rožić Danice temeljem nasljeđivanja na Rožić Stjepan, a 11.3.2002.g. prijenos posjedovnog stanja na Vinsku kuću Jana d.o.o.

- kč. br. 8210 koja je sadržana u Ugovoru, proizlazi da je upisana u zk.ul. 4294 k.o. Sveta Ana u površini 314 čhv ( oko 1130,40 m<sup>2</sup>), te da u zemljišnim knjigama na navedenoj k.č. postoji više (10)

upisanih suvlasnika. Prema ZK stanju proizlazi da prodavatelj Stjepan Rožić 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. 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  $\frac{3}{4}$  čhv bez navođenja same površine predmetne kč.br., te u samom ugovoru nije točno definirana niti površina niti suvlasnički dio koji je predmet kupoprodaje. Opis kupoprodaje kao  $\frac{3}{4}$  čhv ( ako bi odražavao suvlasnički dio) ne odgovara niti jednom suvlasničkom dijelu kako je upisano u zemljišnim knjigama. Slijedom navedenog proizlazi da predmetni ugovor ne bi bio provediv u zemljišnim knjigama. Nadalje, 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.

Nastavno na opisano, očito se radi o neprovedivom ugovoru u zemljišnim knjigama. S obzirom na predviđivu malu očekivanu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine, a činjenici da bi stečajni dužnik trpio nužno daljnje troškove uređenja imovinskih odnosa u cilju provedbe upisa u zemljišnim knjigama, neophodno je da skupština vjerovnika odluči da li je uopće ekonomično poduzimati daljnje radnje u cilju upisa vlasništva, uz potrebu angažiranja svih stručnih osoba ( odvjetnika, geodeta i sl.) radi provedbe upisa uključujući po potrebi pokretanje ZK ispravnog postupka i /ili pokretanja parnice radi utvrđenja vlasništva.

Prilog: Ugovor o kupoprodaji  
ZK izvadci  
Katastarski podaci

### ***2.3. Ugovor o kupoprodaji od 5.2.2002.g. – kčbr. 7899 i 8151/11***

Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen između Ivana Rožića ( Ivan) JMBG 0312959390519, Prodin dol 37 kao prodavatelja i Vinske kuće Jana d.o.o. kao kupca nekretnine opisane kao Zemljište, površine 2748 čm, k.o. Sveta Ana, kč.br. 7899, 8151/11. Ugovor je sklopljen dana 5.2.2002.g. i ovjeren kod javnog bilježnika Stjepana Volarića u Jastrebarskom pod brojem ovjere OV-794/02. Ugovorena kupoprodajna cijena je iznosila 30.000,00 kn.

- U odnosu na kč.br. 7899 k.o. Sveta Ana, ZK odjel Jastrebarsko je udovoljio prijedlogu Vinske kuće Jana d.o.o. u stečaju, te je u zemljišnim knjigama izvršen upis vlasništva s obzirom da je Ugovor odgovarao stvarnom stanju zemljišnih knjiga i kao takav bio provediv.

- kč. br. 8151/11 k.o. Sveta Ana površine 334 čhv upisana je u zk.ul. 1171 kao vlasništvo 1/1 Rožić Danice, Prodin dol 37. Slijedom navedenog proizlazi da prodavatelj nije upisani vlasnik u zemljišnim knjigama, nije poznat odnos između upisanog vlasnika i prodavatelja. Temeljem podnesenog prijedloga za upis temeljem opisanog ugovora ( veza kčbr. 7899), u odnosu na predmetnu kčbr. ZK odjel je pod brojem Z-30379/2021 odbio upis vlasništva u korist Vinske kuće Jana d.o.o. Uvidom u stanje katastarskih evidencija proizlazi da je u posjedovnom listu broj 2452 na predmetnoj kčbr. U površini od 1201 m2 kao posjednik evidentirana Vinska kuća Jana d.o.o. Prema dostupnim podacima prijenos posjeda u katastru je proveden 12.3.2002.g., temelj – kupoprodaja, sa Rožić Ivana na Vinsku kuću Jana d.o.o. Nastavno na opisano, očito se radi o neprovedivom ugovoru u zemljišnim knjigama. S obzirom na predviđivu malu očekivanu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine, a činjenici da bi stečajni dužnik trpio nužno daljnje troškove uređenja imovinskih odnosa u cilju provedbe upisa u zemljišnim knjigama, neophodno je da skupština vjerovnika odluči da li je uopće ekonomično poduzimati daljnje radnje u cilju upisa vlasništva, uz potrebu angažiranja svih stručnih osoba (

odvjetnika, geodeta i sl.) radi provedbe upisa uključujući po potrebi pokretanje ZK ispravnog postupka i /ili pokretanja parnice radi utvrđenja vlasništva.

Prilog: Ugovor o kupoprodaji  
ZK izvadci  
Katastarski podacaci

### 3. Prijedlog odluka

**3.1. Predlaže se da skupština vjerovnika donese odluku o načinu unovčenja nekretnina na kojima ne postoji razlučno pravo na način da se nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika koje nisu opterećene razlučnim pravom unovče po početnoj vrijednosti utvrđenoj po ovlaštenom sudskom vještaku objavom na internet stranicama Visokog trgovačkog suda ( Sudačkoj mreži) i u očevidniku FINE i to kod prve objave prikupljanjem i razmatranjem najpovoljnijih ponuda koje nisu niže od procijenjene vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku, kod druge objave prodaje prihvaćanjem najpovoljnije ponude koja nije niža od 3/4 procijenjene vrijednosti po vještaku, treće objave prodaje prihvaćanjem najpovoljnije ponude koja nije niža od 1/2 procijenjene vrijednosti po vještaku, četvrte objave prodaje prihvaćanjem najpovoljnije ponude koja nije niža od 1/4 procijenjene vrijednosti po vještaku a kod svake iduće objave po početnoj cijeni od 1,00 kn prihvaćanjem najpovoljnije ponude bez obzira na visinu ponude.**

**3.2. Predlaže se da skupština vjerovnika odluči da li će se radi pokušaja upisa nekretnina po ugovorima opisanim u točki 2.1, 2.2. i 2.3. izvješća ( kčbr. 8209; 8220, 8221, 8210 i 8151/11) poduzimati daljnje aktivnosti radi pokušaja upisa u zemljišne knjige uz odobrenje angažiranja stručne pravne pomoći odvjetnika i drugih potrebnih usluga kao i pokretanja po potrebi ZK ispravnih postupaka i / ili parnica radi utvrđenja vlasništva ili će se zbog predvidive male očekivane tržišne vrijednosti i ekonomičnosti odustati od daljnjeg poduzimanja pravnih radnji radi pokušaja upisa vlasništva uz isključenje istih iz stečajne mase.**

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

Zagreb, 16.9.2022.g.