

Trgovački sud u Zagrebu
Trg J. F. Kennedyja 11., Zagreb

Na posl. br.: St – 378/2023

Dužnik: LOKVANJ USLUGE d.o.o. u stečaju OIB: 22214479393,
Sesvete, Livadarski put 21.

Stečajni upravitelj: Daniel Deković iz Zagreba, Novačka 329., OIB: 76292704973.

Radi: Izvješće za skupštinu vjerovnika

**U Zagrebu,
dana 07. svibnja 2024. godine.**

U ovom stečajnom postupku održano je opće ispitno i izvještajno ročište dana 13. veljače 2024. godine. U ovom stečajnom postupku nije bilo osporavanja tražbina.

Nakon održanog općeg ispitnog i izvještajnog ročišta društvo Metro living d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu OIB: 18836443912 je obavijestilo nadležni Trgovački sud putem punomoćnika da je dana 01. ožujka 2024. godine otkupilo tražbinu od bivšeg vjerovnika CASAZELA d.o.o. OIB: 91374715609. Iz izvršenog uvida u stanje zk.ul.br. 782. k.o. Sesvete Novo pri zk. odjel Sesvete, a sve upisano pri Općinskom sudu u Sesvetama utvrđeno je da je pod posl. br. Z – 3248/2024 provedena uknjižba ustupanja založnog prava na novog založnog vjerovnika Metro living d.o.o. OIB: 18836443912.

Stečajni upravitelj je sastavio ispravak tablice razlučnih prava na način da je umjesto dosadašnjeg razlučnog vjerovnika CASAZELA d.o.o. OIB: 91374715609 upisan novi razlučni vjerovnik Metro living d.o.o. OIB: 18836443912. U preostalom dijelu tablica razlučnih vjerovnika ostaje neizmijenjena.

Prilog: Ispravak tablice razlučnih prava; zk.ul.br. 782. k.o. Sesvete Novo

I. Zakupni odnosi

Stečajni dužnik je vlasnik nekretnine upisane u zk.ul. 782 k.o. Sesvete pri zk. odjelu Sesvete a sve upisano pri Općinskom sudu u Sesvetama. Na predmetnoj nekretnini je izgrađena poslovna zgrada koja je dana u zakup postojećem zakupniku Marex Zagreb d.o.o. OIB: 61350403800. Visina zakupnine ugovorena je u iznosu od 2.800,00 € uvećano za PDV što sveukupno iznosi 3.500,00 € mjesečno.

Sa zakupnikom su sklopljena dva aneksa Ugovora o zakupu. Prvim aneksom je ugovoreno plaćanje mjesečne zakupnine na račun stečajnog dužnika koji je bio naknadno otvoren.

Drugim aneksom Ugovora o zakupu ugovoreno je trajanje Ugovora o zakupu sukladno odluci skupštine vjerovnika.

Sa zakupnikom je također potpisan sporazum prema kojem je zakupnik o svome trošku promijenio brave na objektu. Svi primjerci ključeva objekta se nalaze u posjedu zakupnika.

Prilog: Sporazm; Aneks br.1 i Aneks br. 2. Ugovora o zakupu.

Stečajni upravitelj sukladno sklopljenom Ugovoru i njegovim Aneskima ispostavlja zakupniku mjesečne račun za dužnu zakupninu. Zakupnina se redovito podmiruje po dospijeću.

Odvjetnik zakupnika je putem elektroničke pošte obavijestio stečajnog upravitelja da je njegova stranka morala izvršiti hitni popravak garažnih vrata na hali s obzirom da se ista nisu više mogla zatvoriti. Prema stavu zakupnika radi se o izvanrednom popravku koji bi trebao snositi zakupodavac. Garažna vrata su popravljena o trošku zakupnika na način da je kupljen novi motor garažnih vrata i ugrađen umjesto postojećeg.

Stečajni upravitelj je od zakupnika zatražio da se trošak popravka garažnih vrata prefakturira stečajnom dužniku. Po primitku prefakturiranog troška, stečajni upravitelj je izvršio povrat sredstava zakupniku. Trošak popravka garažnih vrata je iznosio 2.109,00 € uvećano za PDV u iznosu od 527,25 € odnosno sveukupno 2.636,25 €.

II. Ovršni postupci

a) U trenutku otvaranja stečajnog postupka u tijeku je bio ovršni postupak koji je vođen pod posl. br. Ovr – 422/2019 ovrhovoditelja CROATIA osiguranje d.d. OIB 26187994862 pri Općinskom sudu u Velikoj Gorici, Stalna služba u Ivanić – Gradu radi unovčenja nekretnina i to:

- kčbr. 286. upisano u zk.ul 181. k.o. Šarampov
- kčbr. 285/2 i 287. upisano u zk.ul. 182. k.o. Šarampov
- kčbr. 208. upisano u zk.ul. 263. k.o. Šarampov
- kčbr. 207. upisano u zk.ul. 264. k.o. Šarampov
- kčbr. 200. upisano u zk.ul. 476. k.o. Šarampov

a sve upisano pri zk. odjelu Ivanić Grad Općinskog suda u Velikoj Gorici

U ovom ovršnom postupku izvršena je procjena vrijednosti nekretnina. Općinski sud je dana 06. studenog 2023. godine donio rješenje o prekidu postupka te se oglasio stvarno ne nadležnim i ustupio ovaj ovršni predmet stvarno nadležnom Trgovačkom sudu u Zagrebu. Po ustupanju predmeta ovaj ovršni spis je dobio novi posl. br. Ovr – 204/2023.

Stečajni upravitelj greškom upisničara nije dobio uvid u spis Općinskog suda. S obzirom da je ovaj postupak bio nastavljen na Trgovačkom sudu, nisam imao niti uvid u novi broj spisa. Stečajni upravitelj se je stoga obratio nadležnom Trgovačkom sudu sa zahtjevom da mi se dopusti uvid u spis kao i omogućiti dostava putem e – komunikacije. Trgovački sud je udovoljio zahtjevu stečajnog upravitelja.

Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 14. ožujka 2024. godine određeno je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina za dan 16. travnja 2024. godine. Na sazvano ročište pristupio je stečajni upravitelj i predstavnik ovrhovoditelja. Stečajni upravitelj i predstavnik ovrhovoditelja su bili suglasni da se nekretnine koje su predmet unovčenja u ovom ovršnom postupku prodaju po utvrđenoj vrijednosti iz nalaza i mišljenja sudskog vještaka od dana 21. studenog 2022. godine.

Sud je na ročištu bio stava da je u ovom ovršnom postupku potrebno provesti revalorizaciju vrijednosti nekretnina odnosno ponovno procijeniti vrijednost te je na ročištu doneseno rješenje kojim je određeno dopunsko građevinsko vještačenje.

Rješenjem suda od dana 18. travnja 2024. godine određeno je novo građevinsko vještačenje radi procjene vrijednosti nekretnina jer ju sud utvrdio da je u postojećem vještačenju vještak naveo da su nekretnine koje su predmet unovčenja u ovom ovršnom postupku zemljišta građevinske namjene, da bi u istom elaboratu naveo da se radi o poljoprivrednom zemljištu. Prema stavu suda takav navod vještaka je proturječan te je stoga sud odlučio imenovati novog vještaka i provesti novo vještačenje. Rješenjem je sud naložio ovrhovoditelju, CROATIA osiguranje d.d., predujmljivanje troška novog vještačenja u iznosu od 2.000,00 € po prijetnjom obustave ovrhe.

b) U trenutku otvaranja stečajnog postupka pred Općinskim sudom u Sesvetama je bio u tijeku ovršni postupak koji je vođen pod posl. br. Ovr – 558/2022 ovrhovoditelja Caprice GmbH & Co.KG, OIB 73317016874 radi unovčenja nekretnina i to:

- kčbr. 2427/3 i 2427/4 upisano u zk.ul 782 k.o Sesvete Novo
- kčbr. 2026/3 upisano u zk.ul. 6683 k.o. Sesvete

a sve upisano pri zk. odjelu Sesvete Općinskog suda u Sesvetama.

U ovom ovršnom postupku izvršena je procjena vrijednosti nekretnina koja je i dostavljena sudu za potrebe općeg ispitnog i izvještajnog ročišta. Stečajni upravitelj je dana 15. siječnja 2024. godine predložio sudu donošenje rješenja kojim bi se utvrdio prekid postupka, sud se oglosio stvarno nenadležnim i ustupio predmet stvarno nadležnom Trgovačkom sudu. S obzirom da Općinski sud nije donosio predmetno rješenje, stečajni upravitelj je kontaktirao sud. Prema dobivenim informacijama sutkinja koja je vodila ovaj ovršni predmet je otišla u mirovinu. Stečajni upravitelj je podneskom zatražio od predsjednice suda da se ovaj ovršni predmet dodijeli u rad novom sucu kako bi se moglo donijeti navedeno rješenje. Po dodjeli predmeta u rad novom sucu, Općinski sud je dana 01. ožujka 2024. godine donio rješenje kojim je utvrdio prekid postupka i ustupio ovaj predmet Trgovačkom sudu u Zagrebu. Na Trgovačkom sudu u Zagrebu ovaj predmet je dodijeljen u rad 12. travnja 2024. godine te je dobio posl. br. Ovr – 70/2024. U ovom predmetu na dan sastavljanja ovoga izvješća nije bilo daljnjih poduzetih radnji.

III. Parnični postupci

a) Dana 12. travnja 2024. godine stečajni upravitelj je zaprimio putem e – komunikacije tužbu podnesenu protiv stečajnog dužnika pred Općinskim sudom u Sesvetama. U podnesenoj tužbi tužitelj Ivo Markotić iz Sesveta predlaže sudu utvrđivanje prava vlasništva nad k.č.br. 6628/5 a koja je upisana u zk.ul. 6683 k.o. Sesvete. Postupak se vodi pod posl. br. P – 157/2024.

U bitnom tužitelj u svojoj tužbi navodi da je predmetnu katastarsku česticu stekao na osnovi kupoprodajnog ugovora sklopljenog sa gđinom Ivan Tomašek dana 20. listopada 2000. godine. Na predmetnom ugovoru je potpis prodavatelja ovjeren po javnom bilježniku pod posl. br. OV – 6245/00.

Tužitelj nadalje navodi da je za predmetnu nekretninu platio porez te da je u katastarskom operatu upisan kao posjednik predmetnog zemljišta. Također navodi da je nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora angažirao geodeta radi izrade parcelacijskog elaborata te da se nalazi u posjedu predmetne nekretnine više od 20. godina te stoga smatra da je istu stekao dosjelošću.

Stečajni upravitelj je sastavio odgovor na tužbu u bitnome osporavajući navode tužitelja koji su izneseni u tužbi. Iz dostavljene dokumentacije koja prileži tužbi proizlazi da prema podacima iz povijesnog zemljišno knjižnog izvatka parcelacija nikada nije upisana niti provedena u zemljišnoj knjizi. Podnesena tužba je prema pravnom shvaćanju tuženika tzv. kvazibrisovna tužba uređena Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Zakonom je propisan prekulzivni rok od tri

godine koji počinje teći danom upisa knjižnog prava koje se osporava. S obzirom da je ovaj rok protekao tuženik je predložio sudu odbaciti tužbu kao nedopuštenu, alternativno odbiti tužitelja sa tužbenim zahtjevom kao neosnovanim. Tuženik također osporava tužitelju stjecanje vlasništva dosijelošću jer iz navoda u tužbi kao i dostavljene dokumentacije jasno proizlazi da je tužitelj znao da je nekretnina koja je predmet ovog tužbenog zahtjeva otuđena trećoj osobi te stoga tužitelj nije niti mogao biti pošten posjednik a shodno tome niti kvalificirani posjednik.

Prilog: Tužba uz dio priloga; Odgovor na tužbu.

Iz nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka od dana 13. prosinca 2023. godine, a koje je izrađeno za potrebe vođenja ovršnog postupka pri Općinskom sudu u Sesvetama stalna služba u Sv. Ivanu Zelini pod posl. br. Ovr – 558/2022, proizlazi da se zk.č.br. 2026/3 sastoji od čestica 6628/1 površine 9.568,00 m² i čestice 6628/5 površine 430 m².

Predmet tužbenog zahtjeva je stjecanje prava vlasništva nad katastarskom česticom 6628/5 koja je sastavni dio zemljišno knjižne čestice 2026/3. Na predmetnoj nekretnini upisana su razlučna prava ovdje stečajnih vjerovnika, Croatia Lloyd d.d., danas Croatia osiguranje d.d. OIB: 26187994862. i Republike Hrvatske, Ministarstva Financija. Stečajni upravitelj smatra da bi ovi razlučni vjerovnici u predmetnom sporu trebali stupiti u ovu parnicu kao umješači na strani tuženika.

Tužitelj je u ovoj parnici odredio VPS u iznosu od 1.400,00 €. Prema tako određenom VPS – u, a sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN br. 138/2023), jedna pravna radnja iznosi 100 bodova odnosno 200,00 € uvećano za PDV. Stečajni upravitelj predlaže da se za potrebe vođenja ove parnice angažira odvjetnik kojeg bi se platilo po ispostavljenom računu za poduzetu pravnu radnju.

Predvidivi trošak ove parnice, ukoliko sud po odgovoru na tužbu ne odbaci tužbu, za tri pravne radnje iznosi 750,00 € sa PDV - om, trošak žalbe na prvostupanjsku presudu iznosi 312,50 € sa PDV – om odnosno sveukupno 1.062,50 €.

Predvidivi trošak geodetskog vještačenja, ukoliko bi se isto provelo, procjenjuje se na 750,00 € sa PDV - om. Procijenjeni trošak ove parnice iznosi 1.812,50 € sa PDV - om.

Ukoliko bi dužnik izgubio ovu parnicu morao bi podmiriti trošak protivne strane. U slučaju gubitka spora procjenjuje se da bi sveukupni trošak iznosio 3.625,00 €. Stečajni dužnik ima dovoljno sredstava za osiguranje predvidivog troška ove parnice bez obzira na njezin ishod.

Sukladno gore navedenoj procijeni vrijednosti nekretnine, vrijednost ove katastarske čestice je procijenjena na iznos od 5.409,40 €. Međutim čak i kada bi se tražilo utvrđenje VPS – a sukladno procijenjenoj vrijednosti nekretnine trošak zastupanja u ovoj parnici se ne bi promijenio.

b) Nakon općeg ispitnog i izvještajnog ročišta, stečajni upravitelj je zatražio pisanim podneskom od Trgovačkog suda u Zagrebu omogućavanje uvida u spis putem e – komunikacije u parničnim postupcima za koje se saznalo da su u tijeku i to:

- P – 1375/2019 tužitelja Ivan Ivančić i Dobra anđela d.o.o. OIB: 94887290854 vs. tuženici Hrvatska poštanska banka d.d., Šimecki d.o.o. i Šimecki trgovina d.o.o.
- P – 20/2019 tužitelja Ivan Ivančić i Kron ares d.o.o. OIB: 84339665884 vs. tuženici Hrvatska poštanska banka d.d., Šimecki d.o.o., Šimecki trgovina d.o.o. i Croatia osiguranje d.d.

Trgovački sud u Zagrebu je dana 02. travnja 2024. godine donio rješenje u parničnom postupku P – 20/2019 kojim je pozvao pravnog sljednika drugo tužitelja, ovdje stečajnog dužnika, na preuzimanje ove parnice te utvrdio prekid postupka u ovoj pravnoj stvari u odnosu na stečajnog dužnika kao drugo tužitelja.

Stečajni upravitelj predlaže da se na današnjoj skupštini vjerovnika donese odluka o preuzimanju ove parnice na način da se tužitelj odrekne tužbenog zahtjeva.

Sukladno čl. 331.a Zakona o parničnom postupku za odricanje od tužbenog zahtjeva nije potreban pristanak tuženika. Sukladno čl. 165. Stečajnog zakona troškovi parnice nastali do prekida postupka, kao i troškovi postupka koji su nastali odmah nakon nastavljanja parnice u kojoj se je stečajni upravitelj odmah nakon nastavka parnice odrekao tužbenog zahtjeva, protivna strana može ostvarivati samo kao stečajni vjerovnik.

S obzirom na navedeno, stečajni upravitelj smatra da odricanjem od tužbenog zahtjeva ne bi nastali daljnji troškovi stečajnog postupka. Stoga se predlaže preuzeti ovu parnicu uz odricanje od tužbenog zahtjeva.

IV. Brisovna očitovanja

Nakon općeg ispitnog i izvještajnog ročišta stečajnog upravitelja su kontaktirale dvije fizičke osobe te jedan odvjetnik, zastupajući svoju stranku, tražeći od stečajnog dužnika brisovno očitovanje za stanove koje se kupili. Prema usmeno dobivenim obavijestima Zagrebačka banka d.d. ih je uputila da zatraže brisovno očitovanje od stečajnog dužnika jer je isti pravni slijednik društva Maun sport d.o.o.

Stečajni upravitelj je zatražio dostavu dokumentacije na osnovi koje se od dužnika traži izdavanje brisovnog očitovanja. Stečajnom upravitelju dostavljena je putem elektroničke pošte potvrda izdana po Zagrebačkoj banci d.d. kojom se potvrđuje da je kredit za stan isplaćen.

Iz sadržaja predmetne potvrde proizlazi da su kupci stanova, a na osnovi kupoprodajnih ugovora sklopljenih tijekom 1992. godine, kupili stanove od prodavatelja Tvornica cementa Sloboda u redovnoj likvidaciji.

Prema izdanoj potvrdi društvo Maun sport d.o.o. je na osnovi Ugovora o kupoprodaji potraživanja od dana 29. studenog 2006. godine kupilo od prodavatelja, Tvornica cementa Sloboda u redovnoj likvidaciji, potraživanja po komisionim kreditima.

Do sada je utvrđeno da Tvornica cementa Sloboda u redovnoj likvidaciji ima upisano založno pravo na stanu koji je upisan u zk.ul. 110761 k.o. Vrapće novo a sve upisano u zk. odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu. Iz izvršenog uvida u stanje zk.ul. proizlazi da je u tome zk.ul upisana stambena zgrada u Batušićevoj ulici u Zagrebu.

U zemljišnoj knjizi je i nadalje upisano založno pravo Tvornice cementa Sloboda u redovnoj likvidaciji u iznosu od 4.292.583,00 HRD a kamatama u iznosu od 654,339.00 HRD spp a odnosi se na suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-130).

Iz do sada prikupljenih obavijesti bi proizlazio da se radi o više različitih stanova na različnim lokacijama u gradu Zagrebu.

Stečajni upravitelj pisano se je očitovao kupcima nekretnina koji su ga kontaktirali putem elektroničke pošte u bitnome navodeći da je u 2009. godini proveden postupak odvajanja sa

osnivanjem društva MAUN d.o.o. istodobnim prijenosom dijela imovine na novo osnovano društvo. S obzirom da stečajni upravitelj ne raspolaže dokumentacijom po osnovi koje je provedeno ovo odvajanje, trenutno se ne može utvrditi da li je potraživanje po osnovi Ugovora o kupoprodaji potraživanja od dana 29. studenog 2006. godine preneseno na novo osnovano društvo MAUN d.o.o. ili je i nadalje ostalo u imovini društva Maun sport d.o.o. Utvrđivanje ove činjenice je bitna pretpostavka za daljnje utvrđivanje pravnog sljedništva stjecatelja ovog potraživanja i utvrđivanje aktivne legitimacije za izdavanje brisovnog očitovanja.

Iz dobivenih obavijesti proizlazi da su kupci ovih nekretnina uplaćivali rate kredita na račun otvoren u Zagrebačkoj banci d.d. Nije poznato kome je banka doznačivala ovako uplaćena sredstva.

Iz do sad prikupljenih podataka i obavijesti, stečajni upravitelj je stava da se od Zagrebačke banke d.d treba zatražiti dostava dokumentacije i to: Ugovora o kupoprodaji potraživanja od dana 29. studenog 2006. godine sklopljenog između kupca Maun sport d.o.o. i prodavatelja Tvornice cementa Sloboda u redovnoj likvidaciji, stanje potraživanja prema ovom ugovoru na dan 29. studenog 2006. godine, koliko sredstava je do sada isplaćeno po ovom ugovoru, da li postoje i nadalje obaveze po ovome ugovoru te kome je banka i na koji račun doznačivala uplate koje su vršene po osnovi ovog ugovora te po potrebi i daljnju dokumentaciju.

V. Stanje računa

Na računu stečajnog dužnika na dan 07. svibnja 2024. godine nalazi se iznos od 5.681,18 €. Rashodi su se odnosili na podmirivanje troškova knjigovodstva, trošak prefakturiranog troška popravka motora skladišnih vrata, podmirivanja obveze za PDV te troškove bankarskih naknada. Stečajni dužnik ostvaruje prihode sa osnova zakupa nekretnine u iznosu od 3.500,00 € mjesečno.

Prilog: Novčani tijek

VI. Prijedlozi odluka

Na osnovi svega iznesenog u ovome izvješću, stečajni upravitelj predlaže da se na današnjoj skupštini vjerovnika donesu sljedeće odluke:

- I.** Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja
- II.** Odobravaju se poduzete radnje stečajnog upravitelja
- III.** Ovlašćuje se stečajni upravitelj preuzeti parnicu P – 157/2024. tužitelja Ivo Markotić iz Sesveta protiv tuženika LOKVANJ USLUGE d.o.o. u stečaju koja se vodi pred Općinskim sudom u Sesvetama.
- IV.** Ovlašćuje se stečajni upravitelj izdati punomoć odvjetniku za vođenje parnice P – 157/2024. Plaćanje usluge odvjetnika će se izvršiti po ispostavljenom računu nakon poduzete pravne radnje.
- V.** Ovlašćuje se stečajni upravitelj preuzeti parnicu i odreći se tužbenog zahtjeva u postupku koji se vodi pod posl. br. P – 20/2019 pri Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Stečajni upravitelj

Daniel Deković

