

Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: 15 St-911/2016

Dužnik: Stečajna masa iza GRADITELJ d.d. Čavle, Vrh Čavje 9, OIB 44907994899

Tijek postupka u razdoblju od 06.05.2015. do 22.04.2024.

I. Odluka o nastavku postupka radi naknadne diobe

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 15 St-105/2002 od 06.12.2012. zaključen je stečajni postupak nad dužnikom Graditelj d.d. Matulji, Trg Maršala Tita 9.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 15 St-105/2002 od 06.05.2015. određen je nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase dužnika Graditelj d.d. Matulji, Trg Maršala Tita 9. Rješenje o nastavku postupka objavljeno je 03.09.2015. na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Rijeci. Postupak se sada vodi pod brojem 15 St-911/2016.

Dana 07.12.2017. u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci (registarski uložak MBS 040383157) upisana je Stečajna masa iza Graditelj, dioničko društvo u stečaju, Čavle, Vrh Čavje 9, a dodijeljen je OIB 44907994899.

II. Tražbine vjerovnika

Prema Diobnom popisu stečajnih vjerovnika od 31.08.2012. (list spisa 790) kojeg je sastavio stečajni upravitelj prije nego je stečajni postupak 06.12.2012. zaključen

-nenamirene tražbine vjerovnika I. višeg isplatnog reda iznose 176.711,91 EUR /1.331.435,93 kune,

-nenamirene tražbine vjerovnika II. višeg isplatnog reda iznose 740.933,76 EUR/ 5.582.565,44 kune.

III. Skupštine vjerovnika

Tijekom stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase održane su četiri Skupštine vjerovnika i to 06.09.2019, 15.02.2022, 18.10.2022. i 31.01.2024. Na tim skupštinama vjerovnici su donijeli više odluka, a među ostalim odluke o načinu i uvjetima unovčenja stečajne mase.

IV. Stečajna masa

-Stečajnu masu dužnika čini nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č. 466 ukupne površine 4.668 m², z.k.ul. 237, k.o. Mihotići (ranije k.č. br. 818/1 k.o. Perenići) na adresi Matulji, Put brdo 2.

Navedena nekretnina se u naravi sastoji od većeg stambenog objekta s više suvlasnika te nekoliko manjih objekata kao i okolnog zemljišta.

Budući dio objekata nije bio legaliziran, a postojao je nesklad između podataka evidentiranih u zemljišnim knjigama i katastru, angažirana je odvjetnica, te geodet i arhitekt.

Održano je više sastanaka na kojima su upisani suvlasnici većeg stambenog objekta i njihovi punomoćnici, kao i osobe koje žive u manjim objektima a nisu upisani vlasnici u zemljišnoj knjizi kao i njihovi punomoćnici, iznosili prijedloge parcelacije zgrada sa pripadajućom okućnicom kao i prilaznog puta uzimajući u obzir stvarno stanje na trenu.

Geo inženjering d.o.o. Rijeka, odnosno Tihomir Zibar dipl. ing. geodezije je u listopadu 2021. sačinio prijedlog geodetskog elaborata za diobu katastarske čestice, evidentiranje, brisanje odnosno promjenu podataka o zgradama i drugim građevinama te evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica.

Konzultacije i usuglašavanje stavova oko prijedloga geodetskog elaborata su trajali izuzetno dugo. Nakon više pokušaja, tek 04.08.2022. geodetski elaborat su potpisali svi suvlasnici odnosno suglasili su se s predloženom parcelacijom zemljišta, nakon čega je geodetski elaborat dostavljen na daljnju provedbu.

Dana 28.11.2022. je Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Opatija izdao POTVRDU kojom je geodetski elaborat potvrđen. Odmah po primitku potvrde podnesen je zahtjev za provođenjem elaborata u katastarskom operatu koji je, kao i u zemljišnim knjigama proveden zaključno sa 14.03.2023.

Ugovor o uređenju međusobnih odnosa suvlasnika i razvrgnuću suvlasničke zajednice sklopljen je 20.04.2023., a prijedlog uknjižbe prava vlasništva temeljem tog ugovora predan je na provedbu Općinskom sudu u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija i vodi se pod brojem Z-16831/2023.

Na temelju navedenog prijedloga doneseno je rješenje 20.09.2023. te su time stvorene pretpostavke da se sve katastarske čestice iz k.o. Mihotići u vlasništvu stečajne mase mogu izložiti prodaji.

-Stečajni dužnik je vlasnik i nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 320102, Rukavac Gornji, z.k.ul. 588, k.č. 1257/1 pašnjak površine 3969 m².

V. Unovčenje stečajne mase

-Sa Perom Oreškovićem, OIB 51289806135 sklopljen je 24.10.2019. Ugovor o kupoprodaji nekretnine i to 61/775 suvlasničkog dijela posebnog dijela i to etaže E-12, dio prizemlja u nacrtu označen brojem 1, koji u naravi čini STAN U PRIZEMLJU ZGRADE koji se sastoji od kuhinje, sobe i kupaonice ukupne površine 25,81 m², a koje etažno vlasništvo E-12 predstavlja posebni dio nekretnine opisane kao k.č. 466 KOD KUĆE ukupne površine 4668 m², upisane u z.k.ul. 237 u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići.

Sukladno odlukama Skupštine vjerovnika, naknadno su sklopljena tri aneksa tom ugovoru. Prema Aneksu 3 ugovoru o kupoprodaji nekretnine Pero Orešković je bio u obvezi podmiriti kupoprodajnu cijenu od 11.408,00 EUR-a odnosno 85.953,73 kune (po tečaju 1 EUR jednako 7,5345 kuna) što je i učinio zaključno sa 11.11.2022.

-sa Ivom Ribić, OIB 80131560171 sklopljena je 06.12.2019. sudska nagodba prema kojoj je stečajni dužnik prodao Ivi Ribić nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m² i to 9. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-9), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br. 3. po cijeni od 861,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, uz istovremeno povlačenje tužbenog zahtjeva Ive Ribić u P-114/2019 kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji.

-sa Marijom Savinovski, OIB 63320220196 sklopljena je 06.12.2019. sudska nagodba prema kojoj je stečajni dužnik prodao Mariji Savinovski nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m² i to 10. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-10), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br. 6. po cijeni od 832,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, uz istovremeno povlačenje tužbenog zahtjeva Marije Savinovski u P-113/2019 kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji.

-sa Fadil Brzika, OIB 71490913731 sklopljen je 09.10.2019. ugovor prema kojem je stečajni dužnik prodao Fadil Brzika nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466, Kod kuće, površine 4668 m² i to 8. Suvlasnički dio: 1/10 Etažno vlasništvo (E-8), Garaža u prizemlju na nacrtu označena br.2. površine 14,11 m² po cijeni od 60,00 EUR po m² odnosno za ukupno 847,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

Kupci nekretnina Iva Ribić, Marija Savinovska i Fadil Brzika su sve preuzete obveze ispunili.

-sa Mladenom Babićem, OIB 31963750285 sklopljen je 21.06.2022. Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim je stečajni dužnik prodao Mladenu Babiću suvlasnički dio etaže E-12 opisane kao nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k. o. 337170 Mihotići, z.k.ul. 237, k.č. 466 Kod kuće, površine 4668 m² i to:

12. Suvlasnički dio: 3/100 Etažno vlasništvo (E-12), Dio prizemlja u nacrtu označen brojem 1, Suvlasnički dio etaže od 330/775 koji u naravi čini poslovni prostor u prizemlju zgrade koji se sastoji od tri prostorije, dva hodnika, spremišta i WC-a ukupne površine 115,87 m² za iznos od 51.214,54 EUR (442,00 EUR po m²) odnosno 385.120,39 kuna koliko je kupac i uplatio zaključno sa 26.09.2022.

-sa Ivicom Ljubićem, OIB 35316015147 sklopljen je 27.03.2023. Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim je stečajni dužnik prodao Ivici Ljubiću nekretninu oznake k.č.br. 1257/1 pašnjak površine 3969 m², upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, u zk.ul. 588 k.o. Rukavac Gornji za iznos od 22.100,00 EUR koji iznos je kupac uplatio 05.04. i 11.04.2023.

-sa Barbarom Hegeduš, OIB 70835473565 sklopljen je 06.04.2023. Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim je stečajni dužnik prodao Barbari Hegeduš 336/775 posebnog dijela nekretnine etaže E-12, dio prizemlja u nacrtu označen brojem 1, koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 466 KOD KUĆE upisane u z.k.ul. 237, k.o. 337170 k.o. Mihotići kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, koju nekretninu u naravi čine prostorije u prizemlju zgrade u Matuljima, Put brdo 2A, a sastoji se od dvije sobe, dva hodnika, sanitarnog čvora i ostave, ukupne površine 118,11 m² za iznos od 38.232,21 EUR (323,70 EUR po m²). Kupac je zaključno sa 22.09.2023. uplatio cjelokupni iznos ugovorene cijene.

-sa Robertom Francetić, OIB 35286998825 je dana 17.03.2023. sklopljen Anex sporazuma u kojem se definira da je u tijeku poduzimanje radnji radi izrade elaborata geodetske izmjere za katastar i zemljišne knjige kojim se vrši evidentiranje legaliziranog objekta u kojem se nalazi stan za čiju kupoprodaju (Ugovor o kupoprodaji nekretnine je od 04.05.2004.) je dužan stečajnoj masi isplatiti novčani iznos od 14.096,25 eura, te se rok uplate produžuje do 18.06.2023. a nakon toga do 18.10.2023.

-sa Veselkom Jovanović, OIB 38423541686 je dana 17.03.2023. sklopljen Anex sporazuma u kojem se definira da je u tijeku poduzimanje radnji radi izrade elaborata geodetske izmjere za katastar i zemljišne knjige kojim se vrši evidentiranje legaliziranog objekta u kojem se nalazi stan za čiju kupoprodaju (Ugovor o kupoprodaji nekretnine je od 30.06.2004.) je dužan stečajnoj masi isplatiti novčani iznos od 17.379,72 eura, te se rok uplate produžuje do 18.06.2023. te nakon toga do 18.10.2023.

Budući je 20.09.2023. Općinski sud u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Opatija donio rješenje na temelju Ugovora o uređenju međusobnih odnosa suvlasnika i razvrgnuću suvlasničke zajednice od 20.04.2023., stvorene su pretpostavke da se Robertu Francetiću i Veselku Jovanoviću, nakon što stečajnoj masi uplate dužni iznos, nekretnine prenesu u punopravno vlasništvo. Isto se odnosi i na Iliju Pejića.

Veselko Jovanović je 17.379,72 EUR uplatio 06.10.2023. a Roberto Francetić iznos od 14.096,25 EUR dana 10.10.2023. S navedenim osobama su nakon toga sklopljeni Anexi ugovora o kupoprodaji nekretnina radi prijenosa vlasništva.

Roberto Francetić je postao vlasnik ½ suvlasničkog dijela nekretnine oznake k.č. 466/3, Put Brdo, dvorište, kuća, ukupne površine 271 m² upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižno odjel Opatija, u zk.ul. 974, k.o. 337170 Mihotići.

Veselko Jovanović je postao vlasnik ½ suvlasničkog dijela nekretnine oznake k.č. 466/3, Mihotići, Put Brdo, dvorište, kuća ukupne površine 271 m² upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, u zk.ul. 974, k.o. 337170 Mihotići.

-sa Ilijom Pajić, OIB 70714441786 je 13.11.2023. sklopljen Anex ugovora o kupoprodaji nekretnine temeljem kojeg je istom dopušteno da izvrši na svoje ime prijenos ½ suvlasničkog dijela nekretnine oznake k.č. 466/2, Put Brdo, dvorište, kuća ukupne površine 193 m² upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, u zk.ul. 975, k.o. 337170 Mihotići.

Prethodno i to 24.10.2023. je Ilija Pejić u korist transakcijskog računa stečajne mase uplatio 8.239,43 EUR na ime preostalog dijela kupoprodajne cijene definirane Ugovorom o kupoprodaji nekretnine koji je bio sklopljen 05.12.2002. i pristao na povlačenje tužbe u parničnom postupku koji se vodio kod Trgovačkog suda u Rijeci pod brojem P-1450/2008 sada P-620/2023.

-sa Veselkom Jovanović, OIB 38423541686 sklopljen je 05.12.2023. Ugovor o kupoprodaji nekretnine oznake k.č. 466/4, Put Brdo, dvorište, spremište, ukupne površine 148 m² upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, u zk.ul. 976, k.o. 337170 Mihotići. Istog dana kupac je uplatio ugovoreni iznos od 7.479,92 EUR, odnosno 50,54 EUR po m² sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 15.02.2022. o načinu i uvjetima prodaje pomoćnih objekata - spremišta.

-Sukladno navedenoj odluci u tijeku je i unovčenje preostalih pomoćnih objekata - spremišta koja su upisana kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. 337170 Mihotići, k.č. 466/5, Mihotići, Put Brod, dvorište, spremište, toplana ukupne površine 52 m², zk.ul. 977.

Spremišta su kupili Ilija Pejić, Mladen Babić i Sanja Fereža, dok se Dragan Vučković koji je u posjedu jednog spremišta ne odaziva pozivu da pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora.

-Pored navedenog, na stranici stečaj@judges-web.org je počevši od 21.09.2023. tri puta objavljena prodaja nekretnine k.č. 466/6, Mihotići, Put Brdo, dvorište površine 879 m² upisane u zk. ul. 972, k.o. 337170 Mihotići kod Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Opatija. Predmetna nekretnina u naravi predstavlja građevinsko zemljište.

Početna prodajna cijena ove nekretnine je sukladno odluci Skupštine vjerovnika od 15.02.2022. jednaka procijenjenoj vrijednosti koju je utvrdila Jasminka Lilić, stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina u elaboratu broj: 05-3/2022. i iznosi 520.000,00 kuna odnosno 70.000,00 EUR.

Interes za kupnju ove nekretnine je pokazalo više fizičkih osoba, ali nitko tijekom gotovo četiri mjeseca objavljivanja prodaje nije dostavio ponudu.

Nakon što je na Skupštini vjerovnika koja je održana 31.01.2024. donesena odluka o umanjenju početne prodajne cijene na 52.500,00 EUR, na objavljeni oglas javio se Marko Duilo, OIB 20325880669 i ponudio 53.123,00 EUR. Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen je 12.03.2024. a kupac je zaključno sa 05.04.2024. uplatio cjelokupnu kupoprodajnu cijenu.

VI. Ostalo

Tijekom razdoblja Iva Baldo Karlić iz Crikvenice, Jusuf Agić iz Crikvenice, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Crikvenica, Vesna Pavletić iz Zagreba, HEP d.d. Zagreb, Dario Čatović iz Zagreba, Sanja Škrgatić iz Crikvenice, Grad Crikvenica, Murvica d.o.o. i KTD Vodovod Žrnovnica d.o.o., Ivan i Zlatica Bedenčinec, Josić Marko i Zrinka iz Zagreba, Mirjana Andres – Rogović iz Crikvenice, te Čedomir Bilić iz Crikvenice obratili su se stečajnom dužniku radi rješavanja međusobnih imovinsko pravnih odnosa. Većem dijelu zahtjeva je udovoljeno.

U tijeku je postupak kojeg je pokrenula Primorsko-goranska županija na prijedlog Vodovoda i odvodnje Žrnovnica Crikvenica Vinodol d.o.o. Novi Vinodolski, za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina, radi pokretanja postupka nepotpunog izvlaštenja ustanovljenjem prava služnosti na zemljištu u k.o. Crikvenica, k. č. 5630/5, dvorište, parkiralište i cesta površine 3372m², 61 čhv, upisane u z.k.ul. 6543, društveno vlasništvo s pravom korištenja GRO Graditelj Matulji. Svrha postupka koji se vodi pod Klasa: UP/I-944-03/23-02/48, Urbroj: 2170-12-02/10-24-24-6 od 05.02.2024. je izgradnja infrastrukturne građevine-kolektori odvodnje otpadnih voda s crpnom stanicom i vodoopskrbna mreža sustava Crikvenica/Selce-Područje Benići, Crikvenica – C10.

Nadalje, putem punomoćnika jedan od suvlasnika zemljišta u k.o. Crikvenica, k. č. 2630/50 dvor, površine 34 čhv, k. č. 2630/51 dvor, površine 238 m², k. č. 2630/54 dvor, površine 11 m², upisano u z.k.ul. 5038, Općinskog sud u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica izrazio je želju da neposrednom pogodbom kupi 435/552 dijela ovih nekretnina kojih je prema zemljišnim knjigama suvlasnik GRO Graditelj Matulji. Čeka se dostava ponude.

VII. Obveze stečajne mase

Po zaključenju stečajnog postupka 06.12.2012. kod Trgovačkog suda u Rijeci je deponirano 23.624,71 EUR/178.000,38 kuna sredstava preostalih nakon što je stečajni upravitelj zatvorio račun dužnika. Cjelokupni iznos ovih sredstava je zaključno sa 24.04.2023. a sukladno zaključcima stečajnog suca isplaćen u korist transakcijskog računa stečajne mase.

Tijekom nastavljenog stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase ostvaren je priliv od prodaje garaža, prostora u prizemlju velike zgrade, manjih stambenih objekata i dijela spremišta te građevinskog zemljišta u Matuljima i negrađevinskog zemljišta u Rukavcu Gornjem sve u ukupnom iznosu od 227.959,36 EUR.

Ukupan priliv sredstava na transakcijski račun stečajnog dužnika do sada iznosi 251.584,07 EUR

Iz ostvarenog priliva podmirene su dospjele obveze stečajne mase i to usluge odvjetnika, geodetske usluge, arhitektonske snimke, energetski certifikat, naknada za nezakonito rekonstruiranu i nezakonito izgrađene jednostavne zgrade, vodni doprinos, komunalni doprinos za ozakonjenje zgrada, financijsko računovodstvene usluge, troškovi zbrinjavanja otpada, a izvršena je i isplata stvarnih troškova stečajnog upravitelja, sudske pristojbe, javnobilježničke usluge, poštarina i drugi troškovi te troškovi platnog prometa sve u ukupnom iznosu od 40.767,62 EUR.

Stečajna sutkinja je dala 25.10.2022. suglasnost da se izvrši naknadna djelomična dioba vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 38.876,62 EUR. Nakon toga 17.04.2023. dana je suglasnost da se izvrši isplata 26.506,79 EUR. Treća naknadna djelomična dioba vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 44.177,98 EUR odobrena je 16.10.2023. a četvrta naknadna dioba u visini od 26.506,79 EUR odobrena je 19.01.2024. Ukupno je do sada dana suglasnost da se izvrši naknadna djelomična dioba vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 136.068,18 EUR.

Po pravomoćnosti rješenja pristupilo se isplati pri čemu je utvrđeno da je više vjerovnika u međuvremenu umro ili se više ne nalazi na zadnje poznatim adresama, tako da je do sada izvršena isplata 37 vjerovnika u ukupnom iznosu od 132.988,00 EUR, a ostale su nepodmirene tražbine 12 vjerovnika u ukupnom iznosu od 3.080,18 EUR.

Na transakcijskom računu stečajnog dužnika je 22.04.2023. iznos od 77.828,45 EUR.

Stečajnoj sutkinji će se predložiti da da suglasnost da se izvrši peta naknadna djelomična dioba vjerovnicima prvog višeg isplatnog reda u iznosu od 40.643,73 EUR.

Navedenom isplatom bile bi namirene tražbine vjerovnika prvog višeg isplatnog reda u cijelosti, tj. u visini od 625.280,55 EUR od kojeg iznosa je 448.568,64 EUR isplaćeno tijekom stečajnog postupka, a 176.711,91 EUR tijekom postupka naknadne diobe.

VIII. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

U narednom razdoblju nastaviti će se s aktivnostima oko unovčenja naknadno utvrđene stečajne mase te podmirenja obveza.

Stečajna upraviteljica

Marija Ružić