

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU****Predmet: Očitovanje na Zaključak stečajnog suca**

Zaključkom stečajnog suca od 12.4.2022.g. koji je preuzet e komunikacijom 26.4.2022.g., naloženo je stečajnom upravitelju da se očituje na okolnost prijedloga unovčenja imovine u vlasništvu stečajnog dužnika i to nekretnine upisane u zk.ul. 25814 k.o. Trnje, 5. Suvlasnički dio od 277/10000 dijelova kčbr. 4712/1.

I OPĆENITO POVJESNI PODACI O NEKRETNINI

Povijesno u odnosu na nekretnine koje čine stečajnu masu (zk.ul. 25814 k.o. Trnje, 5. Suvlasnički dio od 277/10000 dijelova kčbr. 4712/1), u trenutku otvaranja stečajnog postupka u tijeku je bio ovršni postupak na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-1857/2004, te u navedenim okolnostima na izvještajnom ročištu nije donesena odluka o načinu unovčenja nekretnine po stečajnom upravitelju. Naime, u to vrijeme na nekretninama koje su bile u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, a temeljem Sporazuma o osiguranju OU-261/97 na neupisanim nekretninama, o razlučnom pravu obavijestio je Stanko Josipović pri čemu je također u momentu otvaranja stečaja temeljem istog u navedenom ovršnom postupku donijeto rješenje o dosudi. Kasnije je tijekom ovršnog postupka i odluke Županijskog suda isto potvrđeno (Gžovr-3119/10), da bi u konačnosti ovršni sud ukinuo provedene radnje u ovrsi i obustavio ovrhu, a koje je rješenje prvostupanjskog suda također postalo pravomoćno odlukom Županijskog suda u Zagrebu (Gžovr-5120/13). Navedene dijametralno suprotne odluke Županijskog suda prouzročile su parnice radi utvrđenja vlasništva po tužitelju Stanku Josipoviću na Trgovačkom sudu u Zagrebu (P-3285/13 i P-1055/2020 /prije P-3189/15/) u kojima tužitelj Stanko Josipović nije uspio u sporu na utvrđenje vlasništva.

Također u trenutku otvaranja stečaja, o razlučnom pravu na predmetnim nekretninama, tada u vanknjižnom vlasništvu, obavijestio je Vjesnik d.d. i to temeljem Ugovora o založnom pravu broj OU-1111/2005 od 30.9.2005.g. sa pljenidbenim popisom. Sukladno suglasnosti stečajnog suca stečajni dužnik je ustao tužbom radi pobijanja predmetnog Ugovora o založnom pravu u kojoj je parnici stečajni dužnik uspio u cijelosti, te je utvrđeno da je isti bez pravnog učinka. O razlučnom pravu temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine (OU-261/97) na nekretninama u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, obavijestio je i Stanko Josipović, a koji je ujedno temeljem istog bio i ovrhovoditelj u postupku Ovr-1857/2004.

Zemljišnoknjižno stanje u trenutku otvaranja stečajnog postupka je bilo da u zemljišnim knjigama nisu bili upisani suvlasnici nekretnine, te je također u odnosu na pitanje vanknjižnog vlasništva i nesmetanog uživanja pojedinih dijelova poslovnog kompleksa Vjesnik, između suvlasnika bio napravljen diobeni elaborat (tijekom 2002.g. uz dopunu 2003.g.), a koji diobeni elaborat nije nikada proveden u zemljišnim knjigama. Nastavno na navedeno, u trenutku otvaranja stečajnog postupka u naravi stečajnu masu su činili slijedeći dijelovi Poslovnog kompleksa „Vjesnik“ u vanknjižnom vlasništvu prema iskazu u neprovedenom diobenom nacrtu:

Opis u diobenom nacrtu suvlasnik	Površina m2	Namjena
G2 074	25,50	ured
G2 075	11,60	predprostor
G2 076	14,60	arhiva
G2 077	28,00	ured
G2 078	15,20	ured
G2 071	696,20	Mehanografija (pogon)
G1 P045	66,00	Klima komora
G1 P068	108,20	garderoba
G1 P061	12,50	radionica
G1 P062	10,00	radionica
Ukupno u vanknjižnom vlasništvu	987,80	

Tijekom stečajnog postupka, suvlasnici su pokrenuli ZK ispravni postupak, a u kojem su se postupku vanknjižni suvlasnici sada upisali kao idealni suvlasnici u suvlasničkim dijelovima kako je sada upisano u zemljišnim knjigama.

Također je u međuvremenu pokrenut postupak etažiranja predmetnog poslovnog kompleksa Vjesnik između suvlasnika sa polazišnom točkom u diobenom nacrtu iz 2002. i 2003.g.. Na izradi etažnog elaborata angažirana je tvrtka PROING d.o.o. Zagreb, te je izrada usklađenog elaborata u završnoj fazi. Naime, stečajni dužnik je na posljednji prijedlog elaborata dao primjedbe u smislu formiranja etažnog dijela na način da se osigura pristup istom u cijelosti, ispravak oznake pojedinog dijela, te je predloženo točno označavanje parkirnih mjesta koji bi pripali svakom od suvlasnika. Nadalje, prema informaciji od odvjetnice Jasne Malkoč koja je angažirana od dijela suvlasnika i vodi postupak etažiranja, na dosadašnji etažni elaborat suglasnost su dali svi suvlasnici osim Vjesnika d.d., Multiprinta d.d. u stečaju i Republike Hrvatske. Također je trgovačko društvo Vjesnik imalo zahtjev za izmjenom crte razgraničenja sa Multiprintom u jednom etažnom dijelu, no kako je u međuvremenu zaprimljen zaključak CERP-a iz kojeg proizlazi odluka, namjera, da Vjesnik d.d. svoj suvlasnički dio proda, to je očito prestao i daljnji interes Vjesnika za eventualnom promjenom crte razgraničenja u tom dijelu.

Slijedom navedenog, očekuje se da će svi suvlasnici dati pozitivno mišljenje na etažni elaborat, a posljednje će ga na uvidu imati Državno odvjetništvo u odnosu na suvlasnika Republiku Hrvatsku. Također je sa aspekta Multiprinta komunicirano da će se za potpis elaborata i međuvlasničkog ugovora prethodno tražiti suglasnost Skupštine vjerovnika.

Naime, etažnim elaboratom je predviđeno povećanje korisne površine poslovnog kompleksa Vjesnik koji bi pripao Multiprintu na način da bi se sveukupna korisna površina povećala sa dosadašnjih 987,80 m² na 1.066,53 m² uz daljnje pripadanje Multiprintu 5 parkirnih mjesta bruto površine 62,50 m² (preračunato po koeficijentu 0,25 čini 15,63 m²), te se istim ujedno usklađuju suvlasnički omjeri.

Dokaz: uvid u izvadak radnog prijedloga elaborata
Izvadak iz radnog prijedloga elaborata- popis suvlasnika
Zaključak CERP-a

II PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA ZA UNOVČENJE NEKRETNINA

Stečajni upravitelj je primio na znanje stav stečajnog suca, da su pravomoćnim okončanjem parnica na utvrđenje vlasništva (P-3285/13 i P-1055/2020) ispunjene pretpostavke za unovčenje nekretnine sada upisane kao 5. Suvlasnički dio od 277/10000 dijelova kčbr. 4712/1 upisane u zk.ul. 25814 k.o. Trnje kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu. , te da eventualno ulaganje zahtjeva za dopuštenost revizije po tužitelju nije prepreka za unovčenje istih.

U odnosu na pitanje zabilježbe parnice P-3189/2015 (sada P-1055/2020) po tužitelju Stanku Josipoviću pod Z-47922/15, stečajni dužnik je po punomoćnici još 11.4.2022.g. podnio zahtjev za iskazivanje klauzule pravomoćnosti na presudu, no ista još nije iskazana. Slijedom navedenog, po iskazivanju pravomoćnosti, biti će podnesen prijedlog zemljišnoknjižnom odjelu radi brisanja zabilježbe.

S obzirom na vrlo visoku fazu izrade i mogućnost provedbe etažnog elaborata za nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, a što bi rezultiralo povećanjem ukupne korisne površine u vlasništvu stečajnog dužnika i pripajanje 5 parkirnih mjesta, stečajni upravitelj predlaže slijedeću dinamiku unovčenja nekretnina:

1. Provedba etažnog elaborata na koji bi način stečajni dužnik povećao ukupnu stečajnu masu povećanjem ukupne korisne površine izgrađenog dijela objekta, te procenom da bi isto rezultiralo s jedne strane povećanjem ukupne vrijednosti nekretnine kroz povećanu kvadraturu, to i povećanjem vrijednosti jer bi stečajni dužnik postao realan vlasnik pojedinog etažnog dijela koji bi bio svaki za sebe posebna zemljišnoknjižna i stvarno uporabna cjelina
2. Po pribavi pravomoćnosti presude P-1055/2020, podnošenje prijedloga radi brisanja zabilježbe parnice

3. Angažiranje vještaka građevinske struke radi procjene vrijednosti nekretnine nakon podnošenja prijedloga za provedbu etažnog elaborata
4. Pristupanje postupku unovčenja objavom na stranicama Sudačke mreže i u očevidniku FINE i to prikupljanjem pisanih ponuda kod prve objave prodaje razmatranjem ponuda koje nisu niže od procijenjene vrijednosti, kod druge objave prodaje razmatranjem ponuda koje nisu niže od 4/5 procijenjene vrijednosti, te kod svake daljnje objave sniženjem najniže cijene za 10% procijenjene vrijednosti u odnosu na prethodnu objavu
5. Po zaprimanju pisanih ponuda, podnijeti prijedlog sazivanja Skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o eventualnom prihvatanju najpovoljnije ponude

Naime, kao je već opisano u ovom očitovanju, s obzirom na pravnu poziciju nekretnina koje su tada bile predmet ovršnog postupka, nije donijeta posebna odluka Skupštine vjerovnika o načinu unovčenja po stečajnom upravitelju. No, odredbom članka 229. Stečajnog zakona (NN 71/15) a sukladno prijelaznim i završnim odredbama (čl. 441.) Stečajnog zakona (NN 71/15) na postupke u tijeku primjenjuju se odredbe članka 229. Stečajnog zakona. Odredbom članka 229.st. 4. Stečajnog zakona, određeno je da „ Ako stečajni vjerovnici nisu na izvještajnom ročištu drugačije odredili način i uvjete prodaje, imovina dužnika prodaje se odgovarajućom primjenom odredbi članka 247. i 249. Stečajnog zakona.“ Stavkom 5. Navedenog članka određeno je „ Ako vjerovnici ne donesu odluku o daljnjem načinu i uvjetima prodaje, stečajni upravitelj će odrediti način i uvjete prodaje.“ Slijedom navedenih odredbi, predložen je način unovčenja nekretnina. Kako se radi o najvrednijoj imovini stečajnog dužnika, također je predložen način unovčenja postepenim sporijim sniženjem cijene kod svake objave, procjenjujući da je takav način svrsishodniji i u interesu stečajnog dužnika i vjerovnika, a također je predloženo da konačnu odluku o zaprimljenim ponudama donese Skupština vjerovnika, te na navedeni način vjerovnici nisu dovedeni u lošiji položaj.

Stečajni dužnik raspolaže procjenom vrijednosti nekretnine u sadašnjem stanju koju je dostavio ponuđač vezano uz ponudu koja je bila predmet razmatranja Skupštine vjerovnika 18.12.2019.g. u iznosu od 5.900.000,00 kn. No, kako je navedena procjena naručena od treće osobe, tadašnjeg ponuđača, te je protekao značajan period, a predvidivo će provedbom etažiranja doći do promjene stanja nekretnina, to je nužno izvršiti novu procjenu po ovlaštenom sudskom vještaku kako je predloženo.

U odnosu na pitanje obavijesti o razlučnom pravu, kako je navedeno, u odnosu na Vjesnik d.d. stečajni dužnik je uspio u parnici radi pobijanja Ugovora o založnom pravu, te je isti bez učinka na stečajnu masu. Pak, u odnosu na obavijest Stanka Josipovića, u odnosu na visinu istaknute osigurane tražbine (2.923.051,74 kn), stečajni dužnik je uspio dokazati prestanak tražbine ispunjenjem prije dana otvaranja stečaja temeljem žalbe u ovršnom postupku u odnosu na iznos od 45.000,00 EUR-a i u posebnoj parnici u iznosu od 150.000,00 EUR-a. No, kako u preostalom dijelu tražbine prema obavijesti o postojanju razlučnog prava, takvo osiguranje na nekretnini nije upisano u zemljišne knjige, to isto niti ne egzistira kao pravo odvojenog namirenja i predmetne nekretnine čine opću

stečajnu masu. Slijedom navedenog, predloženo je unovčenje kako je naprijed opisano, po stečajnom upravitelju.

Napominje se da ukoliko se ne bi u kraćem periodu od nekoliko mjeseci riješilo pitanje verifikacije etažnog elaborata od svih suvlasnika i predaje istog na provedbu u zemljišnim knjigama, odnosno procijeni se da će postupak imati dugotrajan karakter, stečajni upravitelj će posebnim podneskom izmijeniti ovaj prijedlog sukladno novonastaloj situaciji.

Podredno, ako je stečajni sudac pravnog stava da je za odluku o načinu i uvjetima unovčenja nekretnina potrebna prethodna odluka skupštine vjerovnika, predlaže se da stečajni sudac temeljem ovog očitovanja zakaže posebnu skupštinu vjerovnika sa dnevnim redom: (1) donošenje odluke o prihvatanju i provedbi etažnog elaborata sa odlukom da li da se unovčenju pristupi prije prihvatanja i provedbe elaborata ili nakon provedbe (2) donošenje odluke o načinu i uvjetima unovčenja nekretnine 5. Suvlasnički dio od 277/10000 dijelova kčbr. 4712/1 upisane u zk.ul. 25814 k.o. Trnje kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu (u slučaju provedbe etažnog elaborata opisanih kao u elaboratu i zemljišnim knjigama) .

III UNOVČENJE OSTALE STEČAJNE MASE

Osim gore opisanih nekretnina, preostalu neunovčenu imovinu čine potraživanja za koje se vode sudski postupci protiv tuženika Vjesnik d.d.

U parnici P-2390/2017 na Trgovačkom sudu u Zagrebu, stečajni dužnik je prvostupanjskom odlukom djelomično uspio u sporu na način da mu je dosuđen iznos od 926.861,25 kn sa zzk (prema informativnom izračunu oko 550 tis. kn), te je odbijen sa dijelom tužbenog zahtjeva od 559.397,13 kn. Na presudu su žalbu uložili tužitelj i tuženik, te je predmet povodom žalbi na Visokom trgovačkom sudu.

Osim navedenog, stečajni dužnik je ustao tužbom protiv tuženika Vjesnik d.d. koji postupak se na Trgovačkom sudu u Zagrebu vodi pod brojem P-1338/2020, vps 827.473,34 kn. U postupku je zaključena glavna rasprava, te je bilo zakazano ročište radi objave presude, no isto je odgođeno i nije zakazan novi termin.

U odnosu na predmetnu imovinu, po zaprimanju pravomoćne presude, ukoliko tuženik ne ispunji svoju obavezu dobrovoljno, biti će pokrenut postupak izravne naplate i poduzete sve druge pravne radnje radi naplate po presudi.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

