



## I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

### 1. UVOD

Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom CIVITAS d.o.o. iz Novigrada otvoren je 23.03.2015. godine, a ispitno i izvještajno ročište održani su dana 02.06. iste godine. Društvo više ne obavlja djelatnost, a jedina imovina društva su nekretnine u k.o. Višnjan i to na kč.br. 1209/3, 1209/1 i 1209/11. Sukladno procjeni građevinskog vještaka Marijana Brnića koja je rađena za potrebe ishoda bankovnog kredita vrijednost svih nekretnina utvrđena je u iznosu od 1.221.054,00 EUR, a što je po srednjem tečaju na dan otvaranja stečajnog postupka ( 7,647301 ) iznosilo 9.337.767,47 kuna.

Na svim nekretninama bila je zabilježena ovrha u korist FACTOR BANKE d.d. iz Ljubljane. Stečajni upravitelj je zaprimio podnesak od 01.04.2016. godine u kojem je navedeno kako je FACTOR BANKA d.d. s danom 19.02.2016. godine pripojena društvu DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE TERJATEV BANK d.d. te time predmetno društvo stupa na mjesto razlučnog vjerovnika. Podnesak je poslalo odvjetničko društvo Buterin&Posavec iz Zagreba te uz njega dostavilo odgovarajuću dokumentaciju prevedenu sa slovenskog na hrvatski jezik. Također je na svim nekretninama upisana zabilježba postupka izvlaštenja koji se vodi kod Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinskopравne poslove, Ispostava Poreč. Uvidom u dokumentaciju u navedenoj službi stečajni upravitelj je utvrdio da se radi o postupku izvlaštenja koji su pokrenule Hrvatske autoceste d.o.o. i to još u listopadu 2005. godine. Nakon bezuspješnih pokušaja telefonskog kontakta stečajni upravitelj je dana 01.08.2016. godine poslao dopis u Hrvatske autoceste d.o.o. s upitom o trenutnom stanju postupka izvlaštenja, a obzirom na vremenski odmak od 11 godina (prilog 1) Hrvatske autoceste d.o.o. su zaprimile dopis 03.08.2016. godine (prilog 2) no na njega se do danas nisu očitovale.

### 2. UNOVČENJE STEČAJNE MASE

Sudski vještak Slavica Belević je vrijednost nekretnine upisane na kč.br 1209/3 procijenila na 745.000,00 EUR, odnosno na 5.647.100,00 kuna prema srednjem tečaju na dan 22.07.2015. godine. To čini 45,98% vrijednosti procjene vještaka Marijana Brnića. Suvlasnički udio stečajnog dužnika iznosi 74,88%, odnosno tržišna vrijednost njegovog dijela prema nalazu i mišljenju sudskog vještaka iznosi 557.856 EUR, odnosno 4.228.548,48 kuna.



345

Sudski vještak Đanfranko Pribetić je vrijednost nekretnine na kč.br.1209/11, površine 700m<sup>2</sup> procijenio na iznos od 26.250,00 kn. Budući da je stečajni dužnik suvlasnik predmetne nekretnine u udjelu od 2235/3360, odnosno 66,52% to tržišna vrijednost njegovog udjela prema procjeni vještaka iznosi 17.461,50 kn.

Proporcionalnom metodom može se utvrditi i vrijednost preostale nekretnine u suvlasništvu stečajnog dužnika : udio stečajnog dužnika na nekretnini na kč.br 1209/1 iznosi 2,67% odnosno 19.475,31 kuna.

Postupak prodaje nekretnina stečajnog dužnika od dana otvaranja stečajnog postupka neprekidno se kretao između nadležnosti Općinskog suda u Puli, Stalna služba u Poreču i Trgovačkog suda u Rijeci da bi ovaj prvi napokon preuzeo oba ovršna postupka. Prodaja nekretnina na kč.br. 1209/3 i 1209/11 provodi se u ovršnom postupku pod poslovnim brojem Ovr- 3471/16, a prvo ročište za prodaju održano je dana 15. srpnja 2016. godine s time da je za nekretninu kč.br. 1209/3 utvrđena vrijednost 4.228.602,00 kn, a za nekretninu kč.br. 1209/11 utvrđena vrijednost iznosi 17.460,00 kn. Na prvo ročište nije pristupio nitko od zainteresiranih kupaca (prilog 3).

Nekretnina na kč.br. 1209/1 provodi se u ovršnom postupku pod poslovnim brojem Ovr- 2773/16 u kojem je nadležni sud utvrdio prekid postupka zbog brisanja ovrhovoditelja iz sudskog registra te nastavak istog kada ga preuzmu njegovi pravni sljednici.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Nekretnine koje čine stečajnu masu u naravi su pašnjak obrastao visokom travom tako da ne iziskuju bilo kakvo održavanje no istodobno nisu podobne za iznajmljivanje ili neki drugi oblik stjecanja prihoda. U nastavku se daju tablice stanja stečajne mase :

IZVIJEŠĆE O STANJU STEČAJNE MASE NA DAN 02.09.2016.					
A) Imovina stečajne mase					
RED BR	STRUKTURA IMOVINE	PROCIJE./ UTVRĐ. VRIJEDNOST	PRODANA/ UNOVČ. VRIJEDNOST	OTPISANO/ VRIJED.	ZA UNOVČITI
1.	Nekretnine				
1.1.	1258/1680 idealnog suvlasničkog dijela kč.br. 1209/3, u naravi vinograd, površine 25698m <sup>2</sup> , upisane u zk.ul. 1968. k.o. Višnjan	9.266.693,46	0,00	0,00	9.266.693,46
1.2.	2235/3360 idealnog	17.818,21	0,00	0,00	17.818,21

346

1.3.	suvlasničkog dijela kč.br. 1209/11, u naravi livada, površine 700m2, upisane u zk.ul. 2036 k.o. Višnjan 90/3360 idealnog suvlasničkog dijela kč.br. 1209/1 u naravi oranica, površine 19451m2, upisane u zk.ul. 1872 k.o. Višnjan	53.255,80	0,00	0,00	53.255,80
	Ukupna imovina stečajnog dužnika	9.337.767,47	0,00	0,00	9.337.767,47

IZVIJEŠĆE O STANJU STEČAJNE MASE NA DAN 02.09.2016.				
B) obveze stečajne mase				
RED. BROJ	STRUKTURA OBVEZA	PRIJAVLJENO/ PRIZNATO/ PLANIRANO	ISPLAĆENO	ZA ISPLATU
1.	Troškovi stečajnog postupka	80.645,83	0,00	80.645,83
2.	Obveze stečajne mase	52.750,00	108,20	52.641,80
3.	Razlučni vjerovnici	36.253.147,34	0,00	36.253.147,34
4.	Tražbine I. višeg isplatnog reda	0,00	0,00	0,00
5.	Tražbine II višeg isplatnog reda	36.253.147,34	0,00	36.253.147,34
	Ukupne obveze stečajnog dužnika	36.386.543,17	108,20	36.386.434,97

TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA I OSTALE OBVEZE STEČAJNE MASE OD OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA 23.03.2015. DO 02.09.2016.					
REDNI BROJ	TROŠKOVI I OBVEZE STEČAJNE MASE	UTVRĐENO/ PLANIR. DO 31.03.2016	REALIZIRANO DO 02.06.2016.	REALIZIRANO I ISPLAĆENO	REALIZIRANO ZA ISPLATU
	Troškovi stečajnog postupka				
1.	Sudski troškovi stečajnog postupka	2.000,00	400,00	0,00	400,00
2.	Potraživanje neisplaćenih plaća radnika (čl. 86. S.Z.)	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Osiguranje stečajnog upravitelja	18.750,00	0,00	0,00	0,00
4.	Nagrada stečajnom upravitelju - neto	20.000,00	0,00	0,00	0,00
5.	Doprinosi i porezi na nagradu stečajnim upravitelju	19.930,55	0,00	0,00	0,00
6.	Troškovi stečajnog upravitelja - neto	10.000,00	3.102,00	0,00	3.102,00
7.	Doprinosi i porezi na troškove stečajnog upravitelja	9.965,28	3.091,22	0,00	3.091,22
	Ukupno troškovi:	80.645,83	6.593,22	0,00	6.593,22
	Obveze stečajne mase				
8.	Ostali materijalni troškovi (pečat,	4.000,00	392,97	108,20	284,77



	poštarina, platni prom., uredski i potrošni materijal i sl.)				
9.	Naknada za obavljanje knjigovodstvenih i admin. posl.	18.750,00	18.125,00	0,00	18.125,00
10.	Troškovi utvrđivanja, čuvanja i održavanja imovine	10.000,00	0,00	0,00	0,00
11.	Naknada za procjenu i vještačenje imovine	5.000,00	0,00	0,00	0,00
12.	Troškovi oglašavanja	10.000,00	0,00	0,00	0,00
13.	Ostale nepredviđene obveze stečajne mase: objave i sl.	5.000,00	0,00	0,00	0,00
	Ukupno obveze stečajne mase:	52.750,00	18.517,97	108,20	18.409,77
	SVEUKUPNO	133.395,83	25.111,19	108,20	25.002,99

PROMET ŽIRO RAČUNA	
od 23.03.2015. do 02.09.2016.	
I.	Saldo sredstava na računu na dan 23.03.2015. 0,00
II.	Priliv sredstava
	A. Unovčenje imovine - stečajne mase
	1. naplaćena potraživanja - povrat pdv-a 1.217,96
	Ukupno A. 1.217,96
	B. Priliv ostvaren u stečaju
	1. Povrat pdv-a 1.754,76
	2. Kamate 0,41
	Ukupno B. 1.755,17
	Ukupno priliv (A + B) 2.973,13
III.	Odliv sredstava
	A. Troškovi stečajnog postupka
	Ukupno A. 0,00
	Ostale obveze stečajne mase
	1. Materijalni troškovi (pečat, uredski i potr.mat. pošta, banka i sl.) 108,20
	Ukupno B. 108,20
	Ukupno odliv sredstava (A+B) 108,20
IV.	Saldo sredstava na računu (I.+ II. - III.) na dan 02.09.2016. 2.864,93

#### NAREDNE RADNJE U STEČAJNOM POSTUPKU

Naredne radnje u stečajnom postupku vezane su uz drugu prodaju u ovršnom postupku pod brojem Ovr- 3471/16 te donošenje rješenja o nastavku ovrhe na nekretninama stečajnog dužnika u predmetu pod brojem Ovr- 2773/16.. Budući da su predmetne nekretnine jedina imovina stečajnog dužnika tek njihovom prodajom doći će do ostvarenja prvih prihoda u stečajnom postupku, a odmah će se stvoriti uvjeti i za zaključenje stečaja. Realno je za

348

očekivati da bi za sve nekretnine imali istog kupca s time da je za nekretninu na kč.br. 1209/1 otegotna okolnost da se radi o vrlo malom suvlasničkom udjelu i velikom broju ostalih suvlasnika.

Stečajni upravitelj  
Damir Majstorović  
**CIVITAS d.o.o.**  
u stečaju

Prilozi :

1. Dopis Hrvatskim autocestama d.o.o. od 01.08.2016.
2. Povratnica od 03.08.2016.
3. Zapisnik s ročišta od 15.07.2016.



11 349

**CIVITAS d.o.o. u stečaju**

Stečajni upravitelj  
Damir Majstorović  
Koparska 37  
52100 Pula  
Mob. 099/2184092  
Mail : damirmajstorovic1@gmail.com

Pula, 01.08.2016.

**HRVATSKE AUTOCESTE d.o.o.**  
**Širolina 4**  
**10 000 ZAGREB**

**Predmet: Postupak izvlaštenja- upit**

Poštovani,  
Trgovačko društvo CIVITAS d.o.o. u stečaju, Novigrad, Mandrač 26, suvlasnik je nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Stalna služba u Poreču, kč.br. 1209/1, 1209/3 i 1209/11, sve u k.o.Višnjan. Na svim navedenim nekretninama je temeljem rješenja Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Poreč, pod klasom UP/I-943-04/05-01/61 izvršena zabilježba postupka izvlaštenja.

Uvidom u predmet utvrdio sam da je predmetni postupak izvlaštenja pokrenut temeljem prijedloga društva Hrvatske autoceste d.o.o. još u listopadu 2005. godine. U tijeku je postupak prodaje navedenih nekretnina u ovršnim postupcima pred Općinskim sudom u Puli, Stalna služba u Poreču, no za razliku od ostalih tereta nekretnine ova zabilježba se ne briše prilikom dosude nekretnine što znatno smanjuje njezinu vrijednost.

Obzirom na činjenicu da je postupak izvlaštenja pokrenut prije 11 godina molimo vas da nadležni organ izvijestite o tome da li i dalje ustrajavate pri tom postupku, odnosno ako ustrajavate zbog čega za 11 godina nije izvršena ni jedna radnja u postupku izvlaštenja jer se na ovaj način samo nanosi šteta vlasnicima zemljišta.

S poštovanjem

Stečajni upravitelj  
Damir Majstorović, dipl.iur.  
**CIVITAS d.o.o.**  
u stečaju



1

Hrvatska pošta  
Croatian Post Inc.

ADVICE of receipt/of delivery/of payment  
POVRATNICA — Obavijest o prijmu/uručenju/isplati

P-21/CN 07

Office of posting Prijamni postanski ured	62104	Date Datum	01.08.2016
Address of the item Primatelj pošiljke	HRVATSKA AUTOCESTE d.o.o. PULJANA 6, 20000 PULA B		
Nature of the item/Vrsta pošiljke			
<input checked="" type="checkbox"/> Registered letter Preporučena pošiljka	<input type="checkbox"/> Insured letter Vrijednosna pošiljka		
<input type="checkbox"/> Postal parcel Paket	Amount Iznos		
N° of item Br. pošiljke			
PC 44424410 0 An			
<input type="checkbox"/> Money order Upisnica	Amount Iznos		
To be completed at a destination/Ispunjava se na odredištu			
The item mentioned above has been duly Gore navedena pošiljka		Date Datum	
<input checked="" type="checkbox"/> delivered uručena je	<input type="checkbox"/> paid isplaćena je	03-08-2016	
Signature Potpis			
HRVATSKE AUTOCESTE d.o.o. IZVJESNI PRILIKOM			

AR

Stamp of the office returning the advice  
Ostatak st. poštanskeg urada  
koji vrata stavlja

Return to  
Vratiti

Name Ime i prezime ili naziv tvrtke	
Street and N° Ulica i br.	
Locality and country Mjesto i država	
Stečajni upravitelj Damir Majstorović Koparska 37, PULA OIB 49931983367	

AR

\* The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country or destination so provide, by another authorized person.  
Ovu obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisane određene države dopuštaju, druga ovlaštena osoba.



Z A P I S N I K  
od dana 15. srpnja 2016. godine  
sastavljen kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Poreču - Parenzo

OD SUDA PRISUTNI:  
Sudski savjetnik: Ivan Gerometta  
Zapisničar: Radmila Sinčić

OVRŠNI PREDMET:  
Ovrhovoditelj: FACTOR BANKA d.d. Ljubljana  
Ovršenik: CIVITAS d.o.o. Novigrad  
Radi: zabilježbe i prodaje

Nakon oglašenja stvari u 10,00 sati utvrđuje se da su pristupili:

Za ovrhovoditelja: Zamjenica punomoćnika Samanta Bubičić odvjetnica iz  
Rovinja.

Za ovršenika: Stečajni upravitelj Damir Majstorović.

Sud donosi

z a k l j u č a k

Održat će se ročište za prvu dražbu radi prodaje nekretnina ovršenika.

Predmet prodaje je:

- 1258/1680 dijela nekretnine oznake k.č.br. 1209/3, upisane u zk.ul. 1968 k.o. Višnjan,
- 2235/3360 dijela nekretnine oznake k.č.br. 1209/11, upisane u zk.ul. 2038 k.o. Višnjan.

Utvrđena vrijednost

- 1258/1680 dijela nekretnine oznake k.č.br. 1209/3, upisane u zk.ul. 1968 k.o. Višnjan, 4.228.602,00 kn (četirijunadvestodvadesetosamtisućašestodvijekune),
- 2235/3360 dijela nekretnine oznake k.č.br. 1209/11, upisane u zk.ul. 2038 k.o. Višnjan, 17.460,00 kn (sedamnaesttisućačetiristošezdesetkuna).

Utvrđuje se da nije pristupio nitko od zainteresiranih kupaca.

Utvrđuje se da je prva dražba bezuspješna.

Daljnja odluka slijedi pisano.

D o v r š e n o u 10,05 sati.

Sudski savjetnik:

Zapisničar:

Stranka: