

## ZAVRŠNI RAČUN

Nadležni sud: **Trgovački sud u Pazinu**  
Poslovni broj: **St-67/2021**  
Stečajni sudac: **Damir Rabar**  
Stečajni dužnik: **Stečajna masa iza CASA CASTELLO d.o.o. u stečaju, OIB: 89087468150, Murter, Težačka 5A**

---

### I. RAČUN PRIHODA I RASHODA

Tablica 1. Izračun prihoda

Rb	Opis prihoda	Iznos €	Iznos kn
1	Prihod od unovčenja	18.568,68	139.905,70
<b>UKUPNO PRIHODI</b>		<b>18.568,68</b>	<b>139.905,70</b>

Tablica 2. Izračun rashoda

R.B.	TROŠAK	Iznos €	Iznos kn	%
1.	Materijalni troškovi pošte, izrade žiga, takse i sl.	37,37	281,53	0,20
2.	Troškovi knjigovodstva i arhiviranja	630,43	4.750,00	3,40
3.	Trošak održavanja poslovnog računa	350,41	2.640,16	1,89
4.	Nagrada stečajnom upravitelju - bruto	16.286,38	122.709,73	87,71
5.	Doprinosi za ZO	1.221,48	9.203,24	6,58
<b>UKUPNO 1-5</b>		<b>18.526,07</b>	<b>139.611,18</b>	<b>99,79</b>
<b>Budući troškovi do zaključenja</b>				
6.	Trošak održavanja i zatvaranja poslovnog računa	42,61	321,01	0,21
<b>UKUPNO 1-6</b>		<b>18.568,68</b>	<b>139.905,71</b>	<b>100</b>

Tablica 3. Pregled prihoda i rashoda stečajnog postupka

OSTVARENI PRIHOD STEČAJNE MASE	139.905,70
UKUPNI RASHODI	139.905,70
RASPOLOŽIVO ZA RASPODJELU VJEROVNICIMA	0,00

## II. FAKULTATIVNA BILANCA

Tablica 4. Fakultativna bilanca

BILANCA STANJA	10.04.2021. (kn)	04.09.2023. (kn)
NEKRETNINA	1.493.652,83	-
NOVAC NA RAČUNU I BLAGAJNI	-	139.905,71
UKUPNO AKTIVA	1.493.652,83	139.905,71
OSNIVAČKI KAPITAL	20.000,00	-
OBAVEZE PREMA STEČAJNIM VJEROVNICIMA	587.245,00	0,00
OBAVEZE PREMA VJEROVNICIMA STEČ.MASE	-	139.905,71
KRA TKOROČNE OBVEZE	886.407,83	-
PASIVA	1.493.652,83	139.905,71

## III. ZAVRŠNO IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Financijska agencija (u daljnjem tekstu: FINA) podnijela je 10. prosinca 2019. prijedlog za otvaranje stečajnog postupka sukladno čl. 429. st. 1. Stečajnog Zakona (NN 71/2015 i 104/2017). U prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka u bitnome se navodi kako kod dužnika postoji stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje jer u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje postoje neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju dužem od 120 dana u iznosu od 529.048,55 kuna s uračunatim kamatama i naknadama FINE.

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu St-436/2019-5 od 14. veljače 2020. otvoren je i istovremeno zaključen stečajni postupak nad dužnikom CASA CASTELLO d.o.o., te je isti brisan temeljen rješenja Tt-20/8061-2 od 29. rujna 2020.

U međuvremenu, na dan 27. siječnja 2020. prethodni direktor društva podmirio je tražbinu vjerovnika Republike Hrvatske, Istarska županija, Grad Buje u iznosu od 501.503,77 kuna koja je navedena u Očevidniku neizvršenih osnova za plaćanje. Prethodno navedenom svjedoči Obavijest – komunalni doprinos Grada Buje KLASA: UP/I-740-11/19-01/08, URBR: 2105/01-05/02-20-10. Prethodni zakonski zastupnici društva dopisom od 3. veljače 2021. obavijestili su stečajnog upravitelja o postojanju imovine značajnije vrijednosti, te predložili nastavak postupka radi naknadne diobe.

Rješenjem Trgovački sud u Pazinu pod posl. br. St-67/2021-16 od 16. veljače 2021. određen je nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe.

Na ispitnom ročištu održanom dana 29. travnja 2021. utvrđene su 3 tražbine drugog višeg isplatnog reda i to tražbine vjerovnika:

1. FINA, OIB: 85821130368, u iznosu od 3.000,00 kuna
2. HERBERT MEISTER, OIB: 35897330175, u iznosu od 533.500,00 kuna
3. MRVICA d.o.o., OIB: 85673786292, u iznosu od 50.745,00 kuna.

Na izvještajnom ročištu održanom dana 29. travnja 2021. vjerovnik Herbert Meister, zastupan po punomoćnici odvjetnici Sanji Rubes, izjavio je da bi odgodio odluku o unovčenju nekretnine jer ima namjeru preuzeti nekretninu u svoje vlasništvo namirenjem svih obveza stečajnog dužnika. Vjerovnik Herbert Meister dana 09. lipnja 2021. dostavio je stečajnom upravitelju potvrde o provedenim plaćanjima kao dokaz da je podmirio tražbine ostalih stečajnih vjerovnika. Na održanoj skupštini vjerovnika dana 10. lipnja 2021. odlučeno je da su podmirene tražbine svih ostalih sudionika stečajnog postupka, te da će stečajni sud posebnom odlukom pozvati vjerovnike nižih isplatnih redova na prijavu tražbine.

Dana 16. lipnja 2021. rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu pozvani su vjerovnici nižih isplatnih redova na prijavu tražbine, te je zakazano ispitno-izvještajno ročište za 2. rujna 2021. Na održanom ispitno-izvještajnom ročištu utvrđeno je da nije bilo pristiglih, a time ni utvrđenih, tražbina nižih isplatnih redova, te je stečajni upravitelj upućen dostaviti ovjerenu tabularnu izjavu sukladno čl. 285. Stečajnog zakona i sukladno izjavi prethodnih zakonskih zastupnika društva kako bi isti prenijeli imovinu stečajnog dužnika kao višak na svoje ime.

Rješenjem Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje, radi uknjižbe prava vlasništva pod posl.br. Z-21274/2021, od 10. prosinca 2021. određena je parcijalno uknjižba prava vlasništva prethodnim zakonskim zastupnicima sukladno izdanoj tabularnoj izjavi na nekretninama upisanim pri K.O. Kaštel, ZK odjela Buje – Buje u zk.ul.br. 3012 za kat.č.br. 1877/2 i u zk.ul. 2896 za kat.č.br. 434/7 i kat.č.br. 534/8. Kako je stečajni dužnik vlasnik ukupno sedam čestica, a od čega prethodno navedene tri čine građevinska zemljišta koja su prethodni direktori uspjeli prenijeti u svoje vlasništvo, ostalo je upitno što je sa preostalim česticama, odnosno iz kojeg razloga o istima nije odlučeno. Obzirom da prethodno navedeno predstavlja prepreku u okončanju stečajnog postupka, dana 8. veljače 2022. stečajni upravitelj uputio je molbu za očitovanje o stanju predmeta ZK odjelu Buje Općinskog suda u Pazinu.

Prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na preostalim česticama odbijen je rješenjem Općinskog suda u Pazinu, ZK odjel Buje od 23. ožujka 2022. godine pod posl.br. Z-2893/2022-2 iz razloga što za iste nije izdana građevinska dozvola, odnosno iste se nalaze izvan granica građevinske zone prema urbanističkom planu uređenja Općine. Odredbom članka 358. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno je da *strana osoba ne može biti vlasnikom nekretnine koja leži na području koje je radi zaštite interesa i sigurnosti RH..., osim ako je zakonom što drugo određeno*. Odredbom članka 2. stavak 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu određeno je da je poljoprivredno zemljište dobro od interesa za RH i ima njezinu osobitu zaštitu. Stečajnim zakonom čl. 285. određeno je da će se u slučaju kada se završnom diobom mogu u cijelosti namiriti tražbine

stečajnih vjerovnika, svakoj od osoba koje imaju udjele u društvu dužnika dati onaj dio viška na koji bi imali pravo u slučaju likvidacije izvan stečajnog postupka (sukladno čl. 124. Zakona o trgovačkim društvima). Uvažavajući navedene činjenice, Stečajni zakon, kao ni Zakon o trgovačkim društvima, ne razlikuju određene predmete ili stvari, kao ni osobe kojima se višak ima podijeliti, a nesporno je da kod ovog stečajnog dužnika navedene čestice zemlje predstavljaju višak obzirom da su sve tražbine u stečajnom postupku namirene u cijelosti.

Kako u ovom stečajnom postupku nije provedeno unovčenje imovine u vlasništvu stečajnog dužnika čime bi se stekla osnova za dosudu nekretnina, te da je odredbom članka 285. Stečajnog zakona izričito određeno da će stečajni upravitelj predati višak imovine svakoj osobi koja ima udjele u društvu dužnika u onom dijelu na koji bi isti imali pravo u slučaju likvidacije izvan stečajnog postupka, stečajni upravitelj je 10. kolovoza 2022. godine povukao prijedlog završnog računa u cijelosti, sve dok se ne provede uknjižba prava vlasništva prethodnim zakonskim zastupnicima dužnika.

Potom su o navedenim činjenicama nemogućnosti podijele viška imovine obaviješteni članovi dužnika koji su u svrhu njihovog zastupanja u rješavanju prethodno opisanog pravnog problema angažirali punomoćnicu odvjetnicu Sanju Bravar. Članovi društva preko punomoćnice odvjetnice S. Bravar obavijestili su stečajnog upravitelja da bi sa viškom imovine koji ih Stečajnim zakonom pripada raspolagali na način da istog unesu u trgovačko društvo u kojem su isti članovi i direktori društva. Članovi društva zastupani po punomoćnici odvjetnici Sanji Bravar su obavijestili stečajnog upravitelja 24. listopada 2022. godine da bi isti primili ispunjenje sukladno čl. 285. Stečajnog zakona na način da pravo na višak imovine ustupaju trgovačkom društvu CASA CASTELLO 2 d.o.o., OIB: 24804300636, Rijeka.

U svrhu ispunjenja prethodno navedene obavijesti članova društva, te obveze stečajnog upravitelja sukladno čl. 285. Stečajnog zakona, stečajni upravitelj dostavio je 27. studenog 2022. punomoćnici odvjetnici članova društva nacrt ugovora o asignaciji prava na razmatranje kao prijedlog rješenja ovog problema, a koji je 22. ožujka 2023. godine ovjeren od strane javnog bilježnika Mira Grbac, Vodice pod brojem OV-2194/2023 i dostavljen Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Buje na provedbu.

Dana 5. rujna 2023. godine stečajni upravitelj zaprimio je rješenje Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje – Buie, posl.br. Z-10683/2023 kojim se dopušta upis Asignatara iz Ugovora o asignaciji prava.

Zaključno na sve prethodno navedeno, imovina u vlasništvu stečajnog dužnika u cijelosti je likvidirana, te su podmirene sve obveze prema stečajnim vjerovnicima.

#### **IV. ZAVRŠNI DIOBENI POPIS**

Obzirom da nije utvrđena niti jedna tražbina nižih isplatnih redova, te da se jedini vjerovnik Herbert Meister odrekao svoje tražbine na posljednjem održanom ročištu skupštine vjerovnika, stečajni upravitelj zaključuje da ne postoje uvjeti za pristupanje završnoj diobi jer su u cijelosti izmireni svi stečajni vjerovnici.

#### **V. PRIJEDLOZI**

Zaključno na sve prethodno navedeno, te da nema drugih prepreka, stečajni upravitelj predlaže stečajnom sudu određivanje nagrade za rad stečajnog upravitelja i zaključenje stečajnog postupka temeljem čl. 289. st. 8. Stečajnog zakona.

U Murteru, 05. rujna 2023.

Stečajni upravitelj  
Ivan Morosavljević