

Stečajna masa iza Skala Babin d.o.o. u stečaju

Zastupana po:

Mr. sc. Andrej Sablić, dipl. oecc.

51000 Rijeka, Kumičićeva 41, P.P. 354

Tel.: 051/317-144

Fax: 051/322-617

E-mail: andrej.sablic@ri.t-com.hr

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

08 -11- 2018

Trgovački sud u Rijeci

St-114/2014

Neposredno - predano pošti: \_\_\_\_\_  
Obično-preporučeno: \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_  
Pošta \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_  
Primjeraka 1 (6) priloga \_\_\_\_\_  
Pristojbe: \_\_\_\_\_ kn/ državnim biljezima \_\_\_\_\_  
Primić: \_\_\_\_\_

### Završno izvješće stečajne mase

Rješenjem ovog suda poslovni broj St- 584/2013-10 od 13. prosinca 2013. godine je otvoren i istovremeno zaključen stečajni postupak nad dužnikom Skala Babin d.o.o. Pula, Monte Paradiso 23, OIB:97876008291 u skraćenom stečajnom postupku, obzirom da uprava društva nije u zakonskom roku dostavila popis imovine i nitko od vjerovnika nije prijavio svoje potraživanje. Istim je rješenjem za stečajnog upravitelja imenovan mr.sc. Andrej Sablić, Rijeka, E.Kumičića 41.

Stečajni upravitelj koji zastupa dužnikovu stečajnu masu podnio je prijedlog za nastavak postupka radi naknadne diobe sukladno čl. 199 st. 1. t. 3. i st. 2. Stečajnog zakona, obzirom da je stečajni i razlučni vjerovnika Raiffesenbank Austria d.d. Zagreb, Petrinjska 59 pružio dokaz o pronađenoj imovini koja ulazi u stečajnu masu.

Stečajni upravitelj u prijedlogu navodi da je u ime i za račun stečajne mase nakon zaključenja stečajnog postupka nad dužnikom utvrdio kako dužnik ima u vlasništvu nekretnine, u naravi kako slijedi:

- k.č. 1726/4 upisana u z.k.uložak 10092 k.o. Vodnjan, oranica, površine 2342 m<sup>2</sup>,
- k.č. 1726/5 upisana u z.k.uložak 9896 k.o. Vodnjan, kuća, bazen, dvorište, površine 535 m<sup>2</sup>,
- k.č. 1726/3 upisana u z.k.uložak 9886 k.o. Vodnjan, kuća, bazen, dvorište, površine 463 m<sup>2</sup>,
- k.č. 1726/7 upisana u z.k.uložak 11322 k.o. Vodnjan, kuća, bazen, dvorište, površine 454 m<sup>2</sup>

Dana 26. svibnja 2014. Trgovački sud u Rijeci, po stečajnom sucu Veri Jelenović, odredio je nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase. U nastavku postupka koji se vodi u ime i za račun stečajne mase, pristupilo se unovčenju dužnikovih nekretnina.

Po izdanom rješenju stečajni upravitelj poduzeo je potrebne radnje te stupio u kontakt s bivšom upravom, točnije gđom Vesnom Skala. Stečajni upravitelj boravio je u nekoliko navrata u Vodnjanu, te utvrdio postojanje naprijed navedene imovine, koja je sva u postupku ovrhe pri Općinskom sudu u Puli, posl.br.: Ovr-1098/10, ovrhovoditelj Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb.

Također, stečajnom je upravitelju dostavljena i bilanca te preslik prokaznog popisa imovine iz kojeg je razvidno postojanje navedenih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, te procjena navedenih nekretnina od strane sudskog vještaka građevinske struke Suada Kadrića, koji je po nalogu Općinskog suda u Puli izvršio procjenu, a stečajni upravitelj se očitovao suglasno na istu.

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost naprijed navedenih nekretnina iznosi 11.321.114,63 kn, odnosno 1.485.320,72 € (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade procjene 03. 01. 2014. 1€ = 7,622 kn)

Stečajni vjerovnici pozvani su da radi naknadne diobe prijave tražbine u roku od 15 dana od isteka osmog dana od dana objave oglasa o nastavku stečajnog postupka u Narodnim novinama, sukladno članku 63. stavak 7. Stečajnog zakona na adresu stečajnog upravitelja Andreja Sablića iz Rijeke, Kumičićeva 41 i to podneskom u dva primjerka. Oglas je objavljen 26. svibnja 2014. godine na oglasnoj ploči suda i u Narodnim novinama br. 69 dana 06. 06. 2014. godine.

Dana 10. srpnja 2014. godine održano je, na Trgovačkom sudu u Rijeci, ispitno i izvještajno ročište (Skupština vjerovnika) stečajne mase SKALA BABIN d.o.o., te je po stečajnom sucu Veri Jelenović doneseno Rješenje o utvrđenim tražbinama vjerovnika viših isplatnih redova i to:

1. Grad Vodnjan	26.811,05 kn
2. Špina d.o.o. Poreč, Mate Vlašića 43/A	350.970,69 kn
3. Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, Petrinjska 59	19.825.930,44 kn
4. Erste&Steiermaerkische Bank d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a	1.525.755,58 kn
5. Institut IGH d.d. Zagreb, Janka Rakuše 1	20.110,37 kn

Skupština vjerovnika donijela je slijedeće odluke:

- Odluku kojom se, nakon detaljnog izlaganja stečajnog upravitelja, prihvaća izvješće stečajnog upravitelja.
- Odluku kojom se nalaže stečajnom upravitelju da sa Vesnom Skala i Šime Babinom sklopi ugovor o najmu za nekretninu koja ulazi u stečajnu masu, a koja je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli – Pola, k.č. br. 1726/5, KO Vodnjan, zk.ul. 9896. Uz ugovorenu najamninu, navedeni bi najmoprimci plaćali režijske i ine troškove koji terete tu nekretninu. Ukoliko se navedeni ugovor o najmu iz bilo kojeg razloga ne bi sklopio, nalaže se stečajnom upravitelju da poduzme sve potrebite radnje radi iseljenja Vesne Skala i Šime Babina.

Slijedom navedenog, a po odluci Skupštine vjerovnika, stečajni upravitelj sklopio je ugovor o najmu nekretnine koja je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli – Pola, k.č.

br. 1726/5, KO Vodnjan, zk.ul. 9896, u naravi kuća, bazen i dvorište, površine 535 m<sup>2</sup> sa Vesnom Skala i Šime Babinom sa danom 01. srpnja 2014. godine uz ugovorenu najamninu od 500,00 EUR-a uvećanu za PDV. Najmoprimci su svoje obveze prema ovom ugovoru podmirili do njegovog otkaza.

Istovremeno s ranije navedenim, stečajni upravitelj, sukladno čl.158. Stečajnog zakona nakon izvještajnog ročišta pristupio je unovčenju imovine koja ulazi u stečajnu masu.

Dana 03. srpnja 2014. godine Općinski sud u Puli donosi Zaključak kojim se utvrđuje vrijednost nekretnina i to:

1. K.č.br. 1726/7, kuća, bazen, dvorište, površine 454 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.9922, k.o. Vodnjan u iznosu od 2.729.000,00 kn,
2. K.č.br. 1726/3 kuća, bazen, dvorište, površine 463 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.9896, k.o. Vodnjan u iznosu od 2.736.200,00 kn,
3. K.č.br. 1726/5 kuća, bazen, dvorište, površine 535 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.9896, k.o. Vodnjan u iznosu od 4.071.000,00 kn,
4. K.č.br. 1726/4, oranica, površine 2342 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 10092, k.o. Vodnjan, u iznosu od 1.785.100,00 kn,

kao i termin održavanja usmene javne dražbe (prve) za dan 03. rujna 2014. godine, koje ročište se odgađa, na prijedlog prvoovrhovoditelja Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, Petrinjska 59 – na što se stečajni upravitelj suglasio, zaključkom od dana 29. kolovoza 2014. godine i zakazuje za dan 16. listopada iste godine.

Dana 16. listopada 2014. održana je prva javna dražba, no obzirom da nekretnine nisu prodane sud je istu proglasio bezuspješnom, te je zakazao ročište za drugu javnu dražbu za dan 26. studenog 2014. godine.

Općinski sud u Puli – Pola na dan održavanja druge javne dražbe 26. studenog 2014. zaprima, nekoliko sati prije ročišta, putem telefaksa, podnesak prvoovrhovoditelja u kojem isti predlaže odgodu ročišta navodeći da je potencijalni kupac u nemogućnosti pristupiti zakazanom ročištu, a da je fizička osoba Joško Marochini izvršio uplatu od 6.000,00 EUR-a 25. studenog 2014. godine. Napominjem da je ročištu pristupilo više kupaca koji su imali dokaz o uplati jamčevine. Ovršenik, II i III ovrhovoditelj suglasili su se da se ročište odgodi kako bi se postigla bolja kupovna cijena. Stečajni upravitelj tada je istakao da ukoliko na sljedećem ročištu za dražbu kupac bude i založni vjerovnik, te dođe do prebijanja kupovne cijene isti je dužan platiti 5% (pet posto) utrska prema članku 170. Stavku 2. Stečajnog zakona. Sud je donio rješenje o odgodi druge javne dražbe i zakazao ročište za dan 03. veljače 2015. godine.

Dana 25. studenog 2014. godine prvoovrhovoditelj Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, Petrinjska 59, obavještava da je Ugovorom o ustupu potraživanja i prava otudio – ustupio JOŠKU MAROCHINI, DOHA, QAT, AL SAAD STREET POBOX 2345/2, OIB 55647750352, kao primatelju svoje dospjele nenaplaćene novčane tražbine radi naplate kojih se vode ovršni postupci protiv SKALA BABIN d.o.o. u stečaju i to pred Općinskim sudom u Puli pod posl.br. Ovr-729/10 i pred trgovačkim sudom u Rijeci, Stalna služba u Pazinu pod posl. Br. Ovr-729/10 (u kojem kao provedbeni nastupa Općinski sud u Puli). Istim ugovorom je Raiffeisenbank Austria d.d., kao ustupatelj potraživanja prenio primatelju potraživanja JOŠKU MAROCHINI i dio tražbine prijavljene i priznate u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod posl. Br. St-114/2014, radi naknade diobe stečajne mase dužnika SKALA BABIN d.o.o. u stečaju u iznosu od 18.846.368,98 kn.

Slijedom navedenog stečajni upravitelj je Trgovačkom sudu u Rijeci, stečajnom sucu Veri Jelenović dostavio izmijenjene tablice tražbina dana 13. siječnja 2015. godine, o čemu je sud 12.02.2015 donio posebno rješenje i utvrdio vjerovnika Joška Marochinia, a po predloženim izmijenjenim tablicama.

Nakon navedenog na rednom broju 3. utvrđenih tražbina pojavljuje se vjerovnik Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb sa tražbinom od **979.561,46 kuna** i na rednom broju 3.a Joško Marochini, iz Dohe, Qatar sa tražbinom od **18.846.368,98 kuna**.

Općinski sud u Puli donio je rješenje kojim utvrđuje da je Joško Marochini stupio kao ovrhovoditelj u ovršni postupak Ovr-1098/10 na mjesto ranijeg ovrhovoditelja Raiffeisenbank Austria d.d. o čemu se suglasio i stečajni upravitelj.

Dana 03. veljače 2015. godine o svemu naprijed navedenom, na ročištu za drugu javnu dražbu, sudski savjetnik donosi rješenje kojim na mjesto prvoovrhovoditelja stupa Joško Marochini, te se oslobađa plaćanja jamčevine za prve tri nekretnine navedene u zaključku o prodaji.

Na drugoj javnoj dražbi sve su nekretnine prodane Jošku Marochiniju. Dana 20. svibnja 2015. uz prisustvo javnog bilježnika Nensi Kopic iz Pule izvršena je primopredaja nezgotovljenih objekata C i D, također nazočnom kupcu Jošku Marochiniju. Kuća A, koja je predmet ugovora o najmu predana je naknadno, što je obrazloženo kasnije u ovom izvješću.

Temeljem točke VIII zapisnika od dana 03. 02. 2015. godine stečajni upravitelj dostavio je Općinskom sudu u Puli obračun troškova sukladno članku 170. Stečajnog zakona, na što se podneskom očitovao prvoovrhovoditelj Joško Marochini, a Općinski sud u Puli tražio dokaze o stvarno nastalim troškovima i to:

- Računovodstvene usluge u iznosu od 20.000,00 kn,
- Komunalna naknada u iznosu od 3.868,74 kn,
- Osiguranje od odgovornosti stečajnog upravitelja 10.296,00 kn
- Iznos nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 392.008,78 kn

Općinski sud u Puli, 20. ožujka 2015. godine donio je rješenje o dosudi na koje je stečajni upravitelj dana 2. travnja 2015. godine izjavio žalbe putem punomoćnika odvjetnika Dražana Gunjače i Zinka Grgurića budući da se rješenjem ovrhovoditelj kao razlučni vjerovnik i kupac obvezuje na uplatu razlike kupovnine u bitno nižem iznosu nego što je to ovršenik zatražio svojim zahtjevom od 6. veljače 2015. godine. Razlika se odnosi na 5% troškova utvrđivanja tražbine temeljem članka 170. st.1 Stečajnog zakona u ukupnom iznosu 371.500,00 kuna.

Po nalogu skupštine vjerovnika od dana 13. travnja 2016. godine sklopljen je sporazum o nagodbi s Joškom Marochinijem po kojem će on po potpisu istog isplatiti u roku od 8 dana troškove utvrđivanja tražbine u paušalnom iznosu od 5% od utška sukladno čl. 170 st.1 Stečajnog zakona, a stečajni upravitelj povući će žalbe na rješenje Općinskog suda u Puli. Nadalje, skupština vjerovnika ovlastila je stečajnog upravitelja da opunomoći odvjetnicu Antonelu Jolić Zubčić za podnošenje tužbe protiv Vesne Skala i Šime Babina za isplatu nepodmirene zakupnine za razdoblje od travnja 2011 do lipnja 2014. godine za najmanji ukupni iznos glavnice u iznosu od 143.640,00 kn. Predmetni spor vodi se na Trgovačkom sudu u Rijeci pod posl.br.: 9/2 P-420/2016. te je još u tijeku, kao što je opisano u odjeljku sudskih sporova u tijeku.

Nekrenina k.č. br. 1726/5 k.o. Vodnjan (kuća A) koja je dosuđena u korist Joška Marochinija temeljem rješenja o dosudi Općinskog suda u Puli posl.br. Ovr-3862/15 od 20.03.2015. predana je dana 13. srpnja 2016. godine u posjed stečajne mase te se ugovor o najmu raskida s



danom predaje. Stečajna masa istodobno poradi čuvanja predaje predmetnu nekreninu u posjed u korist Joška Marochinija kojeg zastupa odvjetnik Saša Poldan iz Rijeke, kao njegov punomoćnik, koji istu preuzima.

Sud je 5. svibnja 2016. godine donio rješenje posl. br. 14 St-114/2014 kojim se nalaže upis stečajne mase u sudski registar temeljem čl. 438. Stečajnog zakona. Dana 16. svibnja 2016. rješenjem posl. br. Tt-16/3578-2 stečajna masa upisana je u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu.

S obzirom na razdiobu kupovnine za jedinu nekretninu koju kupac Joško Marochini nije platio prijebojem već gotovinom u iznosu 910.000,00, te s obzirom na žalbe koje su uslijedile nakon rješenja o namirenju Općinskog suda u Puli, na koje su se žalili kako založni vjerovnik RBA banka tako i ovrhovoditelji rješidba Županijskog suda donesena je tek u kolovozu 2017. godine, te je dioba kupovnine na Trgovačkom sudu realizirana dana 24.04. 2018. godine.

Dana 3 svibnja 2018 godine Stečajni sudac donio je rješenje u nagradi za rad stečajnom upravitelju i to za period od 26 svibnja 2014 do 8 listopada 2015 u iznosu 11.356,16 kuna neto i za period od 9 listopada 2015 do 3 svibnja 2018 u iznosu od 519.864,27 kuna.

Po pravomoćnosti navedenog rješenja stečajni je upravitelj dana 28. svibnja isplatio raspoloživi iznos koji je bio dostupan na računu dužnika u bruto 2 iznosu od 416.996,86. kuna budući je bilo toliko novaca.

Stečajni je upravitelj podnosio tromjesečna izvješća sukladno Zakonu od Ispitnog i Izvještajnog ročišta do dana sastavljanja Završnog izvješća.

**U nastavku se daje kratak pregled postupaka pred Trgovačkim sudom koji je u tijeku a koji se vodi pod brojem P-420/16.**

Na skupštini vjerovnika dana 13 travnja 2016.g. donesena je odluka u podnošenju tužbe protiv Vesne Skala i Šime Babina kao i što je odlučeno da stečajnu masu kao tužitelja zastupa odvjetnica Antonela Jolić Zubčić. Tužba je podnesena pred nadležnim Trgovačkim sudom u Rijeci dana 16. Svinja 2016.g. Na održanom ročištu dana 19. Siječnja 2017.g. budući da su se ispunile pretpostavke za donošenje presude zbog ogluhe Sud je usvojio prijedlog da se presuda zbog ogluhe i donese. Međutim, glavna rasprava je preotvorena te je novo ročište zakazano za dan 13. Lipnja 2017.g. kada je na pripremnom ročištu doneseno rješenje da se provedu dokazi izneseni u tužbi. Dana 18. listopada 2017.g. održana je glavna rasprava na kojoj su suslane stranke i to stečajni upravitelj tužitelja kao i tuženici Vesna Skala i Šime Babin. Novo ročište bilo je je zakazano za dan 27. veljače 2018.g. kada se je trebao provesti dokaz saslušanjem svjedoka a čije ročište odgođeno za svibanj 2018.

Ročište je održano i odustalo se od svjedoka zbog odlaska iste u Švicarsku. Slijedeće ročište je zakazano za rujanj 2018.

Na istom ročištu nije bilo novih prijedloga te je rasprava zaključena i oglašena je objava presude za 9 studeni 2018.

U nastavku se daje prikaz ostvarenih prihoda i rashoda:

Prihod	Ukupno
Najamnina	102.750,67
Povrat PDV-a	50.239,32

Prodaja nekretnina (zemljište)	910.000,00
Prodaja nekretnina (zgrade)	6.520.000,00
<b>UKUPNO</b>	<b>7.582.989,99</b>

<b>Rashod</b>	<b>Ukupno</b>
Odvjetničke usluge, sudske pristojbe i trošak po rj.suda	37.037,50
Nagrada za rad stečajnom upravitelju	416.996,86
Računovodstvo	20.000,00
Oglasi	1.200,00
Euroherc osiguranje	15.958,80
Grad Vodnjan – komunalna naknada	2.476,76
Contrada d.o.o. – odvoz smeća	2.281,98
Putni trošak stečajnog upravitelja bruto	3.758,68
Uplaćeni PDV	18.982,77
Javni bilježnik	2.700,00
Naknada banci	1.355,74
<b>UKUPNO</b>	<b>522.749,09</b>

S poštovanjem,  
Mr. sc. Andrej Sablić, dipl. oec.

Rijeka, 5. studeni 2018.

STEČAJNA MASA  
SKALA BABIN d.o.o.  
PULA

