

Obrazac 20.
IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud : **Trgovački sud u Splitu**

Poslovni broj spisa : **St-907/2016**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište): **ŠOLTA HT d.d. u stečaju,**
Nečujam, Šetalište Marulića 1, OIB:44579304568

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 18.08.2021. DO 11.12.2021.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu pod posl.br. St-907/2016 od dana 04. lipnja 2020.g. određena je u stečajnom postupku prodaja imovine stečajnog dužnika i to:

kat. čest 2625/20, ZU 1368, k.o. Grohote u naravi šuma površine 51 m²

kat. čest. 2625/632 u naravi dvorište E.Buktenice i i kat. čest.. 2625/1066, u naravi garaža E.Buktenice, ZU 1683 za 1. suvlasnički dio 1780/1819 dijela, k.o. Grohote

kat. čest. 2625/631, ZU 1682 za 73. suvlasnički dio 1680/2566 dijela, k.o. Grohote u naravi šuma „Supetar” površine 2566 m²

kat. čest. 2625/906, ZU 2425 za 23. suvlasnički dio 79/284 dijela, k.o. Grohote, u naravi šuma površine 284 m²

kat. čest.. 2625/630, ZU 1681 za 6. suvlasnički dio 3904/3998 dijela, k.o. Grohote, neplodno površine 3998 m².

Gore navedene nekretnine opterećene su založnim pravom u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Split.

Druga javna e-dražba pri Financijskoj agenciji, RC Split, za prodaju gore navedenih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika prekinuta je Zaključkom Trgovačkog suda u Splitu pod posl. br. St-907/2016-224 od 14. prosinca 2021.g. Do prekida prodaje došlo je zbog nerješених imovinskopravnih odnosa na predmetnim česticama zemlje.

Nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika 1. suvlasnički dio 1780/1819 dijela kat.čest. 2625/1066, zk.ul. br. 1683, k.o. Grohote, u naravi garaža E. Buktenice površine 33 m², Nečujam, Otok Šolta prodavala se na prvoj javnoj e- dražbi i za istu je dana ponuda u iznosu od 55.125,00 kn.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu pod posl. br. St-907/2016-198 od 04. listopada 2021.g. ponuditelju Mladenu Goršeti dosuđena je imovina stečajnog dužnika i to kat.čest. 2625/1066 u naravi garaža E. Buktenice, ZU 1683 za 1. suvlasnički dio 1780/1819 dijela k.o. Grohote.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu pod posl.br. St-907/2016-223 od 14. prosinca 2021.g. oglašava se nevažećom dosuda kupcu Mladenu Goršeti i to kat.čest. 2625/1066 u naravi garaža E. Buktenice, ZU 1683 za 1. suvlasnički dio 1780/1819 dijela k.o. Grohote, jer kupac po pravomoćnosti rješenja o dosudi nije u određenom roku položio kupovninu.

Kristina Čatipović zastupana po odvjetnici Ljiljani Maravić Pirš dostavila je dana 08.10.2021.g. sudu Žalbu i Prijedlog za poništenje javne dražbe pred Financijskom agencijom.

Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske pod posl. br. PŽ-5303/2021-2 odbačena je Žalba Kristine Čatipović kao nedopuštena.

Stečajna upraviteljica zaprimila je podnesak Kristine i Jurice Čatipović kojim se traži izdvajanje predmeta sukladno odredbi čl. 147. Stečajnog zakona iz stečajne mase stečajnog dužnika i to garaže ukupne površine 33 m² koja je upisana u zk. ul. 1683, k.o. Grohote, k.č. br. 2625/1006, u „vlasništvu” Kristine Čatipović i parkirnih mjesta 34, 35, 36, 37, 38, 39 i 40 svako površine 12 m², suvlasnički dio 12/5457 upisanih u zk. ul. 1683, k.o. Grohote, k. č. br. 2625/632, u „vlasništvu” Jurice Čatipovića.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju stečajna upraviteljica utvrdila je da sukladno čl. 147. Stečajnog zakona Kristina Čatipović i Jurica Čatipović nisu izlučni vjerovnici prema stanju iskazanom u zemljišnim knjigama.

Nesporno je da je temeljem ugovora o prodaji sklopljenog dana 26.10.2021.g. Kristina Čatipović kupila od prodavatelja Šolta HT d.d. 33/5457 dijela čest. zem. 2625/632, ZU 1683, k.o. Grohote, te da je upisala vlasništvo u zemljišnim knjigama.

Isto tako nesporno je da je Jurica Čatipović temeljem ugovora o prodaji sklopljenog dana 25.02.2013.g. kupio od prodavatelja Šolta HT d.d. 7 udjela svaki 12/5457 dijela čest.zem. 2625/632, svi upisani u ZU 1683, k.o. Grohote, te da je upisao vlasništvo u zemljišnim knjigama.

Prema stanju u zemljišnim knjigama za čest. zem. 2625/632 i čest. zem. 2625/1066, ZU 1683, k.o. Grohote vidljivo je da je stečajni dužnik upisan kao vlasnik 1. suvlasničkog dijela 1870/1819 a Kristina Čatipović 2. Suvlasničkog dijela 11/1819, te Čatipović Jurica 3.,4.,5.,6.,7.,8. i 9. dijela svaki udio 4/1819.

Obzirom da su kupci zatražili i postigli uknjižbu prava vlasništva na čest. zem. 2625/632 i čest. zem. 2625/1066, ZU 1683, k.o. Grohote temeljem kupoprodajnih ugovora koje su sklopili sa društvom Šolta HT d.d. stečajna upraviteljica ne može istima priznati izlučno pravo na suvlasničkom djelu koji je u vlasništvu stečajnog dužnika.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu pod posl. br. St-907/2016-122 u točki I. Određena je u stečajnom postupku prodaja imovine stečajnog dužnika i to kat. čest. 2625/632 u naravi dvorište E. Buktenice i kat.čest. 2625/1066 u naravi garaža E. Buktenice, ZU 1683 za 1. Suvlasnički dio 1880/1819 dijela, k.o. Grohote, a u točki II. utvrđeno je da na imovini iz točke I. Postoji upisano razlučno pravo u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Split.

Slijedom navedenog nesporno je da stečajni dužnik ne prodaje udio Kristine Čatipović i udjele Jurice Čatipovića na čest. zem. 2625/632 i čest. zem. 2625/1066, ZU 1683, k.o. Grohote, već samo 1. suvlasnički udio 1870/1819 dijela čest. zem. 2625/632 i čest. zem. 2625/1066, ZU 1683, k.o. Grohote, a koji je prema stanju u zemljišnim knjigama u vlasništvu stečajnog dužnika.

Međutim stečajna upraviteljica u telefonskom razgovoru s kćeri bivšeg zakonskog zastupnika društva ŠOLTA HT d.d. koji je preminuo saznala je da je društvo ŠOLTA HT d.d. sklopilo više kupoprodajnih ugovora kojima su prodavani udjeli u nekretninama u vlasništvu društva, te da su kupci uz ugovor dobili i skice diobe iz kojih je vidljivo da se tu uglavnom radi o prodaji parkirnih mjesta. Stečajnoj upraviteljici nisu dostupni svi kupoprodajni ugovori, međutim konkretno u kupoprodajnim ugovorima sklopljenim s Kristinom Čatipović i Juricom Čatipović vidljivo je da se u odredbama ugovora nigdje ne spominje skica diobe iako su Kristina Čatipović i Jurica Čatipović dostavili u podnescima sudu skice diobe.

Uvidom u Prijavni List za zemljišnu knjigu i Elaborat izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima Klasa:932-06/14-02/32, Urbroj:541-26-01/1-14-5 od 05.05.2014.g. temeljem kojih je izvršeno cijepanje čest.zem. 2625/632 i formirana je nova čest.zem. 2625/1044 utvrdila sam da u obrazloženju uviđaja stoji da je dana 23.10.2012.g. i 03.08.2013.g. izvršen očevid i izmjera čest.zem. 2625/632 u k.o. Grohote u svrhu izrade parcelacijskog elaborata temeljem Rješenja o

utvrđenju građevne čestice Upravnog odjela za prostorno uređenje Klasa:UP/I-350-05/13-02/0001, Urbroj:2181/1-11-00/05-13-0002 od 23.04.2013g., pravomoćnog 18.05.2013.g. za koju je dostavljeno Rješenje o izvedenom stanju Klasa:UP/I 361-02/12-01/0430, Urbroj: 2181/1-11-00/05-12-0006 od 12.12.2012.g., pravomoćnog dana 04.01.2013.g., da je novoformirana parcela 2625/1066 na kojoj se nalazi garaža u posjedu i vlasništvu Kristine Čatipović ali se elaboratom predlaže zadržati dosadašnji upis vlasnika dok se ne izvrši razvrgnuće suvlasničke zajednice. Prema izjavi naručitelja posjed je miran i spora u granicama s susjedima nema, a elaborat je u znak prihvata potpisan od strane ŠOLTA HT d.d., Čatipović Kristine i Jurice Čatipovića.

Kristina Čatipović pred Zemljišnoknjižnim odjelom Općinskog suda u Splitu dana 18.07.2017.g. podnijela je prijedlog radi besteretnog otpisa dijela zemljišnoknjižnog tijela, temeljem odredbe članka 150 st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama. Iz zemljišnoknjižnog izvotka za čest. zem. 2625/632 i čest. zem. 2625/1066, ZU 1683, k.o. Grohote, vidljivo je da je odbijen prijedlog predlagateljice Kristine Čatipović kojim traži besteretni otpis i uknjižbu prava vlasništva čest.zem. 2625/1066, a predlagateljica Kristina Čatipović uložila je prigovor na rješenje Općinskog suda u Splitu posl. br. Z-24602/2018. Rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici pod pod posl.br. 14. GŽ Zk-162/2021-2 od 31. ožujka 2021.g. ukinuto je rješenje Općinskog suda u Splitu posl. br. Z-24602/2018 od 19. studenog 2020.g. kojim je odbijen prigovor Kristine Čatipović kao neosnovan, te se predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

Općina Šolta u očitovanju stečajnoj upraviteljici pod posl.br. Klasa:423-05/20-01/01, Urbroj:2181/03-04-20-4 od 01.10.2020.g. navela je da je Odlukom Općinskog vjeća općine Šolta dana suglasnost Općinskom načelniku za evidentiranje nerazvrstanih cesta. Općina Šolta pokrenut će postupak evidentiranja u katastarskom operatu i uknjižbu prava vlasništva u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, kao javnog dobra u općoj uporabi Ulica Eugena Buktenice, Vesne Parun i Dioklecijanove ulice u Nečujmu, te da će elaborat obuhvaćati čestice zemlje:

- 2625/630 (k.č. 2412/2) k.o. Grohote,
- 2625/631 (k.č. 2412/3) k.o. Grohote,
- 2625/632 (k.č. 2412/4) k.o. Grohote.

Slijedom navedenog zaključujem je da je društvo ŠOLTA HT d.d. prodavalo udjele u nekretninama koje su predmet prodaje u ovom stečajnom postupku kupcima uglavnom kao parkirna mjesta, međutim nije mi poznato zašto prodavatelj i kupci nisu svoju pravu volju i namjeru da se kupe konkretna parkirna mjesta, odnosno garažu stavili u ugovor, napravili elaborat etažiranja i to proveli u zemljišnim knjigama. Kupci su se u zemljišnim knjigama temeljem kupoprodajnih ugovora uknjižili samo kao udjelničari idealnih dijelova.

Uvidom u ZK izvotke iz zemljišnih knjiga utvrdila sam da na:

- kat. čest. 2625/632 u naravi dvorište E.Buktenice i kat. čest. 2625/1066, u naravi garaža E.Buktenice, ZU 1683

uz suvlasnički dio Šolta HT upisano je još 8 suvlasničkih dijelova u vlasništvu Kristine Čatipović (1 udio) i Jurice Čatipovića (7 udjela)

- kat. čest. 2625/631, ZU 1682, k.o. Grohote u naravi šuma „Supetar” površine 2566 m²

uz suvlasnički dio Šolta HT upisano još 71 suvlasnički dio u vlasništvu raznih fizičkih i pravnih osoba

- kat. čest. 2625/906, ZU 2425 k.o. Grohote, u naravi šuma površine 284 m²

uz suvlasnički dio Šolta HT upisano je još 19 suvlasničkih dijelova u vlasništvu raznih fizičkih osoba

- kat. čest. 2625/630, ZU 1681, k.o. Grohote, neplodno površine 3998 m².

uz suvlasnički dio Šolta HT upisano još 8 suvlasničkih dijelova u vlasništvu raznih fizičkih osoba

Svi gore navedeni udjeli u predmetnim česticama prodavani su kupcima uglavnom kao parkirna mjesta koja su na terenu obilježena.

Dakle, predmetne čestice su u stvarnosti na terenu ceste oko naselja s obilježenim parkirnim mjestima i prostor oko apartmana.

Kupnjom udjela u vlasništvu stečajnog dužnika u gore navedenim česticama kupci bi imali problem sa svim ostalim suvlasnicima jer isti smatraju da su kupili konkretna parkirna mjesta iako iz stanja u zemljišnim knjigama stoji da su kupili idealne djelove a ne etažirana parkirna mjesta. Situaciju dodatno komplicira i očitovanje Općine Šolta da će pokrenuti postupak evidentiranja u katastarskom operatu i uknjižbu prava vlasništva u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, kao javnog dobra u općoj uporabi Ulica Eugena Buktenice, Vesne Parun i Dioklecijanove ulice u Nečujmu, te da će elaborat obuhvaćati čestice zemlje:

-2625/630 (k.č. 2412/2) k.o. Grohote,

-2625/631 (k.č. 2412/3) k.o. Grohote,

-2625/632 (k.č. 2412/4) k.o. Grohote.

Stečajni dužnik vlasnik je u cijelosti kat. čest 2625/20, ZU 1368, k.o. Grohote u naravi šuma površine 51 m²., međutim manjim djelom te čestice u stvarnosti prolazi cesta.

Dana 01. veljače 2021..g. predložila sam Trgovačkom sudu u Splitu da temeljem čl. 247. st.1 i 2. Stečajnog zakona donese rješenje o prodaji nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i to:

- čest.zem. 2624/23, k.o. Grohote, ZK uložak 2155 u naravi pašnjak 2245 m²

- čest.zem. 2624/35 k.o. Grohote, ZK uložak 2155 u naravi dvor, zgrada 160 m²

- čest.zem. 2624/93 k.o. Grohote, ZK uložak 715 u naravi put 872 m²

- čest.zem. 2624/111 k.o. Grohote, ZK uložak 715 u naravi dvorište 8 m²

- čest.zem. 2624/94 k.o. Grohote, ZK uložak 715 u naravi neplodno, dio čatrnje 526 m²

- čest.zem. 2624/95 k.o. Grohote, ZK uložak 715 u naravi neplodno 147 m²

- čest.zem. 2624/96 k.o. Grohote, ZK uložak 715 u naravi neplodno 20 m²

Do sada još uvijek nije doneseno rješenje o prodaji za gore navedene čest.zem, te bi bilo svrsishodno prvo ovlastiti stečajnu upraviteljicu da angažira ovlaštenog sudskog vještaka da napraviti procjenu predmetnih nekretnina i utvrditi što su te nekretnine zaista u naravi.

Na svim navedenim česticama zemlje upisano je založno pravo u korist ADRIATICA.NET d.o.o., OIB: 20350489217, Ulica, Isidora Kršnjavoga 1, 10000 Zagreb.

Stečajna upraviteljica zaprimila je Rješenje Županijskog suda u Splitu pod posl. br. GŽ-1695/2021 od 23. studenog 2021.g. kojim se odbijaju žalbe tužitelja pod 1. Luise Prar i pod 2. Ivan-Krešimir Svetec, te tuženika (Šolta HT d.d.) kao neosnovane i potvrđuje rješenje Općinskog suda u Splitu posl.br. P-1471/2019 od 26. listopada 2020.g., te su odbijeni zahtjevi žalitelja za naknadu troškova žalbenog postupka kao neosnovani.

Rješenjem Općinskog suda u Splitu posl.br. P-1471/2019 od 26. listopada 2020.g. odbačen je tužbeni zahtjev tužitelja pod 1. Luise Prar i pod 2. Ivan-Krešimir Svetec, prijedlog tužitelja za izdavanje privremene mjere odbija se kao neosnovan, a tužitelji su dužni naknaditi tužitelju trošak parničnog postupka u iznosu od 134.750,00 kn.

Odvjetnik Ivan Čosić pokrenuo ovršni postupak u iznosu od 104.780,00 kn uvećano za zakonske zatezne kamate za naplatu troškova zastupanja u predmetu P-1471/2019 i predmetu P-3662/2019.

Raniji stečajni upravitelj izdao mu je punomoć za zastupanje bez da je za to imao suglasnost skupštine vjerovnika, o toj činjenici je vjerovnike upoznala stečajna upraviteljica već na prošloj skupštini vjerovnika.

Predlažem da se pod točkom razno raspravi i o eventualnom davanju naloga stečajnoj upraviteljici da od ranijeg stečajnog upravitelja zahtjeva naknadu štete.

U predmetu P-3662/2019 (tužitelj Šolta HT / tuženik VIK) zakazano je ročište za glavnu raspravu za dan 21. ožujka 2022.g.

II. STANJE STEČAJNE MASE

a) Imovina stečajnog dužnika koja se prodaje u ovršnim postupcima:

- **čest.zem. 2625/928, k.o. Grohote, ZK uložak 1689, 9. Suvlasnički dio 124/789 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)** 1. dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom apartmana br. 9. na II. katu ,jug objekta B2.2., ukupne površine 72,33 m2, a koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje s boravkom, kupaone i hodnika, te pripatka terase površine 38.88 m2 i stepenica s podestom površine 12,57 m2, što čini sveukupnu površinu od 123,78 m2

Zabilježba ovrhe OVR-2140/09 / ovrhovoditelj Probiro Zagreb d.o.o.

Zabilježba ovrhe OVR-5146/09 / ovrhovoditelj Jakovčević Svetina

Zabilježba ovrhe OVR-6159/09 / ovrhovoditelj Purčić Mirjana

Zabilježba ovrhe OVR-4271/11 / ovrhovoditelj Probiro Zagreb d.o.o.

- **čest.zem. 2625/963, k.o. Grohote, ZK uložak 1723, 2. Suvlasnički dio 95/623 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)** 1.dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom apartmana br. 8. na II katu, sjever objekta D 2.1., ukupne površine 59,60 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje s boravkom, kupaone i hodnika, te pripatka terase površine 22,33 m2 i stepenica s podestom površine 12.57 m2, što čini sveukupnu površinu od 94.50 m2.

Zabilježba ovrhe OVR-2153/09

Zabilježba ovrhe OVR-2369/12 / ovrhovoditelj Vesna Gudelj

Zabilježba ovrhe OVR-1541/12 / ovrhovoditelj Tomislav Topić

Zabilježba ovrhe OVR-5371/12 / ovrhovoditelj Durcik d.o.o.

Zabilježba ovrhe OVR-1139/13 / ovrhovoditelj Mirjana Purčić

- **čest.zem. 2624/29, k.o. Grohote, ZK uložak 1796**

Zabilježba da je prijenos prava vlasništva s imena ŠOLTA HT d.d. Nečujam na ime POINT Split d.o.o., kao prethodni vlasnik izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 13.404.713,45 kn, te istodobno na ime ŠOLTA HT d.d. Nečujam, kao potonji vlasnik, a nakon podmire navedene tražbine, temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine od 14.09.2004.g.

Ovdje se radi o fiducijarnom prijenosu prava vlasništva.

b) Imovina stečajnog dužnika koja se prodaje u stečajnom postupku temeljem čl. 247. Stečajnog zakona uz odgovarajuću primjenu ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini:

-kat. čest 2625/20, ZU 1368, k.o. Grohote u naravi šuma površine 51 m2

-kat. čest. 2625/632 u naravi dvorište E.Buktenice i i kat. čest.. 2625/1066, u naravi garaža E.Buktenice, ZU 1683 za suvlasnički dio 1780/1819 dijela, k.o. Grohote

-kat. čest. 2625/631, ZU 1682 za 73. suvlasnički dio 1680/2566 dijela, k.o. Grohote u naravi šuma „Supetar” površine 2566 m2

-kat. čest. 2625/906, ZU 2425 za 23. suvlasnički dio 79/284 dijela, k.o. Grohote, u naravi šuma površine 284 m2

-kat. čest.. 2625/630, ZU 1681 za 6. suvlasnički dio 3904/3998 dijela, k.o. Grohote, neplodno površine 3998 m2.

Prodaja prekinuta zbog nerješениh imovinskopravnih odnosa.

Imovina za koju će se treba donijeti rješenje o prodaji u stečajnom postupku temeljem čl. 247. Stečajnog zakona uz odgovarajuću primjenu ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini :

- čest.zem. 2624/23, k.o. Grohote, ZK uložak 2155 u naravi pašnjak 2245 m2
- čest.zem. 2624/35 k.o. Grohote, ZK uložak 2155 u naravi dvor, zgrada 160 m2
- čest.zem. 2624/93 k.o. Grohote, ZK uložak 715 u naravi put 872 m2
- čest.zem. 2624/111 k.o. Grohote, ZK uložak 715 u naravi dvorište 8 m2
- čest.zem. 2624/94 k.o. Grohote, ZK uložak 715 u naravi neplodno, dio čatrnje 526 m2
- čest.zem. 2624/95 k.o. Grohote, ZK uložak 715 u naravi neplodno 147 m2
- čest.zem. 2624/96 k.o. Grohote, ZK uložak 715 u naravi neplodno 20 m2

c) Imovina stečajnog dužnika za koju se treba donijeti rješenje o prodaju u stečajnom postupku prikupljanjem pisanih ponuda ili neposrednom pogodbom (kako skupština vjerovnika odluči)

- čest.zem. 2624/34 k.o. Grohote, ZK uložak 715 u naravi TRAFO 65 m2

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU OD 11.12.2021.

Stečajna upraviteljica postupit će sukladno odlukama skupštine vjerovnika.

U Kaštel Sućurcu 27.02.2022.

Stečajni upravitelj
Daniela Kovač