



U Varaždinu 18.05.2021.

Nadležan trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU
Poslovni broj spisa: St-102/2019
Dužnik: ARCA MERCATUS, d.o.o. za trgovinu i usluge,
Split, Varaždinska 53, OIB: 21842109097

**Izvješće (8.) stečajnog upravitelja
o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
(Obrazac 18.)**

Postupajući u skladu sa Zaključkom Suda od 07.05.2021.g. stečajni upravitelj prije iznošenja ovog Izvješća obavještava o razlogu zbog kojeg nije bio u mogućnosti izraditi izvješće unutar roka od 3 mjeseca od posljednjeg izvješća, a to su okolnosti izazvane korona virusom - samoizolacija stečajnog upravitelja te odgoda ročišta za prodaju nekretnina u ovršnom postupku zbog bolesti suca uzrokovanog korona virusom.

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA OD 01.01.2021. – 15.05.2021.

Ovim izviješćem, nastavno na prethodno Izvješće broj 7, stečajni upravitelj detaljno obavještava o svim poduzetim radnjama i aktualnim stanjima u ovršnim postupcima pred nadležnim Općinskim sudom u Splitu i u Trogiru u svezi prodaje imovine koja čini stečajnu masu prema odredbama Ovršnog zakona, kao i u parničnom postupku povodom tužbe treće osobe radi proglašenja ovrhe nedopuštenom.

A / NASTAVAK OVRŠNIH POSTUPAKA RADI PRODAJE NEKRETNINA

**1. Ovr-2438/2020 (ranije: Ovr-1025/2019, Ovr-1508/2013) Općinski sud u Splitu
- prodaja poslovnih prostora u sjedištu stečajnih dužnika**

Zakazano ročište za prvu sudsku dražbu radi prodaje dva poslovna prostora vl. stečajnog dužnika u Splitu, Varaždinska 53. kao etažno vlasništvo E-14 i E-15 zakazano za dan 20.01.2021.g. je ODGOĐENO zbog neuredne dostave Zaključka o prodaji razlučnom vjerovniku te je dana 20.01.2021.g. izdan novi Zaključak o prodaji kojim je zakazano ročište za dražbu za dan 23.02.2021.g. Međutim, ovo ročište NIJE ODRŽANO zbog bolesti suca uzrokovanog korona virusom. Novi Zaključak o prodaji nekretnina sa ponovljenim uvjetima o prvoj javnoj dražbi izdano je 28.04.2021.g., a **ponovljena prva dražba zakazana za dan 09.06.2021.g.**

Zainteresiranih osoba za kupnju nekretnina bilo je dosada samo za stan u Splitu, Put Plokita 53. vlasništvo drugo ovršenika Milija Mišljenčevića, iz Splita, Makarska 1. (bivšeg direktora prvo ovršenika), koje su i uplatile jamčevinu za dražbovanje za tu nekretninu.

Prema novom Zaključku od 28.04.2021.g., rok za plaćanje jamčevine za sve nekretnine koje su predmet dražbe je 04.06.2021.g., a jamčevina iznosi 10% utvrđene vrijednosti svake nekretnine, pa tako iznos od 101.000,00 kn za prodaju poslovnog prostora E-15 i 181.000,00 kn za prodaju poslovnog prostora E-14. Početna prodajna cijena za poslovne prostore vlasništvo stečajnog dužnika iznosi 2/3 utvrđene vrijednosti, a to je za E-14 iznos od 675.970,00 kn, a za E-14 iznos od 1.208.760.00,00 kn.

Ponuditelj koji ponudi najvišu prodajnu cijenu obavezan je u roku od 30 dana od dana održavanja dražbe isplatiti kupoprodajnu cijenu umanjenu za iznos isplaćene jamčevine na račun depozita ovršnog Suda te je istom kao kupcu obveza isplatiti porez na promet nekretnina.

2. Ovr-2436/2020 (ranije: Ovr-774/2013) Općinski sud u Splitu – prodaja skladišne hale Gornji Muć

U ovom ovršnom postupku za dan 19.01.2021.g. zakazana je prva sudska dražba za prodaju nekretnine – **poslovnog prostora (skladišnog prostora) u Gornjem Muću** upisanog u zk.ul. 818. k.o. Gornji Muć kao čkbr. 2485/239 ukupne površine 4461 m², a sve prema Zaključku o prodaji od 25.11.2020.g. sa uvjetima dražbovanja i to: početnom prodajnom cijenom u iznosu 2/3 utvrđene vrijednosti (2/3 od 1.343.717,97 kn) što iznosi 895.811,98 kn i uplaćenom jamčevinom do 14.01.2021.g. u iznosu od 135.000,00 kn na račun depozita ovršnog Suda. Ovo ročište je zbog nedostatka objave Zaključka odgođeno te zakazano novo za dan 05.02.2021.g.

Na održanom ročištu za prvu dražbu 05.02.2021.g. nije bilo zainteresiranih osoba za kupnju te je izdan novi Zaključak o drugoj sudskoj dražbi za prodaju nekretnine za dan 11.03.2021.g. sa uvjetima dražbovanja i to: početnom prodajnom cijenom u iznosu 1/2 utvrđene vrijednosti ili u iznosu od 671.858,99 kn i uplaćenom jamčevinom u iznosu od 135.000,00 kn na račun depozita ovršnog Suda do dana 05.03.2021.g.

Na ročištu NIJE BILO zainteresiranih za kupnju te je na prijedlog stečajnog upravitelja ponovljena druga dražba Zaključkom od 11.03.2021.g., a ročište za drugu dražbu zakazano je za dan 14.04.2021.g.

Na ročištu za drugu dražbu 14.04.2021.g. sudjelovalo je troje zainteresiranih osoba (Verus Pro d.o.o., Domaća Peka j.d.o.o. i Saša Vujasinović) koje su pravodobno, u skladu sa Zaključkom od 11.03.2021.g. uplatile jamčevinu u iznosu od 135.000,00 kn do dana 09.04.2021.g. te se stekle uvjete za dražbovanje. **Trgovačko društvo DOMAĆA PEKA j.d.o.o. Vinjani Donji 49 je ponudilo najvišu cijenu za kupnju nekretnine u iznosu od 1.420.000,00 kn** te je stoga istom kao kupcu dosuđena ova nekretnina rješenjem o dosudi od 14.04.2021.g.

Kupac je pravodobno, u pozvanom roku od 30 dana od dana održavanja ročišta za prodaju prema rješenju o dosudi isplatio cjelokupni iznos kupoprodajne cijene umanjen za iznos isplaćene jamčevine tj. razliku u iznosu od 1.285.000,00 kn i to na račun ovršnog Suda dana 13.05.2021.g. Dokaz o plaćanju kupovnine dostavljen je Sudu dana 14.05.2021.g.

Obzirom je kupac DOMAĆA PEKA j.d.o.o. isplatio kupoprodajnu cijenu u iznosu od 1.420.000,00 kn to će ovršni Sud rješenje o dosudi nekretnine dostaviti Zemljišno knjižnom odjelu ovog suda na provedbu prijenosa prava vlasništva u korist kupca te izdati zaključak o predaji nekretnine Kupcu. Predaju će obaviti stečajni upravitelj te o poduzetoj radnji sačiniti Zapisnik o primopredaji.

Stečajni upravitelj će sukladno Stečajnom zakonu predložiti diobu stečajne mase pribavljene unovčenjem predmetne nekretnine te zatražiti od ovršnog suda prienos isplaćene kupovnine na račun stečajnog suda umanjeno za nastale ovršne troškove prodaje prema Ovršnom zakonu.

Dokumentacija o prodaji nekretnine na drugoj dražbi pred ovršnim sudom nalazi se u prilogu ovog Izvješća.

3. Ovr-23/2020 (ranije: Ovr-4200/2015, Ovr-104/2013) Općinski sud u Splitu, SS Trogir

Ovaj ovršni postupak pokrenut je 2013.g. prijedlogom za ovrhu Credo banka d.d. u stečaju kao ovrhovoditelja i založnog vjerovnika protiv Arca Mercatus d.o.o. kao ovršenika radi namirenja tražbine prodajom založene nekretnine na otoku Čiovo – čkbr.1562/54 upisane u zk.ul. 2877 k.o. Okrug. Nakon donošenja rješenja o ovrsi Ovr-104/2013 od 19.04.2013.g. treća osoba Joško Dvornik podnijela je prigovor te je rješenjem od 23.01.2017.g. upućena na parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom.

Na ročištu u ovom predmetu radi daljnjeg nastavka ovrhe prodajom nekretnine koje je održano dana 20.01.2021.g. stranke i treća osoba su se suglasile za odgovom ročišta radi mogućnosti dogovora tj. sklapanja Sporazuma o prodaji nekretnine jer je treća osoba prije ročišta podnijela pismo namjere za kupnju predmetne nekretnine po utvrđenoj ili procijenjenoj vrijednosti (950.000,00 kn) uvećanoj za troškove unovčenja. Međutim, iako je Sporazum o prodaji nekretnine i unovčenju potpisan od svih strana dana 04.05.2021.g. treća osoba NIJE postupila sukladno preuzetoj obvezi i do dana 07.05.2021.g. uplatila kupoprodajnu cijenu (1.038.103,32 kn) na način kako je to utvrđeno čl.3.1., zbog čega se ovaj Sporazum prema čl.3.3. smatra raskinutim.

U nastavku ovog ovršnog postupka radi prodaje nekretnine donijeto je rješenje od 10.05.2021.g. kojim se ODBACUJE žalba Treće osobe izjavljena protiv Zaključka o prodaji nekretnine od 20.04.2021.g. kao nedopuštena.

Novo ročište za prvu sudsku dražbu radi prodaje nekretnine zakazano je za dan 18.06.2021.g., a uvjeti održavanja dražbe utvrđeni Zaključkom od 20.04.2021.g. su: početna prodajna cijena je 2/3 utvrđene vrijednosti (2/3 od 950.000,00 kn) ili iznos od 633.365,00 kn, a iznos jamčevine je 95.000,00 kn koju treba uplatiti na račun ovršnog Suda do dana 18.06.2021.g. te dokaz o uplati jamčevine predložiti sudu na ročištu za prodaju.

Rješenje o odbacivanju žalbe Treće osobe protiv Zaključka o prodaji nekretnine kao nedopuštene i Zaključak o prvoj sudskoj dražbi za prodaju nekretnine nalaze se u prilogu ovog Izvješća.

B / NASTAVAK PARNIČNOG POSTUPKA

1. P-4578/2018 Općinski sud u Splitu – radi proglašenja ovrhe nedopuštenom

Ovaj parnični postupak proizlazi iz ovršnog postupka Ovr-104/2013 (danas Ovr.23/2020) u kojem je tužitelj Joško Dvornik iz Splita, Put sv. Lovre 55a kao treća osoba povodom prigovora upućen na parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom. Posljednje ročište održano je dana 18.02.2019.g. na kojem je donijeta odluka da će se zatražiti uvid u ovršni postupak (danas Ovr-23/2020) i pribaviti okončani parnični postupak pred istim sudom broj P1-73/2010 u kojem je donesena pravomoćna presuda zbog ogluhe kojom je usvojen tužbeni zahtjev na utvrđenje prava vlasništva na nekretnini na otoku Čiovu u korist tužitelja Joška Dvornika. Međutim, promjena vlasništva na temelju ove presude NIJE izvršena zbog zakonske prepreke i to ranije

upisanog založnog prava na predmetnoj nekretnini u korist ovrhovoditelja Credo banke d.d. u stečaju radi naplate koje tražbine je i prije podnošenja prijedloga za upis promjene vlasništva po ovoj presudi pokrenut ovršni postupak (Ovr-104/2013) radi prodaje nekretnine. Razlog nepriznavanju ove presude od strane stečajnog dužnika je dokazna dokumentacija koja je od strane stečajnog upravitelja predana u ovaj parnični postupak, a posebno pisano priznanje samog tužitelja da je prednik stečajnog dužnika ARCA MERCATUS d.o.o. kao kupac nekretnine u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu te time ispunio svoju ugovornu obvezu, a što je Joško Dvornik kao tužitelj u postupku u kojem je donesena presuda zbog ogluhe "propustio" iznijeti iako se radi o bitnoj činjenici ne samo za valjanost kupoprodajnog ugovora, već i za donošenje meritorne odluke. To tim više što je tužba podnesena, kao i presuda donesena, PRIJE isteka ugovorenog roka za plaćanje kupovnine, dakle, prije dospijeca tražbine prodavatelja prema kupcu nekretnine.

Predmet je dodijeljen u rad drugom sucu te je zakazano ročište za dan 07.07.2021.g.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Na računu stečajnog dužnika na dan izrade ovog Izvješća novčana sredstva iznose ukupno 70.576,64 kn, a sve kako to proizlazi iz izvotka br.17 od 14.05.2021.g..

Stanje novčanih sredstava rezultat je preostalog iznosa za namirenje troškova stečajnog postupka (nagrada stečajnom upravitelju) po unovčenju pokretnina - zaliha robe te isplaćene zakupnine po Ugovoru o zakupu poslovnih prostora i opreme od 20.03.2018. od strane zakupnika NOVO NOVENTE d.o.o. Split umanjeno za naknadu banke za održavanje računa.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju, sukladno danom Izvješću, slijedi prijedlog za diobu stečajne mase pribavljene unovčenjem nekretnine - skladišne hale u Gornjem Muću u ovršnom postupku Ovr-2436/20 te održavanje ročišta za dražbu radi prodaje preostalih nekretnina u ovršnim postupcima broj Ovr-2438/2020 (prodaja poslovnih prostorija u Splitu, Varaždinska 53.) i Ovr-23/2020 (prodaja nekretnine na otoku Čiovo), a ovisno o ishodu dražbe za prodaju poslovnih prostorija pristupiti će se prodaji pokretnina - uredske opreme koja se do trenutka prodaje poslovnih prostorija nalazi u zakupu trgovačkog društva NOVO NOVENTE d.o.o.

Stečajni upravitelj:
Tea Gatternig, odvjetnica

Prilog: √ Rješenje o dosudi nekretnine – skladišna hala Gornji Muć
√ Potvrda o uplati kupoprodajne cijene
√ Zaključak o prvoj dražbi za prodaju p.p.E-14 i E-15 Ovr-2438/2020
√ Zaključak o prvoj dražbi za prodaju nekretnine na otoku Čiovo Ovr-23/2020
√ Rješenje o odbacivanju žalbe treće osobe Ovr-23/2020
√ Izvadak br.17 od 14.05.2021. o stanju na računu stečajnog dužnika