

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I  
STANJU STEČAJNE MASE

(Izvješće po članku 289. stavak 6. Stečajnog zakona)

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zadru, Stalna služba u Šibeniku

Poslovni broj spisa: St-30/11-176

Dužnik: Stečajna masa iza Rastovac d.d. u stečaju, Stjepana Radića 6, OIB:  
07885176855

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 4. veljače 2016. godine do 1.  
rujna 2016. godine

Stečajna masa Rastovca formalno je dobila taj pravni status Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru, Stalna služba u Šibeniku, od dana 4. veljače 2016. godine.

Temeljem Rješenja suda poduzete su formalne i tehničke radnje da bi stečajna masa mogla nastupati prema trećima (dobiven je OIB, otvoren je žiro-račun), odnosno da bi postala subjekt poslovanja.

U Stečajnom zakonu izričito stoji da je stečajna masa nositelj prava vlasništva i drugih prava (članak 289. stavak 4.).

Stečajna masa Rastovca manifestira svoju poslovnu djelatnost korištenjem autokampa "Jazine" u Tisnom kojeg ona koristi temeljem pravnog slijeda od stečajnog Dužnika nad kojim je postupak zaključen (Rastovac d.d. u stečaju).

Specifičnost ovog stečaja jeste da se za nekretnine u sklopu autokampa "Jazine" vodi spor o vlasništvu nad zemljištem. Republika Hrvatska pretendira vlasništvo nad svim nekretninama u sklopu autokampa i o tom sporu teče parnica (8 P-273/2014), pred Trgovačkim sudom u Zadru, Stalna služba u Šibeniku.

U sadašnjoj fazi sudskog postupka izgledna je nagodba zbog povoljne pravne pozicije Stečajne mase za dio (skoro jedna polovina) nekretnina u sklopu autokampa "Jazine". Državno odvjetništvo respektira ovu prednost Stečajne mase i sklono je sklopiti nagodbu s kojom bi se riješilo pitanje vlasništva nad zemljištem autokampa, a paralelno s tim i koncesije na turističkom zemljištu – autokamp "Jazine".

Prednost Stečajne mase u sporu s Republikom Hrvatskom svodi se na činjenicu da se opravdano očekuje da će se u sudskom postupku dokazati da je dio autokampa koji je u sporu, po svojoj naravi i funkciji **građevinsko zemljište**, a ne šumsko ili poljoprivredno. Autokamp je u funkciji od 1983. godine, a taj dio zemljišta je plaćen u postupku eksproprijacije, za izgradnju autokampa postoje i urbanistički uvjeti građenja s kojima se i određuje namjena zemljišta. Republika Hrvatska poziva se na stanje u katastru, što je pogrešno jer upisano stanje o namjeni zemljišta ne odgovara stvarnom – autokamp nije ni poljoprivredno ni šumsko zemljište, već građevinsko.

Polazište za nagodbu je sljedeće.

Vjerojatno da Stečajna masa uspije u parnici i postane vlasnik približno jedne polovine površine autokampa. Ostali dio zemljišta i nadalje bi ostao upisan na Republici Hrvatskoj kao vlasniku. Napominje se da se Republika Hrvatska u izvanparničnom postupku uknjižila na

cjelokupno zemljište autokampa i nakon toga je pokrenut sudski spor radi utvrđenja prava vlasništva u korist Rastovca – sada Stečajna masa.

Da bi se što brže okončao potencijalno maratonski sudski spor stečajni upravitelj je sugerirao Republici Hrvatskoj (Državno odvjetništvo) da se tekuća parnica okonča nagodbom i to na način, **da Stečajna masa prizna Republici Hrvatskoj pravo vlasništva na svom zemljištu u sklopu autokampa, a za uzvrat, da Stečajna masa dobije pravo koncesije za isto zemljište na vrijeme od 50 godina.**

Ovaj prijedlog je načelno usuglašen i parnica bi išla u tom smjeru – nagodba.

Prije novog stečajnog zakona, opisana pravna mogućnost bila je upitna, ali na tragu norme iz članka 289. stavak 4. Stečajnog zakona ("Stečajna masa je nositelj prava vlasništva i drugih prava") moguće je da Stečajna masa bude nosilac prava koncesije.

Nekretnine na koje vlasnički pretendira Stečajna masa opterećene su razlučnim pravom od strane dva vjerovnika – Jadranske banke d.d. (prvi red) i fizičkih osoba koje vode spor o naknadi za oduzeto zemljište u postupku eksproprijacije tijekom 80-ih godina prošlog stoljeća.

Pravno stanje je relativno složeno: Stečajna masa je potencijalni nosilac prava koncesije, nekretnine su opterećene razlučnim pravom, dio zemljišta je oduzet zbog proglašenja pomorskog dobra. Ali, koncesija kao imovinsko pravo jeste stečajna masa.

Stečajnu masu treba unovčiti. Istina, slučaj je netipičan, vjerojatno jedinstven. Stečajni upravitelj u dogovoru s razlučnim vjerovnicima nastoji pronaći pravno valjani model po kojem bi se (vjerojatno nagodbom) dijelom namirili vjerovnici, a koncesija kao imovinsko pravo bila bi unovčena – prodana.

Zbog iznimne specifičnosti i pravne složenosti stečajni upravitelj angažirati će i pravne eksperte sa Pravnog fakulteta u Zagrebu.

U svakom slučaju, treba poći od činjenice da Stečajna masa može biti nosilac koncesijskog prava na zemljištu autokampa, znači koncesija je potencijalna imovina Stečajne mase.

Treba samo pronaći način zakonitog unovčenja takve specifične imovine, tim više što je ovaj slučaj jedinstven u Republici Hrvatskoj.

Nakon što se Stečajna masa pravno konsolidirala, autokamp "Jazine" dan je u zakup društvu "Prisliga" d.o.o. iz Tisnog koja je i do sada bila zakupnik autokampa.

Ugovor je sklopljen dana 6. srpnja 2016. godine.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

1. Stečajna masa je u posjedu autokampa "Jazine" koji je dan na korištenje društvu "Prisliga" d.o.o. putem Ugovora o zakupu.

Zbog neriješenog pravnog statusa zemljišta, sadašnju stečajnu masu čini isključivo novac na žiro-računu stečajnog Dužnika.

Na dan 1. rujna 2016. godine, na žiro-računu Dužnika stanje je 842.112,25 kuna, što čini prihod od zakupnine.

Potencijalna imovina Stečajne mase je koncesija nad autokampom "Jazine".

2. Sva stečajna masa dužnika Rastovac d.d. u stečaju, osim autokampa "Jazine", unovčena je prije zaključenja stečajnog postupka.

3. Nije unovčen autokamp "Jazine" zbog pravnih problema koji su prethodno opisani.

4. Vjerovnici stečajne mase nisu namireni. Nije plaćena nagrada stečajnog upravitelja, a niti naknada njegovih troškova.

5. Stečajna masa nema zaposlenika, ali ima manjih troškova servisiranja administrativnih i knjigovodstvenih poslova za Dužnika.

6. Vjerovnici (stečajni i razlučni) namireni su u prethodnim diobama prije zaključenja stečajnog postupka i prije nego je Ivan Rude postao stečajni upravitelj.

Vjerovnici su namireni djelomično.

### **III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU**

Stečajni upravitelj u narednom će razdoblju nastojati sklopiti nagodbu s Republikom Hrvatskom na način kako je prije opisano – da Republika Hrvatska postane vlasnik zemljišta autokampa, a zauzvrat da Stečajna masa dobije pravo koncesije na zemljištu autokampa na razdoblje od 50 godina.

Paralelno sa sudskim sporom (trenutačno je dogovoren zastoј u postupku) stečajni upravitelj inicirat će nagodbu i s razlučnim vjerovnicima da se i oni uključe u nagodbu koja ima za cilj da Stečajna masa ostvari pravo koncesije.

Bitna je nagodba s razlučnim vjerovnicima i od nje zavisi vrijednost Stečajne mase (koncesije). Eventualno, ako bi vjerovnici, poglavito Jadranska banka inzistirali na prodaji dijela zemljišta na kojem je uspostavljeno založno pravo u korist banke i fizičkih osoba (obitelj Butina), u tom slučaju upitna je funkcionalnost kampa na ostatku zemljišta. Gubitkom približno polovice zemljišta autokampa, Stečajna masa izgubila bi mogućnost nagodbe (ako nema zemljišta nema što ponuditi Republici Hrvatskoj).

Ovakav (moguć) scenarij treba svakako spriječiti jer bi u protivnom, bez koncesije, Stečajna masa bila bez imovine (bez vrijednosti), dakle, nema se što unovčiti.

Stečajni upravitelj poduzeti će sve da se potencijalno bezvrijedna imovina putem koncesije pretvori u imovinu koja je tržišno atraktivna i pogodna za unovčenje. Konverzija prava vlasništva u koncesiju jeste jedina mogućnost da bi stečajna masa postala nosilac imovinskog prava koje se može unovčiti.

U Šibeniku, 1. rujna 2016. godine.

Stečajni upravitelj

Ivan Rude, odvjetnik

Stečajna masa iz  
RASTOVAC d.d. u stečaju  
Šibenik, S. Radića 6  
OIB: 07885176855