

## **Obrazac 19.**

### **IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD 5. travnja 2022. do 22. siječnja 2023.**

**Nadležni trgovački sud:** Trgovački sud u Pazinu

**Poslovni broj spisa:** St-67/2021

**Dužnik:** Stečajna masa iza CASA CASTELLO d.o.o. -u stečaju, OIB: 78061567965

#### **I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA**

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu pod posl.br. St-67/2021-32 od 16. lipnja 2021. pozvani su vjerovnici nižih isplatnih redova na prijavu tražbine, te u za to predviđenom roku stečajni upravitelj nije zaprimio ni jednu prijavu tražbina.

Dana 2. rujna 2021. godine održano je posebno ispitno i izvještajno ročište na kojem se raspravljalo o prijavljenim tražbinama nižih isplatnih redova, te o daljnjem tijeku stečajnog postupka. Na ispitnom ročištu utvrđeno je da nema pristiglih tražbina.

Potom je na izvještajnom ročištu vjerovnik Herbert Meister povukao svoju tražbinu u cijelosti koja mu je prethodno utvrđena rješenjem stečajnog suda od 29. travnja 2021. godine, te je skupština vjerovnika uputila stečajnog upravitelja da u roku od 15 dana od dana uplate troškova stečajnog postupka dostavi prethodnim članovima društva ovjerene tabularne izjave kako bi isti prenijeli imovinu kao višak stečajne mase u svoju korist u jednakim suvlasničkim omjerima sukladno ranije dostavljenoj ovjerenoj izjavi.

Na osnovu dostavljenih tabularnih izjava, zemljišnoknjižni odjel Buje, Općinskog suda u Pazinu, rješenjem Z-21274/2021 od 10. prosinca 2021. godine odredio je parcijalnu uknjižbu prava vlasništva u korist prethodnih zakonskih zastupnika dužnika 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.

Obzirom da je stečajni dužnik vlasnik ukupno sedam čestica za koje su izdane tabularne izjave, a od čega prethodno navedene tri čine građevinska zemljišta koja su prethodni članovi društva uspjeli prenijeti u svoje vlasništvo, bilo je upitno što je sa preostalim česticama, te iz kojeg razloga o istima nije odlučeno sukladno izdanim tabularnim izjavama. Stoga je stečajni upravitelj dana 8. veljače 2022. uputio zahtjev za očitovanje zemljišnoknjižnom odjelu Buje radi očitovanja o statusu predmeta i razlogu iz kojeg nije odlučeno o preostalim nekretninama.

Dana 23. ožujka 2022. godine stečajni dužnik zaprimio je očitovanje i rješenje Z-2893/2022-2 zemljišnoknjižnog odjela Buje, Općinskog suda u Pazinu, kojim se prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na preostalim česticama odbija iz razloga što su iste poljoprivredna zemljišta, odnosno za iste nije izdana građevinska dozvola i nalaze se izvan granica obuhvata građevinskog područja

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 udjela u dužniku 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 stečajni dužnik nema više ni jednog vjerovnika. Upravo zbog prethodno navedene premise, te činjenice da stečajni upravitelj nije u mogućnosti podijeliti višak imovine članovima društva stečajnog dužnika, dana 3. travnja 2022. stečajni upravitelj podnio je završi račun stečajnom sudu sa prijedlogom da se rješenjem dosude predmetne nekretnine članovima društva, te da se zakaže završno ročište i u konačnici zaključi stečajni postupak jer bi u tom slučaju članovi društva stekli vlasništvo na temelju rješenja suda sukladno čl. 126. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a u smislu čl. 285. Stečajnog zakona, a ne na temelju pravnog posla.

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 dužniku u onom dijelu na koji bi isti imali pravo u slučaju likvidacije izvan stečajnog postupka, stečajni upravitelj dana 10. kolovoza 2022. godine povukao je prijedlog završnog računa (i izvješća) u cijelosti.

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 dana 24. listopada 2022. godine obavijestili su stečajnog upravitelja 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, dana 27. studenog 2022. godine stečajni upravitelj dostavio je punomoćnici članova društva nacrt ugovora o ustupanju prava.

Do dana pisanja ovog izvješća, stečajni upravitelj nije zaprimio očitovanje članova društva i punomoćnice istih o dostavljenom nacrtu ugovora, kao ni drugi prijedlog rješavanja ovog pravnog problema.

## **II. STANJE STEČAJNE MASE**

Stanje materijalne imovine ostalo je nepromijenjeno. Stanje financijske imovine stečajnog dužnika za pokriće obveza stečajne mase ostalo je nepromijenjeno osim u dijelu redovnih troškova održavanja poslovnog računa stečajnog dužnika.

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

U narednom izvještajnom razdoblju očekuje se očitovanje članova društva zastupanih po punomoćnici Sanji Bravar o dostavljenom nacrtu ugovora, sklapanje ugovora ili drugog pravnog posla kojim bi se postigao konačan cilj podjele viška imovine prethodnim članova društva.

U Murteru, 22. siječnja 2023.

Stečajni upravitelj  
Ivan Morosavljević