

## IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA RADI NAKNADNE DIOBE STEČAJNE MASE

Nadležan trgovački sud: Trgovački sud u Rijeci

Poslovni broj spisa: 7 St-644/2021

Dužnik: Stečajna masa iza ARENA Modna kuća d.o.o. u stečaju, Čavle, Vrh Čavje 9

Tijek stečajnog postupka od 25. listopada 2021. do 07. travnja 2024.

### I. Nastavak postupka radi naknadne diobe

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj 7 St-644/2021-2 od 25. listopada 2021. određen je nastavak stečajnog postupka nad Stečajnom masom iza ARENA Modna kuća d.o.o. u stečaju.

Stečajna masa iza ARENA Modna kuća d.o.o. u stečaju upisana je u registar Trgovačkog suda u Pazinu u registarski uložak s MBS 130120637, a dodijeljen joj je OIB 96972958039.

### II. Stečajna masa

U nastavljenom stečajnom postupku, u ime stečajnog dužnika, a za račun stečajne mase, vodilo se nekoliko postupaka.

-Kod Prekršajnog suda u Pazinu vodio se pod poslovnim brojem 5G-150/2014 postupak koji je pravomoćno dovršen na način da je odbijena optužba protiv stečajnog dužnika te su sredstva u iznosu od 88.167,76 EUR/ 664.300,00 kuna koja su bila rezervirana radi isplate kazne u slučaju neuspjeha u postupku vraćena u stečajnu masu.

-Kod Trgovačkog suda u Pazinu pod poslovnim brojem P-136/2021 vodio se parnični postupak između Stečajne mase iza ARENA Modna kuća d.o.o. u stečaju (tužitelja / protutuženika) i Istra Jadran Consulting d.o.o. Pula, OIB 07785669351 (tuženika / protutužitelja) radi utvrđenja ništetnosti sporazuma i uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja. Postupak se ranije vodio kod istog suda pod poslovnim brojevima P-917/2015, P-1514/2014, P-74/2013.

U cilju ekonomičnog rješenja spora koji traje dugi niz godina, predloženo je sklapanje sudske nagodbe. Sudska nagodba je sklopljena 10. ožujka 2022. nakon što je prethodno i to 02. ožujka 2022. Skupština vjerovnika stečajnog dužnika dala suglasnost na istu.

Sudskom nagodbom je omogućeno da se iznos od 430.488,55 EUR/ 3.243.515,98 kuna, postignut prodajom nekretnina stečajnog dužnika u Puli 2016. i 2017. unose u stečajnu masu stečajnog dužnika.

-Kod Trgovačkog suda u Pazinu pod poslovnim brojem P-1144/2015 vodio se parnični postupak između stečajnog dužnika i bivših radnika stečajnog dužnika te njihovih nasljednika, a radi pobijanja pravne radnje.

Predmet koji je bio na Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske radi odlučivanja povodom žalbe protiv presude Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-1144/2015-55 od 12. srpnja 2016., i vodio se pod brojem Pž-155/2022 riješen je 19. siječnja 2022. na način da je odbijena žalba tuženika kao neosnovana i potvrđena presuda Trgovačkog suda u Pazinu.

-Stečajni dužnik je bio upisan kao vlasnik nekretnina u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Pazin, k.o. 322440 Pazin, z.k.ul. 3409, k.č. 224/3 zgr Zgrada, k.č. 224/4 zgr. Pod zgradom, dvorište površine 4277m<sup>2</sup> i k.č. 718/8 livada.

Na navedenim nekretninama bilo je upisano pravo zalogu u korist osoba s kojima se vodio prethodno navedeni parnični postupak radi pobijanja pravne radnje. Kako je donesena pravomoćna presuda u korist stečajnog dužnika, stvorene su pretpostavke da se izvrši brisanje uknjiženih založnih prava. Prijedlog za brisanje je predan Općinskom sudu u Pazinu Zemljišnoknjižni odjel Pazin 04. travnja 2022. nosi broj Z-6397/2022, a po istom je postupljeno 02. prosinca 2022. kad je izvršeno brisanje uknjiženih založnih prava.

Pored brisanja uknjiženih založnih prava, kako bi se navedene nekretnine mogle izložiti prodaji, bilo je potrebno izvršiti parcelaciju.

Radi izvršenja parcelacije angažirane su stručne osobe, ovlaštene geodetski izvoditelji koji su izradili i nakon toga dostavili Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Pula, Odjelu za katastar nekretnina Pazin dana 29. studenog 2022. Zahtjev za pregled i potvrđivanje geodetskog elaborata.

Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Pazin je 19. siječnja 2023. donijela Rješenje pod brojem Klasa: UP/I 932-07/22-02/419, URBROJ 541-29-06/3-23-2, temeljem kojeg je, nakon što je postalo pravomoćno, u katastru kao i u zemljišnim knjigama provedeno evidentiranje čestica u vlasništvu stečajne mase dužnika Arena Modna kuća (Z-5010/2023 od 21. ožujka 2023).

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Pazin, k.o.322440 Pazin, z.k.ul. 3409 stečajni dužnik je vlasnik slijedećih čestica:

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina m <sup>2</sup>
<b>718/8</b>	<b>DUBRAVICA</b>	<b>307</b>
	DVORIŠTE	307
<b>11684</b>	<b>PAZIN, DUBRAVICA</b>	<b>2035</b>
	DVORIŠTE	1356

	POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/9	144
	POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/8	72
	POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/7	463
<b>11685</b>	<b>PAZIN, DUBRAVICA</b>	<b>882</b>
	DVORIŠTE	512
	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Pazin, Dubravica 2/5, 2/2, 2, 2/1	370
<b>11686</b>	<b>DUBRAVICA</b>	<b>306</b>
	DVORIŠTE	306
<b>11687</b>	<b>PAZIN, DUBRAVICA</b>	<b>11</b>
	TRAFOSTANICA	11
<b>11688</b>	<b>PAZIN, DUBRAVICA</b>	<b>899</b>
	DVORIŠTE	178
	DVORIŠTE	267
	KUCA, Pazin, Dubravica 2/6	351
	POMOCNA ZGRADA	103
<b>11689</b>	<b>DUBRAVICA</b>	<b>280</b>
	PUT	280
<b>11693</b>	<b>DUBRAVICA</b>	<b>86</b>
	DVORIŠTE	86
<b>11694</b>	<b>DUBRAVICA</b>	<b>93</b>
	DVORIŠTE	93
<b>11695</b>	<b>DUBRAVICA</b>	<b>416</b>
	PUT	416
<b>11696</b>	<b>DUBRAVICA</b>	<b>104</b>
	DVORIŠTE	104
<b>11697</b>	<b>DUBRAVICA</b>	<b>67</b>
	DVORIŠTE	3
	IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	67
	<b>UKUPNO</b>	<b>5486</b>

Kako je stečajni dužnik suvlasnik odnosno vlasnik samo poslovnog prostora u suterenu i dijelu prizemlja zgrade sagrađene na k.č. 11685 Pazin, Dubravica, površine 882 m<sup>2</sup>, dvorište 512 m<sup>2</sup>, zgrada mješovite uporabe, Pazin, Dubravica 2/2,2/1,2/5 površine 370 m<sup>2</sup>, Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasminka Lilić, Rijeka izradio je u travnju 2023. Elaborat etažnog vlasništva.

Elaborat je verificiran od strane stručnih službi Grada Pazina, nakon čega je Općinskom sudu u Pazinu Zemljišnoknjižni odjel Pazin dostavljen prijedlog za povezivanje glavne knjige i knjige položenih ugovora za tu nekretninu. Predmet koji se vodi pod brojem Z-12085/2023 dovršen je 12. listopada 2023. kad je doneseno rješenje o povezivanju glavne knjige i knjige položenih ugovora za tu nekretninu sada evidentiranu u z.k.ul.5364.

### III. Unovčenje stečajne mase

-Na Skupštini vjerovnika koja je održana 6. rujna 2023 prisutni vjerovnici su donijeli odluku i dali suglasnost da se zajedno prodaju nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu Zemljišnoknjižni odjel Pazin, k.o. Pazin, z.k.ul. 3409, k.č. 11684 – PAZIN, DUBRAVICA, ukupne površine 2.035 m<sup>2</sup> (DVORIŠTE, površine 1356 m<sup>2</sup>, POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/9, površine 144 m<sup>2</sup>, POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/8, površine 72 m<sup>2</sup>, POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/7, površine 463 m<sup>2</sup>) i k.č. 11688 – PAZIN,

DUBRAVICA, ukupne površine 899 m<sup>2</sup> (DVORIŠTE, površine 178 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE, površine 267m<sup>2</sup>, KUĆA, Pazin, Dubravica 2/6, površine 351 m<sup>2</sup>, POMOĆNA ZGRADA, površine 103 m<sup>2</sup>) po početnoj prodajnoj cijeni od 474.000,00 EUR. Navedena cijena identična je procijenjenoj vrijednosti ovih nekretnina u Procjembenom elaboratu 23-06-2023 Ureda ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasminke Lilić iz Rijeke.

Oglas o prodaji nekretnina objavljen je na mrežnim stranicama Sudačke mreže te u Glasu Istre 14. rujna 2023. Više zainteresiranih osoba razgledalo je nekretnine, ali nitko nije uplatio jamčevinu, tako da se usmena javna dražba koja je bila predviđena za 12. listopada 2023. u prostorijama javnog bilježnika u Rijeci, nije održala.

Na Skupštini vjerovnika koja je održana 16. studenog 2023. odlučeno je da se početna prodajna cijena ovih nekretnina umanji za 20% i iznosi 379.200,00 EUR, a na Skupštini vjerovnika koja je održana 01. veljače 2024. donesena je odluka da se početna prodajna cijena ispod koje se nekretnine ne mogu prodati umanji za daljnjih 20% i iznosi 303.360,00 EUR.

Na oglas o prodaji objavljen na mrežnoj stranici Sudačke mreže i Glasu Istre nije bilo odaziva, tako da posljednja javna dražba predviđena za 04. travnja 2024. nije održana.

-Na temelju odluke Skupštine vjerovnika od 16. studenog 2023. objavljena je prodaja nekretnina dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu Zemljišnoknjižni odjel Pazin, z.k.ul. 5364, k.o. 322440 Pazin, k.č. 11685 Pazin, Dubravica površine 882 m<sup>2</sup>, dvorište površine 512 m<sup>2</sup>, zgrada mješovite upotrebe, Pazin, Dubravica 2,2/1, 2/2, 2/5 površine 370 m<sup>2</sup> i to

2. Suvlasnički dio: 345/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela –„1“ poslovni prostor u suterenu koji se sastoji od ulaza, četiri kancelarije, tri hodnika, dva wc-a, predprostora i arhive, ukupne tlocrtne površine 164,69 m<sup>2</sup>, odnosno ukupne površine 159,61 m<sup>2</sup>, označen plavom bojom u Etažnom elaboratu zgrade kao posebni dio nekretnine. Posebnom dijelu „1“ pripada i prostor natkrivenog ulaza, dvaju spremišta i kotlovnice u suterenu kao pripadak, tlocrtne površine 121,49 m<sup>2</sup>, odnosno korisne površine 60,75 m<sup>2</sup> označen istom bojom. Ukupna tlocrtna površina posebnog dijela „1“ sa pripadkom iznosi 286,18 m<sup>2</sup>, a ukupna korisna površina iznosi 220,35 m<sup>2</sup>, po početnoj prodajnoj cijeni od 213.000,00 EUR,

i 3. Suvlasnički dio: 144/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela –„2“- poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od hodnika, tri kancelarije i balkona, ukupne tlocrtne površine 94,33 m<sup>2</sup>, odnosno korisne površine 92,46 m<sup>2</sup>, označen zelenom bojom u Etažnom elaboratu zgrade, po početnoj prodajnoj cijeni od 72.200,00 EUR.

Kako nije bilo odaziva, na Skupštini vjerovnika koja je održana 01. veljače 2024. donesene su odluke da se početne prodajne cijene ispod kojih se nekretnine ne mogu prodati umanje za 20% i iznose 170.400,00 EUR (E-1) odnosno 57.760,00 EUR (E-2).

Na usmenu javnu dražbu koja je bila određena za 04. travnja 2024. pristupila je jedna fizička osoba koja je prethodno uplatila jamčevinu u iznosu od 5.776,00 EUR i za nekretninu oznake (E-2) ponudila kupovnu cijenu u visini početne prodajne cijene. Kako je ponuda u skladu s objavljenim uvjetima prodaje, u narednom razdoblju pristupit će se sklapanju kupoprodajnog ugovora.

-Na Skupštini vjerovnika 16. studenog 2023. donesena je odluka da se nekretnina upisana u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Pazinu Zemljišnoknjižni odjel Pazin, z.k.ul. 3409, k.o. 322440 Pazin, k.č. 11697 Dubravica ukupne površine 67 m<sup>2</sup>, dvorište 3 m<sup>2</sup>, izgrađeno zemljište 64 m<sup>2</sup> ponudi i neposredno proda Maji ČUS po cijeni od 28.600,00 EUR koliko iznosi procijenjena vrijednost ove nekretnine.

Temeljem odluke i prihvata ponude sklopljen je kupoprodajni ugovor prema kojem je kupac izvršio uplatu kupovnine nakon koje mu je izdana tabularna isprava.

-Na Skupštini vjerovnika koja je održana 16. studenog 2023. donesena je odluka da se nekretnine i to k.č. 11689, Dubravica, put, površine 280 m<sup>2</sup>, k.č. 11693, Dubravica, dvorište, površine 86 m<sup>2</sup>, k.č. 11694, Dubravica, dvorište, 93 m<sup>2</sup>, k.č. 11695, Dubravica, put, površine 416 m<sup>2</sup>, k.č. 11694, Dubravica dvorište, površine 104 m<sup>2</sup>, k.č. 718/8, Dubravica, dvorište, površine 307 m<sup>2</sup>, k.č.11687, Pazin, Dubravica, trafostanica, površine 11 m<sup>2</sup> sve upisano u z.k.ul. 3409, k.o. 322440 Pazin, Općinski sud u Pazinu Zemljišnoknjižni odjel Pazin ponude Gradu Pazinu radi formiranja ceste i pratećih sadržaja po cijeni od 35,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Postupajući po navedenoj odluci, dana 20. studenog 2023. poslana je ponuda Gradu Pazinu za kupnju nekretnina neposrednom pogodbom, a održan je i sastanak s predstavnicima Grada Pazina, nakon kojeg se Grad Pazin pisano očitovao da je zainteresiran za kupnju nekretnina, ali u iznosu od 1,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Na Skupštini vjerovnika koja je održana 01. veljače 2024. zastupnik vjerovnika Republike Hrvatske je naveo da se protivi prijedlogu da se navedene nekretnine prodaju po toj cijeni, budući vjerovnici pa i Republika Hrvatska nisu namireni u ovom stečaju, dok je punomoćnik Grada Pazina naveo da se radi o cestama koje oni i održavaju, te da će Grad Pazin pokrenuti postupak kako bi se u katastru upisale ceste. Predložio je da se ne donese odluka o načinu i uvjetima prodaje tih nekretnina, dok se ne utvrdi radi li se o cestama sukladno članku 131. Zakona o cestama.

Premda je prošlo više od dva mjeseca, nije poznato da li je Grad Pazin pokrenuo navedeni postupak.

#### IV. Dioba unovčene stečajne mase

U nastavku stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase, sredstva u visini od 637.406,45 EUR/ 4.802.538,86 kuna koja su nakon zaključenja stečajnog postupka i brisanja dužnika iz sudskog registra bila deponirana na računu Trgovačkog suda u Rijeci uplaćena su u transakcijski račun stečajne mase. Pored ovih sredstava ostvaren je i priliv pretežito od

najma poslovnih prostora u iznosu od 7.768,31 EUR odnosno ukupan priliv iznosi 645.174,76 EUR.

Iz raspoloživih sredstava izvršene su dvije naknadne djelomične diobe vjerovnicima drugog višeg isplatnog reda i to u visini od 26% njihovih utvrđenih tražbina. Ukupno je tim vjerovnicima isplaćeno 526.791,42 EUR dok je iznosa od 4.720,98 EUR ostao rezerviran budući pet vjerovnika ili njihovi nasljednici nisu dostavili uplatne račune na koje bi im se izvršila isplata.

Tijekom nastavljenog postupka radi naknadne diobe stečajne mase podmirene su sve dospjele obveze stečajne mase koje se pretežito odnose na usluge geodeta, sudskog vještaka i procjenitelja, odvjetnika i javnog bilježnika, usluge čišćenja, odvoza i zaštite ruševnih objekata, komunalnu i vodnu naknadu, pričuvu za održavanje zgrada, knjigovodstvene usluge te troškove platnog prometa.

Na dan 07. travnja 2024. se na transakcijskom računu nalazi iznos od 103.451,82 EUR.

#### V. Radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju

U narednom razdoblju predložit će se sazivanje Skupštine vjerovnika te ovisno o odlukama nastaviti s aktivnostima oko unovčenja nekretnina te podmirenju stečajnih vjerovnika.

Stečajna upraviteljica  
stečajne mase  
Marija Ružić