



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split, Sukoišanska 6

REPUBLIKA HRVATSKA

## ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza RADALJ d.o.o. u stečaju Split, Ruđera Boškovića 7/125, OIB: 20282828476, kojeg zastupa stečajni upravitelj Ante Gabelica, Split, Ruđera Boškovića 7/125, OIB: 68765596631, 18. rujna 2019.

### z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika Stečajna masa iza RADALJ d.o.o. u stečaju Split, Ruđera Boškovića 7/125, OIB: 20282828476, upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska i to:

1. - 1. suvlasnički dio 62/433, etažno vlasništvo (E-1), s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano njegovo isključivo vlasništvo garaže u podrumu koja je u Elaboratu etažiranja označena crvenom bojom i slovom G1 ukupne neto korisne površine 61,90 m<sup>2</sup> (a što u naravi predstavlja dvosobni stan u prizemlju), smješten u stambenoj zgradi izgrađenoj na nekretnini označenoj kao čest. zem. 1800/47, Z.U. 3381, K.O. Makarska-Makar, u iznosu od 830.000,00 kuna;

2. - 1. suvlasnički dio 54/482, etažno vlasništvo (E-1), s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano vlasništvo stana u suterenu zgrade, označenog u elaboratu etažiranja kao stan A1, koji stan se sastoji od dnevnog boravka, blagovaone, kuhinje, kupatila, dvije sobe i ulaznog hodnika, u ukupnoj površini 54,20 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim spremištem, ukupne površine 1,82 m<sup>2</sup> koje je u elaboratu etažiranja označeno kao S-5 te pripadajućim dvorištem u površini od 10,69 m<sup>2</sup>, koje je u elaboratu etažiranja označeno kao D-1, izgrađenom na nekretnini označenoj kao čest. zem. 1799/7, Z.U. 3253, K.O. Makarska-Makar, u iznosu od 655.000,00 kuna;

3. - nekretnine označene kao čest. zem. 1889/11, u naravi obiteljska kuća i dvorište, površine ukupno 402 m<sup>2</sup> (obiteljska kuća površine 95 m<sup>2</sup> te dvor površine 307 m<sup>2</sup>), upisane u Z.U. 3492, K.O. Makarska-Makar, u iznosu od 3.050.000,00 kuna.

II. Nekretnine iz točke I. ovog zaključka prodavat će se elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija, a iste se ne mogu prodati:

1. nekretnina opisana u točki I.1. izreke:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (622.500,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (415.000,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (207.500,00 kuna)
- na četvrtoj dražbi broj se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

2. nekretnina opisana u točki I.2. izreke:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (491.250,00 kuna)

- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (327.500,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (163.750,00 kuna)
- na četvrtoj dražbi brod se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

3. nekretnina opisana u točki I.3. izreke:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (2.287.500,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (1.525.000,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (762.500,00 kuna)
- na četvrtoj dražbi brod se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

III. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Nekretnine iz točke I. ovog zaključka prodaju se po načelu „viđeno-kupljeno“ te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

IV. Na nekretninama iz točke I. ovog zaključka postoje razlučna prava i to:

- 1. na nekretnini opisanoj pod točkom I.1. ovog zaključka u korist Građevno d.d. u stečaju, Vrgorac, Hrvatskih velikana 49, OIB: 60040338789;
- 2. na nekretnini opisanoj pod točkom I.2. ovog zaključka u korist APS Delta S.A. OIB: 45421012929, 1 rue Jean Piret, L-2350-Luksemburg;
- 3. na nekretnini opisanoj pod točkom I.3. ovog zaključka u korist H-ABDUKO d.o.o., Slavenska avenija 6a, Zagreb, OIB: 13667298928.

V. Za nekretnine iz točke I. izreke ovog zaključka kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate pripadnu jamčevinu prema rednom broju dražbe i to:

- 1. za nekretninu opisanu u točki I.1. izreke:
  - 62.000,00 kuna (prva dražba)
  - 42.000,00 kuna (druga dražba)
  - 20.000,00 kuna (treća dražba)
  - 1.000,00 kuna (četvrta dražba).

- 2. za nekretninu opisanu u točki I.2. izreke:
  - 50.000,00 kuna (prva dražba)
  - 33.000,00 kuna (druga dražba)
  - 16.000,00 kuna (treća dražba)
  - 1.000,00 kuna (četvrta dražba).

3. za nekretninu opisanu u točki I.3. izreke:

- 230.000,00 kuna (prva dražba)
- 150.000,00 kuna (druga dražba)
- 76.000,00 kuna (treća dražba)
- 1.000,00 kuna (četvrta dražba).

Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje, a jamčevina mora biti evidentirana na posebnom računu Financijske agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva. Kupcu koji je stavio najpovoljniju ponudu uplaćena jamčevina uračunava se u cijenu. Ponuditeljima kojima ponuda ne bude prihvaćena Financijska agencija će vratiti uplaćeni iznos jamčevine bez kamata u roku od 8 dana od dana kada sud zaprimi izvješće o uplati kupovnine u cijelosti.

VI. Kupac je dužan položiti kupovninu u cijelosti u roku od 30 dana računajući od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac po dospijeću.

VII. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz točke VII. ovog zaključka, nekretnine će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

VIII. Ako kupac ili svaki sljedeći ponuditelj ne položi kupovninu u cijelosti u određenom roku ili odustane od svoje ponude, smatra se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine te će se iz nje namiriti nastali troškovi prodaje, kao i troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi.

IX. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu te rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju nekretnina kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca te brisanje prava i tereta na nekretninama koja prestaju njihovom prodajom.

X. Razlučni vjerovnik može o svom trošku objaviti ovaj zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji.

XI. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Ante Gabelice, Split, Ruđera Boškovića 7/125, na broj mobitela 098/9143-187.

### Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-66/2017-27 od 18. lipnja 2019., određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika, pobliže označenih u točki I. izreke ovog zaključka, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a sve to sukladno članku 247. stavcima 1., 2. i 3., u vezi s člankom 169. stavcima 5., 6. i 7. te člankom 441. stavkom 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15. i 104/17. - u daljnjem tekstu: SZ).

Iz stanja spisa proizlazi kako na nekretnini opisanoj pod točkom I.1. izreke postoji razlučno pravo u korist razlučnog vjerovnika Građevno d.d. u stečaju, Vrgorac, Hrvatskih velikana 49, OIB: 60040338789, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.677.323,49 kuna zajedno sa svim troškovima i kamatama, dok je na nekretnini opisanoj pod točkom I.2. izreke ovog rješenja upisano založno pravo u korist razlučnog vjerovnika APS Delta S.A. OIB: 45421012929, 1 rue Jean Piret, L-2350-Luksemburg, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 600.000,00 kuna, zajedno sa svim troškovima i kamatama, a na nekretnini opisanoj pod točkom I.3. izreke ovog rješenja upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o., Slavonska avenija 6a, Zagreb, OIB: 13667298928, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.400.000,00 kuna i 400.000,00 EUR-a, zajedno sa svim troškovima i kamatama.

Ističe se kako je na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti predmetnih nekretnina održanom 16. rujna 2019. stečajni upravitelj obavijestio sud da je 13. rujna 2019. zaprimio Ugovor o prijenosu potraživanja (cesiji), koji je sklopljen 29. srpnja 2019. te kojim Vojislav

Purlija, kao vlasnik obrta za graditeljstvo i usluge Gradina, Vrgorac, Tina Ujevića 13, kao cedent, ustupa svoje potraživanje Građevno d.d. u stečaju, Vrgorac, zastupano po stečajnoj upraviteljici Miri Hajdić, kao cesionaru. Na temelju navedenog Ugovora Građevno d.d. u stečaju postaje razlučni vjerovnik na nekretnini iz točke I.1. rješenja o prodaji. Na istom ročištu je prisutni Vojislav Purlija dao izjavu u smislu članka 146. Stečajnog zakona.

Radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina izrađeni su nalazi i mišljenja sudskih vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina i to za nekretnine iz točke I.1. i I.2. izreke ovog zaključka po stalnom sudskom vještaku Mati Tonkoviću iz Splita, a za nekretninu iz točke I.3. izreke po stalnom sudskom vještaku Roku Mijanoviću iz Splita.

Prema navedenim nalazima i mišljenjima sudskih vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, tržišna vrijednost nekretnine opisane u točki I.1. izreke iznosi 829.736,37 kuna, nekretnine opisane u točki I.2. izreke 654.245,21 kuna, a nekretnine opisane u točki I.3. izreke 3.047.824,04 kuna.

Na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti predmetnih nekretnina stečajnog dužnika, održanom 16. rujna 2019., stečajni upravitelj predložio je da se utvrdi vrijednost predmetnih nekretnina u skladu s dostavljenim procjenama vrijednosti od strane sudskih vještaka te da se navedene vrijednosti zaokruže sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15.), i to na način da se vrijednost nekretnine opisane u točki I.1. izreke utvrdi u iznosu 830.000,00 kuna, nekretnine opisane u točki I.2. izreke 655.000,00 kuna, a nekretnine opisane u točki I.3. izreke 3.050.000,00 kuna.

Razlučni vjerovnici koji su bili prisutni na navedenom ročištu nisu imali primjedbi ni prigovora na dostavljene nalaze i mišljenja sudskih vještaka te su se suglasili s prijedlogom stečajnog upravitelja za utvrđene vrijednosti u navedenim iznosima, dok je razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. Zagreb podneskom od 6. rujna 2019. obavijestio sud kako neće biti mogućnosti pristupiti na zakazano ročište te je izjavio da je suglasan s procijenjenom vrijednošću nekretnine na kojoj isti ima razlučno pravo.

Člankom 247. stavkom 3. SZ-a propisano je da će sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje, dok je stavkom 4. tog članka propisano da prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Nadalje, stavkom 5. istog članka propisano je da se nekretnina ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
  - na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine,
  - na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
- a stavkom 6. istoga članka propisano je da se na četvrtoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.

Isto tako prema članku 247. stavku 1. SZ-a, nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a pravila o obustavi postupka se ne primjenjuju.

Zbog navedenih razloga, sud je utvrdio vrijednost predmetnih nekretnina u iznosima navedenim pod točkom II. izreke ovog zaključka, a sve sukladno procjenama tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina koje su napravili sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mate Tonković i Roko Mijanović, cijeneći pri tom da su predmetne procjene izrađene prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisana razlučna prava na

nekretninama brisati nakon prodaje, zbog čega upisani tereti značajnije ne utječu na vrijednost predmetnih nekretnina.

Slijedom svega navedenog, a na temelju članka 247. SZ-a, u vezi s člancima 92., 93., 95. do 100., 103. i 106. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12., 25/13., 93/14. i 73/17. – u daljnjem tekstu: OZ), odlučeno je kao u izreci ovog zaključka o prodaji.

U Splitu 18. rujna 2019.

Sudac  
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Ante Gabelica, Split, Ruđera Boškovića 7/125
- Građevno d.d. u stečaju, Vrgorac, po stečajnoj upraviteljici Miri Hajdić
- APS Delta S.A. 1 rue Jean Piret, L-2350-Luksemburg, osobno i po punomoćniku
- H-ABDUCO d.o.o., Slavonska avenija 6a, Zagreb
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **1788e-2759d**

Kontrolni broj: **0e60a-8c963-1b2a0**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=IVAN ČULIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.