



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 11.St-63/2015-1027

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Ani Golub Gruić, u stečajnom postupku nad dužnikom BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, OIB: 30689118861, Split, Put Supavla 39, dana 17. listopada 2023.

#### riješio je

I. Iz sredstava u iznosu od 88.692,02 EUR / 668.250,02 kn dobivenih unovčenjem nekretnina označenih kao čest. zgr. 3317, kat. čest. zem. 9101/1 i kat. čest. zem. 9101/2, sve čest. Z.U. 3670 K.O. Split i kat. čest. zem. 9101/3 Z.U. 7825 K.O. Split, a koja sredstva se nalaze na računu Financijske agencije, Regionalnog centra Split:

1. iznos od 7.344,08 EUR / 55.333,97 kn izdvaja se na ime namirenja troškova unovčenja predmeta razlučnog prava
2. preostali iznos od 81.347,94 EUR / 612.916,05 kn izdvaja se na ime djelomičnog namirenja tražbine razlučnog vjerovnika Danka Hećimovića, OIB: 53683894242, Zagreb, Gračanska cesta 217.

II. Nalaže se Financijskoj agenciji, Regionalnom centru Split, nakon pravomoćnosti ovog rješenja, sa računa na koji je uplaćena jamčevina i računa na koji je uplaćena kupovna (skupni predmet prodaje, identifikator nadmetanja: 41901), bez odlaganja isplatiti:

1. iznos od 7.344,08 EUR / 55.333,97 kn točke I.1. izreke ovog rješenja na račun stečajnog dužnika BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, OIB: 30689118861, Split, Put Supavla 39, IBAN: HR7523900011100942507
2. iznos od 81.347,94 EUR / 612.916,05 kn iz točke I.2. na račun na razlučnog vjerovnika Danka Hećimovića, OIB: 53683894242, Zagreb, Gračanska cesta 217, IBAN: HR3723600003215322724.

#### Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj 11.St-63/2015 od 14. siječnja 2016. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom BOŽEN – CO d.o.o. Split, Put Supavla 39, OIB: 30689118861, a rješenjem poslovni broj 11.St-63/2015-480 od 19. srpnja 2022. temeljem odredbe 247. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17 i 36/22; dalje: SZ) u vezi s odredbom članka 441. stavka 2. SZ-a određena je

prodaja nekretnina označenih kao čest. zgr. 3317, kat. čest. zem. 9101/1 i kat. čest. zem. 9101/2, sve čest. Z.U. 3670 K.O. Split i kat. čest. zem. 9101/3 Z.U. 7825 K.O. Split u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama budući je na tim nekretninama upisano razlučno pravo u korist Danka Hećimovića (upis pod Z-16983/08), Adriatic Assets d.o.o. (upis pod Z-6088/10) i Republike Hrvatske (upis pod Z-7955/13).

2. Zaključkom o prodaji poslovni broj 11.St-63/2015-674 od 27. siječnja 2023. utvrđena je početna vrijednost nekretnina te uvjeti prodaje. Predmetni zaključak dostavljen je Financijskoj agenciji (dalje FINA) na nadležno postupanje uz Zahtjev za prodaju nekretnina u stečajnom postupku.

3. Rješenjem o dosudi ovoga suda poslovni broj 11.St-63/2015-815 od 1. lipnja 2023. (stranice 3972-3975 spisa) predmetne nekretnine pravomoćno su dosuđene kupcu Anamariji Buzolić Mrklić za ukupan iznos od 88.692,02 EUR / 668.250,02 kn (stranice 3972-3976 spisa).

4. Dana 26. lipnja 2022. zaprimljen je podnesak Financijske agencije (stranica 4190 spisa) kojim ista obavještava sud da je kupac Anamarija Buzolić Mrklić u cijelosti postupila po pravomoćnom rješenju o dosudi ovog suda poslovni broj 11.St-63/2015-815 od 1. lipnja 2023. i za predmetne nekretnine u ostavljenom roku na račun Financijske agencije položila iznos kupovnine (umanjen za iznos uplaćene jamčevine) pa su zaključkom ovog suda poslovni broj 11.St-63/2015-895 od 29. kolovoza 2023. predmetne nekretnine predane u posjed kupcu, određena je uknjižba prava vlasništva na ime kupca uz brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom.

5.1. Dana 1. rujna 2023. stečajna upraviteljica dostavila je obračun troškova koji terete unovčenje predmetne nekretnine (stranice 4362-4375 spisa).

5.2. U tom obračunu, stečajna upraviteljica navodi da je u dosadašnjem tijeku postupka unovčen pretežiti dio stečajne mase te da nekretnine označene kao čest. zgr. 3317, kat. čest. zem. 9101/1 i kat. čest. zem. 9101/2, sve čest. Z.U. 3670 K.O. Split i kat. čest. zem. 9101/3 Z.U. 7825 K.O. Split participiraju u ukupnoj stečajnoj masi sa 3,32197596%, a prema sljedećoj tablici:

R. br.	Nekretnina / prihod	Iznos EUR	Iznos kn	% učešća
1.	Slavićeva 15	570.840,80	4.301.000,01	21,3809474
2.	GPM Tučepska ulica	124.525,37	938.236,40	4,66412069
3.	Stan Tučepska ulica	100.603,89	758.000,01	3,76813725
4.	PM Radoševac	7.465,66	56.250,02	0,27962767
5.	GPM Radoševac	11.248,26	84.750,01	0,42130565
6.	Zemljište Kopilica	483.276,93	3.641.250,03	18,1012265
7.	Spreme Duilovo	5.879,62	44.300,00	0,22022225
8.	Slavićeva - parking	23.425,58	176.500,03	0,87740942
9.	Ostali ostvareni prihodi	222.884,42	1.679.322,66	8,34817704
10.	Garaže Duilovo	695.289,74	5.238.660,55	26,0422054

R. br.	Nekretnina / prihod	Iznos EUR	Iznos kn	% učešća
11.	Slavićeva ZU 7825 i 3670	88.692,02	668.250,02	3,32197596
12.	Podstrana zemlja	255.096,29	1.922.023,00	9,55467857
13.	Slavićeva ZU 15431	26.378,66	198.750,01	0,98801757
14.	okolno zemljište Kopilica	47.250,13	356.006,10	1,76976233
15.	Očekivani prihod	7.000,00	52.741,50	0,26218629
	Ukupno	2.669.857,37	20.116.040,35	100

5.3. Dalje stečajna upraviteljica navodi da predmetne nekretnine terete troškovi unovčenja u ukupnom iznosu od 9.190,91 EUR / 69.248,90 kn:

a) izravni (direktni) troškovi u ukupnom iznosu od 1.904,45 EUR / 14.349,07 kn

b) neizravni (indirektni) troškovi u ukupnom iznosu od 7.286,46 EUR / 54.899,83 kn.

5.4. Direktne troškove stečajna upraviteljica specificira na:

a) trošak oglašavanja na FINI za održavanje javne dražbe prema pozivu Fine b) trošak komunalne naknade i naknade za uređenje voda sukladno Rješenju Grada Splita i Rješenju Hrvatskih voda,

c) trošku sudskog vještaka za procjenu nekretnine (vještvo u spisu suda)

d) trošku sudskog vještaka geodeta- radi identifikacije nekretnine (vještvo u spisu suda),

a prema tablici:

R.br.	Vrsta direktnog troška	Iznos EUR	Iznos kn
1.	Trošak prodaje na Fini	115,68	871,59
2.	Trošak komunalne i naknade za uređenje voda	222,64	1.677,48
3.	Tr.sudski vještak za procjenu nekretnine	570,71	4.300,00
4.	Trošak geodetske identifikacije nekretnine	995,42	7.500,00
	Ukupno direktni trošak	1.904,45	14.349,07

5.5. Indirektne troškove stečajna upraviteljica specificira na:

a) udio u nagradi za rad i naknadi stvarnih troškova

b) udio u ostalim troškovima stečajnog postupka.

5.6. Nagradu za rad stečajna upraviteljica obračunava u ukupnom iznosu od 83.615,37 EUR bruto, odnosno 630.000,00 kn bruto, odnosno 677.250,00 kn / 89.886,52 EUR (ukupan trošak, uvećano za doprinos na zdravstveno osiguranje), a prema vrijednosti ukupne stečajne mase u iznosu od 2.669.857,37 EUR / 20.116.040,35 kn i temeljem odredbe članka 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima („Narodne novine“ broj 105/15, dalje: Uredba).

5.7. Stečajna upraviteljica potražuje i naknadu troškova sukladno članku 94. stavak 3 SZ-a, a budući je za potrebe stečajnog postupka imala troškove korištenja mobitela te osobnog vozila (vezano uz identifikaciju i uknjižbu nekretnine, obilazak nekretnine prilikom preuzimanja i davanja u zakup te razgledanja sa potencijalnim kupcima), pa predlaže paušalni trošak za period 2016.- 2023. neto 1.100,00 EUR / 8.287,95 kn što uvećano za porez i doprinose iznosi 1.642,36 EUR / 12.374,36 kn.

5.8. U odnosu na ostale indirektne troškove, stečajna upraviteljica navodi da se ti troškovi odnose se na ostale obveze stečajne mase - troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine, ali su nastali ili će nastati radi ostvarenja i realizacije cjelokupne stečajne mase i vođenja stečajnog postupka. U ostale troškove stečajna upraviteljica ubraja:

Red br.	Ostale obveze stečajne mase	Iznos za period 2016/2023. (EUR)
1.	Trošak banke	1.289,39
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	16.650,16
3.	Trošak arhiviranja	5.170,24
4.	Trošak odvjetnika i javnog bilježnika	24.287,83
5.	FINA	4.647,19
6.	Trošak izrade pečata	20,57
7.	Trošak poštarine, te drugi sitni trošak itd..	1.165,31
8.	Trošak kancelarijskog materijala	2.737,18
9.	Obveze prema državnom proračunu	18.656,58
10.	Trošak objave u „Narodnim novinama“	59,73
11.	Trošak objave oglasa u „Slobodnoj Dalmaciji“	4.375,47
12.	Trošak održavanja info sustava	83,78
13.	Trošak parničnog postupka po presudi	16.849,41
	Ukupno nastale i podmirene obveze stečajne mase	102.812,33
14.	Buduće predviđene obveze do zaključenja stečajnog postupka	25.000,00
	Ukupne nastale i predviđene ostale obveze stečajne mase	127.812,33

5.9. Stečajna upraviteljica navodi da su obveze stečajne mase od broja 1. zaključno s brojem 13. (u tablici pod točkom 5.8. obrazloženja) nastale u dosadašnjem tijeku postupka i podmirene su sa računa stečajnog dužnika. Buduće predviđene obveze stečajne mase iskazane su pod rednim brojem 14. u tablici odnose se na obveze koje će nastati do zaključenja stečajnog postupka i to:

- trošak knjigovodstvenih usluga te izrada potrebnih financijskih izvještaja koji se predviđa za narednih 8 mjeseci po 248,85 EUR mjesečno ukupno 2.000 EUR.
- trošak arhiviranja dokumentacije koja se mora izdvojiti i čuvati prema zakonskim propisima, a koji trošak se predviđa u iznosu od 15.000,00 EUR,
- ostali troškovi banke, sudske pristojbe zaključenja stečaja, troškovi bilježnika, odvjetnika i drugi troškovi koji se predviđaju u iznosu od 8.000,00 EUR.

5.10. Obzirom da unovčena nekretnina participira u ukupnoj stečajnoj masi sa 3,32197596%, razlučni vjerovnik dužan je namiriti indirektne troškove u tom postotku, a prema sljedećoj tablici:

Red. br.	Vrsta indirektnog troška	Iznos EUR	Iznos kn
1.	Nagrada st. upravitelja (3,32197596% od 89.886,52 EUR / 677.250,00 kn)	2.986,01	22.498,09
2.	Naknada troškova stečajnog upravitelja (3,32197596% od 1.642,36 EUR / 12.374,36 kn)	54,56	411,08
3.	Ostale obveze stečajne mase (3,32197596% od 127.812,33 EUR / 963.002,00 kn)	4.245,89	31.990,66
	Ukupno	7.286,46	54.899,83

5.11. Slijedom navedenog, stečajna upraviteljica utvrđuje da su ukupni troškovi unovčenja predmetne nekretnine u iznosu od 9.190,91 EUR / 69.248,90 kn (1.904,45 EUR / 14.349,07 kn direktnih + 7.286,46 EUR / 54.899,83 kn indirektnih troškova), odnosno da su veći od 5% od utška pa ih predlaže utvrditi u stvarnoj visini.

6.1. Na ročištu radi utvrđenja troškova i razdiobe kupovnine ostvarene unovčenjem nekretnine stečajnog dužnika, održanom kod ovog suda 3. listopada 2023., zamjenik punomoćnika razlučnog vjerovnika Danka Hećimovića naveo je da nema primjedbi na obračun troškova stečajne upraviteljice te je u spis dostavio karticu s izvodom iz poslovnih knjiga na dan 29. kolovoza 2023., iz koje kartice je vidljivo da ukupno dugovanje stečajnog dužnika prema razlučnom vjerovniku iznosi 623.901,10 EUR. Predložio je da se preostali iznos novca nakon isplate troškova namirena isplati na račun razlučnog vjerovnika.

6.2. Na predmetnom ročištu stečajna upraviteljica navela je da povlači obračunati indirektni trošak u dijelu koji se odnosi:

- na stavku „trošak parničnog postupka po presudi“ (redni broj 13. u tablici) u iznosu od 16.849,41 EUR i to u cijelosti
- na stavku „trošak odvjetnika i javnog bilježnika“ (redni broj 4. u tablici) i to djelomično, u iznosu od 23.595,43 EUR u dijelu koji se odnosi na trošak odvjetnika jer da taj trošak nije direktno vezan uz unovčene nekretnine; u odnosu na ovu stavku da ustraje u obračunu troška od 692,40 EUR koji se odnose na trošak javnog bilježnika

6.3. Stečajna upraviteljica ističe da bi, nakon tako umanjenih troškova, ukupan iznos indirektnog troška iznosio 80.548,00 EUR te da bi taj trošak teretio ovu nekretninu sa 3,32197596%, što iznosi 2.675,79 EUR. Sukladno navedenom, povećao bi se iznos koji se ima isplatiti razlučnom vjerovniku, tako da bi za isplatu razlučnog vjerovnika ostao iznos od 81.071,21 EUR (za razliku od ranijeg iznosa od 79.501,11 EUR).

6.4. Na poseban upit suda na tom ročištu na što se odnosi:

- trošak javnog bilježnika, naveden pod rednim brojem 4. u tablici "ostale obveze stečajne mase" (stranica 4 obračuna), sada u iznosu od 692,40 EUR, stečajna upraviteljica navela je da su to troškovi ovjere dokumentacije i preslike kod javnog bilježnika, koja dokumentacija je bila potrebna za potrebe stečajnog postupka
- trošak FINA-e, naveden pod rednim brojem 5. u tablici, stečajna upraviteljica navela je da su tu obračunati troškovi za predaju GFI, računi za upis u Očevidnik o prodaji nekretnina za ostale nekretnine i FINA-in certifikat, s tim da se računi koji su plaćeni za upis u Očevidnik o prodaji nekretnina odnose na ostale nekretnine koje su prodane u tijeku stečajnog postupka i koje su obuhvaćene u pregledu ostvarene stečajne mase, odnosno prihodima
- trošak obveza prema državnom proračunu, naveden pod rednim brojem 9. u tablici, stečajna upraviteljica navela je da se odnosi na obveze PDV-a kojeg je stečajni dužnik redovito podmirivao prema Poreznoj upravi
- trošak objave u "Narodnim novinama", naveden pod rednim brojem 10. u tablici, stečajna upraviteljica navela je da je riječ o oglasu koji je objavljen na početku stečajnog postupka, a što je bila obveza prema Stečajnom zakonu iz 1996.
- trošak objave oglasa u "Slobodnoj Dalmaciji", naveden pod rednim brojem 11. u tablici, stečajna upraviteljica navela je i da su to troškovi radi prodaje ostalih nekretnina koje su prodane u tijeku stečajnog postupka, a koje nekretnine su upravo iskazane u početnoj tablici ukupno ostvarenih prihoda i u odnosu na njihovo unovčenje je smanjeno učešće ovog razlučnog vjerovnika za ovu nekretninu.

7. Stečajna upraviteljica je posebno navela da je razlučnom vjerovniku stavila na raspolaganje uvid u svu dokumentaciju na kojoj je utemeljila obračun troškova od 1. rujna 2023.

8.1. Dana 12. listopada 2023. kod ovog suda zaprimljen je podnesak stečajne upraviteljice (stranica 4660 spisa). U tom podnesku stečajna upraviteljica navodi da je na ročištu od 3. listopada 2023. izjavila:

- da povlači indirektni trošak iskazan pod rednim brojem 13. - parnični trošak u ukupnom iznosu od 16.849,41 EUR jer se parnični trošak ne odnosi na ovu nekretninu
- da je pod rednim brojem 4. iskazan trošak odvjetnika i javnog bilježnika te je na ročištu povukla trošak odvjetnika u cijelosti za iznos od 414,76 EUR jer se trošak odvjetničkog zastupanja ne odnosi na ovu nekretninu; trošak od 692,40 EUR odnosi se na račune troška javnog bilježnika ovjere potpisa i dokumentacije potrebne u stečaju.

8.2. Dalje stečajna upraviteljica ističe da je u tablici "ostale obveze stečajne mase" pod rednim brojem 5. iskazan trošak FINA-e od 4.647,19 EUR, a koji se sastoji od:

- troška objave financijskih izvještaja GFI za 2016-2019. ukupno 122,12 EUR (4 x 30,53 EUR),
- troška izdavanja certifikata 4 x 29,86 = 119,44 EUR,
- troška računa FINA-e plaćenih za objave upisa podataka u očevidnik o prodaji ostalih nekretnina koje su prodane u tijeku stečajnog postupka iznos od 450,84 EUR.
- ostalih računa vezanih uz prodaju ostalih nekretnina 3.954,79 EUR, koji se povlače.

8.3. U odnosu na stavku pod rednim brojem 11. u tablici (trošak objave oglasa u "Slobodnoj Dalmaciji") stečajna upraviteljica pojašnjava da je riječ o iskazanim troškovima po računima Hanza Media, koji se odnose na objavu oglasa o prodaji ostalih nekretnina koje su prodane u tijeku stečaja i obuhvaćene u tablici ukupno ostvarenih prihoda.

8.4. Konačno, u odnosu na stavku pod rednim brojem 14. u tablici (buduće predviđene obveze do zaključenja stečajnog postupka) stečajna upraviteljica ističe da je riječ o iskazanim budućim predvidivim obvezama stečajne mase za koje se predviđa da će nastati do zaključenja stečajnog postupka a sastoji se od:

- troška knjigovodstvenih usluga te izrada potrebnih financijskih izvještaja koji se predviđa za narednih 8 mjeseci po 250,00 EUR mjesečno, što iznosi ukupno 2.000 EUR
- troška arhiviranja dokumentacije koja se mora izdvojiti i čuvati prema zakonskim propisima, a koji trošak se predviđa u iznosu od 15.000,00 EUR; naime, pod točkom 3. u tablici ostale obveze stečajne mase obračunat je trošak arhiviranja od 5.170,24 EUR koji trošak je već nastao i plaćen je za dio dokumentacije koja je izdvojena, specificirana i arhivirana
- ostalih troškova banke, sudskih pristojbi zaključenja stečaja, troškova bilježnika, odvjetnika i drugih troškova koji se predviđaju u iznosu od 8.000,00 EUR.

9. Odredbom članka 248. SZ-a, koji se u ovoj pravnoj stvari primjenjuje temeljem odredbe članka 441. stavka 2. SZ-a, propisano je da nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi sud će iz iznosa ostvarenoga prodajom:

1. namiriti troškove unovčenja iz članka 254. tog Zakona
2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnoga postupka i
3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

10. Odredbom članka 254. stavkom 3. SZ-a propisano je da se troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju paušalno u iznosu od 5% od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

11. Člankom 125. stavkom 1. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22; dalje OZ), koji se u ovom postupku primjenjuje na temelju članka 247. stavka 1. SZ/15, propisano je da o namirenju ovrhovoditelja i drugih osoba kojima pripada pravo na namirenje sud odlučuje rješenjem nakon održanoga ročišta, uzimajući u obzir podatke iz spisa i zemljišne knjige te utvrđenja na ročištu.

12. Iz spisa proizlazi da je na ovim nekretninama bilo upisano založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Danka Hećimovića (upis pod Z-16983/08), Adriatic Assets d.o.o. (upis pod Z-6088/10) i Republike Hrvatske (upis pod Z-7955/13).

13. Člankom 302. stavkom 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17: dalje ZV) propisano je da tražbina osigurana založnim pravom ima pri namirivanju iz vrijednosti zalogu prednost pred svim tražbinama koje nisu osigurane založnim pravima na tom zalogu, ako nije što drugo zakonom određeno, dok je stavkom 2. istog članka propisano da ako je zalog opterećen s više založnih prava, prednost pri namirivanju ima ona tražbina koja je ispred ostalih u prvenstvenom redu.

14. Sukladno citiranim odredbama ZV-a, razlučni vjerovnik Danko Hećimović, kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu na predmetnim nekretninama, ima prednost pri namirivanju u odnosu na ostale razlučne vjerovnike koji su iza njega u prvenstvenom redu. Također se ističe kako, u smislu članka 117. OZ-a, tražbina razlučnog vjerovnika nije osporena do ročišta za diobu kupovnine niti na tom ročištu niti je osporeno njegovo pravo na namirenje iz vrijednosti prodanih nekretnina.

15. Iz obračuna razlučnog vjerovnika Danka Hećimovića predanog na ročištu održanom 3. listopada 2023. proizlazi da taj vjerovnik na dan 29. kolovoza 2023. ima ukupno potraživanje osigurano razlučnim pravom prema stečajnom dužniku u iznosu od 623.901,10 EUR.

16. Nadalje, sukladno članku 107. stavku 3. OZ-a, u vezi s člancima 248. i 254. OZ-a, razlučni vjerovnik-kupac dužan je položiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine.

17. U odnosu na prijedlog stečajne upraviteljice za razdiobu kupovnine od 27. rujna 2022., a kojeg nije osporio razlučni vjerovnik, ovaj sud ističe kako slijedi:

18. U odnosu na učešće unovčene nekretnine u cjelokupnoj stečajnoj masi, ovaj sud ističe da je stečajna upraviteljica u obračunu troškova od 1. rujna 2023. istaknula kako je u dosadašnjem tijeku stečajnog postupka unovčen pretežiti dio stečajne mase, a neunovčenu stečajnu masu procijenila je prema dosadašnjoj realizaciji prodaje (pobliže prikazano pod točkom 5.2. ovog obrazloženja). Prema procjeni stečajne upraviteljice koju nije osporio razlučni vjerovnik, a koju prihvaća i ovaj sud, unovčena nekretnina participira sa 3,32197596% u ukupnoj stečajnoj masi (88.692,03 EUR / 2.669.857,37 EUR).

19.1. Nadalje, prema pravnoj teoriji, a vezano za troškove unovčenja predmetnih nekretnina, ističe se da se u člancima 248. i 254. SZ-a navodi samo pojam "troškovi unovčenja", no sudska praksa je tijekom godina stvorila pojmove "izravni (direktni)" i "neizravni (indirektni)" troškovi unovčenja te distinkciju tih troškova.

19.2. Izravni (direktni) troškovi unovčenja su oni koji su u izravnoj vezi s unovčenjem predmeta razlučnog prava i ovi troškovi u 100% omjeru terete unovčenje tog predmeta.

19.3. Međutim, troškovi unovčenja stvari na kojima postoji razlučno pravo su i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar (indirektni, neizravni troškovi).



Troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu i namiruju se u okviru troškova unovčenja stvari. Dakle, iz kupovnine se namiruju dvije vrste troškova: 1) troškovi u izravnoj vezi s prodajom kao i troškovi koji izravno terete prodanu nekretninu, koji se namiruju u cijelosti (direktni, izravni troškovi), te 2) ostali troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase koji se namiruju razmjerno vrijednosti nekretnine u odnosu na ostalu stečajnu masu (indirektni, neizravni troškovi).

19.4. Dakle, razlučni vjerovnik koji ima pravo odvojenog namirenja na predmetu na kojem postoji njegovo razlučno pravo, mora snositi troškove unovčenja tog predmeta, no samo one koji su u izravnoj ili u neizravnoj vezi s unovčenjem tog predmeta, ali ne i sve ostale troškove stečajnog postupka, koji pak nisu ni u kakvoj vezi, čak niti u neizravnoj, s unovčenjem predmeta razlučnog prava.

19.5. Ovakvo pravno shvaćanje izraženo je u više odluka Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske (rješenja poslovni broj PŽ-4155/2019 od 9. srpnja 2019., PŽ-4817/2019 od 3. rujna 2019., PŽ-2495/2019-2 od 8. svibnja 2019., PŽ-1979/2020-3 od 6. srpnja 2020. i dr.).

20. Uzevši u obzir navedeno, za pravilan obračun troškova unovčenja treba utvrditi koji troškovi izravno terete prodanu stvar te se trebaju odbiti od kupovnine u cijelosti, a koji su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, pa te troškove obračunati razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu. Dakle, prilikom određivanja troškova unovčenja sud treba utvrditi radi li se o troškovima koji su neposredno vezani za unovčenje nekretnine ili za samu nekretninu, koji se odbijaju u cijelosti od iznosa kupovnine, odnosno radi li se o troškovima koji su zajednički kako za unovčenu nekretninu tako i za ostalu unovčenu stečajnu masu, koji se namiruju razmjerno udjelu kupovnine u stečajnoj masi.

21. U konkretnom slučaju, a prema obračunu stečajne upraviteljice, direktni trošak u ukupnom iznosu od 1.904,45 EUR / 14.349,07 kn čine:

- a) trošku oglašavanja na FINI za održavanje javne dražbe prema pozivu Fine u iznosu od 115,68 EUR / 871,59 kn (a temeljem poziva FINA-e na uplatu predujma od 1. veljače 2023. i dokazu o plaćanju tog iznosa; stranice 4376 – 4370 spisa)
- b) trošku komunalne naknade i naknade za uređenje voda sukladno Rješenju Grada Splita i Rješenju Hrvatskih voda u iznosu od 222,64 EUR / 1.677,48 (stranice 4371-4372 spisa)
- c) trošku sudskog vještaka za procjenu nekretnine prema računu (stranice 4373-4374 spisa)
- d) trošku sudskog vještaka geodeta radi identifikacije nekretnine (stranica 4375 spisa).

22. Osnovanost i visinu ovih troškova nije osporio razlučni vjerovnik.

23. Nakon izvršenog pregleda isprava kojima je stečajna upraviteljica dokazala osnovanost i visinu nastalih direktnih troškova, ovaj sud u cijelosti prihvća obračun direktnih troškova u ukupnom iznosu od 1.904,45 EUR / 14.349,07 kn i

utvrđuje da je riječ o troškovima koji su u izravnoj vezi s unovčenjem predmetne nekretnine.

24. U odnosu na indirektne troškove, stečajna upraviteljica predvidjela je 83.615,37 EUR / 630.000,00 kn bruto, odnosno 89.886,52 EUR / 677.250,00 kn ukupan trošak nagrade (bruto iznos uvećan za doprinos na zdravstveno osiguranje), a pozivom na odredbe Uredbe. Stečajna upraviteljica potražuje i naknadu troškova sukladno članku 94. stavak 3 SZ-a a budući je za potrebe stečajnog postupka imala troškove korištenja mobitela te osobnog vozila (vezano uz identifikaciju i uknjižbu nekretnine, obilazak nekretnine prilikom preuzimanja i davanja u zakup te razgledanja sa potencijalnim kupcima), pa predlaže paušalni trošak za period 2016.-2023. u neto iznosu od 1.100,00 EUR / 8.287,95 kn što uvećano za porez i doprinose iznosi 1.642,36 EUR / 12.374,36 kn.

25. U odnosu na stavku nagrade za rad stečajnoj upraviteljici i naknade troškova, ističe se da je člankom 94. stavkom 1. SZ-a propisano da stečajni upravitelj ima pravo na nagradu za svoj rad i naknadu stvarnih troškova, dok je stavkom 2. istog članka propisano da nagradu stečajnom upravitelju rješenjem određuje sud prema Uredbi kojom Vlada Republike Hrvatske utvrđuje kriterije i način obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima. Člankom 2. stavkom 1. Uredbe propisano je da stečajni upravitelj, povjerenik predstečajnog postupka i stečajni povjerenik imaju pravo na nagradu za obavljene poslove, dok je stavkom 2. istog članka propisano da nagradu za obavljene poslove određuje sud bez odgode prema pravilima Uredbe, nakon što osobe iz stavka 1. dovrše sve poslove za koje su imenovani. Člankom 5. stavkom 1. Uredbe propisano je da sud rješenjem utvrđuje visinu nagrade, uzimajući u obzir obujam i složenost poslova, rad stečajnog upravitelja na ispitivanju tražbina te vrijednost unovčene stečajne mase.

26. Pregledom spisa ovaj sud utvrđuje da se aktivnost stečajne upraviteljice Anči Bašić u ovom stečajnom postupku u bitnom sastojala od poduzimanja radnji neophodnih za preuzimanje dužnosti u ovom stečajnom postupku (preuzimanja u posjed predmeta stečajne mase, sređivanja knjigovodstvenih podataka), sastavljanja dokumentacije za ispitno i izvještajno ročište (popis vjerovnika, popis predmeta stečajne mase, izvješće o gospodarskom položaju dužnika i uzrocima otvaranja stečaja), ispitivanje prijava tražbina, poduzimanje radnji vezanih za unovčenje obimne stečajne mase procijenjene vrijednosti 2.669.857,37 EUR / 20.116.040,35 kn - kako je to obrazloženo u točki 5.2. ovog obrazloženja (sređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina, davanja u zakup nekretnina, pribavljanje procjena nekretnina, komunikacije s ponuditeljima, zaključenje ugovora o kupoprodaji s kupcima, uvođenje u posjed kupaca), sređivanje dokumentacije vezane uz platne podatke radnika te prijave tražbina radnika, sastavljanje obračuna troškova prilikom prodaje nekretnina na kojima je upisano založno pravo, sudjelovanja u parničnim i izvanparničnim postupcima koji se vode u vezi ovog stečajnog postupka, dostave redovitih tromjesečnih izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase te sveto uz predstojeću obvezu izrade završnog izvješća, završnog računa i završnog diobnog popisa. Opisani obujam i složenost poslova stečajnog upravitelja (članak 5. stavak 1. Uredbe), ovaj sud utvrđuje kao odgovarajuće pripadnim nagradi koja se stečajnom upravitelju određuje s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase (članak 7. Uredbe), koja u konkretnom slučaju, za unovčenu stečajnu masu od 2.669.857,37 EUR / 20.116.040,35 kn iznosi ukupno 83.615,37 EUR / 630.000,00 kn bruto uz

napomenu da će nagradu za rad stečajnoj upraviteljici sud odrediti posebnim rješenjem kada za to budu ispunjeni uvjeti. Navedeni iznos se uvećava se za 7,5%, odnosno za iznos od 6.271,15 EUR / 47.250,00 kn s osnove troškova obveznih doprinosa za zdravstveno osiguranje prema članku 113. stavku 1. točki 2.1. Zakona o doprinosima („Narodne novine“ broj 84/08, 152/08, 94/09, 18/11, 22/12, 144/12, 148/13, 41/14, 143/14, 115/16, 106/18, 33/23, 114/23; dalje: ZD).

27. Slijedom navedenog, ukupan trošak nagrade za rad stečajne upraviteljice u ovom stečajnom postupku iznosi 89.886,52 EUR / 677.250,00 kn. Uzimajući u obzir da unovčena stečajna masa participira sa 3,32197596% u ukupno unovčenoj stečajnoj masi (točka 5.2. ovog obrazloženja), to razlučni vjerovnik ima participirati u ovom trošku u istom postotku, odnosno, za iznos od 2.986,01 EUR / 22.498,09 kn.

28. U odnosu na stvarni trošak koji stečajna upraviteljica potražuje u iznosu od 1.642,36 EUR / 12.374,36 kn sukladno članku 94. stavku 3. SZ-a za koji navodi da se odnosi na korištenje mobitela te osobnog vozila (vezano uz identifikaciju i uknjižbu nekretnine, obilazak nekretnine prilikom preuzimanja i davanja u zakup te razgledanja sa potencijalnim kupcima, ističe se kako slijedi:

29. Zahtjev stečajne upraviteljice za naknadu troškova utemeljen je na pisanom i obrazloženom, ali ne i dokumentiranom izvješću. Međutim, prema ocjeni ovoga suda, u konkretnom slučaju inzistiranje na dokumentiranju zatraženih troškova ne bi bilo racionalno opravdano. Naime, notorno je da stečajni upravitelji svoju dužnost vrše u više stečajnih postupaka te da je stoga iznose određenih kategorija stvarnog troška (npr. telefon, fax, gorivo za locco vožnju i sl.) gotovo i nemoguće precizno utvrditi ili je to utvrđenje povezano s nerazmjernim teškoćama. Stoga je ovaj sud mišljenja da odluka o tako zatraženim troškovima treba biti bazirana prema slobodnoj ocjeni u smislu odredbe članka 223. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13, 9/14, 70/19 i 80/22, dalje ZPP) u vezi s člankom 10. SZ-a, svakako uzimajući u obzir broj, vrstu i složenost radnji koje je stečajna upraviteljica u konkretnom stečajnom postupku poduzela. U tom smislu, a uzimajući u obzir relevantne okolnosti postupka (trajanje postupka, broj vjerovnika, strukturu i način unovčenja stečajne mase te vrstu i količinu poduzetih radnji o kojima je stečajna upraviteljica izvještavala sud i vjerovnike) i utvrđuje osnovanim te troškove za razdoblje od 2016. do 2023. u iznosu od 1.100,00 EUR / 8.287,95 kn, uvećano za porez i doprinose u iznosu od 1.642,36 EUR / 12.374,36 kn. Obzirom da je riječ o indirektnom trošku, razlučni vjerovnik ima participirati i u ovom trošku u postotku od 3,32197596% , dakle, u iznosu od 54,56 EUR / 411,08 kn.

30. U odnosu na ostale indirektne troškove za koje stečajna upraviteljica navodi da nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine, ali su nastali ili će nastati radi ostvarenja i realizacije cjelokupne stečajne mase i vođenja stečajnog postupka, a koje troškove nije osporio razlučni vjerovnik, ističe se da ovaj sud te troškove prihvaća u ukupnom iznosu od 72.217,74 EUR / 544.124,56 kn, u dijelu koji se odnosi na:

- trošak banke u iznosu od 1.289,39 EUR
- trošak knjigovodstvenih usluga u iznosu od 16.650,16 EUR
- trošak arhiviranja u iznosu od 5.170,24 EUR (koji iznos je već plaćen)

- trošak javnog bilježnika u iznosu od 692,40 EUR (nastalog za potrebe ovjere potpisa i dokumentacije potrebne u stečajnom postupku, a kako je to stečajna upraviteljica pojasnila u podnesku od 12. listopada 2023.)
- trošak FINA-e u iznosu od 692,40 EUR (koji se odnosi na trošak objave GFI za 2016.-2019. te na trošak izdavanja certifikata)
- trošak izrade pečata u iznosu od 20,57 EUR
- trošak poštarine te drugi sitni trošak u iznosu od 1.165,31 EUR
- trošak kancelarijskog materijala u iznosu od 2.737,18 EUR
- obveze prema državnom proračunu u iznosu od 18.656,58 EUR (koju stavku je stečajna upraviteljica na ročištu od 3. listopada 2023. pojasnila navodeći da je riječ o redovitom podmirivanju obveza koje je dužnik imao s osnove PDV-a prema Poreznoj upravi)
- trošak objave u "Narodnim novinama" u iznosu od 59,73 EUR
- trošak održavanja info sustava u iznosu od 83,78 EUR
- trošak budućih predviđenih obveza do zaključenja stečajnog postupka u iznosu od 25.000,00 EUR (koju stavku je stečajna upraviteljica pojasnila u podnesku od 12. listopada 2023. - pojašnjeno u točki 8.4. obrazloženja, a koja se odnosi na trošak knjigovodstvenih usluga, izradu potrebnih financijskih izvještaja, trošak arhiviranja dokumentacije koja se mora arhivirati i čuvati prema zakonskim propisima nakon zaključenja stečajnog postupka, ostali troškovi banke, sudske pristojbe zaključenja stečaja, troškovi bilježnika, odvjetnika i drugi troškovi koji se predviđaju).

31. Naime, ovaj sud ocjenjuje da je riječ o troškovima koji su nastali radi redovnog provođenja stečajnog postupke, odnosno o troškovima koji su zajednički za cjelokupan postupak i bez kojih se taj postupak ne bi mogao provoditi. Ti troškovi namiruju se razmjerno iz kupovnine ostvarene prodajom predmeta razlučnog prava. U tom smislu, valja istaći da obračunati trošak objave oglasa u "Slobodnoj Dalmaciji" u iznosu od 4.375,47 EUR, a za kojeg je stečajna upraviteljica u podnesku od 12. listopada 2023. pojasnila da se odnosi na objavu oglasa o prodaji ostalih nekretnina koje su prodane u tijeku stečaja, ovaj sud ne prihvaća. Ocjena je ovog suda da je riječ o trošku koji nije u vezi s predmetom na kojemu postoji razlučno pravo te se ne može smatrati općim troškom koji se namiruje razmjerno iz ostvarene kupovnine već iz ostale stečajne mase.

32. I u ostalim indirektnim troškovima koji sveukupno iznose 72.217,74 EUR / 544.124,56 kn (točka 31. obrazloženja), razlučni vjerovnik ima participirati u postotku od 3,32197596%, dakle, u iznosu od 2.399,06 EUR / 18.075,71 kn.

33. Slijedom navedenog, ovaj sud utvrđuje indirektne troškove u ukupnom iznosu od 5.439,63 EUR / 40.984,89 kn (2.986,01 EUR po osnovi nagrade za rad stečajnog upravitelja + 54,56 EUR po osnovi naknade troška stečajnog upravitelja + 2.399,06 EUR po osnovi ostalih indirektnih troškova).

34. Dakle, ukupni (stvarni) troškovi unovčenja predmetnih nekretnina opterećenih razlučnim pravom iznose 7.344,08 EUR / 55.333,97 kn (1.904,45 EUR direktnih troškova unovčenja + 5.439,63 EUR indirektnih troškova unovčenja).

35. Od preostalog iznosa kupovnine za predmetne nekretnine u iznosu od 81.347,94 EUR (kupovnina umanjena za troškove) djelomično će se namiriti razlučni

vjerovnik Danko Hećimović koji na predmetnim nekretninama ima razlučno pravo koje prema njegovom obračunu na dan 29. kolovoza 2032. iznosi 623.901,10 EUR.

36. Slijedom navedenog, a temeljem citiranih zakonskih odredbi (članci 248. i 254. SZ-a, članak 125. stavak 1. OZ-a i članak 302. stavak 1. ZV-a), odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

37. Preračunavanje iznosa izraženih u kunama u iznose izražene u eurima izvršeno je u skladu s odredbama članka 43. i 48. Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj ("Narodne novine" broj 57/22 i 88/22).

U Splitu 17. listopada 2023.

Sutkinja  
Ana Golub Gruić

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba. Žalba se može izjaviti u roku od osam dana od dostave rješenja, a dostava ovog rješenja smatra se obavljenom istekom osmog dana od dana njegove objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Žalba se podnosi Trgovačkom sudu u Splitu, pismeno u tri primjerka, a o istoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- stečajna upraviteljica Anči Bašić
- Danko Hećimović po punomoćniku
- FINA (po pravomoćnosti)
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **9-3085e-3c54a**

Kontrolni broj: **075d4-cca07-fc429**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANA GOLUB GRUIĆ, 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.