



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: St-630/2018-166

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE
I
ZAKLJUČAK O PRODAJI

Trgovački sud u Splitu, po sucu Velimiru Vuković, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza KUMULUS d.o.o. u stečaju, Zagreb, Avenija Marina Držića 4, OIB: 50095347513, 2. svibnja 2024.,

riješio je

I. Stavlja se izvan snage rješenje o prodaji ovog suda poslovni broj St-630/2018-149 od 28.ožujka 2024.

II. Žalba Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486 od 12. travnja 2024., izjavljena protiv rješenja ovog suda poslovni broj St-630/2018-149 od 28.ožujka 2024., radi nedostatka pravnog interesa, odbacuje se kao nedopuštena.

zaključio je

I. Određuje se skupna prodaja nekretnina dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama i to: nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, oznake:

- kat. čest. 952, Vlasnički dio: 1/1, ZU 24023, k.o. Resnik, Oranica i livada krč u lazi, površine 465 čhv,
- kat. čest. 964, 4. Suvlasnički dio: 3760/11426, 7. Suvlasnički dio: 1737/11426, 9. Suvlasnički dio: 1737/11426, 10. Suvlasnički dio: 340/11426, ZU 5250, k.o. Resnik, Šuma krč u lazi, površine 1587 čhv,
- kat. čest. 939, Vlasnički dio: 1/1, ZU 23962, k.o. Resnik, Šuma krč u lozi, površine 396 čhv,
- kat. čest. 974/6, 974/7, 974/8, 974/9, 974/10, 974/13, 3. Suvlasnički dio: 14/295, ZU 3138, k.o. Resnik, ukupne površine 1151 m²,
- kat. čest. 997, 2. Suvlasnički dio: 21/119, ZU 5289, k.o. Resnik, pašnjak, površine 119 čhv,
- kat. čest. 940, Vlasnički dio: 1/1, ZU 23938, k.o. Resnik, Šuma krč u lazi, površine 184 čhv,

- kat. čest. 961, 962, 5. Suvlasnički dio: 1/8, 6. Suvlasnički dio: 3/8, 7. Suvlasnički dio: 2/8, ZU 59, 8. Suvlasnički dio 2/8, k.o. Resnik, Oranica i pašnjak krč u lazi, ukupne površine 1239 čhv,
- kat. čest. 953, 954, 955, Vlasnički dio: 1/1, ZU 23992, k.o. Resnik, Šuma, oranica i pašnjak krč u lazi, ukupne površine 1191 čhv,
- kat. čest. 956, 957, Vlasnički dio: 1/1, ZU 77, k.o. Resnik, Oranica i pašnjak krč u lazi, ukupne površine 886 čhv,
- kat. čest. 951, Vlasnički dio: 1/1, ZU 23994, k.o. Resnik, Oranica i livada krč u lazi, površine 462 čhv,
- kat. čest. 969/1, 5. Suvlasnički dio: 75/1357, 9. Suvlasnički dio 30/1357, 10. Suvlasnički dio 95/1357, ZU 6070, k.o. Resnik, livada, površine 614 m²,
- kat. čest. 2784/98, Vlasnički dio: 1/1, ZU 8244, k.o. Resnik, Oranica, površine 114 čhv,
- kat. čest. 963, 4. Suvlasnički dio: 9304/19640, 5. Suvlasnički dio 6992/19640, 7. Suvlasnički dio 295/19640, 9. Suvlasnički dio: 2065/19640, ZU 24163, k.o. Resnik, Livada krč u lazi, površine 682 čhv,,
- kat. čest. 959, Vlasnički dio: 1/1, ZU 24282, k.o. Resnik, Oranica, šuma i pašnjak krč u lazi, površine 269 čhv,
- kat. čest. 960, Vlasnički dio: 1/1, ZU 6710, k.o. Resnik, Oranica, šuma i pašnjak krč u lazi, površine 298 čhv,
- kat. čest. 2784/269, Vlasnički dio: 1/1, ZU 24302, k.o. Resnik, Oranica, površine 9 čhv,
- kat. čest. 936/2, Vlasnički dio: 1/1, ZU 4520, k.o. Resnik, Šuma krč u lazi, površine 236 čhv,
- kat. čest. 948/1, Vlasnički dio: 1/1, ZU 10202, k.o. Resnik, Oranica, površine 113 čhv,
- kat. čest. 942/1, Vlasnički dio: 1/1, ZU 6382, k.o. Resnik, Šuma, površine 126 čhv,
- kat. čest. 941/1, 2. Suvlasnički dio: 16/24, 3. Suvlasnički dio: 3/24 4. Suvlasnički dio: 3/24, 5. Suvlasnički dio: 1/24, 11. Suvlasnički dio: 1/24, ZU 31, k.o. Resnik, Šuma, površine 180 čhv,
- kat. čest. 949/1, 950/1, Vlasnički dio: 1/1, ZU 4808, k.o. Resnik, Oranica, Šuma i livada krč u lazi, površine 495 čhv,
- kat. čest. 2784/102, 2784/311, Vlasnički dio: 1/1, ZU 1799, k.o. Resnik, Oranica, Ulica Slavenska avenija, ukupne površine 3167 m²,
- kat. čest. 2784/101, Vlasnički dio: 1/1, ZU 1699, k.o. Resnik, Oranica i Retkovčina površine 1157 M²,
- kat. čest. 2784/100, Vlasnički dio: 1/1, ZU 1701, k.o. Resnik, Oranica, površine 373 čhv,
- kat. čest. 2784/99, Vlasnički dio: 1/1, ZU 8245, k.o. Resnik, Oranica krč, površine 1018 m²,
- kat. čest. 973, 9. Suvlasnički dio: 226/542, 10. Suvlasnički dio: 225/542, 11. Suvlasnički dio: 9/542, ZU 5221 k.o. Resnik, Šuma Resnik I, površine 542 m²,
- kat. čest. 937, 938, 1. Suvlasnički dio: 1/2, 2. Suvlasnički dio: 1/2, ZU 23989 k.o. Resnik, Šuma krč u lazi, ukupne površine 470 čhv.
- kat. čest. 943/1, Vlasnički dio: 1/1, ZU 10193, k.o. Resnik, Šuma, površine 229 m²,
- kat. čest. 958, Vlasnički list: Društveno vlasništvo – prijenos prava korištenja uknjižen na dužnika KUMULUS d.o.o., OIB: 46189125711, Split, Velebitska 20, ZU 4996, k.o. Resnik, Šuma krč u lazi, površine 244 čhv, te

- kat.čest. 936/1 k.o. Resnik, šuma, površine 236 čhv,4. Suvlasnički dio: ½ zu 107612 k.o. Resnik. Napomena za ovu nekretninu: Zabilježba postupka izvlaštenja pod brojem Z-59718/2018

Prodaja ovih dijelova nekretnine prodavat će se kao cjelina.

Iz izvotka iz zemljišne knjige za nekretnine koje su predmet prodaje proizlazi da je iste opterećene razlučnim pravom u korist razlučnog vjerovnika prema Zabilježbi ovrhe pod brojem Z-9143 od 22.02.2013, osim nekretnine oznake:

- kat.čest. 936/1 k.o. Resnik, šuma, površine 236 čhv,4. Suvlasnički dio: ½ zu 107612 k.o. Resnik.

Ukupno utvrđena vrijednost nekretnina iznosi: 5.581.000,00 EUR +71.500,00 EUR odnosno ukupna vrijednost nekretnina iznos od 5.652.500,00 EUR.

II. Imovina iz točke I. ove odluke prodavati će se na javnoj dražbi.

Prodaju imovine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Imovina iz točke I. ove odluke ne može se prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina,
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnina,
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnina,
- na četvrtoj dražbi nekretnine se prodaju po početnoj cijeni od 1,00 eur.

Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj.

Imovina iz točke I. ove odluke prodaje se na po načelu "viđeno-kupljeno", te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

Dražbeni koraci za prodaju nekretnina navedenih pod I. iznosi 2.500,00 EUR.

III. Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% od utvrđene početne vrijednosti nekretnina, koja se plaća u korist posebnog računa Financijske Agencije, najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje, a valjanom uplatom će se smatrati uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Financijske agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.

Kupcu koji je stavio najpovoljniju ponudu uplaćena jamčevina uračunava se u cijenu.

Ponuditeljima kojima ponuda ne bude prihvaćena Financijska agencija će vratiti uplaćeni iznos bez kamata u roku od 8 dana od dana kada sud zaprimi izvješće u uplati kupovnine u cijelosti.

IV. Kupac je dužan položiti kupovinu i sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva u cijelosti, u roku od 15 dana od primitka rješenja o dosudi.

V. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz ove odluke, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

- VI. Ako kupac ili svaki slijedeći 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. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu sud će rješenjem proglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju.
- VII. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu i rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju imovine kupcu, upis prava vlasništva na nekretninama na ime kupca i brisanje razlučnih prava na kupljenoj imovini koja prestaju prodajom.
- VIII. Razlučni vjerovnik može o svom trošku objaviti zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji nekretnina.
- IX. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Marija Vujčić Turkulin, Zagreb, Avenija Marina Držića 4, tel: 01/6113-225, svaki radni dan

Obrazloženje

1. Rješenjem o prodaji ovog suda poslovni broj St- St-630/2018-149 od 28.ožujka 2024. određena je prodaja nekretnina dužnika u stečajnom postupku i to nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, navedenih u točki I. ovog zaključka o prodaji, na način da će se sklopiti ugovor o kupoprodaji nekretnina sa ponuditeljem Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, u roku od 30 dana nakon pravomoćnosti ovog rješenja, a na temelju obvezujućeg pisma namjere ponuditelja od 16.listopada 2023., poslovni broj: 334/23 (10.321.500,00 EUR=41.286 m2).

2. Istim rješenjem nalaže se ponuditelju Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, da u roku od 15 dana od pravomoćnosti ovog rješenja, uplati osiguranje/jamstvo za sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina stečajnog dužnika u visini od 10 % vrijednosti ponuđene cijene za nekretnine u iznosu od 1.032.150,00 EUR na depozitni račun Trgovačkog suda u Splitu broj: HR1623900011300000664, koji se vodi kod Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, poziv na broj: 630/2018.

3. Rješenju o prodaji ovog suda poslovni broj St- St-630/2018-149 od 28.ožujka 2024., prethodilo je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika koje su predmet prodaje u stečajnom postupku po odredbi članka 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, dalje: SZ), koje je održano pred ovim sudom 15. travnja 2024., a na kojem ročištu su i punomoćnik razlučnog vjerovnika i većinskog stečajnog vjerovnika Ines Ljubičić te slijedeći najveći stečajni vjerovnik Josip Šarko, suglasno predložili neposrednu prodaju nekretnina stečajnog dužnika ponuditelju Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, za kupoprodajnu cijenu od 10.321.500,00 EUR, koja je gotovo dvostruko veća od procijenjene vrijednosti nekretnina sudskog vještaka Zorana Zebe iz elaborata o procjeni nekretnina iz siječnja 2024.

4. Ponuditelj Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, je u podnesku/žalbi od 12.travnja 2024. od suda je najprije zatražio da mu produlji rok od 30 dana kako bi se mogao izjasniti u vezi kupnje predmetnih nekretnina stečajnog dužnika, da bi u nastavku podneska, eksplicitno naveo kako pisma namjere ponuditelja od 16.listopada 2023., poslovni broj: 334/23 (10.321.500,00 EUR=41.286 m²) zapravo njega ne obvezuje jer nije podneseno u ovom stečajnom postupku, već u postupku koji je pokrenut pred agencijom uz sudjelovanje vjerovnika Josipa Šarka, te da je rok za prihvaćanje ponude već istekao, tako da pismo namjere ponuditelja od 16.listopada 2023., poslovni broj: 334/23 zapravo i nije ponuda za sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina prema općim odredbama Zakona o obveznim odnosima.

5. Novi razlučni i stečajni vjerovnik Ines Ljubičić je nakon toga, u podnesku od 15.travnja 2024., predložio je da se po proteku roka iz rješenja suda od 28.03.24., nastavi sa postupanjem u ovoj pravnoj stvari i to po članku 247 Stečajnog zakona.

6. Ovaj sud da se ne bi ponavljao u cijelosti prihvaća izneseno pravno stajalište Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, u podnesku/žalbi od 12.travnja 2024.na stranici 2. koji bi se odnosio na pravno značenje pisma namjere ponuditelja od 16.listopada 2023., poslovni broj: 334/23.

7. U konkretnom slučaju to znači, da u ovom stečajnom postupka ne postoji ponuda Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, za kupnju nekretnina stečajnog dužnika za kupoprodajnu cijenu od 10.321.500,00 EUR, slijedom toga, nadalje, proizlazi da se i rješenje o prodaji ovog suda poslovni broj St- St-630/2018-149 od 28.ožujka 2024., kao takvo zapravo se ne može provesti jer mu nedostaje valjana ponuda ponuditelja Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486 za sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina stečajnog dužnika neposrednom prodajom.

8. Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, je u podnesku od 29.travnja 2024., kao zainteresirana osoba dao ponudu za kupnju nekretnina stečajnog dužnika, ukupne neto površine od 37.658 m², uz isključenje zemljišta koje se nalazi uz potok za zapadne i istočne strane terena, gdje slijedi razgraničenje sa Hrvatskim vodama d.o.o., po cijeni od 250,00 EUR po m², što daje ukupnu kupoprodajnu cijenu od 9.927.687,00 EUR, uz već uplaćeni polog kod javnog bilježnika u visini navedenog iznosa od 10%, to jest iznos od 927.687,00 EUR.

9. Razlučni i većinski, ali ne i jedini stečajni vjerovnik Ines Ljubičić, koji se namiruje iz ove stečajne mase dužnika, je u podnesku od 29.travnja 2024. naveo da pristaje i da prihvaća ponudu Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486 iz podneska od 29.travnja 2024. odnosno da se neposrednom pogodbom ovom ponuditelju prodaju sve nekretnine stečajnog dužnika za ukupni iznos od 9.414.500,00 EUR, te da se naloži zainteresiranoj osobi kao ponuditelju da polog od 10% to jest iznos od 941.450,00 EUR, položen kod javnog bilježnika, u roku od 8 dana položi na račun suda.

10. Odmah na početku za navesti je da prihvaćena ponuda razlučnog i stečajnog vjerovnika Ines Ljubičić u podnesku od 29.travnja 2024. nije ista ponuda koju je u ovom stečajnom postupku dao Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, u podnesku od 29.travnja 2024.

11. Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486 u svojoj ponudi od 29.travnja 2024.ne nudi kupnju svih nekretnina stečajnog dužnika po cijeni od 250,00 po m², neposrednom pogodbom uz spremnost da izvršenu uplatu pologa od 10% kod javnog bilježnika prenese u korist računa Trgovačkog suda u Splitu, već zemljište dužnika ukupne površine od 37.658 m², uz isključenje zemljišta koje se nalazi uz potok za zapadne i istočne strane terena, gdje slijedi razgraničenje sa Hrvatskim vodama d.o.o., time da se ovom ponuditelju odlukom suda dosude navedene nekretnine stečajnog dužnika u stečajnom postupku, po ponuđenim uvjetima (tako to proizlazi iz ovjerene izjave Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, sastavljene kod javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba pod brojem OU-250/24-1 od 24.travnja 2024.) a ne da stranke sklope ugovor o prodaji nekretnina neposrednom pogodbom.

12. I na kraju, ono što je i najvažnije. To je pitanje uplaćenog pologa od stane Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, kod javnog bilježnika Vesne Pučar u iznosu od 927.687,00 EUR.

13. Prema stajalištu ovog suda to nije uplata pologa/jamčevine od stane ponuditelja za kupnju nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku, sukladno odredbi članka 99. Ovršnog zakona (NN112/12 do 6/24). Polog za osiguranje/jamčevina se u postupku prodaje nekretnina uplaćuje pored činjenice da tom uplatom pologa po nalogu tijela koji provodi postupak prodaje nekretnina, ponuditelj stavlja ozbiljnu ponudu za kupnju nekretnina u vlasništvu prodavatelja, izvršenom uplatom pologa se štite i interesi prodavatelja u tom postupku prodaje, kao što su plaćanje troškova nove prodaje ako do nje dođe, kao i plaćanje razlike kupoprodajne cijene za nekretninu ako se postojeća kupoprodaja oglasi nevažećom a u novom postupku prodaje postigne niža cijena za nekretnine od prethodne prodaje i slično.

14. Ništa od navedenog ne jamči uplata pologa Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486 kod javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba dana 24. travnja 2024. u iznosu od 927.687,00 EUR.

15. Prema uputi iz ovjerene izjave Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, sastavljene kod javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba pod brojem OU-250/24-1 od 24.travnja 2024. uplatitelj pologa ovlašćuje javnog bilježnika da samo po njegovoj izričitoj uputi, upućuje se ovog javnog bilježnika da u korist računa korisnika pologa može isplatiti uplaćeni polog unutar roka za koji je polog zasnovan, ako se ispune uvjeti za njegovu isplatu a to su dostavljanje pravomoćnog rješenja o dosudi ovog suda navedenih nekretnina stečajnog dužnika ponuditelju te isprava suda koja će sadržavati takvu uputu za isplatom pologa u korist prodavatelja, kao korisnika pologa. Inače, polog da se zasniva na određeni vremenski rok koji istječe 1.srpnja 2024.

16. Pored najveće pažnje posvećene tumačenju sadržaja upute iz ovjerene izjave Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, sastavljene kod javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba pod brojem OU-250/24-1 od 24.travnja 2024., ovom stečajnom sucu nije jasna svrha uplate takvog pologa od 927.687,00 EUR kod javnog bilježnika, odnosno radi čega je polog kao takav zasnovan i kakve bi to interese on štitio stečajnog dužnika kao prodavatelja u slučaju neuspjele prodaje predmetnih nekretnina stečajnog dužnika.

17. Temeljni interes prodavatelja kao korisnika pologa bio bi da se on može iz uplaćenog pologa u slučaju neuspjele kupoprodaje nekretnina, zato što ponuditelj kao uplatitelj pologa nije ispunio ugovornu obvezu koja se odnosi na plaćanje kupoprodajne cijene, može naplatiti s osnova razlike cijene za nekretnine koje su bile predmet kupoprodaje između postignute cijene nove prodaje i prethodno neuspjele prodaje za koju je uplaćen polog.

18. Ovdje se uplaćeni polog veže za rok pravomoćnosti rješenja suda o dosudi nekretnina uplatitelju pologa kao ponuditelju, na koji rok niti sud niti stečajni dužnik kao vlasnik nekretnina nemaju nikakav utjecaj, a rok za koji je polog zasnovan istječe 1.srpnja 2024.

19. Prema stajalištu ovog suda sa uplaćenim pologom Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486 kod javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba u iznosu od 927.687,00 EUR, ne postiže se nikakva zaštita interesa stečajnog dužnika te razlučnog i stečajnih vjerovnika iz tako predložene kupoprodaje nekretnina stečajnog dužnika, koji polažu pravo na namirenje nakon unovčenja ove stečajne mase dužnika.

20. U takvoj pravnoj situaciji kada postoje nejasnoće u pogledu prodaje predmetnih nekretnina dužnika neposrednom prodajom ponuditelju Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, sudu ne prestaje ništa drugo nego da rješenje o prodaji poslovni broj St- St-630/2018-149 od 28.ožujka 2024. stavi izvan snage, a postupak prodaje nastavi na temelju ranijeg pravomoćnog rješenja o prodaji ovog suda poslovni broj St-630/2018-104 od 3.listopada 2023. Ovakvo pravno stajalište izneseno je i u rješidbi Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, poslovni broj: PŽ-3273/2023 od 2.studenog 2023.

21. Ponuda Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486 iz podneska od 29.travnja 2024. također, u sebi sadržava nejasne odredbe u vezi skupne prodaje nekretnina stečajnog dužnika koje su prethodno detaljno obrazložene u ovom rješenju te su u suprotnosti sa ranije donesenim pravomoćnim rješenja ovog suda poslovni broj St-630/2018-104 od 3.listopada 2023. o prodaji ovih nekretnina u stečajnom postupku, sukladno odredbi članka 247. SZ-a, radi čega se kao takva ne može prihvatiti u ovom stečajnom postupku, neovisno od činjenice što je tu ponudu u izmijenjenom obliku, ili kako ju je razumio razlučni vjerovnik Ines Ljubičić, prihvatio u podnesku od 29.travnja 2024., obzirom da se prodaja nekretnina stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo izrijekom propisana odredbom članka 247. Stečajnog zakona, a razlučni vjerovnik je samo uz stečajnog upravitelja ovlašten prijedloga za prodaju imovine stečajnog dužnika nad kojom je upisano razlučno pravo u korist trećih osoba.

Nije nužno da se samo razlučni vjerovnika namiruje iz unovčene stečajne mase dužnika po razlučnim pravom, već se iz tako unovčene stečajne mase mogu namirivati i stečajni vjerovnici o čemu sud u postupku prodaje takve imovine dužnika mora voditi računa.

22. Slijedom svega naprijed navedenog odlučeno je kao u izreci rješenja pod točkom I.

23. Kako je rješenje o prodaji poslovni broj St- St-630/2018-149 od 28.ožujka 2024. , stavljeno izvan snage, a protiv kojeg rješenja je Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, pravodobno izjavio žalbu 12.travnja 2024., ovaj sud je na temelju odredbe članka 10. SZ-a u vezi sa odredbom članka 358. stavak 1. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91 do 155/23) izjavljenu žalbu Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, radi nedostatka pravnog interesa odbacio kao nedopuštenu te odlučio kao u izreci rješenja pod točkom II.

24. Rješenjem o prodaji ovog suda poslovni broj St-630/2018-104 od 3.listopada 2023. određuje se nastavak prodaje imovine dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama i to nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, opisanih u točki I. izreke ovog zaključka o prodaji.

25. Iz izvotka iz zemljišne knjige za nekretnine koje su predmet prodaje proizlazi da je iste opterećene razlučnim pravom u korist razlučnog vjerovnika prema Zabilježbi ovrhe pod brojem Z-9143 od 22.02.2013, osim nekretnine oznake:
- kat.čest. 936/1 k.o. Resnik, šuma, površine 236 čhv,4. Suvlasnički dio: ½ zu 107612 k.o. Resnik.

26. Na ročištu/skupštini vjerovnika održanoj 15.ožujka 2024. većinski vjerovnici su odlučili provođenje skupne prodaje svih nekretnina stečajnog dužnika koje se nalaze u k.o. Resnik, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

27. Odredbom čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ 71/15, 104/17, 36/22; dalje SZ) propisano je da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka u ovrsi na nekretnini.

28. Sukladno članka 92. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, dalje u tekstu: OZ) vrijednost nekretnina utvrđuje sud prema slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka.

29. Sudski vještak za graditeljstvo Zdravko Zeba iz Zaprešića je u elaboratu o procjeni iz siječnja 2024.godine naveo kako procijenjena vrijednost nekretnine stečajnog dužnika oznake - kat.čest. 936/1 k.o. Resnik, šuma, površine 236 čhv,4. Suvlasnički dio: ½ zu 107612 k.o. Resnik iznosi 71.500,00 EUR , dok da je za sve preostale nekretnine stečajnog dužnika koje se nalaze u k.o. Resnik, Zemljišnoknjižni sud Zagreb, procijenjena vrijednost nekretnina utvrđena u iznosu od 5.581.000,00

EUR odnosno da ukupna procijenjena vrijednost nekretnina iznosi 5.652.500,00 EUR.

30. Punomoćnik razlučnog vjerovnika i većinskog stečajnog vjerovnika Ines Ljubičić te slijedeći najveći stečajni vjerovnik Josip Šarko, na ročištu za utvrđivanje vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika koje je održano 15.ožujka 2024., iznijeli su primjedbe na izvršenu procjenu nekretnina od strane sudskog vještaka za graditeljstvo Zdravko Zeba iz Zaprešića u elaboratu o procjeni iz siječnja 2024.godine, uspoređujući izvršenu procjenu vještaka sa ponudom Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, koja je gotovo dvostruko veća od izvršene procjene vještaka, kao i iznošenje daljnjih primjedbi koje bi se odnosile na procjenu nekretnina stečajnog dužnika od strane vještaka Zdravko Zeba iz Zaprešića u elaboratu o procjeni iz siječnja 2024.godine, uspoređujući izvršenu procjenu sa njima dostupnim podacima o vrijednosti zemljišta u Zagrebu na toj lokaciji, koja je veća od procijenjene vrijednosti zemljišta sudskog vještaka.

31. Vjerovnik Josip Šarko je u podnesku od 22. travnja 2024. ustrajao u iznesenim primjedbama da je procjena nekretnina stečajnog dužnika od strane vještaka Zdravko Zeba iz Zaprešića u elaboratu o procjeni iz siječnja 2024.godine, prenisko utvrđena, uzimajući u obzir procjene drugih vještaka o vrijednost građevinskog zemljišta na toj lokaciji u Resniku, južno od Slavonske avenije, sa prijedlogom da se odredi novo vještačenje oko utvrđivanja vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika.

32. Ovaj sud je na temelju odredbe članka 247 SZ-a kao utvrđenu vrijednost nekretnina stečajnog dužnika naveo iznos od 5.581.000,00 EUR +71.500,00 odnosno da ukupna utvrđena vrijednost nekretnina iznosi 5.652.500,00 EUR, koliko je procijenio i sudski vještak za graditeljstvo Zdravko Zeba iz Zaprešića je u elaboratu o procjeni iz siječnja 2024.godine, obzirom da se u konkretnom slučaju radi o početnoj utvrđenoj vrijednosti nekretnina za nadmetanje u postupku provođenja elektroničke javne dražbe pred Finom, dok će se a stvarna tržišna vrijednost tih nekretnina utvrditi nakon provedenog postupka prodaje, ovisno o interesu ponuditelja za kupnju nekretnina stečajnog dužnika, a ne na temelju procjena sudskih vještaka. Procjena vrijednosti nekretnina po vještaku odgovarajuće struke u postupku predaje nekretnina elektroničkom javnom dražbom pred Finom, služi samo kao početna utvrđena vrijednost nekretnina za nadmetanje, a ne utvrđena vrijednost nekretnina po kojoj se i prodaju nekretnine stečajnog dužnika u stečajnom postupku .

33. U smislu članka 88. OZ vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom o prodaji. Sukladno čl. 247. SZ nekretnina se 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 te na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune. Zbog toga je odlučeno kao u točki II. ovog zaključka.

34. Prema članku 98. stavak 4. OZ ako kupac koji stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti iz ove odluke, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

35. Zbog navedenog, na temelju propisa i u smislu članka 92., 93., 95.,-100., 103., 106. OZ, u vezi s člankom 247. SZ, odlučeno je kao u izreci ovog zaključka o prodaji.

U Splitu, 2. svibnja 2024.

S U D A C

Velimir Vuković

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.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog zaključka o prodaji nije dopuštena žalba. (članak 19. stavak 7.SZ-a.

DNA

- Razlučnom vjerovniku Ines Ljubičić, po punomoćniku
- Harvey Norman Croatia d.o.o., po punomoćniku
- Stečajnom upravitelju Marija Vujčić Turkulin, Zagreb, Avenija Marina Držića 4
- FINA Regionalni centar Split, uz rješenje o prodaji od 3.10.2023. s potvrdom pravomoćnosti, zahtjev za prodaju, te izvadak iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu
- E-oglasna ploča sudova

Broj zapisa: **9-30867-04021**

Kontrolni broj: **005f5-6d368-6caa2**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=VELIMIR VUKOVIĆ, 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.