



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU
Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 23

Posl. br.6-St. 79/2019-153

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Dubrovniku, po stečajnom sucu tog suda Srđanu Gavraniću, kao sucu pojedincu, u stečajnom postupku nad dužnikom KAŠTELANSKA RIVIJERA d.d. za hoteljerstvo, ugostiteljstvo i turizam "u stečaju", Obala kralja Tomislava 85, Kaštel Stari, OIB: 60917566677, MBS: 060036949, zastupano po stečajnom upravitelju Stjepanu Loviću iz Zagreba, izvan ročišta, dana 4. rujna 2020. godine

r i j e š i o j e

- I.** Ponuditelju: JUSTITIUM MARIS d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 6, OIB: 36117461451, dosuđuje se imovina stečajnog dužnika i to oznake katastarske čestice:
- zgr. 2680 zgrada i kat. čestice 880/9, ZK TIJELO I – 20. Suvlasnički dio 142/10000
 - kat. čestice 371 zgr., hotel površine 3.690 m² i bazen površine 151 m²,
 - 1590/1 park, površine 3.207 m²,
 - 1590/2 ostala zemljišta površine 150 m²,
 - 1613 park, površine 2.229 m²,
 - 1614/1 put, površine 179 m²,
 - 1614/2 park, površine 7.390 m²,
 - 1615/2 neplodno, površine 244 m²,
 - 1615/4 pašnjak, površine 4.823 m², za 2566/4823 dijela prava vlasništva,
 - 1616 neplodno, površine 115 m²,
 - 1620 hotelsko dvorište površine 4.437 m², otvoreni bazen površine 240 m², dječji bazen površine 16 m²,
 - 1621 neplodno, površine 9.118 m²,
- sve upisano u z.ul. 1122 k.o. KAŠTEL STARI.,
Vrsta predmeta prodaje: skupni predmet prodaje.
Identifikator nadmetanja: 24381.
Identifikator predmeta prodaje: 11140.
- II.** Nakon pravomoćnosti ovog rješenja odredit će se ročište za diobu kupovnine ostvarene prodajom imovine iz točke I. ovog rješenja.
- III.** Nalaže se stečajnom upravitelju u roku od osam (8) dana od pravomoćnosti ovog rješenja sudu dostaviti sudu obračun troškova unovčenja predmeta iz točke I. ovog rješenja na kojem postoji razlučno pravo.
- IV.** Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne plati troškove u roku, sud će rješenjem proglasiti prodaju nevažećom i odrediti da se imovina dosuđuje kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili i odrediti rok za polaganje kupovnine, a iz položene jamčevine će se namiriti troškovi prodaje i naknaditi razlika između postignute kupovnine.
- V.** Zaključkom o predaji nekretnine odredit će se upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca i brisanje svih dosadašnjih upisa u zemljišnim knjigama na prodanim nekretninama.

- VI.** Nalaže se ovu dosudu prodanih nekretnina zabilježiti u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Kaštel Lukšiću, zemljišnoknjižni odjel.
- VII.** Žalba protiv ovog rješenja ne zadržava provedbu rješenja.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda posl.br. St. 997/2016-41 od 26. lipnja 2018. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom KAŠTELANSKA RIVIJERA d.d., Kaštel Stari. U stečajnoj masi nalazi se imovina pobliže opisana u točki I. izreke ovog rješenja zajedno s upisanim teretima tj. pravom odvojenog namirenja (razlučnim pravom) i pravom služnosti radi izgradnje kanalizacijskog sustava Kaštela -Trogir

Rješenjem posl.br. St. 79/2019-83 od 1. ožujka 2019. godine s ispravkom posl.br. St. 79/2019-108 od 8. svibnja 2019. godine odlučeno je o prodaji imovine u stečajnom postupku na usmenoj javnoj dražbi, a zaključkom posl.br. St. 151/2019-119 od 4. lipnja 2019. godine utvrđena je početna vrijednost, te uvjeti prodaje i dostavljen je zahtjev Financijskoj agenciji za prodaju.

Prema izvješću Financijske agencije (list spisa 604-648) dražba je počela 19. svibnja 2020. godine u 15,00 sati, a nadmetanje 29. srpnja 2020. godine u 00,00 sati i završeno je (s produljenjem prema čl. 17. st. 2. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku) 13. kolovoza u 09:06:57 sati, a uplaćena je jamčevina u iznosu od 70.875,00 kuna po: JUSTITIUM MARIS d.o.o., Split i Stipe Gelo, Split.

Na dražbi je najviši iznos valjane ponude u iznosu od 1.388.750,00 kuna stavio ponuditelj KOTEKS d.d., Split.

Prema stanju upisa u zemljišnim knjigama u z.ul. 1122 K.O. Kaštel Stari na dan donošenja ovog rješenja vidljivo je da je pod brojem Z. 43701/2018 uknjiženo ustupanje založnog prava na korist JUSTITIUM MARIS d.o.o., Split s prvenstvenim redom od 05. ožujka 2008. godine pod brojem Z-480/08.

Dakle, u vrijeme donošenja ovog rješenja prvi upisani založni vjerovnik je ponuditelj JUSTITIUM MARIS d.o.o., Split.

JUSTITIUM MARIS d.o.o., Split, je podneskom upućenim elektroničkom komunikacijom 29. srpnja 2019. godine (list spisa 595-597) podnio zahtjev sudu za oslobođenje plaćanja kupovnine u iznosu svoje tražbine osim u dijelu uplaćene jamčevine u iznosu od 1.837.000,00 kuna koji iznos treba uračunati u iznos kupovnine i iz kojeg smatra da je dovoljan za namirenje troškova, sve u slučaju dosude nekretnine razlučnom vjerovniku JUSTITIUM MARIS d.o.o., Split, kao ponuditelju na dražbi.

Prema čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, dalje u tekstu SZ) nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretninama. Odstupanje od pravila ovršnog postupka, uređeno je čl. 247. st. 7. SZ koji propisuje da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, dok čl. 107. st. 1. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, dalje u tekstu: OZ) propisuje da ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje.

Oslobođenju kupca od polaganja kupovnine. propisano je čl. 107. st. 5. OZ, pa će sud o oslobođenju od plaćanja kupovnine odlučiti u rješenju o dosudi na temelju zahtjeva kupca podnesenog sudu najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe.

Stečajni zakon daje mogućnost ne samo jedinom razlučnom vjerovniku već i prvom u prednosnom redu, ako ih je više da kupe nekretninu. To svoje pravo razlučni vjerovnik ostvaruje izjavom da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Ovim rješenjem sud je sukladno važećoj sudskoj praksi (VTSRH Pž 6939/2018) odlučio samo o dosudi nekretnine prvom razlučnom vjerovniku JUSTITIUM MARIS d.o.o., Split, ali ne i o oslobođenju od kupovnine, budući da prethodno treba prema stanju upisa u zemljišnim knjigama utvrditi visinu tražbine prvog razlučnog vjerovnika i obračunati troškove troškova unovčenja predmeta prema čl. 254. SZ. Prema čl. 247. SZ nekretnine na kojima postoji razlučno pravo prodaje stečajni sudac, na prijedlog stečajnog upravitelja, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini. Pravilo ovrhe na nekretnini je da nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu sud određuje ročište za diobu kupovnine na koje se ročište pozivaju, pored stranaka i osobe koje prema stanju spisa i prema podacima iz upisnika polažu pravo da se namire iz tog iznosa (čl. 124. st. 1. i 2. OZ). Sukladno čl. 124. st. 4. OZ na ročištu se raspravlja o namirenju vjerovnika i drugih osoba koje postavljaju zahtjev za namirenje, o tražbinama koje se imaju namiriti iz kupovnine, a redosljed namirenja propisan je odredbom čl. 253. SZ. Pri isplati glavnice i zateznih kamata založnim vjerovnicima relevantno je upisano založno pravo u zemljišnim knjigama, i upravo onako kako je upisano u zemljišne knjige. Razlučni vjerovnik nema pravo na zakonske zatezne kamate kao niti na eventualno neka druga sporedna potraživanja, ako ona nisu upisana u zemljišne knjige, a što je sudu tek za utvrditi. Zatezne kamate na glavicu teku do ročišta za diobu kupovnine, jer se na ročištu za diobu kupovnine utvrđuju tražbine kako glede glavnice, tako i kamata i troškova. Zbog toga se bez održavanja ročišta za diobu kupovnine ne može donijeti rješenje o namirenju odnosno oslobođenju od polaganja kupovnine.

Prema čl. 103. st. 5. OZ smatra se da je rješenje dostavljeno istekom trećeg dana od dana isticanja na e oglasnoj ploči suda.

U smislu čl. 108. OZ, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac položi kupovninu, sud će donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu.

U smislu čl. 96. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, dalje u tekstu: ZZK), sud koji donese odluku o dosudi naredit će po službenoj dužnosti da se dosuda zabilježi u zemljišnoj knjizi.

Sukladno čl. 11. st. 4. OZ, žalba ne odgađa provedbu rješenja, ako Ovršnim zakonom nije drugačije određeno. Odredbama Ovršnog zakona nije određeno da žalba protiv rješenja o dosudi nekretnine zadržava provedbu rješenja.

Treba navesti da je nakon završetka dražbe, a prije dostavljenog izvješća o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi Financijske agencije, sud zaprimio prigovor jednog od uplatitelja jamčevine Stipe Gelo koji u bitnome prigovara na regularnost dražbe navodeći da je *"...sustav iz potpuno neobjašnjivih razloga nastavio "vrtiti" u prazno uz naznaku da je status ponude "predaja u tijeku"..."*, a kada je primijećeno *"... da vrijeme ističe, a nema potvrde o uspješnoj predaji, prekinuo je taj proces i pokušao zadati novi nalog za podnošenje ponude, no to nije bilo moguće."*, čime je sudionik dražbe *"... ničim izazvan tehničkom preprekom onemogućen u daljnjem licitiranju..."*. Stoga je sud zatražio izvješće Financijske agencije o eventualnom postojanju tehničkih poteškoća. Financijska agencija se u svojoj obavijesti nadnevka 26. kolovoza 2020. godine koja je zaprimljena u ovom sudu 3. rujna 2020. godine (list spisa 655-661) navodi da *"... je pregledom servisa e-Dražba utvrđeno kako u konkretnom nadmetanju nije bilo tehničkih nedostupnosti u sustavu elektroničke javne dražbe na strani Agencije koje bi uzrokovale nedostupnost centralnog sustava elektroničke javne dražbe, a u slučaju postojanja kojih Agencija produljuje nadmetanja sukladno Pravilnika"*, te *"nije utvrđeno niti postojanje drugih okolnosti koje bi bile od utjecaja na predaju ponuda"*.

Zbog navedenog, na temelju spomenutih propisa odlučeno je kao u izreci.

U Dubrovniku, 4. rujna 2020. godine

Stečajni sudac:

Srđan Gavranić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja dopušteno je izjaviti žalbu. Žalba se izjavljuje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana od primitka rješenja putem ovog suda u 3 istovjetna primjerka pozivom na gornji poslovni broj spisa. Primitak ovog rješenja računa se sukladno čl. 103. OZ u vezi s čl. 247. SZ zakona istekom trećeg dana od dana objave na e-Oglasnoj ploči. Žalba ne odgađa provedbu rješenja (čl. 11. st. 4. OZ).

DN-a (04.09.2020.g.):

- stečajnom upravitelju, putem e oglasne ploče,
- JUSTITIUM MARIS d.o.o., Split,
- Stipe Gelo, Split, putem e oglasne ploče,
- Općinski sud u Splitu, zemljišnoknjižni odjel u Kaštel Lukšiću,
- Porezna uprava Trogir, Ispostava Kaštela,
- e-oglasna ploča suda,
- FINA, nakon pravomoćnosti s klauzulom pravomoćnosti radi objave na mrežnim stranicama elektroničkom poštom.

Broj zapisa: **17898-a33ce**

Kontrolni broj: **0a374-49922-0b924**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=SRĐAN GAVRANIĆ, L=DUBROVNIK, O=TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU, 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 Dubrovniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.