



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

Posl. br. 6-St.79/2019-169

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Dubrovniku, po sucu tog suda Srđanu Gavraniću kao stečajnom sucu u stečajnom postupka 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 20. studenog 2020. godine

r i j e š i o j e

- I. Iz utrška ostvarenog prodajom imovine stečajnog dužnika KAŠTELANSKA RIVIJERA d.d. za hoteljerstvo, ugostiteljstvo i turizam "u stečaju", Obala kralja Tomislava 85, Kaštel Stari, OIB: 60917566677, MBS: 060036949 i to nekretnine oznake katastarske čestice:
- 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 479 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,
prodaje: skupni predmet prodaje,
Identifikator nadmetanja: 24381,
Identifikator predmeta prodaje: 11140,
u iznosu 32.675.800,00 kuna
namiruju se:
- troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava po čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona u iznosu od 1.069.871,81 kuna (slovima: jedan-milijun-šezdeset.dvet-tisuća-osam-stotina-sedamadeset-jedna kuna i osamdeset-jedna lipa).
- II. Oslobađa se JUSTITIUM MARIS d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 6, OIB: 36117461451, plaćanje kupovnine u iznosu od 30.838.220,00 (slovima: trideset-milijuna-osam-stotina-trideset-osam-tisuća-dvije-stotine-dvadeset) kuna.

- III. Uplaćena jamčevina u iznosu od 1.837.580,00 kuna (slovima: jedan-milijun-osam-stotina-trideset-sedam-tisuća-pet-stotina-osamdeset kuna) uračunava se u kupovninu.
- IV. Po odbitku iznosa troškova stečajnog postupka navedenog u točki I. ovog rješenja iz ostvarenih sredstava namiruje se tražbina razlučnog vjerovnika:
- JUSTITIUM MARIS d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 6, OIB: 36117461451, u iznosu od 31.609.300,11 kuna (slovima: trideset-jedan-milijun-šest-stotina-devet-tisuća-tri-stotine kuna i jedanaest lipa) i to prijebojem tražbine u visini oslobođenog plaćanja kupovnine 30.838.220,00 (slovima: trideset-milijuna-osam-stotina-trideset-osam-tisuća-dvije-stotine-svadeset) kuna i uplatom 767.708,19 kuna (slovima: sedam-stotina-šezdeset-sedam-tisuća-sedam-stotina-osam kuna i devetnaest lipa).
- V. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja isplatit će se iznosi navedeni ovom rješenju, tako što se nalaže Financijskoj agenciji nakon pravomoćnosti ovog rješenja bez odlaganja isplatiti iz iznosa uplaćene jamčevine 1.837.580,00 kuna:
- 1.069.871,81 kuna u korist računa KAŠTELANSKA RIVIJERA d.d. za hoteljerstvo, ugostiteljstvo i turizam "u stečaju", Obala kralja Tomislava 85, Kaštel Stari, OIB: 60917566677, MBS: 060036949, broj IBAN: HR1524080021100051256,
 - 767.708,19 kuna u korist računa JUSTITIUM MARIS d.o.o., Split, Kralja Zvonimira 6, OIB: 36117461451, broj IBAN: HR2525000091101469433.
- VI. Nakon izvršenih isplata 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.

Obrazloženje

Nakon što imovina dužnika prodana na javnoj dražbi koju je provela Financijska agencija i kupcu koji je stavio najvišu valjanu ponudu JUSTITIUM MARIS d.o.o., Split u iznosu 32.675.800,00 kuna dosuđena imovina rješenjem ovog suda posl.br. St.79/2019-153 od 4. rujna 2020. godine koje je postalo pravomoćno, na ročištu za diobu kupovine održanom 20. studenog 2020. godine predmet ročišta je bila rasprava o diobi kupovine u ukupnom iznosu od 32.675.800,00 kuna i namirenje vjerovnika koji ima pravo odvojenog namirenja svoje tražbine iz nekretnine koja je bila predmet prodaje.

Temeljem čl. 248. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, dalje u tekstu SZ) nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo iz iznosa ostvarenog prodajom namirit će se troškovi unovčenja iz čl. 254. SZ i potom tražbine razlučnih vjerovnika prema redosljedu, a preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika. Sukladno čl. 254. SZ u vezi s pravnim shvaćanjem Odjela trgovačkih i drugih sporova VTS RH od 18.03.2019. troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška, osim ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja. U konkretnom slučaju troškovi unovčenja su znatno viši od 5% i prema obračunu stečajnog upravitelja (list spisa 672-834) iznose 1.069.871,81 kuna, a odnose se na trošak koji izravno tereti prodanu nekretninu i to trošak dražbe Financijske agencije 2.800.00 kuna, kao i razmjerno vrijednosti prodane imovine prema vrijednosti ostale stečajne mase (96,95%), budući je vrijednost ukupno unovčene i neunovčene

stečajne mase 33.704.412,72 kuna, a na predmetnu imovinu se odnosi 32.675.800,00 kuna, trošak:

- knjigovodstvenih usluga 18.323,55,00 (od 18.900,00) kuna,
- izrade žiga 99,00 kuna, potvrde o vlasništvu vozila 22,94 kuna, poštarine 43,00 kuna ili ukupno 159,90 (od 164,94) kuna,
- naknade banci za održavanje i vođenje računa 2.066,45 (od 2.131,46) kuna,
- procjene vrijednosti nekretnina 28.563,89 (od 29.462,50) kuna,
- troškove SKDD 28.697,20 (od 29.600,00) kuna,
- uređenja terena 44.420,94 (od 45.818,40) kuna,
- komunalne i vodne naknade 284.021,76 (od 292.956,65) kuna,
- režijskih troškova za električnu energiju i po rješenju za ovrhu 852,33 (od 879,15) kuna,
- bruto nagrade stečajnom upravitelju 656.593,87 (od 677.250,00) kuna za ukupno bruto nagradu prema tablici iz čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/15, dalje u tekstu Uredba) 630.000,00 kuna uvećano za doprinos za zdravstveno osiguranje na nagradu u visini 7,5% ili 47.250,00 kuna,
- prema stajalištu Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske (posl.br. PŽ 888/2020-2 od 19.02.2020., PŽ 1895/2020-2 od 22.05.2020. i dr.), a suprotno stajalištu ovog prvostupanjskog suda, stečajnom upravitelju koji obavlja poslove stečajnog upravitelja u sudu izvan područja njegova prebivališta pripada pravo na stvarne troškove koje je imao putujući od mjesta prebivališta do sjedišta suda na području mjesne nadležnosti suda u kojem je imenovan za stečajnog upravitelja, pod uvjetom da su opravdani i argumentirani, pa kako je putni trošak (a) 1. listopada 2018. za ispitno i izvještajno ročište, (b) 20. ožujka 2019. za skupštinu vjerovnika, (c) 8. svibnja 2019. za usmenu javnu dražbu, (d) 4. lipnja 2019. za ročište radi izjašnjenja o vrijednosti, (e) 27. rujna 2019. za usmenu javnu dražbu, (f) 30. siječnja 2020. za skupštinu vjerovnika i (g) 7. srpnja 2020. za usmenu javnu dražbu, bio opravdan u obavljanju dužnosti stečajnog upravitelja sukladno čl. 89. i 229. SZ, stečajni upravitelj s prebivalištem u Zagrebu ima pravo na prijevozni trošak dolaska na ročište, odgovarajućom primjenom odredbi Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, dalje u tekstu: ZPP) i Pravilnika o naknadi troškova u sudskim postupcima (NN 8/88, dalje u tekstu: Pravilnik) u visini 2,00 kune po prijađenom kilometru i to za udaljenost na relaciji od mjesta ulaska naplatne postaje A1 Vrpolje do sjedišta suda Split, Sukoišanska 6 (budući je sjedište stečajnog dužnika u Splitu i u Splitu se održavaju ročišta) i natrag, prema web pregledniku HAK u duljini od 130 kilometara (65 kilometara u jednom smjeru), pa sud nalazi opravdanim putni trošak stečajnog upravitelja za upotrebu osobnog vozila u privatnom vlasništvu u službene svrhe na toj relaciji (135 km x 2,00 kn=) 270,00 kuna po putovanju, uvećano za trošak cestarine na relaciji A1 Vrpolje - Dugopolje i obratno u iznosu od 44,00 kn (22,00 kn za vozilo druge kategorije u jednom smjeru za navedenu relaciju) po putovanju, što za ukupno 7 putovanja iznosi (7x270,00 kn=1.890,00 kuna i 7x44,00 kn=308,00 kuna) 2.198,00 kuna i za 4 dnevnicu do 1. rujna 2019. po 170,00 kuna (4x170,00 kn=) 680,00 kuna i nakon 1. rujna 2019. 3 dnevnicu po 200,00 kuna (3x200,00 kn=) 600,00 kuna ili sveukupno (2.198,00+680,00+600,00=) 3.478,00 kuna, odnosno razmjerno prema veličini ostale stečajne mase (96,95%) 3.371,92 kuna, sve prema priloženim putnim nalogima i ispravama.

Po odbitku iznosa troškova stečajnog postupka iz čl. 254. SZ u iznosu 1.069.871,81 kuna iz kupovnine ostvarene prodajom imovine na kojoj postoji razlučno pravo namiruje se razlučni vjerovnik JUSTITIUM MARIS d.o.o., Split, u iznosu od (32.675.800,00-1.069.871,81=) 31.605.928,19 kuna i to isplatom iz uplaćene jamčevine iznose preko troškova postupka (1.837.580,00-1.069.871,81=)

767.708,19 kuna i prijebojem preostalog iznosa kupoprodajne cijene s tražbinom razlučnog vjerovnika u visini (32.675.800,00-1.069.871,81-767.708,19=) 30.838.220,00 kuna.

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.

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 rješenjem 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.

Prema stanju u zemljišnim knjigama tražbina prvog razlučnog vjerovnika JUSTITIUM MARIS d.o.o., Split iznosi 12.000.000,00 eura, uvećano za pripadajuće redovne i zatezne kamate, te sve ostale troškove, pa je, dakle, iznos kupovnine manje od visine tražbine razlučnog vjerovnika.

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

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

U Splitu 20. studenog 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. 12. Stečajnog zakona istekom osmog dana od dana objave na e-Oglasnoj ploči Žalba ne odgađa provedbu rješenja (čl. 11. st. 4. OZ).

DN-a (20.11.2020.g.):

- stečajnom upravitelju, putem e oglasne ploče,
- JUSTITIUM MARIS d.o.o. Split, po punomoćniku Milanu Veću, odvjetniku u Splitu,
- Ante Šušak, Kaštel Stari, Don Frane Ivanovića 58, po punomoćniku Ani Lovrinčević Šelamov, odvjetnici u Splitu, putem e oglasne ploče,
- GRAD KAŠTELA, Kaštel Sućurac, Ulica braće Radića 1,
- FINA, nakon pravomoćnosti s klauzulom pravomoćnosti radi objave na mrežnim stranicama elektroničkom poštom,
- e oglasna ploča.

Broj zapisa: **1789a-ef9e9**

Kontrolni broj: **03056-86f54-5c4b6**

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.