



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU  
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1

4 St-1726/2017-83

REPUBLIKA HRVATSKA  
RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Goranki Boljkovac, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom AERO-THERM d.o.o. u stečaju, Zagreb, Fratrovac 39, OIB 88495391042, dana 31. listopada 2019.

r i j e š i o j e

I. Iz iznosa cijene dobivene prodajom nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Trnje, zk.ul. 25663, kat čestica 4779/1, oznaka zemljišta: Savska cesta, Stambena zgrada 137/1 i 137/2 Savska cesta, Stambeno poslovna zgrada broj 137 Savska cesta, Podzemna garaža i dvorište, ukupne površine 1582 m<sup>2</sup> i to: 46. Suvlasnički dio: 10/10000 Etažno vlasništvo (E-46), identifikator nadmetanja 14951, namiruje se potraživanje razlučnog vjerovnika DDM Invest III AG, Baar, Schochenmühlestrasse 4, Švicarska, OIB 42497989050, iznosom od 52.772,04 kn.

II. Iz iznosa cijene dobivene prodajom nekretnine navedene pod točkom I. izreke ovog rješenja, stečajnom dužniku određuje se iznos troškova unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 9.227,96 kn.

III. Nalaže se Financijskoj agenciji da razlučnom vjerovniku DDM Invest III AG, Baar, Schochenmühlestrasse 4, Švicarska, OIB 42497989050, na tekući račun kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb IBAN: HR5023600001102809833, model: 00, poziv na broj 5701286280, u roku od 8 dana, izvrši plaćanje iznosa od 8.000,00 kn sa računa Financijske agencije broj HR3323900011300028779, te da izvrši plaćanje iznosa od 44.772,04 kn, sa računa Financijske agencije broj HR1123900011300028787.

IV. Nalaže se Financijskoj agenciji da sa računa Financijske agencije broj HR1123900011300028787, u korist žiro računa stečajnog dužnika otvorenog kod Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb broj IBAN: HR0524840081135089215, u roku od 8 dana, izvrši plaćanje iznosa od 9.227,96 kn.

### Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj 4 St-1726/2017-61 od 16. kolovoza 2019. kupcu PROMONDIS d.o.o., Samobor, Ulica Ivice Sudnika 11, OIB: 92796174019, dosuđena je nekretnina stečajnog dužnika navedena pod točkom I. izreke ovog rješenja, a rješenje o dosudi od 16. kolovoza 2019. postalo je pravomoćno dana 31. kolovoza 2019.

Rješenjem o dosudi kupac je pozvan da u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi uplati razliku kupovnine preko uplaćenog iznosa jamčevine u iznosu od 54.000,00 kn. Naime, kupac je predmetnu nekretninu kupio na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela FINA za iznos kupovnine od 62.000,00 kn. Kupac je jamčevinu u iznosu od 8.000,00 kn uplatio na račun Financijske agencije HR3323900011300028779, koja uplata je evidentirana na računu Agencije 12. srpnja 2019. (izvještaj FINA-e o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi na listu 222 do 233 spisa), a razliku kupovnine u iznosu od 54.000,00 kn kupac je platio na račun Financijske agencije broj HR1123900011300028787, koja uplata je evidentirana na računu Agencije 20. rujna 2019. (obavijest FINA-e na listu 267 spisa).

Dakle, kupac je u cijelosti uplatio kupovninu u ukupnom iznosu od 62.000,00 kn.

Temeljem čl. 124. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 93/14, 55/16, 73/17, dalje u tekstu: OZ-a) sud je, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnina kupcu, odredio ročište za diobu kupovnine nekretnine stečajnog dužnika, na koje ročište je pozvan razlučni vjerovnik Zagrebačka banka d.d. Zagreb, uz upozorenje da će se tražbina vjerovnika koji ne dođe na ročište uzeti prema stanju koje proizlazi iz zemljišne knjige i spisa te da, najkasnije na ročištu za diobu, mogu drugom osporiti tražbinu, njezinu visinu i red namirenja, a sukladno čl. 124. st. 3. OZ-a.

Međutim, na ročište za diobu kupovnine od 30. listopada 2019. pristupio je novi razlučni vjerovnik DDM Invest III AG, Baar, Schochenmühlestrasse 4, Švicarska, OIB 42497989050. Isti je dostavio na spis Ugovor o ustupu i prijenosu prava i tražbina od 27. rujna 2019., solemniziran kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek, Zagreb, Trg hrvatskih velikana 4, pod brojem OV-7936/2019 od 27. rujna 2019., uvidom u koji je utvrđeno da je Zagrebačka banka d.d. Zagreb, kao ustupitelj, prenijela na DDM Invest III AG, Baar, kao primatelja, novčane tražbine prema stečajnom dužniku navedene u ugovorima specificiranim u Prilogu 1. predmetnog Ugovora, a uz novčane tražbine na primatelja su prenesene i hipoteka i ovršne isprave, tj. sredstva osiguranja sukladno čl. 81. Zakona o obveznim odnosima. Dakle, nedvojbeno je sud iz dokumentacije na listu 307 do 330 spisa utvrdio da je na DDM Invest III AG, Baar, preneseno založno pravo upisano pod Z-2925/15 na predmetnoj nekretnini.

Stečajni upravitelj dostavio je dana 9. rujna 2019. obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, koje je javno objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda 13. rujna 2019.

Sud ističe da je stečajni upravitelj sačinio jedinstveni obračun troškova za dvije nekretnine koje su prodavane putem elektroničke javne dražbe kod FINA-e, koje su upisane u zk.ul. 25663 k.o. Trnje, i to kao 135. Etaža 66/10000 dijela kat. čestice 4779/1 Etažno vlasništvo (E-135), i 46. Etaža 10/10000 dijela kat. čestice 4779/1 Etažno vlasništvo (E-46), a koje nekretnine u naravi predstavljaju jednosobni stan, koji je rješenjem o dosudi ovog suda posl.br. 4 St-1726/2017-59 od 16. kolovoza 2019. dosuđen kupcu PROMONDIS d.o.o. Samobor za iznos kupovnine od 562.250,00 kn, te parkirališno garažno mjesto, koje je drugim rješenjem o dosudi ovog suda posl.br. 4 St-1726/2017-61 od 16. kolovoza 2019. dosuđeno istom kupcu PROMONDIS d.o.o. Samobor za iznos kupovnine od 62.000,00 kn. Dakle, za obje nekretnine ostvarena je kupovna u ukupnom iznosu od 624.250,00 kn, a stečajni upravitelj sačinio je jedinstveni obračun stvarnih troškova koji terete ukupnu kupovninu ostvarenu za navedene dvije nekretnine, a obzirom da je u zemljišnim knjigama na obje nekretnine bilo upisano jedno razlučno pravo pod brojem Z-2925/15 za korist jedinog razlučnog vjerovnika Zagrebačku banku d.d. Zagreb, a koji stečajni/razlučni vjerovnik je svoju utvrđenu tražbinu i založno (razlučno) pravo prenio na novog stečajnog/razlučnog vjerovnika DDM Invest III AG, Baar, a kako je to sud već ranije obrazložio u ovom obrazloženju.

Slijedom navedenog, sud ističe da predmetna nekretnina 46. Suvlasnički dio: 10/10000 Etažno vlasništvo (E-46), za koju je ostvarena kupovna od 62.000,00 kn, u ukupnoj kupovni ostvarenoj za obje nekretnine u visini od 624.250,00 kn, sudjeluje postotkom od 9,9319%.

Na ročištu za diobu kupovnine stečajni upravitelj je prvenstveno obrazložio da je omaškom u obračunu troškova naveo da je za obje nekretnine ostvarena kupovna u ukupnom iznosu od 688.250,00 kn, a da taj iznos predstavlja vrijednost ukupno unovčene stečajne mase, a obzirom da u prethodno unovčena motorna vozila za iznos od 64.000,00 kn, dakle, stečajni upravitelj ističe da je za obje nekretnine ostvarena kupovna od ukupno 624.250,00 kn. Stečajni upravitelj je istaknuo da je u obračunu troškova razgraničio troškove koji terete ostvarenu kupovninu u 100%-tnoj visini i one troškove koji terete ostvarenu kupovninu (za obje nekretnine) razmjerno visini kojom ista sudjeluje u vrijednosti ukupno unovčene stečajne mase (688.250,00 kn), a riječ je o postotku od 90%. Dakle, u 100%-tnoj visini, ostvarenu kupovninu za obje nekretnine terete troškovi pričuve u iznosu od 3.140,49 kn, prema dostavljenoj obavijesti vjerovnika stečajne mase Standard održavanje d.o.o. Zagreb, Remetinečka 112, kao upravitelja stambene zgrade Savska cesta 137/1,2, Zagreb, a u ime i za račun suvlasnik te stambene zgrade, a za koje troškove je stečajni upravitelj naveo da ih nije uzeo u obzir u pisanom obračunu troškova. Nadalje, u istom postotku od 100% ostvarenu kupovninu za obje nekretnine terete troškovi komunalija (struja, voda, plin, čistoća) u iznosu od 3.311,48 kn, zatim troškovi vještačenja vrijednosti nekretnina od 4.000,00 kn, trošak prodaje nekretnina putem javne dražbe kod FINA-e u iznosu od 1.800,00 kn, te trošak pregleda i pokazivanja nekretnine od 1.500,00 kn. Riječ je o ukupnom iznosu od 13.751,97 kn.

Nadalje, u razmjernoj visini prema postotku od 90%, ostvarenu kupovninu za obje nekretnine terete troškovi knjigovodstva od 10.800,00 kn, troškovi banke od 425,00 kn, materijalni troškovi od 171,99 kn (trošak izrade štambilja i trošak pošte), trošak javnih objava kod FINA-e od 207,00 kn, te trošak nagrade stečajnom upravitelju od 67.554,00 kn bruto, a koja primjenom kriterija iz odredbe čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (Narodne novine broj 105/15, dalje u tekstu: Uredba) iznosi 75.060,00 kn, tj. primjenom postotka od 90% kupovninu ostvarenu prodajom nekretnina tereti razmjerni iznos nagrade od 67.554,00 kn bruto. Dakle, razmjerni troškovi za obje nekretnine iznose ukupno 79.157,99 kn.

Slijedom navedenog, stečajni upravitelj je istaknuo da iz korigiranog obračuna troškova unovčenja obje nekretnine kako ga je iznio na ročištu, a koji je obračun uvećao za troškove pričuve, ukupni troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava za obje nekretnine iznose 92.909,96 kn, pa da za namirenje jedinog razlučnog vjerovnika DDM Invest III AG iz Švicarske preostaje iznos od 531.340,04 kn (624.250,00 kn – 92.909,96 kn).

Na ročištu prisutan razlučni vjerovnik DDM Invest III AG iz Švicarske naveo je da nema prigovora na obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava kako ga je iznio stečajni upravitelj na ročištu od 30. listopada 2019. te je istaknuo da iz izvoda iz poslovnih knjiga koje je dostavio u spis (list 331 do 334 spisa) proizlazi da njegova osigurana tražbina premašuje raspoloživu kupovninu.

Odredbom čl. 248. st. 1. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15, 104/17, dalje u tekstu: SZ-a) propisano je da će nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnom knjizi sud iz iznosa ostvarenoga prodajom: 1. namiriti troškove unovčenja iz čl. 254. ovoga Zakona; 2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnog postupka i 3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Odredbom čl. 254. st. 3. SZ-a propisano je da se troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju paušalno u iznosu od 5% od utrška. 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.

U konkretnom slučaju stečajni upravitelj sačinio je obračun stvarnih troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, i to skupni obračun za obje nekretnine opterećene razlučnim pravom, koje su prodane na dvije odvojene javne dražbe kod Financijske agencije, a koje troškove je sud pobrojao ranije u obrazloženju ovog rješenja i koji troškovi iznose ukupno 92.909,96 kn i na koji obračun razlučni vjerovnik nije imao prigovora. Dakle, kako je za predmetnu nekretninu 46. Suvlasnički dio Etažno vlasništvo (E-46) ostvarena kupovina od 62.000,00 kn, koja u zbrojnoj kupovninu za obje nekretnine (624.250,00 kn) sudjeluje postotkom od 9,9319%, sud je odredio stečajnom dužniku za predmetnu nekretninu odredio troškove unovčenja razlučnog prava u visini od 9.227,96 kn (dakle, primjenom postotka od

9,9319% na ukupne troškove od 92.909,96 kn), stoga je riješeno kao pod točkom II. izreke ovog rješenja.

Nadalje, a temeljem odredbe čl. 114. i čl. 125. st. 1. OZ-a sud je donio rješenje o namirenju kojim je odredio da se od kupovnine ostvarene prodajom nekretnine stečajnog dužnika navedene u točki I. izreke ovog rješenja, namiruje potraživanje jedinog razlučnog vjerovnika DDM Invest III AG iz Švicarske iznosom od 52.772,04 kn (koji iznos preostaje kada se iz ostvarene kupovnine za predmetnu nekretninu od 62.000,00 kn odbiju stvarni troškovi unovčenja tog predmeta razlučnog prava od 9.227,96 kn). Slijedom navedenog riješeno je kao pod točkom I. izreke ovog rješenja.

Slijedom svega gore navedenog, riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Karlovcu 31. listopada 2019.

Stečajni sudac:  
Goranka Boljkovac

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 8 dana od isteka osmog dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda, koja se podnosi u tri primjerka, putem ovog suda Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske.

Dna:

1. Zvonimir Bodrožić. Zagreb, Jurišićeva 30
2. Odvjetnik Luka Gulan, Zagreb, Zagrebačka cesta 143/A
3. Mrežna stranica e-Oglasna ploča suda

Broj zapisa: **1788f-73946**

Kontrolni broj: **002b6-2bd37-7dc9c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=GORANKA BOLJKOVAC, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.