



Posl.br. St-272/2019-83

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

**REPUBLIKA HRVATSKA
ZAKLJUČAK**

Trgovački sud u Dubrovniku, po sucu tog suda Katarini Franković, u stečajnom postupku nad dužnikom LIKVIDUS d.o.o. u stečaju, Split, Domovinskog rata 49, OIB: 39850553563 zastupan po stečajnom upravitelju Štefan Rola, Zagreb, Vlačka 95, OIB: 26698048809, izvan ročišta, dana 16. prosinca 2020. godine,

z a k l j u č i o j e

- I** U stečajnom postupku prodaje se imovina stečajnog dužnika i to:
- 130/10000 suvlasničkog dijela nekretnine čest.br. 7678/4 – stambeno-poslovna zgrada br. 3 i 5, stambeno-poslovna zgrada br. 5 A i dvorište Trpinjska ukupno površine 2738 m², upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u z.ul. 30189, E-135, za k.o. Grad Zagreb, što u naravi predstavlja sklonište u podrumu površine 101,31 čm u nacrtu označen oznakom puna siva boja, Trpinjska br. 5.
- II** Za imovinu iz točke I. ove odluke utvrđuje se vrijednost u iznosu 714.467,27 kuna.
- III** Imovina iz točke I. ove odluke prodavati će se na **1. (prvoj) elektroničkoj 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 nekretnine,
 - na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine,
 - na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
 - na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.
- Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj.
Imovina iz točki I. ove odluke prodaje se na po načelu "viđeno-kupljeno", te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.
- IV** Na imovini iz točke I. ove odluke postoji upisano razlučno pravo hipoteke u korist RAIFFEISENLANDESBANK KÄRNTEN - RECHENZENTRUM UND REVISIONSVERBAND, REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG, OIB: 46870001221, RAIFFEISENPLATZ 1, KLAGENFURT, AUSTRIJA, AUSTRIJA, kao i zabilježba ovrhe OVR-4538/2015 u korist ovrhovoditelja RAIFFEISEN-BEZIRKSBANK KLAGENFURT, te je zabilježeno i pravo služnosti postave električnog kabla i postave plinovoda za objekte K-6 "Peščenica - sjever" preko čkbr. 7677/2, za korist S.Z. STAN I DOM, VLAŠKA BR. 73, ZAGREB.

- V** Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% od početne cijene imovine, 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 o uplati kupovnine u cijelosti.
- VI** Kupac je dužan položiti kupovinu u cijelosti u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac o dospelosti. Cijena je iskazana bez PDV-a i kupac plaća PDV na navedenu cijenu.
- VII** Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti u roku iz ove odluke, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.
- VIII** Ako kupac ili svaki slijedeći ponuditelj ne položi kupovinu u cijelosti u određenom roku, ili odustane od svoje ponude smatra se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, te će se iz nje namiriti nastali troškovi ove prodaje, te troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovinu sud će rješenjem proglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju.
- IX** Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu i rješenje od dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju imovine kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca i brisanje razlučnih prava/ fiducije na kupljenoj imovini koja prestaju prodajom.
- X** 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.
- XI** Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Štefan Rola, Zagreb, Vlaška 95, OIB: 26698048809, na broj mobilnog telefona 099-7479682 od 9 do 13 sati, svaki radni dan.

Obrazloženje

Rješenjem o prodaji posl.br. St-272/2019-48 od 28. kolovoza 2020.g. određena je prodaja imovine navedene u točki I. ovog rješenja u stečajnom postupku.

Na imovini iz točke I. ovog zaključka koja je ušla u stečajnu masu stečajnog dužnika utvrđeno je iz uvida u izvadak iz zemljišne knjige da na nekretnini, postoji upisano različno pravo hipoteke u korist RAIFFEISENLANDESBANK KÄRNTEN - RECHENZENTRUM UND REVISIONSVERBAND, REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG, OIB: 46870001221, RAIFFEISENPLATZ 1, KLAGENFURT, AUSTRIJA, AUSTRIJA, kao i zabilježba ovrhe OVR-4538/2015 u korist ovrhovoditelja RAIFFEISEN-BEZIRKS BANK KLAGENFURT, te je zabilježeno i pravo

služnosti postave električnog kabla i postave plinovoda za objekte K-6 "Peščenica - sjever" preko čkbr. 7677/2, za korist S.Z. STAN I DOM, VLAŠKA BR. 73, ZAGREB.

Prema čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17 dalje u tekstu: SZ), nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika prodaje se u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka, a sud će zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način i uvjete prodaje, dok prodaju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, s tim da se imovina prvoj dražbi ne može prodati ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti.

U smislu čl. 92. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, dalje u tekstu: OZ), koji se na temelju čl. 247. SZ na odgovarajući način u ovom postupku prodaje primjenjuje, vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja vještaka ili procjenitelja, odmah nakon što je na ročištu održanom 03. studenog 2020. godine omogućio strankama, razlučnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne. Vrijednost nekretnine sud je utvrdio u visini 714.467,27 kuna na temelju procjene stalnih sudskih vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ante Matić i Nikola Anić koji su nekretninu procijenili na tržišnu vrijednost od 714.467,27 kuna. Sud smatra da je utvrđena vrijednost odgovarajuća tržišnoj vrijednosti, posebno jer će se u predmetnom slučaju tereti na imovini brisati nakon prodaje, te upisani teret značajnije ne utječe na vrijednosti predmetne imovine.

Stečajni upravitelj predlaže da se oglasi prodaja te nekretnine po cijeni od 714.467,27 kn kako je procijenio procjenitelj. Ističe da kupac plaća PDV na navedenu cijenu, odnosno da je cijena iskazana bez PDV-a. Stečajni upravitelj navodi da je u posjedu nekretnine.

Punomoćnik razlučnog vjerovnika navodi na ročištu da je tek tada upoznat sa procjenom nekretnine koju je mogao pregledati na ročištu, ali se ne može o procjeni očitovati, obzirom na kompleksnost sadržaja, pa navodi da zadržava pravo naknadnog očitovanja. Sud je ostavio primjereni rok razlučnom vjerovniku za očitovanje ali se isti nije naknadno očitovao. Razlučni vjerovnik prigovara visini procjene jer je o ovoj nekretnini pred Općinskim sudom u Zagrebu određena vrijednost nekretnine u iznosu od 2.127.510,00 kn, pa u tom smislu smatra da je predložena vrijednost od strane stečajnog upravitelja preniska i predaje rješenje Općinskog suda u Zagrebu iz ovrhe.

Sud je pregledao ovršni spis na koji se pozivao razlučni vjerovnik ali je utvrđeno da je u tom postupku sud utvrdio vrijednost imovine na temelju aneksa III sporazuma između banke i dužnika u kojem se pozivaju na procjenu iz 2011.g. koje procjene nema u ovršnom spisu. Slijedom navedenog sud je odlučio da je procjena iz 2020.g. vjerodostojnija jer jedino tu procjenu ima stečajni spis, a radi se o novijoj procjeni nego je procjena na koju se poziva Aneks III iz 2011.g.

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

Prema čl. 98. st. 4. OZ ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti u roku iz ove odluke, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

Zbog navedenog, na temelju spomenutih propisa i u smislu čl. 92., 93., 95.do 100., 103., 106, OZ u vezi sa čl. 247. SZ, odlučeno je kao u izreci.

U Dubrovniku, 16. prosinca 2020. godine

Sudac:
Katarina Franković

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog zaključka nije dopuštena posebna žalba. (čl. 11. OZ).

DN-a:

- stečajni upravitelj,
- FINA Split, uz zahtjev za prodaju imovine stečajnog dužnika, te rješenje o prodaji St-272/2019-48 od 28. kolovoza 2020.g i ZK izvadak
- Mrežna stranica e-oglasna ploča suda
- razlučnim vjerovnicima RAIFFEISENLANDESBANK KÄRNTEN - RECHENZENTRUM UND REVISIONSVERBAND, REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG, OIB: 46870001221, RAIFFEISENPLATZ 1, KLAGENFURT, AUSTRIJA i RAIFFEISEN-BEZIRKSBANK KLAGENFURT REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG, OIB: 27167175999, REPUBLIKA AUSTRIJA, KLAGENFURT, BAHNHOFSTRASSE 3
- punomoćniku Luka Zupčić iz OD Jagar & Grebenar, Zagreb

Broj zapisa: **eb2f4-e189f**

Kontrolni broj: **0f1c9-08822-e52d1**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=KATARINA FRANKOVIĆ, 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.