



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Zagrebu  
Zagreb, Amruševa 2/II

31. St-2745/2018-195

REPUBLIKA HRVATSKA  
RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu toga suda Radovanu Raduki, kao stečajnom sucu, u stečajnom predmetu nad stečajnim dužnikom RAAFOURTY d.d. u stečaju, Zagreb, Vlaška 79, OIB: 17742557834, 15. ožujka 2022. godine

riješio je

I. Iz cijene ostvarene prodajom nekretnine stečajnog dužnika upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u poduložak broj 20950/zk.ul 2521, Knjiga PU: Grad Zagreb, Stambena zgrada VLAŠKA 78, ZAGREB sagrađena na čest. br. 2385/1, po novoj izmjeri čest. br. 6213 k.o. CENTAR, povezano s pravom vlasništva stana br.3 na IV (četvrtom) katu koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, blagovaone, izbe, dvije kupaonice, nužnika, predsoblja, degažmana i lođe u površini od 121.49 čm, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, sukladno članku 68., 69. i 370. st. 4., Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dosuđuje se kupcu Mirni Martinac, OIB: 40200488324, Zagreb, Martićeva 31c,

koja nekretnina je pravomoćnim rješenjem od 18. veljače 2021. dosuđena kupcu za iznos kupovnine od **1.665.000,00 kn**, namiruju se:

-troškovi unovčenja i razmjerni dio troškova stečajnog postupka, obveza stečajne mase i nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od **225.883,92 kn**,

-razlučni vjerovnik AGRAM BANKA d.d., OIB: 70663193635, Zagreb, Ulica grada Vukovara 74, u iznosu od **1.439.116,08 kn**.

II. Nalaže se Financijskoj agenciji da, nakon pravomoćnosti ovoga rješenja, izvrši isplatu iznosa od:

-**225.883,92 kn** na račun stečajnog dužnika IBAN: HR4424020061100947393, otvoren kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d.

-**1.439.116,08 kn** na račun razlučnog vjerovnika AGRAM BANKE d.d., OIB: 70663193635, Zagreb, Ulica grada Vukovara 74, otvoren kod AGRAM BANKE d.d. IBAN: HR4424810001011111116, poziv na broj: 2745-2018.

III. Iz jamčevine u iznosu od **366.000,00 kn** uplaćene radi sudjelovanja na dražbi radi prodaje nekretnine stečajnog dužnika upisane kod Općinskog suda u Metkoviću, Zemljišnoknjižni odjel, označena kao zk.č.br. 4982/3 k.o. Vrgorac, Dvorište, ukupne površine 7235 m<sup>2</sup>, zk.č.br. 704 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 280 m<sup>2</sup>, te zk.č.br. 705 ZGR, k.o. Vrgorac, Zgrada tvornica, površine 800 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul. 2302, k.o. Vrgorac, koja nekretnina je pravomoćnim

rješenjem od 08. lipnja 2021. dosuđena kupcu, za iznos kupovnine od 1.830.000,00 kn, namiruju se:

-troškovi unovčenja i razmjerni dio troškova stečajnog postupka, obveza stečajne mase i nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od **251.234,42 kn**, dok se razlučnom vjerovniku AGRAM BANKA d.d., OIB: 70663193635, Zagreb, Ulica grada Vukovara 74, vraća iznos od **114.765,58 kn**.

IV. Tražbina kupca AGRAM BANKE d.d. prema stečajnom dužniku koja je na dan 14. prosinca 2021. iznosila 5.933.052,44 kn djelomično je namirena prebijanjem s tražbinom stečajnog dužnika za isplatu dijela kupovnine u iznosu od **1.578.765,58 kn**.

V. Nalaže se Financijskoj agenciji da, nakon pravomoćnosti ovoga rješenja, iz iznosa uplaćene jamčevine kupca AGRAM BANKE d.d., izvrši isplatu iznosa od:

-**251.234,42 kn** na račun stečajnog dužnika IBAN: HR4424020061100947393, otvoren kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d.,

-**114.765,58 kn** na račun razlučnog vjerovnika AGRAM BANKE d.d., OIB: 70663193635, Zagreb, Ulica grada Vukovara 74, otvoren kod AGRAM BANKE d.d. IBAN: HR4424810001011111116, poziv na broj: 2745-2018.

VI. Iz cijene ostvarene prodajom nekretnine stečajnog dužnika upisane kod Općinskog suda u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Pakrac, nekretnina označena kao zk.čbr. 1484/3, broj D.L. 28, k.o. Lipik, Domišljan Oranica, ukupne površine 9960 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 1762, k.o. Lipik, i nekretnina označena kao zk.čbr. 1484/7, broj D.L. 28, k.o. Lipik, Domišljan Oranica, ukupne površine 10015 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 1763, k.o. Lipik, koja nekretnina je pravomoćnim rješenjem od 08. lipnja 2021. dosuđena kupcu, za iznos kupovnine od **196.054,63 kn**, namiruju se:

-troškovi unovčenja i razmjerni dio troškova stečajnog postupka, obveza stečajne mase i nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od **27.753,47 kn**,

-razlučni vjerovnik REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, u iznosu od **168.301,16 kn**.

VII. Nalaže se Financijskoj agenciji da, nakon pravomoćnosti ovoga rješenja, izvrši isplatu iznosa od:

-**27.753,47 kn** na račun stečajnog dužnika IBAN: HR4424020061100947393, otvoren kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d.,

-**168.301,16 kn** na račun Državnog proračuna HR12 1001 0051 8630 0016 0, poziv na broj 68 7552-17742557834-09.

### Obrazloženje

1. Ukupna vrijednost nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika za potrebe izračuna troškova unovčenja i ostvarenih prihoda iznosi 5.701.129,89 HRK, a sve kako slijedi:

- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Pakrac i to u zk.ul.br. 1762, k.o. Lipik i zk.ul.br. 1763, k.o. Lipik unovčene vrijednosti 196.054,63 HRK, odnosno 3,44 % od ukupne vrijednosti svih nekretnina,

- nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poduložak broj 2095012, zk.ul.br. 12521, Knjiga PU: Grad Zagreb,

unovčene vrijednosti 1.665.000,00 HRK, odnosno 29,20 % od ukupne vrijednosti svih nekretnina,

- nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Metkoviću, Zemljišnoknjižni odjel Vrgorac, sve upisano u zk.ul.br. 2302, k.o. Vrgorac vrijednosti ostvarene kupovnine od 1.830.000,00 HRK, odnosno 32,10 % od ukupne vrijednosti svih nekretnina,

- nekretnine upisane u zemljišna knjige Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Hrvatska Kostajnica, i to (i) nekretnine upisane u zk.ul.br. 855, k.o. Gornji Hrastovac, (ii), zk.ul.br. 89, k.o. Mračaj. (iii) zk.ul.br. 89, k.o. Mračaj, (iv) zk.ul.br. 596, k.o. Meminska, (v) zk.ul.br. 884, k.o. Slabinja, (vi) zk.ul.br. 764, k.o. Slabinja, (vii) zk.ul.br. 987, k.o. Utolica, (viii) i zk.ul.br. 355, k.o. Selište. U odnosu te nekretnine, stečajni upravitelj ističe da je u tijeku ovršni postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-255/2019. Do datuma izrade ovog obračuna nije izvršena procjena vrijednosti nekretnina u ovršnom postupku, ali se za potrebe izrade ovog obračuna može uzeti procijenjena vrijednost utvrđena vještačenjem – Nalaz i mišljenje od 15.11.2021. godine u iznosu od 2.010.075,26 HRK, odnosno 35,26 % od ukupne vrijednosti svih nekretnina. Zaključkom o prodaji ovoga suda broj Ovr-255/2019-35 od 10. veljače 2022. utvrđena je sveukupna vrijednost tih nekretnina koje se prodaju kao cjelina u iznosu od 2.010.075,26 kn.

2. Nakon što je rješenje o dosudi nekretnine naznačene u točki I. izreke postalo pravomoćno i nakon što je kupac položio kupovninu (što proizlazi iz podneska FINE od 10. svibnja 2021.), ovaj sud je pristupio izdvajanju u stečajnu masu odgovarajućeg iznosa prema pravilima iz čl. 254. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17, dalje: SZ) te namirenju razlučnog vjerovnika, primjenom čl. 111. i čl. 125. st. 1. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, dalje: OZ), kao i čl. 13., 27. i 28. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku ("Narodne novine" broj 156/14, 1/19), sve u vezi s čl. 248. SZ-a.

3. Troškovi iz čl. 254. SZ-a namiruju se iz iznosa ostvarenog prodajom u povodu prijedloga stečajnog upravitelja od 23. prosinca 2021.

4. Radi se o troškovima unovčenja nekretnine: 1. Express bravarija 1,475.00 HRK, 2. Javni bilježnik Darija Bošnjak 1,290.00 HRK, 3. FINA – naknade za provedbu 4.800,00 HRK, Sveukupno 7.165,00 HRK.

5. "Zbog navedenog osnovano žalitelj ističe da se troškovi koji terete cijelu stečajnu masu namiruju razmjerno prema procijenjenoj vrijednosti za nekretnine koje još nisu prodane, a za nekretnine koje su prodane prema vrijednosti ostvarene kupovnine." (rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj PŽ-4031/2021-2 od 19. kolovoza 2021.)

6. Sukladno citiranom stajalištu Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske stečajni upravitelj je obračunao razmjerne dijelove s kojima pojedine nekretnine sudjeluju u ostalim troškovima stečajnog postupka i ostalim obvezama stečajne mase.

7. U odnosu na troškove stečajnog postupka i obveze stečajne mase, obračun je izrađen sukladno omjeru vrijednosti Nekretnine u odnosu na ukupnu vrijednost stečajne mase. Ukupna vrijednost stečajne mase (svih nekretnina) iznosi 5.701.129,89 HRK, dok unovčena vrijednost Nekretnine koja je naznačena u točki I. izreke iznosi 1.665.000,00 HRK, a što iznosi 29,20% od ukupne vrijednosti stečajne mase. U tom smislu troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase se namiruju iz kupovnine ostvarene prodajom te Nekretnine u visini od 29,20%.

8. Ostali troškovi stečajnog postupka i stečajne mase te predvidive obveze stečajne mase su: 1. Stečajni upravitelj – Štambilj 149,00, 2. Stečajni upravitelj – poštarina 108,00, 3. Stečajni upravitelj Erceg – putni nalozi 6.028,60, 4. Stečajni upravitelj – Master print 337,08, 5. Stečajni upravitelj – FINA 250,00, 6. FBS PROMET – knjigovodstvene usluge 10.09.2019. - 31.12.2020. 12.500,00, 7. Anto Raić – procjena posjećene drvene mase 2.835,50, 8. HŽ INFRASTRUKTURA – najam, 10.718,75, 9. trošak plaća radnika temeljem čl. 155. SZ-a 197.041,90, 10. Predvidive obveze stečajne mase (knjigovodstvo, pristojbe, naknade i dr.) 30.000,00, 11. Bankarska naknada 1.720,61, 12. FISCALIS – računovodstvene usluge 01.01.2021. - 15.12.2021. 8.437,50, ukupno 270.126,90 HRK, od čega 29,20% iznosi 78.877,08 kn.

9. Stečajni upravitelj je nagradu obračunao pravilnom primjenom Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima ("Narodne novine" broj 105/15) u vezi s čl. 9. i 111. Zakona o doprinosima. Ukupna nagrada stečajnom upravitelju za sve do sada unovčene nekretnine sukladno Uredbi iznosi (osnovica) 288.373,82 HRK u bruto 1 iznosu. Na osnovicu od 288.373,82 HRK obračunava se propisanih 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje sukladno stavovima Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske i mišljenju Porezne uprave broj klase: 423-01/17-01/468, urudžbeni broj: 513-07-21-01/18-2 od 17. siječnja 2018. godine. Dakle, ukupna nagrada stečajnom upravitelju (bruto II), uvećano za obvezne doprinose za zdravstveno osiguranje u iznosu od 21.628,04 HRK, iznosi 310.001,86 HRK. Nekretnina naznačena u točki I. izreke sudjeluje u nagradi stečajnom upravitelju s obzirom na unovčenu vrijednost od 1.665.000,00 HRK s razmjernim dijelom od 45,11%, a što iznosi 139.841,84 HRK.

10. Stoga, ukupni troškovi unovčenja te razmjerni dio obveza stečajne mase iz točke. 3.1. ovog podneska iznose 86.042,08 HRK, dok razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju iznosi 139.841,84 HRK, a što sveukupno iznosi 225.883,92 HRK.

11. Preostalim iznosom ostvarenim prodajom nekretnine naznačene u točki I. izreke od 1.439.116,08 kn namiruje se tražbina razlučnog vjerovnika AGRAM BANKE d.d., uzevši u obzir stanje koje proizlazi iz zemljišne knjige i spisa (izvratku iz poslovnih knjiga priloženom na listu 1281 spisa), prema kojemu tražbina razlučnog vjerovnika prema stečajnom dužniku na dan 14. prosinca 2021. iznosi 5.933.052,44 kn.

12. Na temelju istih zakonskih odredaba i odredbe čl. 125. st. 4. OZ-a odlučeno je u odnosu na nekretninu naznačenu u točki III. izreke.

13. Troškovi iz čl. 254. SZ-a namiruju se iz iznosa jamčevine koju je kupac i ujedno razlučni vjerovnik platio radi sudjelovanja na dražbi radi prodaje te nekretnine, u povodu prijedloga stečajnog upravitelja od 23. prosinca 2021.

14. Radi se o troškovima unovčenja nekretnine: 1. Troškovi nekretnine – Grad Vrgorac 3.482,33 HRK, 2. Troškovi nekretnine – Hrvatske vode 3.342,43 HRK, 3. FINA – naknade za provedbu 4.000,00 HRK, Sveukupno 10.824,76 HRK.

15. U odnosu na troškove stečajnog postupka i obveze stečajne mase, obračun je izrađen sukladno omjeru vrijednosti Nekretnine u odnosu na ukupnu vrijednost stečajne mase. Ukupna vrijednost stečajne mase (svih nekretnina) iznosi 5.701.129,89 HRK, dok unovčena vrijednost Nekretnine koja je naznačena u točki III. izreke iznosi 1.830.000,00 HRK, a što iznosi 32,10% od ukupne vrijednosti stečajne mase. U tom smislu dosadašnji troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase se namiruju u visini od 32,10% iznosa od 270.126,90 HRK, što daje iznos od 86.710,74 kn.

16. Nekretnina naznačena u točki III. izreke sudjeluje u ukupnoj nagradi stečajnom upravitelju s obzirom na kupovninu od 1.830.000,00 HRK s razmjernim dijelom od 49,58%, a što iznosi 153.698,92 HRK.

17. Stoga, ukupni troškovi unovčenja te razmjerni dio obveza stečajne mase iz točke. 3.1. ovog podneska iznose 97.535,50 HRK, dok razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju 153.698,92 HRK, a što sveukupno iznosi 251.234,42 HRK.

18. Kupac i ujedno razlučni vjerovnik AGRAM BANKA d.d. je radi sudjelovanja na dražbi radi prodaje te nekretnine uplatila jamčevinu u iznosu od 366.000,00 kn, kako to proizlazi iz izvještaja na listovima 883 do 893 spisa, identifikator nadmetanja: 27977.

19. Zato dio iznosa jamčevine od 251.234,42 kn treba uplatiti na račun stečajnog dužnika, a dio iznosa jamčevine od 114.765,58 kn vratiti razlučnom vjerovniku, uzevši u obzir stanje koje proizlazi iz zemljišne knjige i spisa (izvatku iz poslovnih knjiga priloženom na listu 1281 spisa), prema kojemu tražbina razlučnog vjerovnika prema stečajnom dužniku na dan 14. prosinca 2021. iznosi 5.933.052,44 kn. Tražbina kupca AGRAM BANKE d.d. djelomično je namirena prebijanjem s tražbinom stečajnog dužnika za isplatu dijela kupovnine u iznosu od 1.578.765,58 kn.

20. Na temelju istih zakonskih odredaba (kao u odnosu na nekretninu iz točke I. izreke) odlučeno je i u odnosu na nekretninu naznačenu u točki VI. izreke.

21. Troškovi iz čl. 254. SZ-a namiruju se iz iznosa ostvarenog prodajom u povodu prijedloga stečajnog upravitelja od 23. prosinca 2021.

22. Radi se o troškovima unovčenja nekretnine: 1. FINA – provedba el. dražbe 2.000,00 HRK.

23. U odnosu na troškove stečajnog postupka i obveze stečajne mase, obračun je izrađen sukladno omjeru vrijednosti Nekretnine u odnosu na ukupnu vrijednost stečajne mase. Ukupna vrijednost stečajne mase (svih nekretnina) iznosi

5.701.129,89 HRK, dok unovčena vrijednost Nekretnine koja je naznačena u točki V. izreke iznosi 196.054,63 HRK, a što iznosi 3,44% od ukupne vrijednosti stečajne mase. U tom smislu troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase se namiruju iz kupovnine ostvarene prodajom te Nekretnine u visini od 3,44% iznosa od 270.126,90 HRK, što daje iznos od 9.292,37 kn.

24. Nekretnina naznačena u točki VI. izreke sudjeluje u ukupnoj nagradi stečajnom upravitelju s obzirom na unovčenu vrijednost od 196.054,63 HRK s razmjernim dijelom od 5,31%, a što iznosi 16.461,10 HRK.

25. Stoga, ukupni troškovi unovčenja te razmjerni dio obveza stečajne mase iz točke. 3.1. ovog podneska iznose 11.292,37 HRK, dok razmjerni dio nagrade stečajnom upravitelju iznosi 16.461,10 HRK, a što sveukupno iznosi 27.753,47 HRK.

26. Preostalim iznosom ostvarenim prodajom nekretnine naznačene u točki VI. izreke od 168.301,16 kn namiruje se tražbina razlučnog vjerovnika REPUBLIKE HRVATSKE, Ministarstva financija, uzevši u obzir stanje koje proizlazi iz zemljišne knjige i spisa, prema kojemu postoji razlučno pravo za tražbinu pravnog prednika razlučnog vjerovnika u iznosu od 4.000.000,00 kuna, temeljem Ugovora broj: 84/44/04, s rokom otplate kredita od 7 godina s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatama od 6%.

27. Uz podnesak od 01. ožujka 2022. stečajni upravitelj je dokumentirao troškove stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase, a različni vjerovnici se nisu na to očitovali u zadanom roku (iz rješenja ovoga suda od 03. ožujka 2022. godine).

28. Zaključno se napominje kako će ukupan iznos nagrade stečajnom upravitelju biti određen nakon što budu prodane i ostale nekretnine, kada će se utvrditi i konačan razmjerni dio s kojim će sve nekretnine na kojima postoji razlučno pravo sudjelovati i u ostalim troškovima stečajnog postupka, uključujući i nagradu stečajnog upravitelja, i u ostalim obvezama stečajne mase. S tim u vezi se napominje da će različni vjerovnici čiji je razmjerni dio u sudjelovanju tih troškova i obveza utvrđen prema vrijednosti ostvarene kupovnine, biti posebnim rješenjem pozvani na podmirenje tih troškova i obveza u većem razmjernom dijelu od sadašnjeg, ako ostvarena kupovina za nekretninu koja još nije prodana bude manja od njezine procijenjene vrijednosti i ako neće postojati slobodna novčana sredstva za namirenje troškova stečajnog postupka, uključujući i nagradu stečajnog upravitelja, i ostalih obveza stečajne mase. Ako pak ostvarena kupovina bude veća od procijenjene vrijednosti nekretnine tim će iznosom različnim vjerovnicima biti isplaćen dodatni iznos ostvarene kupovnine. Na taj način će u konačnici svi različni vjerovnici sudjelovati u namirenju troškova i obveza koji terete cijelu stečajnu masu u razmjernim dijelovima sukladnim ostvarenim kupovninama, a što je, prema ocjeni ovoga suda, jedino logično i pravilno.

U Zagrebu, 15. ožujka 2022. godine

Sudac:  
Radovan Raduka

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovoga rješenja stranke i sve osobe koje su polagale pravo na namirenje iz kupovnine mogu podnijeti žalbu u roku od osam dana. Žalba se podnosi ovome sudu, a o njoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

**DNA:**

1. AGRAM BANKA d.d. po odv.
2. REPUBLIKA HRVATSKA po ŽDO u Zagrebu
3. SLATINSKA BANKA d.d. po odv.
4. stečajni upravitelj
5. e-oglasna ploča, uz prijedlog st. upravitelja od 23.12.2021.
6. FINA, po pravomoćnosti

Broj zapisa: **eb307-dd14e**

Kontrolni broj: **0c437-762f2-d0169**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=RADOVAN RADUKA, 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.