



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
52000 Pazin, Dršćevka 1

1 St-780/2016-66

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Pazinu, po stečajnom sucu Damiru Rabaru, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza AD MAJORA d.o.o., u stečaju, Rijeka, Marijana Stepčića 34, OIB: 51584497028, 10. ožujka 2021.,

riješio je

I. ADEO ISTRA d.o.o. Labin, Antona Selana 3/2, OIB: 86370486554, dosuđuje se nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Labin i to k.č.br. 827 zgrada – kancelarija, na adresi Trg labinskih rudara 4 od 412m², upisana u zk.ul. 624 k.o. Novi Labin, kao etažno vlasništvo sa suvlasničkim dijelom 30/412 (E-8).

II. ADEO ISTRA d.o.o. Labin, kao razlučni vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, dužan je u roku 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja uplatiti dio iznosa kupovnine za nekretninu navedenu u točki I. izreke, u visini od 44.678,64 kn, na ime troškova unovčenja na čiju naknadu ima pravo stečajni dužnik prema čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/2015 i 104/2017, dalje: SZ), te se oslobađa polaganja preostalog iznosa kupovnine.

ADEO ISTRA d.o.o. Labin je dužan iznos od 44.678,64 kn uplatiti na depozit Trgovačkog suda u Pazinu broj: HR43 2390001 1300029763, poziv na broj 020-780-16, jer će u protivnom sud rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom.

III. Nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što ADEO ISTRA d.o.o. Labin uplati iznos iz točke II. izreke ovog rješenja, upisat će se u zemljišnoj knjizi u njegovu korist pravo vlasništva na nekretnini iz točke I. izreke ovog rješenja, te će se iz zemljišne knjige brisati slijedeći upisi:

- Temeljem rješenja donijetog po Trgovačkom sudu u Rijeci, Stalnoj službi u Pazinu, dana 13. travnja 2012. godine, posl. broj 17 P-2147/11, na nekr, u A.I. dio, zabilježuje se tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji tužitelja REPUBLIKE HRVATSKE, Ministarstva financija, zastupane po Županijskom državnom odvjetništvu, protiv tuženika AD MAJORA d.o.o. Labin, Trg labinskih rudara 4, AD MAJORA TURIZAM d.o.o. Rabac, Slobode 21 i MILETIĆ ALDE, iz Labina, Antona Selana 3/1;

- ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BROJ 1 ST-780/16, OD 12.10.2016, na dužnikom

- stečajnom masom trgovačkog društva AD MAJORA d.o.o. Labin, Trg Labinskih Rudara 4, OIB:13238738987, MBS:040114997.

- ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BROJ 1 ST-780/2016-45, OD 25.02.2020, zabilježuje se postojanje Rješenja o prodaji nekretnina stečajnog dužnika, posl. broj 1 St-780/2016-45, od 25. veljače 2020. godine.

- Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe, zaključenog u Poreču, dana 30. kolovoza 2006. godine, na teret nekr. u A.I. dio, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od stosedamdesettisuća kuna, uvećano za ugovorene kamate i naknade, te troškove u skladu s ostalim uvjetima iz Ugovora o dugoročnom kreditu broj 5010139980, od 30. kolovoza 2006. godine, s krajnjim rokom vraćanja kredita 31.10.2013. godine, u korist: ADEO ISTRRA D.O.O., OIB: 86370486554, ANTONA SELANA 3/2, 52220 LABIN

- UKNJIŽBA, ustupanje založnog prava, ugovor o prodaji tražbine br.02-113/2018, ovjeren u potpisu kod javnog bilježnika Zorke Čavajda u Zagrebu, dana 30. kolovoza 2018. godine, pod brojem Ov-9366/2018, zaključenog u Zagrebu, dana 30.07.2018, izjava o prijenosu tražbina, založnog prava-hipoteke, ovjerena u potpisu kod javnog bilježnika Zorke Čavajda u Zagrebu, dana 30. kolovoza 2018. godine, pod brojem Ov-9365/2018, sastavljena u Zagrebu 30.08.2018, djelomični povijesni izvadak iz sudskog registra izdan i ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Terković, u Labinu, pod brojem Ov-1408/2019, dana 28.02.2019, punomoć ovjerena u potpisu kod javnog bilježnika Zorke Čavajda u Zagrebu, dana 14. rujna 2018. godine, pod brojem ov-9867/2018, sastavljena u Zagrebu, dana 12.09.2018, za korist: ADEO ISTRRA d.o.o., OIB: 86370486554, Antona Selana 3/2, 52220 Labin,

- Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu, sklopljenog u Puli, dana 30. studenog 2009. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od: 17.500,00 EUR (sedamnaeststisućapetsto eura), u kunsnoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju PBZ d.d. za EUR na dan dospjeća, uvećano za ugovorene kamate i naknade, te troškove u skladu s ostalim uvjetima iz predmetnog ugovora i sporazuma, na teret nekr. u A.I. dio, u korist: ADEO ISTRRA D.O.O., OIB: 86370486554, ANTONA SELANA 3/2, 52220 LABIN

- UKNJIŽBA, ustupanje založnog prava, ugovor o prodaji tražbine br.02-113/2018, ovjeren u potpisu kod javnog bilježnika Zorke Čavajda u Zagrebu, dana 30. kolovoza 2018. godine, pod brojem Ov-9366/2018, zaključenog u Zagrebu, dana 30.07.2018, izjava o prijenosu tražbina, založnog prava-hipoteke, ovjerena u potpisu kod javnog bilježnika Zorke Čavajda u Zagrebu, dana 30. kolovoza 2018. godine, pod brojem ov-9365/2018, sastavljena u Zagrebu 30.08.2018, djelomični povijesni izvadak iz sudskog registra izdan i ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Terković, u Labinu, pod brojem Ov-1408/2019, dana 28.02.2019, punomoć ovjerena u potpisu kod javnog bilježnika Zorke Čavajda u Zagrebu, dana 14. rujna 2018. godine, pod brojem ov-9867/2018, sastavljena u zagrebu, dana 12.09.2018, za korist: ADEO ISTRRA d.o.o., OIB: 86370486554, ANTONA SELANA 3/2, 52220 Labin,

- Temeljem ovosudskog pravomoćnog rješenja posl. broj 2 Ovr-448/12, od 22. prosinca 2014.godine, na teret nekr. u A.I. dio, uknjižuje se prava zaloga u istom redu prvenstva brisane zabilježbe pod st. 8.1., radi osiguranja tražbina ovrhovoditelja Republike Hrvatske, i to: - na temelju rješenja o ovrsi posl. broj Ovr-171/13 i to u ukupnom iznosu od 385.956,95 kuna (glavnica 348.841,74 kn i kamate 37.115,21 kuna) sa zz kamatom koja na iznos glavnice od 348.841,74 kuna teče od 26. siječnja 2011. godine do 30 lipnja 2011. godine po stopi od 14 % godišnje, od 01. srpnja 2011. godine nadalje po stopi od 12 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate kao i troškova ovršnog postupka u iznosu od 5.000,00 kuna i zakonskih zateznih kamata na taj trošak od dana donošenja rješenja o ovrsi 25. travnja 2013. godine pa nadalje po stopi od 12 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne

banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA

IV. Nekretnine iz točke I. izreke ovog rješenja predat će se ADEO ISTRRA d.o.o. Labin nakon što uplati iznos iz točke II. izreke ovog rješenja i nakon što ovo rješenje postane pravomoćno.

V. Nalaže se Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižnom odjelu Labin, da u zemljišnoj knjizi upiše zabilježbu dosude na nekretnini iz točke I. izreke ovog rješenja.

VI. Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Labin obaviti će upis iz točke III. izreke na temelju ovog pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnina i na temelju potvrde stečajnog suda da je kupac položio kupovninu u skladu s točkom II. izreke ovog rješenja.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda St-780/16-49 od 19. svibnja 2020. određena je prodaja nekretnine koja čini stečajnu masu iza dužnika upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Labin i to k.č.br. 827 zgrada – kancelarija, na adresi Trg labinskih rudara 4 od 412m², upisana u zk.ul. 624 k.o. Novi Labin, kao etažno vlasništvo sa suvlasničkim dijelom 30/412 (E-8), na prijedlog stečajnog upravitelja temeljem čl.247. st.1. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15 i 104/17, dalje: SZ), uz odgovarajuću primjenu propisa o ovrsi kojima je uređena ovrha na nekretnini.

Podneskom od 22. prosinca 2020. prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu ADEO ISTRRA d.o.o. Labin izjavio je da kupuje nekretninu koja čini stečajnu masu iza dužnika upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Labin, i to dio k.č.br. 827 zgrada – kancelarija, na adresi Trg labinskih rudara 4 od 412m², upisana u zk.ul. 624 k.o. Novi Labin, kao etažno vlasništvo sa suvlasničkim dijelom 30/412 (E-8).

Razlučni vjerovnik ADEO ISTRRA d.o.o. Labin na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama ima uknjiženo pravo zalogu u iznosu od stosedamdesettisuća kn, uvećano za ugovorene kamate i naknade, te troškove u skladu s ostalim uvjetima iz Ugovora o dugoročnom kreditu broj 5010139980, od 30. kolovoza 2006., te pravo zalogu u iznosu od 17.500,00 EUR (sedamnaeststisućapetsto eura), u kunsnoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju PBZ d.d. za EUR na dan dospijeca, uvećano za ugovorene kamate i naknade, te troškove u skladu s ostalim uvjetima iz Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu, sklopljenog u Puli, dana 30. studenog 2009.

Tražbina ovog razlučnog vjerovnika za namirenje iz kupovnine predmetne nekretnine nije osporena ni po osnovi, iznosu niti redu upisa.

Slijedom navedenoga, a imajući u vidu da razlučni vjerovnik ADEO ISTRRA d.o.o. Labin ima novčanu tražbinu prema stečajnoj masi iza dužnika osiguranu razlučnim pravom na predmetnoj nekretnini u iznosu od 170.000,00 kn i 17.500,00 EUR te da je temeljem odredbe čl. 247. st. 7. SZ-a je izjavio prijebaj svoje tražbine s protutražbinom stečajne mase iza dužnika, sud nalazi da su ostvarene pretpostavke za dosudu predmetne nekretnine razlučnom vjerovniku ADEO ISTRRA d.o.o. Labin.

Budući je razlučni vjerovnik izjavu da kupuje predmetnu nekretninu i da stavlja u prijebaj svoju tražbinu s protutražbinom stečajne mase iza dužnika u smislu čl. 247. st. 7. SZ-a dao podneskom od 22. prosinca 2020., valjalo je riješiti kao u točki I izreke.

No, ADEO ISTRRA d.o.o. Labin, kao kupac nekretnina, dužan je položiti iznos troškova unovčenja nekretnina u iznosu od 44.678,64 kn, koje je obračunao stečajni upravitelj u smislu odredbe čl. 254. st. 3. SZ-a.

Odredbom članka 100.a st.1. OZ-a propisano je da ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi onoliko koliko i njegova tražbina ili manje. Stavkom 3. istog članka određeno je da se odredbe st. 1. i st. 2. predmetnog članka primjenjuju i kad je kupac osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine, s time da je ona dužna položiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine (čl. 106. OZ-a).

Budući da je kupac ADEO ISTRA d.o.o. Labin razlučni vjerovnik, te se namiruje prije svih ostalih stečajnih vjerovnika u postupku, te kako je njegova osigurana tražbina viša od procijenjene vrijednosti nekretnine, odlučeno je kao u točki II izreke ovog rješenja tako da se isti oslobađa od polaganja kupovnine u dijelu u kojem ona premašuje stvarno nastale troškove unovčenja nekretnine.

Stečajni upravitelj je dostavio obračun troškova unovčenja, te je istog ispravio na ročištu od 4. ožujka 2021.. Ispravljeni obračun troškova unovčenja razlučni vjerovnik nije osporio, međutim smatra da uopće nije u obvezi platiti troškove unovčenja, osim eventualno dio troška nagrade stečajnom upravitelju, i to stoga što je razlučni vjerovnik bio u zakupu unovčene nekretnine te je iznos uprihodovane zakupnine od 36.375,50 kn iznos koji je on uplatio za zakupninu. Smatra da je navedena uplaćena zakupnina dovoljna je za pokriće svih troškova stečajnog postupka, osim nagrade stečajnom upravitelju. Pored toga razlučni vjerovnik kupnjom nekretnine da nije naplatio u cijelosti svoju tražbinu osiguranu razlučnim pravom, te se zbog svega navedenog protivi određivanju troškova unovčenja na način kako je to izvršeno u obračunu troškova unovčenja sačinjenom po stečajnom upravitelju.

Nije sporno da je razlučni vjerovnik sukladno ugovoru o zakupu poslovnog prostora zaključenom 14. lipnja 2009. bio u zakupu unovčene nekretnine, te je za zakupninu platio iznos od ukupno 36.375,50 kn.

Ovaj sud, međutim, smatra da se iznosi plaćene zakupnine ne služe za namirenje troškova unovčenja nekretnine.

Naime, zakupnina koju je razlučni vjerovnik plaćao kao zakupnik protučinidba je za korištenje predmetnog poslovnog prostora za obavljanje odobrene uredske djelatnosti. Time je razlučni vjerovnik samo platio ono što je dobio kao protučinidbu. Tako plaćena zakupnina prihod je stečajnog dužnika i njegova je namjena namirenje tražbina vjerovnika i troškova stečajnog postupka.

Stoga, sukladno ispravljenom obračunu stečajnog upravitelja proizlazi da je stečajni dužnik od zakupnine prihodovano 36.375,50 kn, pa stoga udio unovčenja predmetne nekretnine iznosi 80,79 %. Nadalje, budući je nekretnina prodana na drugoj dražbi kod Fine, Fina će biti u obvezi vratiti trošak od ukupno 1.400,00 kn obzirom da treća i četvrta dražba nisu provedena. Ispravljeni obračun sa ročišta od 4. ožujka 2021. ne sadrži doprinos za zdravstveno osiguranje vezano uz nagradu stečajnom upravitelju, pa ga je u tom dijelu valjalo povećati. S obzirom da razlučni vjerovnik nije u preostalom dijelu osporio obračun unovčenja, te da je iste stečajni upravitelj opravdao i dokumentirao, proizlazi da troškovi unovčenja iznose kako slijedi:

Izravni troškovi:	trošak	udio %	iznos
Nagrada za rad steč.upravitelja, uvećana za doprinos za zdravstveno osiguranje	28.733,98	80,79	23.214,18
Trošak provedbe el. javne dražbe	1.400,00	100,00	1.400,00
Procjena Jasminka Lilić, Rijeka	2.500,00	100,00	2.500,00
Komunalna naknada Grad Labin	1.422,58	100,00	1.422,58
Uređenje voda Grad Labin	256,68	100,00	256,68
Rezervacija za namiru izravnih troškova (kom naknada 44,00kn/mj, uređenje voda 21,39 kn/mj- 3 mj), 100%	196,17	100,00	196,17
Ukupno izravni troškovi	34.509,41		28.989,61

Neizravni troškovi:			
Platni promet - bankarski troškovi	632,90	80,79	511,32
Knjigovodstveni troškovi	15.075,00	80,79	12.179,09
Poštanski troškovi	158,70	80,79	128,21
Biljezi	40,00	80,79	32,32
Preslike iz spisa/kopiranja	240,17	80,79	194,03
Uredski troškovi	1.097,72	80,79	886,85
RRIF Plus	475,00	80,79	383,75
FINA - očevidnik	25,00	80,79	20,20
Troškovi izrade pečata Pečat d.o.o.	90,00	80,79	72,71
Putni nalozi stečajnog upravitelja	1.062,00	80,79	857,99
Porezi, doprinosi, prirez i zdravstveni doprinos kod bruto isplate – sve kod isplate putnih naloga	523,03	80,79	422,56
Ukupno neizravni (opći) troškovi	19.419,52		15.689,03
SVEUKUPNI TROŠKOVI			44.678,64

Slijedom navedenog sud je ocijenio osnovanim obračun troškova unovčenja stečajnog upravitelja jer iz odredbe čl. 248. st. 1. t. 1. SZ-a proizlazi da će se nakon unovčenja stvari i prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi iz iznosa ostvarenog prodajom namiriti troškovi unovčenja iz čl. 254. SZ-a.

Kako, dakle, nitko nije prigovorio prijedlogu ADEO ISTRA d.o.o. Labin za oslobađanje od plaćanja kupovnine, te kako ovaj sud smatra osnovanim obračun troškova unovčenja kojeg je sačinio stečajni upravitelj, valjalo je ADEO ISTRA d.o.o., Labin, kao jedinog vjerovnika koji se namiruje iz kupovnine, koja iznosi manje od njegove tražbine osigurane založnim pravom na predmetnoj nekretnini, osloboditi plaćanja kupovnine s time da je dužna položiti iznos koji odgovara troškovima unovčenja od 44.678,64 kn.

Slijedom svega navedenog, a temeljem čl. 103. st. 3., 4. i 5., čl. 106. st. 2. i 3., čl. 107. i čl. 108. OZ-a, sve vezano uz čl. 247., čl. 248. st. 1. t. 1. i 2. i čl. 254. 3. SZ-a, odlučeno je kao u točkama I. – IV. izreke ovog rješenja.

Temeljem čl. 89. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama odlučeno je kao u točki V. izreke ovog rješenja.

Na temelju čl. 108. st. 3. OZ-a donesena je odluka kao u točki VI. izreke.

U Pazinu 10. ožujka 2021.

Stečajni sudac
Damir Rabar

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja žalba može se podnijeti u roku od 8 dana od dana dostave, a dostava se smatra obavljenom istekom trećeg dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova (čl. 103. st. 5. OZ-a u svezi s čl. 247. st. 1. SZ-a). Protiv rješenja o dosudi nekretnina koje su prodane na dražbi, pravo na žalbu imaju i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji (čl. 105. st. 2. OZ-a). Žalba se podnosi putem ovog suda u tri istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- e-oglasna ploča suda 3 dana,
- Financijska agencija, F. Kurelca 8, Rijeka, radi objave na mrežnim stranicama (čl. 103. st. 4. OZ-a),
- ADEO ISTRRA d.o.o. Labin, po pun.,
- stečajni upravitelj Bogdan Veselinović, M. Stepčića 34, Rijeka,
- Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Labin, Giuseppine Martinuzzi 1, radi provedbe točke V. izreke ovog rješenja,
- Porezna uprava – Područni ured Pazin, Pazin, M. B. Rašana 2/4, p.p. 60

Po pravomoćnosti:

- Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Labin, Giuseppine Martinuzzi 1, sa potvrdom pravomoćnosti i potvrdom o uplaćenju kupovnine, radi provedbe točke III. izreke ovog rješenja,
- Financijska agencija, Rijeka, F. Kurelca 8, sa potvrdom pravomoćnosti, radi objave na mrežnim stranicama (čl. 26. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku)

Broj zapisa: **eb2f8-63c0e**

Kontrolni broj: **023b0-ffc46-2d2c9**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DAMIR RABAR, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.