



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 11.St-63/2015-1194

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Ani Golub Gruić, u stečajnom postupku nad dužnikom BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, OIB: 30689118861, Split, Put Supavla 39, dana 10. travnja 2024.

riješio je

I. Troškovi unovčenja nekretnina sa upisanim razlučnim pravom vjerovnika Tome Roščića iz Splita, Ruđera Boškovića 7, OIB: 42246156055, označenih kao:

a) 87/4022 dijela kat. čest. 9113/1 Z.U. 16090 K.O. Split, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 57,33 m², označen br. 1.01, u podrumu I.

b) 59/4022 dijela kat. čest. 9113/1 Z.U. 16090 K.O. Split, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 39,07 m², označen br. 1.03, u podrumu I.

c) 32/4022 dijela kat. čest. 9113/1 Z.U. 16090 K.O. Split, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 21,38 m², označen br. 1.08, u podrumu I.

d) 55/4022 dijela kat. čest. 9113/1 Z.U. 16090 K.O. Split, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 36,50 m², označen br. 1.09, u podrumu I.

e) 914/4022 dijela kat. čest. 9113/1 Z.U. 16090 K.O. Split, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja dvoetažni poslovni prostor označen 2.02 koji se nalazi na etaži podrum 2 i sastoji se od: pet prostorija, spremišta, predprostora, dva skladišta, osam sanitarnih čvorova, pod stanice klime, tri spreme, strojarnice, komunikacije i vatrodajave, površine 990,23 m² (ukupne korisne površine 1129,51 m²) i na etaži prizemlja i sastoji se od: tri prostorije, spremišta, dva sanitarna čvora, komunikacije i manipulativne površine ukupne korisne površine 214,44 m², te sveukupne podne površine 1204,67 m² (korisne površine 1343,95 m²) sve kat. čest. 16090 K.O. Split, utvrđuju se u ukupnom iznosu od 38.775,21 EUR.

II. Nalaže se razlučnom vjerovniku Tomi Roščiću iz Splita, Ruđera Boškovića 7, OIB: 42246156055, da u roku od 8 dana (a koji rok počinje teći istekom osmog dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova) uplati iznos od 38.775,21 EUR na račun stečajnog dužnika broj IBAN: HR7523900011100942507 te da u istom roku dostavi sudu dokaz o uplati.

III. Ako razlučni vjerovnik-kupac Tomo Roščić iz Splita, Ruđera Boškovića 7, OIB: 42246156055, u određenom roku iz točke II. izreke ovog rješenja ne uplati iznos

od 38.775,21 EUR sud će staviti izvan snage rješenje o dosudi poslovni broj St-63/2015-329 od 12. travnja 2021. te prodaju oglasiti nevažećom.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj 11.St-63/2015-34 od 14. siječnja 2015. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom BOŽEN – CO d.o.o. u stečaju Split, Put Supavla 39, OIB: 30689118861, a rješenjem poslovni broj 11.St-63/2015-276 od 14. rujna 2020. određena je prodaja nekretnina navedenih u točki I. ovog rješenja.

2. Zaključkom o prodaji poslovni broj 11.St-63/2016-303 od 2. prosinca 2020. utvrđena je početna vrijednost nekretnina te uvjeti prodaje. Predmetni zaključak dostavljen je Financijskoj agenciji (dalje: FINA) na nadležno postupanje uz Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku.

3. Podneskom od 12. veljače 2021. (stranice 1666-1673 spisa) razlučni vjerovnik Tomo Roščić dao je izjavu u smislu odredbe članka 247. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17 i 36/22; dalje: SZ) da kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu kupuje predmetne nekretnine i stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti predmetnih nekretnina.

4. U konkretnom slučaju, jedini ponuditelj - kupac i razlučni vjerovnik Tomo Roščić ima tražbinu osiguranu razlučnim pravom koja iznosi više (4.418.876,34 kn prema izvješću stečajne upraviteljice od 9. travnja 2021 - stranica 1697 spisa) od ponuđene kupovnine (utvrđene vrijednosti nekretnine u iznosu od 4.301.000,00 kn), slijedom čega nije dužan položiti kupovninu pa je sud njegov pravodoban zahtjev za oslobađanjem od plaćanje kupovnine i prihvatio. Međutim, uknjižbu prava vlasništva i predaju u posjed predmetnih nekretnina valjalo je uvjetovati plaćanjem pripadnih troškova unovčenja (odnosno svih direktnih i srazmjernog dijela indirektnih troškova).

5. Slijedom navedenog, rješenjem o dosudi ovoga suda poslovni broj 11.St-63/2015-329 od 12. travnja 2021. (stranice 1699-1703 spisa) predmetne nekretnine pravomoćno su dosuđene kupcu Tomi Roščiću za iznos kupovnine od 4.301.000,00 kn (točka I. izreke rješenja). Kupac Tomo Roščić, koji kao razlučni vjerovnik prebija svoju tražbinu sa kupovninom, oslobađa se u cijelosti od plaćanja kupovnine u iznosu 4.301.000,00 kn (točka II. izreke rješenja) te je određeno da će se predmetne nekretnine predati u posjed kupcu nakon što isti namiri troškove unovčenja koji će naknadno biti određeni rješenjem o namirenju (točka III. izreke rješenja).

6. Tijekom postupka, stečajna upraviteljica dostavila je sedam iscrpnih obračuna troškova koji terete unovčenje predmetne nekretnine: 1. srpnja 2021. (stranice 1779-1782 spisa), 24. rujna 2021. (stranice 1850-1861 spisa), 15. studenog 2021. (stranice 1905-1940 spisa), 28. veljače 2022. (stranice 2208-2019 spisa), 15. rujna 2022. (stranice 2620-2632 spisa), 31. svibnja 2023. (stranice 3961-3965 spisa) i 15. rujna 2023. (stranice 4386-4395 spisa) te osam podnesaka kojima se dodatno očitovala na prigovore razlučnog vjerovnika: 21. listopada 2021. (stranice 1881-1884 spisa), 6. prosinca 2021. (stranica 1987-2129 spisa), 31. svibnja 2023. (stranice 3966-3970 spisa), 1. lipnja 2023. (stranica 3961-3965 spisa), 15. rujna 2023. (stranice 4386-

4390 spisa), 18. listopada 2023. (stranice 4701-4702 spisa), 10. studenog 2023. (stranica 4815 spisa) i 21. ožujka 2024. (stranice 5091-5098 spisa).

7. Razlučni vjerovnik se podnescima od 13. listopada 2021. (stranice 1869-1870 spisa), 29. listopada 2021. (stranice 1889-1900 spisa), 22. studenog 2021. (stranice 1942-1943 spisa), 2. ožujka 2022. (stranice 2221-2222 spisa), 18. listopada 2022. (stranice 2746-2747 spisa), 26. svibnja 2023. (stranice 3955-3956 spisa), 15. veljače 2024. (stranica 5018 spisa) i 22. ožujka 2024. (stranica 5100 spisa) očitovao na obračune troškova stečajne upraviteljice.

8. Na ročištima za diobu održanim 30. kolovoza 2021. (stranice 1834-1835 spisa), 21. listopada 2021. (stranice 1886-1887 spisa), 22. studenog 2021. (stranice 1945-1946 spisa), 27. listopada 2022. (stranice 2760-2762 spisa) i 3. listopada 2023. (stranice 4558-4563 spisa) sud je stečajnoj upraviteljici i razlučnom vjerovniku omogućio raspravu o troškovima koji terete unovčenje predmetnih nekretnina temeljem odredbe članka 124. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22; dalje OZ).

9. Tijekom postupka razlučni vjerovnik je isticao niz prigovora na obračune troškova koje je dostavljala stečajna upraviteljica, i to na gotovo svaki segment tih obračuna (kako direktnih i indirektnih troškova, tako i učešća razlučnog vjerovnika u indirektnim troškovima).

10. Iscrpna očitovanja stečajne upraviteljice na date prigovore (koja su u jednom dijelu iziskivala i dodatne terenske provjere angažmanom i HEP-ovih radnika na licu mjesta ne bi li se utvrdilo tko koristi pojedine priključke električne energije) te ažuriranje obračuna s promjenama do kojih je u međuvremenu dolazilo zbog proteka vremena, a što se reflektiralo i na pojedine stavke direktnih troškova, kao i na strukturu unovčene stečajne mase te time i na participaciju razlučnog vjerovnika u indirektnim troškovima u konačnici su rezultirala usuglašavanjem stavova stečajne upraviteljice i razlučnog vjerovnika u odnosu na troškove unovčenja predmetnih nekretnina. Naime, podneskom od 21. ožujka 2024. (stranice 5091-5098 spisa) stečajna upraviteljica je dostavila konačan obračun troškova za predmetne nekretnine, a podneskom zaprimljenim kod ovog suda 22. ožujka 2024. razlučni vjerovnik Tomo Roščić naveo je kako nema prigovora na dostavljeni obračun te je suglasan s iznosom troškova unovčenja kako je to predložila stečajna upraviteljica.

11.1. U konačnom obračunu stečajna upraviteljica između ostalog navodi:

- da nekretnine koje su bile predmet prodaje, pobliže označene kao dijelovi 87/4022, 59/4022, 32/4022, 55/4022, 914/4022 kat.čest. 9113/1 iskazane u Z.U. 16090 K.O. Split, koji suvlasnički dijelovi su povezani s posebnim dijelom zgrade u naravi predstavljaju poslovni prostor u podrumu stambeno poslovne zgrade na adresi Slavićeva 15, u Splitu
- da je, nakon što su predmetne nekretnine rješenjem od 12. travnja 2021. dosuđene razlučnom vjerovniku, stečajna upraviteljica 1. srpnja 2021. dostavila obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo, a 30. kolovoza 2021. održano je ročište radi utvrđenja troškova i razdiobe kupovine na kojem je punomoćnica razlučnog vjerovnika zatražila dopunu obračuna sa pregledom vjerodostojne dokumentacije koja se odnosi na direktni trošak

- da je zbog specifičnih okolnosti korištenja nekretnina koje su bile predmet prodaje, kao i troškova koji su se obračunali, razlučnom vjerovniku tijekom postupka dostavljeno nekoliko podnesaka u kojima se očitovala o troškovima te prigovorima razlučnog vjerovnika, bilo da su prigovori istaknuti u podnescima ili na ročištu za diobu

- da su tijekom postupka razlučnom vjerovniku dostavljeni svi računi te pregledi plaćanja troškova

- da je nakon obračuna koji je dostavljen u rujnu 2023., dana 3. listopada 2023. održano ročište radi utvrđenja troškova, na kojem ročištu su detaljno obrazloženi svi troškovi koji su bili iskazani u obračunu; nakon održanog ročišta na kojem je izvršila povlačenje dijela indirektnog troška, sukladno recentnoj praksi Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske (s čime se suglasila i punomoćnica razlučnog vjerovnika), te nakon izrade nove tablice troškova sa pregledom preračunatih iznosa iz kunskih u eurske iznose da je utvrdila da su omaškom neki troškovi bili pogrešno iskazani, te je sudu u listopadu dostavila ispravljenu tablicu rekapitulacije troškova unovčenja, a isto tako dostavljena je i dopuna očitovanja dana 9. i 14. studenog 2023.

11.2. U odnosu na podnesak punomoćnice razlučnog vjerovnika od 15. veljače 2024., a koji se dijelom odnosi na pitanje zakupnine koju naplaćuje stečajni dužnik stečajna upraviteljica istakla je:

- da je društvo Božen-Co d.o.o. Split sklopilo ugovor o najmu za dio prostora u Slavićevoj ulici 15, i to upravo prostor u podrumu površine 57,33 m² sa društvom Metronet telekomunikacije d.d. još 2005., a nakon što je otvoren stečajni postupak nastavljen je zakup nekretnine po istim uvjetima

- društvo Metronet telekomunikacije d.d. kasnije je pripojeno društvu A1 Hrvatska d.o.o. temeljem kojeg ugovora društvo A1 i danas koristi isti poslovni prostor; prostor se nalazi u podrumu zgrade te čini sastavni dio nekretnine koja je predmet prodaje i za koju se provodi obračun troškova; u navedenom prostoru je spojena električna energija te zakupnik plaća struju direktno HEP-u, dok u prostoru nije spojena voda pa stoga nema ni troškova utroška vode.

11.3. U konačnom obračunu troškova unovčenja stečajna upraviteljica iskazala je ostvarene prihode od unovčene stečajne mase, temeljem čega je utvrdila postotak učešća svakog prihoda u ukupno unovčenoj masi s naglaskom da se posebno izdvaja prihod ostvaren od zakupnine poslovnog prostora u sklopu prodane nekretnine od ukupno iskazanih ostalih prihoda:

Pregled ostvarenih prihoda unovčene stečajne mase te predviđenih prihoda

R.br.	Nekretnina / prihod	Iznos EUR	% učešća	Iznos kn
1.	Nekretnina -Slavićeva 15	570.840,80	21,34586835	4.301.000,01
2.	GPM Tučepska ulica	124.525,37	4,656468414	938.236,40
3.	Stan Tučepska ulica	100.603,89	3,761954982	758.000,01
4.	PM Radoševac	7.465,66	0,279168895	56.250,02
5.	GPM Radoševac	11.248,26	0,420614429	84.750,01
6.	Zemljište Kopilica	483.276,93	18,07152839	3.641.250,03
7.	Spreme Duilovo	5.879,62	0,219860939	44.300,00
8.	Slavićeva - parking	23.425,58	0,875969879	176.500,03

R.br.	Nekretnina / prihod	Iznos EUR	% učešća	Iznos kn
9.	Zakupnina prema ugovoru s A1	79.950,57	2,989650252	602.387,57
9a.	Razlika ostali prihodi	147.321,40	5,508897068	1.109.993,09
10.	Garaže Duilovo	695.289,74	25,99947876	5.238.660,55
11.	Slavićeva ZU 7825 i 3670	88.692,02	3,316525698	668.250,02
12.	Podstrana zemlja	255.096,29	9,539002508	1.922.023,00
13.	Slavićeva ZU 15431	26.378,66	0,986396564	198.750,01
14.	Okolno zemljište Kopilica	47.250,13	1,766858736	52.741,50
15.	Očekivani prihod	7.000,00	0,26175613	356.006,10
	Ukupno	2.674.244,92	100	20.149.098,35

U točki 9. iskazan je prihod ostvaren od zakupnine temeljem ugovora o zakupu s društvom A1 (ranije Metronet telekomunikacije d.d.)

U točki 9a. „ostali prihodi“ iskazan je prihod ostvaren od zakupa do prodaje nekretnina i to stana, garaža, zemljišta, te prihod od kamate na novčana sredstva, prihod od naplate potraživanja nastalih prije stečaja te prihoda od naplate razlike kupovine za ranije prodanu imovinu i to kako slijedi:

Vrsta prihoda	Iznos u EUR	% učešća
zakupnina A1	79.950,57	2,989650252
zakup stana Tučepska	10.246,20	0,383143665
zakup garaže	59.434,25	2,222468464
zakup zemljište Kopilica	14.720,36	0,550449209
naplata potraživanja	35.140,00	1,314015771
prihod od kamate	62,33	0,002330751
naplata razlike kupovnine	27.718,26	1,036489208
Ukupno	227.271,97	8,498547321

Stečajna upraviteljica dalje posebno izdvaja prihod od zakupa koji se nalazi na adresi Slavićeva 15 koji je predmet prodaje razlučnom vjerovniku kao stavku pod 9., a pod točkom 9a iskazuje ostale prihode u zbirnom iznosu.

Iz gore navedenog proizlazi da su svi prihodi pa tako i prihodi od zakupa obuhvaćeni u ukupno ostvarenoj stečajnoj masi, a svaki prihod sudjeluje u razdiobi indirektnih troškova ovisno o ostvarenom prihodu u odnosu na ukupno unovčenu imovinu.

Postotak učešća prihoda utvrđuje se u odnosu na ukupno ostvarenih prihod, pa tako postotak učešća za nekretninu u Slavićevoj 15, koja je predmet ovog obračuna iznosi 21,3458684%.

11.4. U direktne troškove koji prate nekretninu od otvaranja stečaja pa do prodaje stečajna upraviteljica uvrstila je troškove električne energije, vode, pričuve, komunalne i vodne naknade te trošak prodaje na FINA-i, a prema tablici:

	Direktni trošak	Iznos u EUR	Umanjenje u EUR	Uvećanje u EUR	Sveukupno u EUR
1.	trošak električne energija	5.720,80			5.720,80
2.	trošak vode	8.951,83		492,89	9.444,72
3.	trošak pričuve	4.350,54	183,77		4.166,77
4.	trošak kom. i vodne naknade	18.723,63	623,55		18.100,08
5.	trošak prodaje na FINA-i	92,91			92,91
	Ukupno direktni trošak	37.839,71	807,32	492,89	37.525,28

Svaku pojedinu stavku direktnih troškova stečajna upraviteljica posebno je obrazložila.

11.4.1. U odnosu na trošak potrošnje električne energije stečajna upraviteljica ističe:

- da su u tijeku postupka utvrđivanja troškova električne energije dostavljeni svi računi, kao i dokazi o plaćanju koji su teretili nekretnine koje su predmet prodaje od strane HEP Opskrbe i HEP Elektre
- da je pregledom dokumentacije te očevitom u prostoru u Slavićevoj 15, zajedno s predstavnicima HEP-a i punomoćnicom razlučnog vjerovnika utvrđeno da sporno mjerno mjesto broj 1302608332 nije u funkciji prostora kojeg koristi razlučni vjerovnik, pa je to mjerno mjesto isključeno iz obračuna utroška električne energije
- da su u obračunu troškova uključeni troškovi koji se odnose na mjerna mjesta koja su pregledana od strane HEP Opskrbe i HEP Elektre za obvezu mrežarine i opskrbe električne energije, po mjerilima koja su kasnije prenesena na novog korisnika, a troškovi su obračunati za period od otvaranja stečajnog postupka zaključno s kolovozom 2018. godine, nakon čega je razlučni vjerovnik preuzeo obvezu
- da su tablice utroška struje po mjernim mjestima i računima dostavljene ranije u spis suda, a obveza je iskazana zaključno s računom za kolovoz 2018. kako slijedi:

Godina	HEP Opskrba Iznos u EUR	HEP Elektra Iznos u EUR
2016.	643,08	14.994,60
2017.	8.248,15	1.632,88
2018.	11.371,53	6.213,11
Ukupno	20.262,76	22.840,59
Sveukupno		43.103,35

- da prigovor punomoćnice kojim se osporava trošak struje do kolovoza 2018. godine kada je razlučni vjerovnik započeo koristiti nekretninu u poslovne svrhe nije opravdan jer je prostor bio priključen na električnu mrežu sa nekoliko mjernih mjesta koji se nalaze u elektro-ormaru u podrumu prostora koji je predmet prodaje, što je konstatirano i prilikom pregleda svih mjerila
- da je HEP redovito dostavljao račune za mrežarinu i za utrošak energije, kojim računima je naplaćivao naknadu za mjernu i opskrbnu uslugu te naknadu za poticanje proizvodnje iz obnovljivih izvora te utrošak električne energije

- da bi se prostor priveo svrsi u prostoru su se izvodili građevinski radovi za koje je bila potrebna električna energija, tim više što se prostor nalazi u podrumu zgrade u kojem nema vanjskog svjetla
- da je u razdoblju 2016.-2018. dio utroška električne energije refakturiran drugim korisnicima koji su koristili električnu energiju preko zajedničkog mjerila, a za iznos refakturiranog utroška električne energije umanjena je obveza razlučnog vjerovnika čime razlučni vjerovnik nije terećen za energiju koju su koristili ostali korisnici
- da j, u odnosu na upit punomoćnice koji se odnosio na plaćanje troška električne energije za zakupnika A1, zakupniku za 2016. i 2017. refakturiran pripadajući iznos utroška te je za navedeni iznos umanjen trošak razlučnog vjerovnika, a od 2018. je zakupnik izvršio prijenos mjerila te je direktno plaćao potrošnju HEP-u o čemu je upoznat i razlučni vjerovnik
- da trošak električne energije koji tereti razlučnog vjerovnika iznosi 5.720,80 EUR / 43.103,35 kn.

11.4.2. U odnosu na trošak potrošnje vode stečajna upraviteljica ističe:

- da se razlučni vjerovnik tereti za račune za vodu prema računima Vodovod i kanalizacija d.o.o. za priključak na potrošno mjesto 2647450 priključak 046872, Slavićeva 15, Split
- da je u ranije dostavljenim obračunima utvrđena obveza za troškove vode sa detaljno iskazanim pregledom svih računa koji iznos je umanjen za iznos kojeg je uplatio korisnik
- da prigovor razlučnog vjerovnika kojim se osporava utrošak vode na period od otvaranja stečaja do 1. lipnja 2018., kada je započeto obavljanje poslovne djelatnosti u prostoru, nije bilo moguće prihvatiti jer je voda spojena u prostoru i postavljeno mjerilo prilikom izgradnje objekta, a dužnik se osim potrošnje tereti za paušalnu naknadu za usluge održavanja sustava, pročišćavanja i vodoopskrbe kao i naknade za korištenje i zaštitu voda; pored toga, prije nego je razlučni vjerovnik započeo s obavljanjem djelatnosti u prostoru su izvođeni građevinski radovi, instalacija struje i vode te spajanje pojedinačnih apartmana prije puštanja u funkciju pa stoga ni datum kojeg je predložila punomoćnica nije bio opravdan; iz pregleda utroška vode, koji je dostavljen u spis suda 11. studenog 2023. proizlazi da trošak vode koji se odnosi na period od stečaja pa do početka sezone 2018. iznosi upravo 10.356,05 kn, koliko je punomoćnica prihvatila u svojim očitovanjima dostavljenim sudu te usmenom očitovanju na ročištu, a preostala razlika se odnosi na troškove koji su nastali nakon 1. lipnja 2018. od kada razlučni obavlja djelatnost pa se i utrošak vode znatno povećava
- da u prostoru koji je u zakupu držao zakupnik A1 nije spojena voda pa tako nema osnove da se umanji ovaj trošak tako da nije ni terećen za istu
- da ukupna obveza za troškove vode koji se odnose na razlučnog vjerovnika kao što je iskazano u tablici iznosi 8.951,83 EUR te uvećano za trošak od 492,89 EUR po računu koji je dostavljen punomoćnici, što ukupno iznosi 9.444,72 EUR.

11.4.3. U odnosu na trošak pričuve stečajna upraviteljica ističe:

- da su suvlasnici stambene zgrade Slavićeva 15, Split, sklopili ugovor o upravljanju zgradom sa društvom DUB Inženjering d.o.o. dana 1.srpnja 2012., a Ugovor o upravljanju zgradom s DUB inženjering d.o.o. je dostavljen u spis suda
- da ukupna obveza za trošak pričuve koju je podmirio stečajni dužnik za razdoblje 02/2016 - 12/2017. iznosi 32.779,14 kn / 4.350,54 EUR

- da u odnosu na prigovor razlučnog vjerovnika da, iako prostor nije bio u funkciji u trenutku otvaranja stečaja, obveza za trošak pričuve egzistira jer je obveza ovog troška vezana uz vlasništvo nekretnine
- da je prigovor razlučnog vjerovnika da je dio troška pričuve trebao snositi zakupnik A1, budući da je isti koristio $57,33 \text{ m}^2$ prostora koji je predmet prodaje, opravdan i ukupan trošak se umanjuje za pričuvu koja se odnosi na prostor u zakupu
- da je, uvažavajući prigovor razlučnog vjerovnika obračunat trošak pričuve za navedeno razdoblje i za utvrđenu površinu; površina zakupljenog prostora iznosi $57,33 \text{ m}^2 \times 1,05 \text{ kn/m}^2 = 60,20 \text{ kn}$ mjesečno te za 23 mjeseca trošak pričuve iznosi $60,20 \text{ kn} \times 23 \text{ mj} = 1.384,60 \text{ kn}$ odnosno 183,77 EUR
- da, nakon provedenog umanjenja u konačnoj tablici direktnog troška pričuva iznosi 4.166,77 EUR.

11.4.4. U odnosu na trošak komunalne i vodne naknade stečajna upraviteljica ističe:

- da je obveza utvrđena temeljem rješenja Grada Splita i Hrvatskih voda, a rješenja su dostavljena u spis suda.; ova obveza plaća se neovisno da li je prostor u funkciji, a temeljem navedenih rješenja podmirene su obveze za razdoblje 2016.-2019. godine u ukupnom iznosu 141.073,18 kn / 18.723,63 EUR, a dokazi o plaćenju obvezi dostavljeni su u spis suda
- da je, uvažavajući prigovor razlučnog vjerovnika da se ovaj trošak trebao podmiriti iz prihoda ostvarenog iz zakupnine čime bi trošak razlučnog vjerovnika bio manji, obračunat trošak koji bi se odnosio na prostor u zakupu pa je utvrđeno da iznos mjesečne komunalne i vodne naknade iznosi 42,63 kn/m² što znači da za prostor od $57,33 \text{ m}^2 \times 42,63 \text{ kn}$ iznosi 99,96 kn mjesečno; razlučni vjerovnik terećen je za ovaj trošak ukupno 47 mjeseci što znači da bi za prostor koji je bio u zakupu trošak iznosio $47 \times 99,96 \text{ kn} = 4.698,12 \text{ kn}$ / 623,55 EUR pa se za taj iznos umanjuje ukupan trošak komunalne i vodne naknade
- da nakon provedenog umanjenja trošak komunalne i vodne naknade iznosi 18.100,08 EUR.

11.4.5. U odnosu na trošak Financijske agencije stečajna upraviteljica ističe:

- da je oglas o prodaji imovine elektroničkom javnom dražbom objavljen na stranicama FINA-e te je prilikom oglašavanja FINA-i uplaćen iznos od 2.800,00 kn
- da je nakon završene prve dražbe FINA utvrdila stvarni trošak u iznosu od 700,00 kn, dok je razlika vraćena na račun stečajnog dužnika pa se razlučni vjerovnik tereti za trošak oglašavanja u iznosu 700,00 kn.

11.5. U indirektno troškove koji obuhvaćaju troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine ali su nastali ili će nastati radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, a založnog vjerovnika terete razmjerno prema sudjelovanju u vrijednosti ukupno unovčene imovine stečajna upraviteljica obračunala je:

- a) udio u nagradi i naknadi troškova stečajne upraviteljice
- b) udio u ostalim troškovima stečajnog postupka.

11.5.1. Nagradu za rad u ovom stečajnom postupku stečajna upraviteljica obračunala je sukladno članku 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima („Narodne novine“ broj 105/15; dalje: Uredba). U tom smislu, uzimajući kao osnovicu za izračun nagrade iznos od 2.674.244,92 EUR (unovčena stečajna masa uvećana za procijenjeno unovčenje neunovčene stečajne

mase) nagrada iznosi 83.615,36 EUR, uvećano za 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje pa ukupan trošak s osnova nagrade stečajne upraviteljice iznosi 89.886,52 EUR. Nekretnina koja je predmet razdiobe sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 21,3458684% pa trošak nagrade stečajne upraviteljice od 89.886,52 EUR tereti nekretninu u iznosu 19.187,06 EUR.

11.5.2. U odnosu na naknadu stvarnog troška (članak 94. stavak 3. SZ-a), stečajna upraviteljica ističe da je za potrebe stečajnog postupka imala troškove korištenja mobitela, telefona i osobnog vozila vezano uz identifikaciju i uknjižbu nekretnine, obilazak nekretnine prilikom preuzimanja, davanja u zakup, razgledanja sa potencijalnim kupcima predstavnicima HEP-a i sl., pa predlaže paušalni trošak za razdoblje 2016.- 2023. u iznosu od 1.100,00 EUR neto, što uvećano za porez i doprinose iznosi 1.642,36 EUR, a pripadajući dio troška koji tereti razlučnog vjerovnika od 21,3458684 % iznosi 350,58 EUR.

11.5.3. Ukupno pripadajući trošak po osnovi nagrade za rad stečajne upraviteljice i naknade njenih stvarnih troškova koji tereti predmetne nekretnine prikazan je u tablici:

Red. br.	Vrsta direktnog troška	Iznos u EUR
1.	Nagrada za rad stečajne upraviteljice	19.187,06
2.	Naknada troškova stečajne upraviteljice	350,58
	Ukupna nagrada i trošak stečajne upraviteljice	19.537,64

11.5.4. U odnosu na ostale troškove koje čine troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine, ali su nastali ili će nastati radi cjelokupne stečajne mase i vođenja stečajnog postupka stečajna upraviteljica popisala je prema tablici:

	Ostali trošak	Iznos u EUR
1.	Trošak banke	1.302,80
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	16.650,16
3.	Trošak arhiviranja	5.170,24
4.	Trošak odvjetnika i javnog bilježnika	1.107,16
5.	FINA	346,40
6.	Trošak izrade pečata	20,57
7.	Trošak poštarine, itd.	546,82
8.	Trošak kancelarijskog materijala	2.737,18
9.	Trošak tehničara	83,75
	Ukupno ostali trošak	27.965,08
10.	Rezervacija na ime budućih troškova banka, knjigovodstvene usluge i sudska pristojba	2.393,45
	SVEUKUPNO OSTALI INDIREKTNII TROŠAK	30.358,53

Svaku pojedinu stavku stečajna upraviteljica obrazložila je kako slijedi:

- trošak banke (redni broj 1.) odnosi se na troškove vođenja računa sukladno ugovoru sa HPB d.d.
- trošak knjigovodstvenih usluga (redni broj 2.) odnosi se na troškove vođenja knjigovodstva sukladno Ugovoru s knjigovodstvenim servisom
- trošak arhiviranja (redni broj 3.) odnosi se na trošak arhiviranja dijela dokumentacije koji je već izdvojen, popisao i arhivirao kod Pismohrane d.d. i to prema ugovoru o djelu za obavljene radnje te računu Pismohrana d.d.
- trošak javnog bilježnika (redni broj 4.) odnosi se na troškove ovjere potpisa i preslika dokumentacije koja je bila potrebna u tijeku stečaja, te trošak odvjetnika za pravno mišljenje vezano uz predmetne nekretnine
- trošak FINA-e (redni broj 5.), odnosi se na račune Fine za objavu GFI, godišnja pretplata certifikata koji su direktno knjiženi na troškovima u klasi 4
- trošak izrade pečata (redni broj 6.) koji je napravljen u trenutku otvaranja stečaja, sukladno tada važećim zakonskim propisima
- trošak poštarine i drugi sitni trošak (redni broj 7.) odnosi se na troškove iz blagajne za plaćanje sitnih troškova, poštarine preporuke, i sl. (direktno knjiženi na troškovima u klasi 4),
- trošak kancelarijskog materijala (redni broj 8.) odnosi se na račune za nabavljeni kancelarijski materijal
- trošak održavanja info sustava (redni broj 9.) odnosi se na račun Tehničar d.d.

Pod točkom 10. iskazana je rezervacija na ime predviđenih budućih obveze stečajne mase za koje se predviđa da će nastati do zaključenja stečajnog postupka a obuhvaćaju:

- a) trošak knjigovodstvenih usluga te izrada potrebnih financijskih izvještaja koji se predviđa za 8 mjeseci po 250,00 EUR mjesečno ukupno 2.000,00 EUR za knjigovodstveni servis.
- b) trošak banke cca 16,00 EUR mjesečno što za 8 mjeseci čini ukupno 128,00 EUR
- c) trošak sudske pristojbe 265,45 EUR na ime zaključenja stečajnog postupka.

Od ukupnog iznosa od 30.358,53 EUR, razlučnog vjerovnika treba teretiti za iznos od 6.480,29 EUR (prema učešću od 21,3458684%).

11.5.5. Rekapitulacija indirektnih troškova koji terete predmetne nekretnine prikazana je u tablici:

	Indirektni trošak	Iznos u EUR
1.	Nagrada i naknada troška st. upravitelja	19.537,64
2.	Ostali indirektni trošak (30.358,53 u % 21,3458684)	6.480,29
	Ukupno indirektni trošak	26.017,93

11.6. Stečajna upraviteljica ističe da je punomoćnica razlučnog vjerovnika u svom podnesku od 15. veljače 2023. istaknula kako je nakon donošenja rješenja o dosudi nekretnine stečajni dužnik i nadalje nastavio s naplatom zakupnine od zakupca A1 koja iznosi mjesečno 860,00 EUR, pa da je stoga razlučni vjerovnik oštećen za neostvarenu zakupninu za protekle tri godine u iznosu od 30.960,00 EUR.

U tom smislu stečajna upraviteljica navodi da je točno da je stečajni dužnik u razdoblju od dosude pa zaključno s danom 20. ožujka 2024. uprihodio od zakupnika A1 na ime

zakupnine iznos od 30.960,00 EUR, ali da je u fakturiranom iznosu obračunat i trošak PDV-a od 25% pa stvarni neto prihod od zakupnine za navedeni period iznosi ukupno 24.768,00 EUR. U odnosu na prigovor i zahtjev punomoćnice razlučnog vjerovnika za umanjene troškova, smatra da je zahtjev za umanjene troškova koji terete razlučnog vjerovnika opravdan, jer je stečajni dužnik stvarno uprihodio zakupninu uz napomenu da je umanjeno opravdano samo za neto iznos od 24.768,00 EUR jer razlika predstavlja trošak PDV-a kojeg snosi stečajni dužnik. Slijedom navedenog, stečajna upraviteljica predlaže ukupan trošak unovčenja umanjiti za iznos ostvarenog neto prihoda zakupnine od 24.768,00 EUR, a prema tablici:

Rekapitulacija troška unovčenja

Ukupan trošak	Iznos u EUR
Direktni trošak	37.525,28
Indirektni trošak	26.017,93
Ukupan trošak	63.543,21
Ostvaren neto prihod od zakupa	24.768,00
Razlika troška unovčenja	38.775,21

11.7. Kako su stvarni troškovi unovčenja veći od paušalnih 5% vrijednosti unovčene nekretnine, stečajna upraviteljica predlaže sudu donijeti rješenje o namirenju i pozvati razlučnog vjerovnika Tomu Rošćića na plaćanje troškova unovčenja u iznosu od 38.775,21 EUR.

12. Odredbom članka 248. SZ-a, koji se u ovoj pravnoj stvari primjenjuje temeljem odredbe članka 441. stavka 2. SZ-a, propisano je da nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi sud će iz iznosa ostvarenoga prodajom:

1. namiriti troškove unovčenja iz članka 254. tog Zakona
2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnoga postupka i
3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

13. Odredbom članka 254. stavkom 3. SZ-a propisano je da se troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju paušalno u iznosu od 5% od utška. 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.

14. Člankom 125. stavkom 1. OZ-a, koji se u ovom postupku primjenjuje na temelju članka 247. stavka 1. SZ/15, propisano je da o namirenju ovrhovoditelja i drugih osoba kojima pripada pravo na namirenje sud odlučuje rješenjem nakon održanoga ročišta, uzimajući u obzir podatke iz spisa i zemljišne knjige te utvrđenja na ročištu.

15. Iz spisa proizlazi da je na ovim nekretninama upisano založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Tome Rošćića (upis pod Z-14463/07, Z-19910/17, Z-28064/20 i Z-41335/20).

16. Člankom 302. stavkom 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17; dalje ZV) propisano je da tražbina osigurana založnim pravom ima pri namirivanju iz vrijednosti zaloga prednost pred svim tražbinama koje nisu osigurane založnim pravima na tom zalogu, ako nije što drugo zakonom određeno.

17. Sukladno citiranoj odredbi ZV-a, razlučni vjerovnik Tomo Roščić, kao jedini razlučni vjerovnik u prednosnom redu na predmetnim nekretninama, ima prednost pri namirivanju iz vrijednosti zaloga pred svim tražbinama koje nisu osigurane založnim pravima na tom zalogu.

18. Obzirom da je tražbina razlučnog vjerovnika koji je dao izjavu o prijeboju (4.418.876,34 kn prema izvješću stečajne upraviteljice od 9. travnja 2021 - stranica 1697 spisa) veća od ponuđene kupovnine – utvrđene vrijednosti nekretnine u iznosu od 4.301.000,00 kn, to je u smislu odredbe članka 247. stavka 7. SZ-a te članka 107. stavka 1. OZ-a razlučnog vjerovnika valjalo osloboditi plaćanja kupovnine, osim troškova unovčenja predmeta razlučnog prava (članak 254. stavak 3. SZ-a). U tom smislu, ističe se kako tražbina razlučnog vjerovnika nije osporena do ročišta za diobu kupovnine niti na tom ročištu niti je osporeno njegovo pravo na namirenje iz vrijednosti prodanih nekretnina (članak 117. OZ-a).

19. Nadalje, sukladno članku 107. stavku 3. OZ-a, u vezi s člancima 248. i 254. OZ-a, razlučni vjerovnik-kupac dužan je položiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine.

20. U odnosu na prijedlog stečajne upraviteljice za razdiobu kupovnine od 21. ožujka 2024., a kojeg nije osporio razlučni vjerovnik, ovaj sud u cijelosti prihvaća način obračuna troškova i namirenja razlučnih vjerovnika te utvrđuje troškove unovčenja nekretnine opterećene razlučnim pravom u ukupnom iznosu od 38.775,21 EUR (uz napomenu da će pripadnu nagradu za rad stečajne upraviteljice ovaj sud odrediti posebnim rješenjem).

21. Slijedom navedenog, a temeljem odredbi članaka 253. i 254. SZ-a, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja pod točkama I. i II.

22. Odgovarajućom primjenom članka 125. stavka 4. OZ-a, u vezi s člankom 247. stavkom 1. SZ-a, odlučeno je da ako kupac/razlučni vjerovnik ne uplati iznos od 38.775,21 EUR na ime troškova unovčenja, sud će staviti izvan snage rješenje o namirenju i rješenje o dosudi te prodaju oglasiti nevažećom, radi čega je odlučeno kao u izreci ovog rješenja pod točkom III.

23. Preračunavanje iznosa izraženih u kunama u iznose izražene u eurima izvršeno je u skladu s odredbama članka 43. i 48. Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“ broj 57/22 i 88/22).

U Splitu 10. travnja 2024.

Sutkinja
Ana Golub Gruić

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba. Žalba se može izjaviti u roku od osam dana od dostave rješenja, a dostava ovog rješenja smatra se obavljenom istekom osmog dana od dana njegove objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Žalba se podnosi Trgovačkom sudu u Splitu, pismeno u tri primjerka, a o istoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- stečajna upraviteljica Anči Bašić
- razlučni vjerovnik Tomo Roščić po punomoćniku
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **9-30866-2594c**

Kontrolni broj: **08465-17bb9-e3671**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANA GOLUB GRUIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, 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 Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.