



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

Posl. br.6-St. 151/2019-172

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE

Trgovački sud u Dubrovniku, po stečajnom sucu tog suda Srđanu Gavraniću, kao sucu pojedincu, u stečajnom postupku nad dužnikom ZAKUP društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, ugostiteljstvo i usluge, Split, Zrinjsko-Frankopanska 68, MBS: 040151588, OIB: 25139341637, zastupano po stečajnom upravitelju Franu Krišto iz Splita, izvan ročišta, dana 23. prosinca 2020. godine

r i j e š i o j e

- I.** Ponuditelju: KRUŠČICA d.o.o., OIB: 23715687607, Mažuranićevo šetalište 1, Split, dosuđuje se imovina stečajnog dužnika i to oznake katastarske čestice:
- kat. čestice zem. 6200/1 poslovni objekt 749 m², z.ul. 17830 k.o. SPLIT,
 - kat. čestice zem. 6203/11 zgrada 259 m², dvor 143 m², kat. čestice zem. 6203/22 zgrada 41 m², dvor 73 m², kat. čestice zem. 6203/23 dvor 3 m², ukupno 519 m², sve z.ul. 15523 k.o. SPLIT, uz zabilježbu da kod upisa zgrade izgrađene na čest. zem. 6203/11, čestice zem. 6203/22, čestice zem. 6203/23 nije priložena uporabna dozvola,
 - kat. čestice zem. 6203/1 zgrada 215 m², dvor 285 m², kat. čestice zem. 6203/21 zgrada 45 m², dvor 71 m², ukupno 616 m², sve z.ul. 15522 k.o. SPLIT, uz zabilježbu da kod upisa kuće izgrađene na čest. zem. 6203/1 i čestice zem. 6203/21, nije priložena uporabna dozvola,
 - kat. čestice zem. 6203/15 dvorište 61 m², kat. čestice zem. 6203/24 dvor 36 m², ukupno 97 m², sve z.ul. 18846 k.o. SPLIT,
- Vrsta predmeta prodaje: skupni predmet prodaje.
Identifikator nadmetanja: 25799.
Identifikator predmeta prodaje: 15071.
- II.** Ponuditelju: KRUŠČICA d.o.o., OIB: 23715687607, Mažuranićevo šetalište 1, Split, se nalaže u roku od 15 dana od dostave ovog rješenja položiti iznos kupovnine od 3.396.665,91 kuna (slovima: tri-milijuna-tri-stotine.dvedeset-šest-tisuća-šest-stotina-šezdeset-pet kuna i devedeset-jednu lipu) u korist računa IBAN: HR1123900011300028787 Model: HR11 poziv na broj (P1) 257990, te kao podatak drugi broj (P2) odvojen crticom (-) 194816, a u polje 71A na swiftu ili u polje "Opcija troška" u nalogu za plaćanje naznači "OUR", a kao opis plaćanja uplata cijene za St-151/2019 i nakon što ovo rješenje postane pravomoćno.

Primitak ovog rješenja računa se sukladno čl. 103. Ovršnog zakona u vezi s čl. 247. Stečajnog zakona istekom trećeg dana od dana objave na e-Oglasnoj ploči.

Uplaćena jamčevina u iznosu od 2.579.250,00 (slovima: dva-milijuna-pet-stotina-sedamdeset-devet-dvije-stotine-pedeset kuna) uračunava se u kupovninu.

- III. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja odredit će se ročište za diobu kupovnine ostvarene prodajom imovine iz točke I. ovog rješenja.
- IV. Nalaže se stečajnom upravitelju u roku od osam (8) dana od pravomoćnosti ovog rješenja sudu dostaviti sudu obračun troškova unovčenja predmeta iz točke I. ovog rješenja na kojem postoji razlučno pravo.
- V. Ako ponuditelj KRUŠČICA d.o.o. Split, koje je stavilo najpovoljniju ponudu ne plati u cijelosti kupovninu iz točke II. izreke ovog rješenja i troškove unovčenja predmeta u roku određenom ovom odnosno drugom odlukom, sud će rješenjem proglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju, a iz položene jamčevine će se namiriti troškovi prodaje i naknaditi razlika između postignute kupovnine.
- VI. Zaključkom o predaji nekretnine odredit će se upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca i brisanje svih dosadašnjih upisa u zemljišnim knjigama na prodanim nekretninama.
- VII. Nalaže se ovu dosudu prodanih nekretnina zabilježiti u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel.
- VIII. Žalba protiv ovog rješenja ne zadržava provedbu rješenja.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda posl.br. St.2003/2016-24 od 13. ožujka 2018. godine otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom. U stečajnoj masi nalazi se imovina pobliže opisana u točki I. izreke ovog rješenja zajedno s upisanim teretima tj. razlučnim pravom.

Rješenjima ovog suda posl.br. St. 2003/2016-43 od 10. srpnja 2018. godine i posl.br. St. 151/2019-65 od 31. svibnja 2019. godine odlučeno je o prodaji imovine u stečajnom postupku na usmenoj javnoj dražbi, a zaključkom posl.br. St. 151/2019-136 od 10. rujna 2020. godine utvrđena je početna vrijednost, te uvjeti prodaje i dostavljen je zahtjev Financijskoj agenciji za prodaju.

Prema izvješću Financijske agencije (list spisa 1483-1493) dražba je počela 29. rujna 2020. godine u 15,00 sati, a nadmetanje 9. prosinca 2020. godine u 00,00 sati i završeno je 22. prosinca 2020. godine u 23:59:59 sati, a uplaćena je jamčevina u iznosu od 2.579.250,00 kuna po: KRUŠČICA d.o.o., Split.

Na dražbi je najviši iznos valjane ponude u iznosu od 25.792.500,00 kuna stavilo KRUŠČICA d.o.o., Split.

Prema stanju upisa u zemljišnim knjigama u trenutku donošenja ove odluke za K.O. Split upisano je

- u z.ul. 17830 k.o. Split, pod brojem Z-14467/08 na temelju Ugovora o založnom pravu od 31.10.2008.g., pravo zalogu u iznosu od petmilijunasedamstopeidesettisuća EUR i 00/100, u kunskoj protuvrijednosti, uz kamate i nuzgredice, uz pod brojem Z-34978/2020 ustupanje založnog prava, Ugovor o ustupu i prijenosu prava i tražbina od 4. studenog 2020. pod poslovnim brojem Z-14467/08 s imena i koristi hipotekarnog vjerovnika DDM Invest III AG, pod br. Z-40504/19 u korist novog vjerovnika KRUSČICA d.o.o., Split;

- u z.ul. 15523 k.o. Split, pod brojem Z-11090/11 na temelju Ugovora o založnom pravu od 16. lipnja 2008. godine i III. Dodatka ugovoru o založnom pravu od 12. listopada 2011. godine, pravo zalogu u iznosu od šestmilijuna eura u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove prema uvjetima iz Ugovora, te svih dodataka tom Ugovoru, uz pod brojem Z-40504/2019 ustupanje založnog prava, Ugovor o ustupu i prijenosu prava i tražbina od 27. rujna 2019. godine, pod br. Z-11090/11, s imena Zagrebačka banka d.d. Zagreb, u korist DDM INVEST III AG;

- u z.ul. 15522 k.o. Split, pod brojem Z-11090/11 na temelju Ugovora o založnom pravu od 16. lipnja 2008. godine i III. Dodatka ugovoru o založnom pravu od 12. listopada 2011. godine, pravo zalogu u iznosu od šestmilijuna eura u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove prema uvjetima iz Ugovora, te svih dodataka tom Ugovoru, uz pod brojem Z-40504/2019 ustupanje založnog prava, Ugovor o ustupu i prijenosu prava i tražbina od 27. rujna 2019. godine, pod br. Z-11090/11, s imena Zagrebačka banka d.d. Zagreb, u korist DDM INVEST III AG;

- u z.ul. 18846 k.o. Split, u z.ul. 15522 k.o. SPLIT, pod brojem Z-11090/11 na temelju Ugovora o založnom pravu od 16. lipnja 2008. godine i III. Dodatka ugovoru o založnom pravu od 12. listopada 2011. godine, pravo zalogu u iznosu od šestmilijuna eura u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove prema uvjetima iz Ugovora, te svih dodataka tom Ugovoru, uz pod brojem Z-40504/2019 ustupanje založnog prava, Ugovor o ustupu i prijenosu prava i tražbina od 27. rujna 2019. godine, pod br. Z-11090/11, s imena Zagrebačka banka d.d. Zagreb, u korist DDM INVEST III AG.

Dakle, u trenutku donošenja ove odluke u zemljišnim knjigama nije upisan isti prvi razlučni vjerovnik u svakom z.ul. u kojem je upisana imovina stečajnog dužnika koja je bila predmet prodaje.

Prvi razlučni vjerovnik koji je upisan u z.ul. 17830 k.o. Split KRUSČICA d.o.o. je podneskom dostavljenim elektronskim putem 21. prosinca 2020. (list spisa 1481-1482) predložio je da ga sud oslobodi plaćanja kupovnine. Podnesak je dostavljen prije zaključenja dražbe.

Prema dostavljenoj procjeni sudskog vještaka za graditeljstvo Ivana Mijanović, dipl. ing. građ. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz Agencije Mijanović (list spisa 1250-1339) na temelju kojeg je utvrđena vrijednost predmetnih nekretnina upisanih u z.ul. 17830, 15523, 15522 i 18846 K.O. Split u iznosu 34.390.000,00 kuna (4.572.843,93 eura), vrijednost "poslovnog objekta s zemljištem ispod objekta - č.z. 6200/1" (list

spisa 1276) iznosi 3.970.636,24 eura (86,8308%), dok preostala tržišna vrijednost nekretnina položenih uz poslovni objekt (a koji su upisani u z.ul. 15523, 15522 i 18846 K.O. Split) iznosi 602.207,70 eura (13,1692%).

Stoga, u ostvarenoj najboljoj ponudi u iznosu od 25.792.500,00 kuna, imovina upisana u z.ul. 17830 k.o. Split sudjeluje s 86,8307% ili u vrijednosti od (86,8307% od 25.792.500,00=) 22.395.834,09 kuna, a imovina upisana u preostalim z.ul. (15523, 15522, 18846 k.o. Split) sudjeluje s 13,1692% ili u vrijednosti (13,1692% od 25.792.500,00=) 3.396.665,91 kuna.

Prema čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, dalje u tekstu SZ) nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretninama. Odstupanje od pravila ovršnog postupka, uređeno je čl. 247. st. 7. SZ koji propisuje da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, dok čl. 107. st. 1. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, dalje u tekstu: OZ) propisuje da ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje.

Oslobođenju kupca od polaganja kupovnine. propisano je čl. 107. st. 5. OZ, pa će sud o oslobođenju od plaćanja kupovnine odlučiti u rješenju o dosudi na temelju zahtjeva kupca podnesenog sudu najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe.

Stečajni zakon daje mogućnost ne samo jedinom razlučnom vjerovniku već i prvom u prednosnom redu, ako ih je više da kupe nekretninu. To svoje pravo razlučni vjerovnik ostvaruje izjavom da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Zbog svega navedenog sud može eventualno osloboditi KRUSČICA d.o.o. plaćanje kupovnine za vrijednost prodane imovine upisane u z.ul. 17830 k.o. Split ili za vrijednost 22.395.834,09 kuna.

Za preostalu vrijednost imovine (upisanu u z.ul. (15523, 15522, 18846 k.o. Split) sud ne može odlučivati o oslobođenju KRUSČICA d.o.o. plaćanja kupovnine, budući nije upisano kao razlučni vjerovnik, pa je za vrijednost imovine koja je bila predmet prodaje i upisana je u z.ul. 15523, 15522, 18846 k.o. Split, sud najpovoljnijem ponuditelju, sukladno uvjetima dražbe, naložio platiti kupovninu u razmjernom iznosu od 3.396.665,91 kuna.

No, ovim rješenjem sud je sukladno važećoj sudskoj praksi (VTSRH PŽ 6939/2018) odlučio samo o dosudi nekretnine prvom razlučnom vjerovniku upisanom u z.ul. 17830 k.o. Split KRUSČICA d.o.o. Split, ali ne i o oslobođenju od plaćanju kupovnine, budući da prethodno treba prema stanju upisa u zemljišnim knjigama utvrditi visinu tražbine prvog razlučnog vjerovnika i obračunati troškove troškova unovčenja predmeta prema čl. 254. SZ. Prema čl. 247. SZ nekretnine na kojima postoji razlučno pravo prodaje stečajni sudac, na prijedlog stečajnog upravitelja, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini. Pravilo ovrhe na nekretnini je da nakon pravomoćnosti

rješenja o dosudi nekretnine kupcu sud određuje ročište za diobu kupovnine na koje se ročište pozivaju, pored stranaka i osobe koje prema stanju spisa i prema podacima iz upisnika polažu pravo da se namire iz tog iznosa (čl. 124. st. 1. i 2. OZ). Sukladno čl. 124. st. 4. OZ na ročištu se raspravlja o namirenju vjerovnika i drugih osoba koje postavljaju zahtjev za namirenje, o tražbinama koje se imaju namiriti iz kupovnine, a redosljed namirenja propisan je odredbom čl. 253. SZ. Pri isplati glavnice i zateznih kamata založnim vjerovnicima relevantno je upisano založno pravo u zemljišnim knjigama, i upravo onako kako je upisano u zemljišne knjige. Razlučni vjerovnik nema pravo na zakonske zatezne kamate kao niti na eventualno neka druga sporedna potraživanja, ako ona nisu upisana u zemljišne knjige, a što je sudu tek za utvrditi. Zatezne kamate na glavicu teku do ročišta za diobu kupovnine, jer se na ročištu za diobu kupovnine utvrđuju tražbine kako glede glavnice, tako i kamata i troškova. Zbog toga se bez održavanja ročišta za diobu kupovnine ne može donijeti rješenje o namirenju odnosno oslobođenju od polaganja kupovnine.

Prema čl. 103. st. 5. OZ smatra se da je rješenje dostavljeno istekom trećeg dana od dana isticanja na e oglasnoj ploči suda.

U smislu čl. 108. OZ, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac položi kupovninu, sud će donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu.

U smislu čl. 96. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, dalje u tekstu: ZZK), sud koji donese odluku o dosudi naredit će po službenoj dužnosti da se dosuda zabilježi u zemljišnoj knjizi.

Sukladno čl. 11. st. 4. OZ, žalba ne odgađa provedbu rješenja, ako Ovršnim zakonom nije drugačije određeno. Odredbama Ovršnog zakona nije određeno da žalba protiv rješenja o dosudi nekretnine zadržava provedbu rješenja.

Zbog svega navedenog, na temelju spomenutih propisa odlučeno je kao u izreci.

U Dubrovniku, 23. prosinca 2020. godine

Stečajni sudac:

Srđan Gavranić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja dopušteno je izjaviti žalbu. Žalba se izjavljuje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana od primitka rješenja putem ovog suda u 3 istovjetna primjerka pozivom na gornji poslovni broj spisa. Primitak ovog rješenja računa se sukladno čl. 103. OZ u vezi s čl. 247. SZ zakona istekom trećeg dana od dana objave na e-Oglasnoj ploči. Žalba ne odgađa provedbu rješenja (čl. 11. st. 4. OZ).

DN-a (23.12.2020.g.):

- stečajnom upravitelju, putem e oglasne ploče,
- KRUŠČICA d.o.o., Split, po punomoćniku Damiru Gruiću, odvjetniku u Splitu,
- DDM INVEST III AG, Baar, Švicarska, po punomoćniku Davoru Jonjiću, odvjetniku u Buzinu,
- Općinski sud u Splitu, zemljišnoknjižni odjel,
- Porezna uprava Split,
- e-oglasna ploča suda,
- FINA, nakon pravomoćnosti s klauzulom pravomoćnosti radi objave na mrežnim stranicama elektroničkom poštom.

Broj zapisa: **eb2f5-2839b**

Kontrolni broj: **08c70-eab85-3ae40**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=SRĐAN GAVRANIĆ, 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.