

STEČAJNA MASA
GRAVIM doo, Split
11.St-806/2018
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec.

Split, 16.02.2021.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
n/p Stečajne sutkinje
gđe Ane Golub Gruić

**PRIJEDLOG RAZDIOBE KUPOVNINE OSTVARENE PRODAJOM NEKRETNINE
U VLASNIŠTVU STEČAJNE MASE NA KOJOJ POSTOJI UPISANO ZALOŽNO
PRAVO U JAVNOJ KNJIZI**

Postupak radi naknadne diobe stečajne mase iza stečajnog dužnika Gravim doo otvoren je rješenjem naslovnog suda dana 26.listopada 2018.god.

Ispitno i izvještajno ročište održano je dana 10.01.2019.god.

Vjerovnici su se na Izvještajnom ročištu suglasili da se izvrši procjena imovine stečajnog dužnika, a u svrhu prodaje iste.

Sudski vještak za graditeljstvo Darko Malenica izvršio je tijekom veljače 2019.god procjenu vrijednosti nekretnina u vlasništvu dužnika u Splitu na adresi Velebitska 63, (imovina upisana u ZU 17755 etežno vlasništvo E-1 K.O.Split u naravi poslovni prostor u prizemlju) i nekretnina u Kaštel Kambelovcu na adresi Težački put 26 i to građevinsko zemljište oko zgrade (upisano u ZU 3399 č.zem.32 1/5 i 32 1/6 K.O.Kaštel Kambelovac) te stan i šest garažnih prostora (upisano u ZU 3479 poduložak 22 i podulošcima 2., 3., 4., 5. i 6. K.O.Kaštel Kambelovac).

Dana 10.svibnja 2019.god u ovom je postupku održana Skupština vjerovnika, a radi donošenja odluke o uvjetima i načinu unovčenja stečajne mase.

Vjerovnici su se suglasili da se nekretnine prodaju u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi nad nekretninom.

Naslovni sud je dana 10.lipnja 2019.god donio je rješenje o prodaji.

Dana 27.kolovoza 2019.god održana je Skupština vjerovnika na kojoj su se vjerovnici suglasili sa procjenom vrijednosti nekretnina koju je izradio sudski vještak D.Malenica.

Dana 13.rujna 2019.god naslovni sud je donio Zaključak o prodaji koji je upućen FINA- RC Split na postupanje.

Prva elektronička javna dražba održana je u razdoblju od 27.09.-18.12.2019.god.

Na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi unovčena je nekretnina-stan i garažno mjesto označeno br.4. na adresi Težački put 26 u Kaštel Kambelovcu (upisano u ZU 3479 poduložak 22 i poduložak 4. K.O.K.Kambelovac). Stan je unovčen za iznos od 709.500,00 kn, a garažno mjesto za iznos od 30.000,00 kn.

Na istoj je dražbi unovčen i poslovni prostor na adresi Velebitska 63 u Splitu (upisano u ZU 17755 etežno vlasništvo E-1 K.O.Split) za iznos od 480.000,00 kn.

Na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je održana u razdoblju od 19.12.2019.-10.03.2020.god unovčena je imovina-garažno mjesto br.5. ((upisano u ZU 3479 poduložak 5. K.O.Kaštel Kambelovac) za iznos od 20.000,00 kn.

Na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je održana u razdoblju od 25.05. - 18.08.2020.god unovčena je imovina-garažno mjesto br.2. za iznos od 26.500,00 kn, garažno mjesto E-3. za iznos od 20.000,00 kn, garažno mjesto E-6. za iznos od 10.500,00 kn i garažno mjesto E-7. za iznos od 10.500,00 kn (upisano u ZU 3479 poduložak 2., 3., 6. i 7. K.O.Kaštel Kambelovac).

Na istoj je dražbi unovčena i nekretnina-građevinsko zemljište za iznos od 189.000,00 kn (upisano u ZU 3399 č.zem.321/5 i 321/6 K.O.Kaštel Kambelovac).

Za potrebe održavanja ispitnog ročišta, a koje je održano 10.01.2019.god. razlučni vjerovnici izvijestili su stečajnu upraviteljicu o postojanju svojih prava na imovini stečajne mase.

U nastavku u Tabeli I iskazuju se obavijesti razlučnih vjerovnika o postojanju založnih prava na stečajnoj masi.

TABELA I Obavijesti razlučnih vjerovnika sa pravom odvojenog namirenja

R. br.	NAZIV I ADRESA VJEROVNIKA	PRAVNA OSNOVA TRAŽBINE	IZNOS TRAŽBINE OSIGURANE RAZLUČNIM PRAVOM	PREDMET RAZLUČNOG PRAVA
1.	SVICOMM doo, B.Vukasa 13, Split	Uknjižba zal.prava Z-37790/2017	1.012.164,80	E-2, E-3, E-4, E-5, E-6, E-7, E-22 ZU 3479 K.O.K.Kambelovac Čest.zem.321/5 i 321/6 ZU 3399 K.O.K.Kambelovac.
2.	VUKO IVICA, Odeska 15, Split Svicomm doo B.Vukasa 13, Split	Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem prava zaloga na nekretnini Uknjižba zal.prava Z-37643/2017	200.000,00 1.012.164,80	E-1 ZU 17755 K.O.Split E-1, ZU 17755 K.O.Split,

U Tabeli I iskazane su zaprimljene obavijesti o postojanju založnih prava na stečajnoj masi.

Na nekretninama u Kaštel Kambelovcu, - građevinskom zemljištu te nekretninama u zgradi- stanu i šest garažnih mjesta, vjerovnik Svicomm doo uknjižio je založno pravo pod Z-37790/207 temeljem rješenja o osiguranju za iznos od 393.957,63 kn sa zateznim kamatama koje teku od 02.12.2008.god pa do isplate, za iznos od 11.499,98 kn na ime troškova ovršnog postupka sa zateznim kamatama koje teku od 01.03.2011.god pa do isplate, za iznos od 35.540,00 kn troškova parničnog postupka sa zateznim kamatama koje teku od 17.06.2014.god pa do isplate te za iznos od 11.250,00 kn troškove ovog postupka sa zateznim kamatama koje teku od 19.10.2017 pa do isplate.

U zemljišnim knjigama u listu B evidentirana je zabilježba rješenje o ovrsi Ovr-5286/17 pod Z-7170/2018.

Nad nekretninom poslovnim prostorom u Velebitskoj 63 u Splitu u prvom prednosnom redu pod Z-13420/11 uknjiženo je pravo zaloga na temelju Ugovora o

zajmu od 12.12.2011.god na iznos od 200.000,00 kn uvećano za kamate i nuzgredice u korist Ivica Vuko.

U drugom prednosnom redu uknjiženo je pravo zalogu pod Z-37643/2017 u korist Svicomm doo, a pod istim uvjetima kao i na nekretninama u K.Kambelovcu.

Dana 19.studenog 2019.god Vrhovni sud Republike Hrvatske odlučujući o reviziji pod posl.br. Rev 1121/2019 ukinuo je presudu Visokog Trgovačkog suda RH pod posl.br.PŽ-6888/2014 i presudu Trgovačkog suda u Splitu pod posl.br.Povrv-550/11 te je predmet vratio sudu prvog stupnja na ponovno postupanje.

Ukidanjem presude ukinut je i platni nalog temeljem kojeg je u prvostupanjskom postupku doneseno rješenje o ovrsi i izvršena uknjižba založnog prava u zemljišnim knjigama na imovini dužnika u K.Kambelovcu i upis založnog prava u drugom prednosnom redu na imovini u Velebitskoj 63 u Splitu, a u korist Svicomm doo.

U ovom je stečajnom postupku vjerovnik Svicomm doo obavijestio o postojanju svojih založnih prava na stečajnoj masi. Svicomm doo je kao stečajni vjerovnik u ovom postupku prijavio tražbinu u drugom višem isplatnom redu u iznosu od 110.382,91 kn sa naslova troškova parničnog postupka P-2509/11.

Međutim Svicomm doo nije potraživanje temeljem kojeg je u zemljišnim knjigama postigao uknjižbu zalogu prijavio u stečajnom postupku kao tražbinu drugog višeg isplatnog reda pa time za tu tražbinu nije stekao pravni položaj stečajnog vjerovnika. Obzirom na tu okolnost kao i činjenicu da je rješenjem Vrhovnog suda RH u revizijskom postupku platni nalog koji je bio temelj uknjižbe ukinut, razlučno pravo ovog vjerovnika na stečajnoj masi je prestalo.

U nastavku se daje prikaz unovčenih nekretnina u elektroničkim javnim dražbama.

TABELA II Unovčena imovina stečajne mase na lokaciji u Kaštel Kambelovcu

Red.br.	NAZIV	Oznaka	ZK oznaka	Iznos unovčenja u kn
1.	Garažno-parkirno mjesto	E-2	ZU 3479 kat.čest. 321/4 KO Kaštel Kambelovac	31.875,00
2.	Garažno-parkirno mjesto	E-3	ZU 3479 kat.čest. 321/4 KO Kaštel Kambelovac	25.000,00
3.	Garažno-parkirno mjesto	E-4	ZU 3479 kat.čest. 321/4 KO Kaštel Kambelovac	30.000,00
4.	Garažno-parkirno mjesto	E-5	ZU 3479 kat.čest. 321/4 KO Kaštel Kambelovac	25.000,00

5.	Garažno-parkirno mjesto	E-6	ZU 3479 kat.čest. 321/4 KO Kaštel Kambelovac	10.500,00
6.	Garažno-parkirno mjesto	E-7	ZU 3479 kat.čest. 321/4 KO Kaštel Kambelovac	13.125,00
7.	Stambeni prostor na prvom katu	E-22	ZU 3479 kat.čest. 321/4 KO Kaštel Kambelovac	709.500,00
8.	Građevinsko zemljište		ZU 3479 kat.čest. 321/5 321/6 KO Kaštel Kambelovac	189.000,00
	UKUPNO			1.034.000,00

Imovina stečajne mase navedena pod red.br.od 1. do 8. u Tabeli II unovčena je u elektroničkim javnim dražbama za ukupan iznos od 1.034.000,00 kn.

Napominje se da obzirom je od 2020.god Stečajna masa u sustavu PDV-a to su garažna mjesta E-2, E-3, E-5 i E-6 fakturirana kupcima sa PDV-om.

Zbog već prethodno obrazloženih okolnosti, razlučno pravo vjerovnika Svicom doo je prestalo te ostvarena kupovna u cijelosti predstavlja stečajnu masu.

Osim navedene imovine na elektroničkoj javnoj dražbi unovčena je i imovina stečajne mase na kojoj je razlučno pravo upisano u korist Ivica Vuko.

TABELA III Unovčena imovina na lokaciji Velebitska 63 u Splitu

Red.br.	NAZIV	Oznaka	ZK oznaka	Iznos unovčenja u kn	Napomena
1.	Poslovni prostor Velebitska 61, Split	E-1	ZU 17755 čest.zem. 6349/16 KO Split	480.000,00	Z-13420/11 od 12.12.2011.god Uknjižba založnog prava: u korist Vuko Ivica za iznos od 200.000,00 kn uz kamate i nuzgredice
	UKUPNO			480.000,00	

U elektroničkoj javnoj tražbi unovčena je imovina stečajne mase na kojoj postoji upisano založno pravo u korist Ivice Vuko, za iznos od 480.000,00 kn.

Time su se stekli uvjeti za obračun troškova unovčenja i namirenja razlučnog vjerovnika, a sve sukladno odredbama Čl.248.st.1.i 254.st.3.SZ.

Odredbama SZ-a (NN 71/2015) i izmjenama i dopunama SZ-a (104/2017) kao i pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova održanoj dana 18.03.2019.god, precizirano je da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine (stvari ili prava) na kojima postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja.

Osim troškova unovčenja koji se izravno i u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine, prema pravnom shvaćanju usvojenom na sjednici sudaca VTS-a od 19.06.2008 god iz iznosa ostvarenog prodajom namiruju se i troškovi koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase. Takvi se troškovi namiruju razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu.

U svrhu utvrđenja neizravnih troškova u nastavku se daje tabelarni prikaz vrijednosti nekretnina i sredstava na žiro-računu koji čine ukupnu stečajnu masu dužnika.

TABELA IV VRIJEDNOST NEKRETNINA I SREDSTAVA STEČAJNE MASE DUŽNIKA na dan 31.01.2021.god

Red. br.	NEKRETNINA/ NOVČANA SREDSTVA	ZK oznaka	VRIJEDNOST NEKRETNINE U kn	UČEŠĆE U %
1.	Stan i garažni prostori u zgradi na Težačkom putu 26, Kaštel Kambelovac Građevinsko zemlj.ispred zgrade na Težačkom putu 26	ZU 3479, podulošci: E-2, E-3, E-4, E-5, E-6, E-22 ZU 3479 kat.čest. 321/5 321/6 KO Kaštel Kambelovac	1.034.000,00	49,26
2.	Poslovni prostor Velebitska 63, Split	ZU 17755 čest.zem. 6349/16, E-1 KO Split	480.000,00	22,87
3.	Poljoprivredno zemljište pašnjak, vinograd Krnica	ZU 1880 kat.čest.KO Krnica 2008/1, 2008/2,2009 2010,2011/7 2011/9	180.900,00	8,62
4.	Novčana sredstva ostvarena zakupom	/	28.337,06	1,35

5.	Novčana sredstva ostvarena po rješenju Pn-73/2018	/	375.590,93	17,90
	UKUPNO		2.098.827,99	100,00

U Tabeli IV prikazane su ostvarene vrijednosti u prodaji nekretnina izuzev nekretnine prikazane pod red.br.3.za koju je prikazana očekivana vrijednost unovčenja obzirom da ista još uvijek nije unovčena..

Ostale vrijednosti stečajne mase prikazane pod red.br.4.i 5. predstavljaju egzaktnu vrijednosti.

Vrijednost unovčene nekretnine na kojoj postoji upisano založno pravo razmjerno sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 22,87%.

Tako utvrđeno razmjerno učešće, primijenjeno je u izračunu visine neizravnih troškova koji se razmjerno namiruju iz ostvarene kupovnine.

TABELA V Izravni troškovi koji se u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	Izrada procjembenog elaborata (Poslovni prostor Velebitska 63, Split)	4.000,00
2.	Dug po zakupnini Rand projekt doo	9.252,38
3.	Trošak elektroničke javne dražbe FINA	1.000,00
	UKUPNO	14.252,38

Troškovi navedeni u Tabeli V od red.br.1.do 3.u cijelosti terete ostvarenu kupovninu i izuzimaju se iz kupovnine u punom iznosu, a sve sukladno Čl.254.st.3.SZ-a.

TABELA VI Neizravni troškovi koji se iz ostvarene kupovnine namiruju razmjerno

Red. br.	VRSTA TROŠKA	Troškovi od 26.10.2018.do 31.01.2021.	Raspored troškova 22,87%
1.	Knjigovodstveni troškovi	11.500,00	2.630,05
2.	Trošak platnog prometa	3.538,12	809,17
3.	Procijembeni elaborati za nekretnine u Kaštel Kambelovcu i Krnici	11.641,25	2.662,35

4.	Objave oglasa o prodaji Slobodnoj Dalmaciji, Glasu Istre, Njuškalu i očevidniku FINA-e	38.091,39	8.711,50
5.	FINA elektronička javna dražba nekretnina K.Kambelovac	5.300,00	1.212,11
6.	Pričuva Novi dani doo za zgradu u K.Kambelovcu, Težački put 26	5.644,19	1.290,83
7.	Pokretanje ovrhe po presudi Pn-73/2018 u Dubrovniku	21.000,00	4.802,70
8.	Troškovi zastupanja Stečajne mase (Povrv-550/11, Ovr-1872/2019, PŽ-6376/2019, Pn-73/18, Povrv-145/2015)	48.475,00	11.086,23
9.	Sudski troškovi, pristojbe, biljezi, javnobilj.ovjere, materijalni troškovi, izrada ključeva za garažne prostore za kupce	7.413,75	1.695,52
10.	Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici	190.186,85	43.495,73
	UKUPNO	342.790,55	78.396,20

U Tabeli VI prikazani su troškovi ostvareni u ovom postupku od otvaranja stečajnog postupka do zaključno 31.01.2021.god.

Troškovi se odnose na sve neophodne radnje u postupku (knjigovodstvo, platni promet, plaćanje pričuve) kao i radnje koje su poduzimane u svrhu prodaje imovine (izrada procijenjenih elaborata, objava ukupno trinaest oglasa za prodaju zemljišta u Krnici, objava javnih dražbi na FINA-i).

Pod red.br.7.,8. i 9.Tabele VI navedeni su troškovi pokretanja prisilne naplate po pravomoćnom rješenju Pn-73/2018, troškovi odvjetničkog zastupanja i to za razdoblje šest mjeseci prije otvaranja stečajnog postupka i u tijeku stečajnog postupka i troškovi proizašli iz obveza plaćanja sudskih pristojbi, troškova, materijalnih troškova te izrade ključeva za garažni prostor u zgradi na Težačkom putu 26, a za potrebe novih stjecatelja garažnih prostora.

Pod red.br.10.naveden je ukupan trošak isplate nagrade stečajnoj upraviteljici za rad u ovom postupku.

Sukladno Čl.7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015), na ukupan iznos unovčene imovine od 2.098.827,99 kn, stečajnu upraviteljicu pripadao bi bruto iznos nagrade od 176.918,00 kn, a što sa ukupnim troškom isplate (obveza isplatitelja doprinosa za ZO od 7,5%) čini iznos od 190.186,85 kn.

Primijenom postotka od 22,87% (koji postotak predstavlja razmjerno učešće unovčene nekretnine na kojoj založni vjerovnik ima upisano pravo zalogu u odnosu na ukupno unovčenu stečajnu masu) na ukupno ostvarene neizravne troškove ovog postupka od otvaranja stečaja do 31.01.2021.god rezultiralo je iznosom od 78.396,20 kn neizravnih troškova za koji iznos treba umanjiti ostvarenu kupovninu.

Sukladno obračunatim troškovima prikazanim u Tabeli V i VI te Čl.248.st.1.i

Čl.254.st.3.SZ-a, troškovi koji se namiruju iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, iznose ukupno 92.648,58 kn.

Iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnine-poslovnog prostora u Velebitskoj 63 u Splitu u iznosu od 480.000,00 kn na ime troškova unovčenja valja izdvojiti iznos od 92.648,58 kn.

Razlučni vjerovnik Ivica Vuko na predmetnoj nekretnini ima upisano založno pravo (ZU17755 E-1, K.O.Split Z-13420/11), a na temelju Ugovora o zajmu zajedno sa kamatama koje teku od 14.12.2011.god i nuzgredicama.

**Stečajna upraviteljica:
Natalija Mladineo, dipl.oec.**