



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Rijeka, Zadarska 1 i 3

St-59/2014-303

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Rijeci po sutkinji Emi Brdovčak, u stečajnom postupku nad dužnikom DOMUS JADRAN d.o.o. u stečaju, Poreč, Mate Vlašića 47a, OIB: 28591266562, 8. srpnja 2024.,

riješio je

I. Iz kupovnine u visini od 179.469,32 eura ostvarene prodajom nekretnine stečajnog dužnika upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zemljišno knjižni odjel Rovinj i to 7. suvlasnički dio:64/1978, uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade - stan u prizemlju pov. 58,02 m<sup>2</sup>, dijelom okućnice zgrade pov. 41,76 m<sup>2</sup> kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 6,06 m<sup>2</sup>, ukoliko zgrada bude izgrađena (koji u naravi predstavlja stan oznake S6, s pripatcima- spremištem i predvrtom, ukupne površine 65,23 m<sup>2</sup>), na adresi u Rovinju, Ulica Valsavie 1,

namiruju se:

1. obračunati troškovi unovčenja iz čl. 254. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ) u ukupnom iznosu od 27.776,10 eura,
2. tražbina razlučnog vjerovnika RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. Zagreb, Magazinska 69, OIB: 53056966535, u iznosu od 151.693,22 eura.

II. Nalaže se računovodstvu ovog suda da iz iznosa kupovnine ostvarene prodajom nekretnine stečajnog dužnika označene u točki I. izreke ovog rješenja, a nakon pravomoćnosti ovog rješenja isplati:

- na žiro račun stečajnog dužnika DOMUS JADRAN d.o.o. u stečaju, Poreč, Mate Vlašića 47a, OIB: 28591266562, IBAN: HR 33 2484 0081 1074 1170 1, iznos od 27.776,10 eura,

- na žiro račun razlučnog vjerovnika RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. Zagreb, Magazinska 69, OIB: 53056966535, IBAN: HR06 2484 0081 0000 0001 3, iznos od 151.693,22 eura.

### Obrazloženje

1. Nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika označena u izreci ovog rješenja prodana je putem Financijske Agencije, elektroničkom javnom dražbom za kupovninu u iznosu od 179.469,32 eura te je sukladno rješenju ovog suda od 22. studenoga

2023. dosuđena kupcu Heleni Sjauš iz Zagreba kao najpovoljnijem ponuditelju za prethodno navedenu cijenu.

2. Iz iznosa kupovnine ostvarene za navedenu nekretninu bilo je potrebno prije svega namiriti troškove unovčenja sukladno odredbi čl. 254. SZ-a (u vezi sa čl. 248. st. 1. SZ-a). Naime, prema odredbi čl. 248. st. 1. SZ-a, nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi sud će iz iznosa ostvarenog prodajom: 1. namiriti troškove unovčenja iz čl. 254. SZ-a, 2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnog postupka i 3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se 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 tog poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

3. Prema obračunu stečajne upraviteljice od 31. siječnja 2024. (stranica 1918 spisa), koji je ispravljen podneskom od 17. lipnja 2024. (stranica 2073 spisa), stvarno nastali troškovi unovčenja predmetne nekretnine znatno su viši od paušalnog iznosa od 5% od utška, slijedom čega ih je stečajna upraviteljica (osnovano i pravilno) obračunala u stvarnom iznosu. Troškove unovčenja predmetne nekretnine čine izravni troškovi unovčenja koji se namiruju iz kupovnine u visini od 100%, a to su: troškovi provedbe elektroničke javne dražbe u iznosu od 172,55 eura, troškovi vještačenja nekretnine u iznosu od 117,86 eura, troškovi pričuve za predmetnu nekretninu u iznosu od 792,30 eura, te troškovi odvjetnika u parničnom postupku smetanja posjeda u odnosu na navedenu nekretninu odnosno ukupno 7.071,36 eura.

4. Nadalje, troškovi koji razmjerno terete prodanu nekretninu su oni troškovi koji terete nekretninu u omjeru koji čini udio prodane nekretnine u cjelokupnoj stečajnoj masi. Razmjerni dio predmetne nekretnine u odnosu na vrijednost cjelokupne stečajne mase iznosi 13,30 %, a s obzirom na to da ukupna vrijednost stečajne mase iznosi 1.349.719,40 eura. Ovi troškovi obuhvaćaju troškove knjigovodstvenih usluga u razmjernom iznosu od 1.165,04 eura i neplaćenih knjigovodstvenih usluga u razmjernom iznosu od 494,26 eura, troškove osiguranja od odgovornosti stečajnog upravitelja u visini od 1.861,72 eura, troškove sudskih pristojbi i odvjetnika suprotne strane plaćeni prema rješenjima i presudama sudova u iznosu od 987,73 eura, troškove odvjetnika stečajnog dužnika za sve pravne radnje u iznosu od 4.048,48 eura, troškove javne objave i troškove banke za vođenje računa stečajnog dužnika u iznosu od 57,00 eura, stvarne troškove stečajnog upravitelja prema rješenju suda u iznosu od 104,35 eura, troškove dolaska na teren, promjene brave i prijevoda u iznosu od 31,25 eura, troškove nagrade stečajnog upravitelja u iznosu od 11.954,91 eura (koji iznos je obračunat sukladno čl. 6. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima – „Narodne novine“ broj 71/15; dalje: Uredba, a na temelju vrijednosti stečajne mase u visini od 1.349.719,40 eura, koja nagrada, uvećana za 7,5 % na ime zdravstvenog osiguranja iznosi 89.886,52 eura, a razmjerni dio od 13,30 % iznosi 11.954,91 eura). Dakle, troškovi koji terete predmetnu nekretninu razmjerno iznose ukupno 20.704,74 eura, a ukupni troškovi unovčenja iznose 27.776,10 eura (20.704,74 + 7.071,36). Sud je u cijelosti prihvatio obračune troškova unovčenja stečajne upraviteljice jer su isti sačinjen sukladno

odredbi čl. 254. SZ-a, potkrijepljeni su odgovarajućom dokumentacijom te sudionici stečajnog postupka nisu imali primjedbi na navedeni obračun.

5. Slijedom navedenog, troškovi unovčenja odmjereni su u ukupnom iznosu od 27.776,10 eura, sukladno odredbi čl. 254. SZ-a.

6. Nadalje, uvidom u zemljišno – knjižni izvadak za predmetnu nekretninu utvrđeno je da je RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. Zagreb, Magazinska 69, OIB: 53056966535 prvi razlučni (založni) vjerovnik u prednosnom redu namirenja na navedenoj nekretnini (stranica 1248 do 1250 spisa), slijedom čega ovaj vjerovnik ima prednost pri namirivanju sukladno odredbi čl. 302. st. 2. 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: ZVIDSP) i čl. 50. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19, 128/22; dalje: ZZK). Naime, u korist razlučnog vjerovnika upisano je založno pravo na predmetnoj nekretnini radi osiguranja novčane tražbine u visini od 2.832.000,00 CHF i 1.370.000,00 eura, odnosno prema izvatku razlučnog vjerovnika dostavljenom uz podnesak od 19. lipnja 2024. ukupna osigurana tražbina ovog vjerovnika iznosi 3.752.467,44 eura (stranica 2081 spisa). Kako ovom vjerovniku nitko nije osporio postojanje tražbine, njezinu visinu i red namirenja, sud je sukladno odredbi čl. 248. st. 1. SZ-a u vezi s čl. 114. st. 1. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 131/20, 114/22; dalje: OZ), a nakon izdvajanja troškova unovčenja, iz kupovnine djelomično namirio njegovu tražbinu (koja nije u cijelosti namirena s obzirom na visinu tražbine osigurane založnim pravom).

7. Dakle, iz kupoprodajne cijene u visini od 179.469,32 eura, namireni su troškovi koji terete nekretninu (27.776,10 eura) te neosporena tražbina vjerovnika s pravom odvojenog namirenja - razlučnog vjerovnika RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. Zagreb u visini od 151.693,22 eura. Slijedom navedenog, primjenom odredbe čl. 248. st. 1. SZ-a u vezi sa čl. 114. OZ-a i čl. 254. st. 1. SZ-a odlučeno je kao u točki I. izreke rješenja.

8. Po pravomoćnosti ovog rješenja, izvršit će se isplata sukladno odluci iz točke II. izreke.

U Rijeci 8. srpnja 2024.

Sutkinja  
Ema Brdovčak

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja pravo na žalbu imaju stranke i sve osobe koje su polagale pravo na namirenje iz kupovnine. Žalba se podnosi u roku od 8 dana putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Broj zapisa: **9-30869-ff01d**

Kontrolni broj: **0a630-0ee17-56ab1**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=EMA BRDOVČAK, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, 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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.