



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

Posl. br. 6-St.92/2019-278

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Dubrovniku, po sucu tog suda Srđanu Gavraniću kao stečajnom sucu u stečajnom postupku nad dužnikom NITOR d.o.o, za trgovinu, proizvodnju i usluge "u stečaju", Vukasova 2, Split, MBS: 060138846, OIB: 97553872697, zastupano po stečajnom upravitelju Ivanki Sušić iz Dubrovnika, izvan ročišta, dana 24. kolovoza 2021. godine

r i j e š i o j e

- I. Iz utrška ostvarenog prodajom imovine stečajnog dužnika NITOR d.o.o, za trgovinu, proizvodnju i usluge "u stečaju", Vukasova 2, Split, MBS: 060138846, OIB: 97553872697 i to nekretnine oznake katastarske čestice: kat. čestice zem. 6417/1 Stambeno-poslovna zgrada, dvor, ukupno 2.188 m²
 - 78. suvlasnički dio: 14/7559 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-78) dijela koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom parkirnog mjesta označenog PM.25, ukupne površine 14,15 m², na etaži podrum 1,
 - 79. suvlasnički dio: 13/7559 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-79) dijela koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom parkirnog mjesta označenog PM.26, ukupne površine 13,47 m², na etaži podrum 1,sve upisano u z.ul. 17694 K.O. Split.
Vrsta predmeta prodaje: skupni predmet prodaje,
identifikator nadmetanja: 31391,
identifikator predmeta prodaje: 17799,
u iznosu 326.500,00 kuna
namiruju se:
 - troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava po čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona u iznosu od 22.983,83 kuna (slovima: dvadeset-dvije-tisuće-devet-stotina-osamdeset-tri-tisuće kuna i osamdeset-tri lipe).
- II. Oslobađa se Željko Albini, Split, Sinjska 3, OIB 26256621275, plaćanja kupovnine u iznosu od 303.516,17 kuna (slovima: tri-stotine-tri-tisuće-pet-stotina-šesnaest kuna i sedamdeset lipa).
- III. Nalaže se Željku Albini, Split, Sinjska 3, OIB 26256621275u roku od 15 dana od dostave ovog rješenja uplatiti razliku do iznosa troškova unovčenja od 783,83 kuna u korist računa IBAN: HR1123900011300028787 Model: HR11 poziv na broj (P1) 313912, te kao podatak drugi broj (P2) odvojen crticom (-) 245453, a u polje 71A na swiftu ili u polje "Opcija troška" u nalogu za plaćanje naznači "OUR", a kao opis plaćanja uplata troškova za St-92/2019.
- IV. Ako ponuditelj Željko Albini, Split, Sinjska 3, OIB 26256621275 ne plati u cijelosti razliku troškova unovčenja iz točke III. izreke ovog rješenja, 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.

- IV. Po odbitku iznosa troškova stečajnog postupka navedenog u točki I. ovog rješenja iz ostvarenih sredstava namiruje se tražbina razlučnog vjerovnika:
- Željko Albini, Split, Sinjska 3, OIB 26256621275, u iznosu od 303.516,17 kuna (slovima: tri-stotine-tri-tisuće-pet-stotina-šesnaest kuna i sedamdeset lipa) i to prijebojem tražbine u visini oslobođenog plaćanja kupovnine 303.516,17 kuna (slovima: tri-stotine-tri-tisuće-pet-stotina-šesnaest kuna i sedamdeset lipa).
- V. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja isplatit će se iznosi navedeni ovom rješenju, tako što se nalaže Financijskoj agenciji nakon pravomoćnosti ovog rješenja bez odlaganja isplatiti iznos iz točke I. ovog rješenja i to:
- 22.983,83 kuna u korist računa NITOR d.o.o, za trgovinu, proizvodnju i usluge "u stečaju", Vukasova 2, Split, MBS: 060138846, OIB: 97553872697 broj IBAN HR5024070001100098366.
- VI. Nakon izvršene uplate 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.

Obrazloženje

Nakon što imovina dužnika prodana na javnoj dražbi koju je provela Financijska agencija i kupcu koji je stavio najvišu valjanu ponudu Željku Albini iz Splita, u iznosu 332.500,00 kuna dosuđena imovina rješenjem ovog suda posl.br. St.92/2019-267 od 24. srpnja 2021. godine koje je postalo pravomoćno, na ročištu za diobu kupovine održanom 24. kolovoza 2021. godine predmet ročišta je bila rasprava o diobi kupovine u ukupnom iznosu od 332.500,00 kuna i namirenje vjerovnika koji imaju pravo odvojenog namirenja svoje tražbine iz nekretnine koja je bila predmet prodaje.

Temeljem čl. 248. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, dalje u tekstu SZ) nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo iz iznosa ostvarenog prodajom namirit će se troškovi unovčenja iz čl. 254. SZ i potom tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu, a preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika. Sukladno čl. 254. SZ u vezi s pravim shvaćanjem Odjela trgovačkih i drugih sporova VTS RH od 18.03.2019. troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška, osim ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

U konkretnom slučaju troškovi unovčenja prema obračunu stečajnog upravitelja (list spisa 4812-4813) su znatno viši od 5%. Izravni troškovi koji terete prodanu nekretninu prema obračunu stečajnog upravitelja odnose se na: trošak Financijske agencije za prodaju 700,00 kuna, trošak procjena po vještaku 2.625,00 kuna, troškovi održavanja parkinga 5.526,00 kuna, troškovi komunalne naknade 507,11 kuna, te troškovi pričuve 2.787,70 kuna, dok se indirektni troškovi razmjerno vrijednosti unovčene imovine prema procijenjenoj vrijednosti ukupne stečajne mase odnose na: knjigovodstvene usluge 611,55 kuna i bruto nagradu stečajnog upravitelja 9.513,00 kuna uvećano za 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje u iznosu 713,47 kuna, što sveukupno iznosi 22.983,83 kuna.

Naime, iz dostavljenih računa BONEO d.o.o. iz Splita broj 05-06/2021 od 28. lipnja 2021. godine i prepiske elektroničkom poštom između stečajne upraviteljice i Stano-uprava d.o.o. (list spisa 4830-4838) proizlazi da se radi o trošku popravka održavanja vrata za parkirna mjesta koja su predmet prodaje navedena u točki I. izreke ove odluke (PM 25 i PM 26) iz 2019. godine prema radnom nalogu broj 30/19 te o pričuvi koja se odnosi upravo na iste nekretnine. Dakle, ne radi se o troškovima održavanja i popravka, te pričuve neke druge nekretnine koja ulazi u stečajnu masu, već upravo one koja je predmet prodaje, pa to predstavlja izravni trošak i obračunava se u cjelokupnom iznosu. Ovaj sud prihvaća kao uobičajeno u stečajnim postupcima da se zbog nedostataka sredstava u stečajnoj masi izvršeni radovi i pričuve ne plaćaju odmah, već da se s vjerovnicima dogovara poček za plaćanje tih troškova do vremena kada pristignu novčana sredstva u stečajnu masu, pa za ovaj sud nije neobično što je račun za radove po radnom nalogu iz 2019. godine izdan 2021. godine. Osim toga za ovaj sud je normalno i uobičajeno (dužna pažnja) da kupac kada kupuje (preuzima) neku stvar pregleda stvar koju kupuje, pa je kupac (razlučni vjerovnik), koji u konkretno slučaju stvar (garažna parkirna mjesta) nije mogao pregledati bez prisutnosti stečajnog upravitelja ili po njemu ovlaštene osobe, mogao i morao uočiti prije kupnje (ponude) da vrata na garažnim parkirnim mjestima nisu popravljena i/ili nisu u funkciji, te o tome bez odlaganja obavijestiti (upozoriti) stečajnog upravitelja. Zbog navedenog, ovaj sud smatra da prigovor da predmetni račun BONEO d.o.o. nije vjerodostojan nije utemeljen.

Po odbitku iznosa troškova stečajnog postupka iz čl. 254. SZ u iznosu 22.983,83 kuna iz kupovnine ostvarene prodajom imovine na kojoj postoji razlučno pravo namiruje se razlučni vjerovnik Željko Albini d.d., u iznosu od (326.500,00-22.983,83) 303.516,17 kuna i to prijebojem.

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 rješenjem na temelju zahtjeva kupca podnesenog sudu najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe. Dražba je zaključena 21. srpnja 2021. godine, a Željko Albini je 20. srpnja 2021. godine podnio zahtjev da se oslobodi plaćanja kupovnine.

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.

Prema stanju u zemljišnim knjigama upisana je tražbina prvog razlučnog vjerovnika Željka Albini na temelju temelju Ugovora o dugoročnoj pozajmici br. 110/2008 "U Splitu, 14. listopada 2008. godine", Aneksa ugovora o dugoročnoj pozajmici "U Splitu, dana 16. srpnja 2009. godine", Ugovora o ustupu tražbine (cesija) "U Splitu, dana 15. listopada 2009. godine" i Aneksa br. 2 Ugovora o dugoročnoj pozajmici od 14. listopada 2008. godine "U Splitu, dana 15. lipnja 2012. godine", u iznosu od 25.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti sa pripadajućim

kamatama. Iz obračuna stečajnog upravitelja (list spisa 4814-4815) proizlazi da sukladno upisu u zemljišnim knjigama tražbina razlučnog vjerovnika Željka Albini na dan 18. kolovoza 2021. godine iznosi 334.377,70 kuna, što predstavlja iznos koji je veći od iznosa koji je kao najviši ponuđen za kupnju predmetnih nekretnina.

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

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

U Dubrovniku 24. kolovoza 2021. 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. 12. Stečajnog zakona istekom osmog dana od dana objave na e-Oglasnoj ploči. Žalba ne odgađa provedbu rješenja (čl. 11. st. 4. OZ).

DN-a (24.08.2021.):

- stečajnom upravitelju,
- Željko Albini po punomoćniku,
- Općinski sud u Splitu, zemljišnoknjižni odjel,
- Porezna uprava Split,
- e-oglasna ploča suda,
- FINA, nakon pravomoćnosti s klauzulom pravomoćnosti.

Broj zapisa: **eb2fe-ccc73**

Kontrolni broj: **027fc-271cf-b7f2b**

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.