



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-48/2009-625

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom SMS d.o.o. u stečaju, Split, Kopilica 5, OIB: 88679107711, kojeg zastupa stečajni upravitelj Ivo Bučan, Mravince, Don Petra Peroša 6, 26. siječnja 2024.

### z a k l j u č i o j e

I. Prekida se postupak prodaje nekretnine stečajnog dužnika označene kao čest. zem. 2070/6, oranica površine 4791 m<sup>2</sup> i nova galanterija površine 2688 m<sup>2</sup>, ukupne površine 7479 m<sup>2</sup>, upisane u Z.U. 1901, K.O. Košute, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Sinj i nekretnine označene kao čest. zem. 2070/12, površine 91 m<sup>2</sup>, upisane u Z.U. 1851, K.O. Košute, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Sinj te nekretnine označene kao čest. zem. 2070/13, oranica površine 2865 m<sup>2</sup>, upisane u Z.U. 1872, K.O. Košute, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Sinj i nekretnine označene kao kao čest. zem. 2082/10, neplodno površine 964 m<sup>2</sup>, čest. zem. 2082/11, neplodno površine 7 m<sup>2</sup>, čest. zem. 2083/6, neplodno površine 70 m<sup>2</sup>, čest. zem. 2083/7, neplodno površine 23 m<sup>2</sup>, ukupne površine 1064 m<sup>2</sup>, upisane u Z.U. 1894, K.O. Košute, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Sinj (ID nadmetanja 454192), koju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, na temelju zaključka ovog suda poslovni broj St-48/2009-605 od 21. studenog 2023. (nekretnina navedena pod točkom I. 4. izreke zaključka) pa se nalaže Financijskoj agenciji prekinuti postupak provedbe prodaje ovih nekretnina.

II. Nalaže se stečajnom upravitelju Ivi Bučanu angažirati stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivana Mijanovića, dip. ing. građ., iz Agencije Mijanović d.o.o. Split, radi dopune revizije procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnina označenih u točki I. izreke ovog zaključka, koje je taj sudski vještak napravio u ovom stečajnom postupku u siječnju 2023., na način da se izvrši procjena vrijednosti svake pojedine nekretnine, pa da nakon što sudski vještak postupi po zadanom nalogu tu dopunu dostavi u spis te o učinjenom pisanim izvješćem izvijesti sud i vjerovnike.

## Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-48/2009 od 3. veljače 2010. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom SMS d.o.o., Split te je za stečajnog upravitelja imenovan Ivo Bučan, Mravince.

2. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-48/2009-519 od 6. svibnja 2021., određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika, među ostalim i onih označenih u točki I. izreke ovog zaključka, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a sve to sukladno članku 247. stavcima 1., 2. i 3. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/2015. i 104/2017. - dalje: SZ). Navedeno rješenje postalo je pravomoćno 6. rujna 2021.

3. Zaključkom ovog suda poslovni broj St-48/2009-605 od 21. studenog 2023. utvrđena je vrijednost nekretnina stečajnog dužnika te su određeni uvjeti i način prodaje istih, a prodaja je povjerena Financijskoj agenciji, putem elektroničke javne dražbe.

4. Ovaj sud je koristeći ovlaštenja iz članka 11. stavka 3. SZ-a, utvrdio da je Financijska agencija 29. studenog 2023. objavila Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, Klasa: O/110-10/23-01/1315, Ur. br.: 07-01-23-28, prema kojem prva elektronička javna dražba za predmetnu nekretninu počinje 29. studenog 2023. u 15:00:00 sati, a završava 21. veljače 2024. u 12:59:59 sati, dok se ponude u prikupljaju elektroničkim putem od 7. veljače 2024. s početkom u 13:00:00 sati do 21. veljače 2024. u 12:59:59 sati. Rok za uplatu jamčevine je do 29. siječnja 2024., a ID nadmetanja je 454192.

5. Podneskom od 24. siječnja 2024. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, koji je razlučni vjerovnik na čest. zem. 2070/6, oranica površine 4791 m<sup>2</sup> i nova galanterija površine 2688 m<sup>2</sup>, ukupne površine 7479 m<sup>2</sup>, upisane u Z.U. 1901, K.O. Košute, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Sinj i nekretnine označene kao čest. zem. 2070/12, površine 91 m<sup>2</sup>, upisane u Z.U. 1851, K.O. Košute, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Sinj, dao je izjavu iz članka 247. stavka 7. SZ-a da kupuje ove nekretnine i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

5.1. Ujedno, naveo je da ako sud smatra da se ova izjava ne može izravno realizirati, zbog toga što isti nije razlučni vjerovnik na nekretninama koje se prodaju kao cjelina zajedno s nekretninama na kojima je Republika Hrvatska, Ministarstvo financija razlučni vjerovnik, tada je predložio da sud utvrdi prekid provedbe prodaje, radi dopune i izmjene zaključka o prodaji u svrhu otklanjanja nejasnoća u svezi pojedinačne vrijednosti opterećenih nekretnina.

6. Podnescima od 23. siječnja 2024. i 26. siječnja 2024. Grad Trilj je također predložio prekid prodaje ovih nekretnina iz istih razloga koje navodi razlučni vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija.

7. Ovaj sud je koristeći ovlaštenja iz članka 11. stavka 3. SZ-a, izvršio uvid u Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra.

8. Iz stanja spisa proizlazi da su osnovani navodi Republike Hrvatske, Ministarstva financija i Grada Trilja kako je potrebno prekinuti postupak prodaje ovih nekretnina jer su iste tijekom postupka od strane stečajnog upravitelja i sudskih vještaka pogrešno označene kao da sve predstavljaju cjelinu, odnosno da su iste u stvarnosti sve dio nekretnine označene kao čest. zem. 2070/6, oranica površine 4791 m<sup>2</sup> i nova galanterija površine 2688 m<sup>2</sup>, ukupne površine 7479 m<sup>2</sup>, upisane u Z.U. 1901, K.O. Košute pa je posljedično tome određen ovakav način prodaje te je utvrđena njihova vrijednost kao cjeline.

9. Na skupštini vjerovnika te ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina održanim 8. studenog 2023. utvrđeno je da je nekretnina opisana u točki I.4. izreke rješenja ovog suda poslovni broj St-48/2009-519 od 6. svibnja 2021. i podnesku stečajnog upravitelja od 19. siječnja 2023., označena kao čest. zem. 2070/6, oranica površine 4791 m<sup>2</sup> i nova galanterija površine 2688 m<sup>2</sup>, ukupne površine 7479 m<sup>2</sup>, upisane u Z.U. 1901, K.O. Košute, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Sinj.

Na ovoj nekretnini postoji upisano založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske, Ministarstva financija, OIB: 18683136487, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 15.000.000,00 kuna (upisi pod brojem Z-1229/04 i Z-5363/2022) i Hrvatske banke za obnovu i razvitak Zagreb, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.004.000,00 kuna (upis pod brojem Z-1496/04) te razlučnih vjerovnika Silvana Bralića, OIB: 55917366994, Bukovčeva 14, Split i Davora Sliškovića, OIB: 88882984185, Supilova 21A, Split, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 27.000.000,00 kuna (upisi pod brojem Z-1288/06 i Z-33532/2017).

Zatim da je nekretnina opisana u točki I.5. izreke rješenja suda te u točki 4. podneska stečajnog upravitelja, označena kao čest. zem. 2070/12, površine 91 m<sup>2</sup>, upisane u Z.U. 1851, K.O. Košute, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Sinj.

Na ovoj nekretnini postoji upisano založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske, Ministarstva financija, OIB: 18683136487, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 15.000.000,00 kuna (upisi pod brojem Z-1229/04 i Z-5363/2022) i Hrvatske banke za obnovu i razvitak Zagreb, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.004.000,00 kuna (upis pod brojem Z-1496/04) te razlučnih vjerovnika Silvana Bralića, OIB: 55917366994, Bukovčeva 14, Split i Davora Sliškovića, OIB: 88882984185, Supilova 21A, Split, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 27.000.000,00 kuna (upisi pod brojem Z-1288/06 i Z-33532/2017);

Zatim da je nekretnina opisana u točki I.8. izreke rješenja suda te u točki 4. podneska stečajnog upravitelja, označena kao čest. zem. 2070/13, oranica površine 2865 m<sup>2</sup>, upisane u Z.U. 1872, K.O. Košute, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Sinj.

Na ovoj nekretnini postoji upisano založno pravo u korist razlučnog vjerovnika HVB SPLITSKA BANKA d.d. Split, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 500.000,00 kuna (upis pod brojem Z-605/05).

Zatim da je nekretnina opisana u točki II. 8. izreke rješenja suda te u točki 4. podneska stečajnog upravitelja, označena kao čest. zem. 2082/10, neplodno površine 964 m<sup>2</sup>, čest. zem. 2082/11, neplodno površine 7 m<sup>2</sup>, čest. zem. 2083/6, neplodno površine 70 m<sup>2</sup>, čest. zem. 2083/7, neplodno površine 23 m<sup>2</sup>, ukupne površine 1064 m<sup>2</sup>, upisane u Z.U. 1894, K.O. Košute, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Sinj.

Na ovoj nekretnini ne postoje razlučna prava.

Sukladno podnescima stečajnog upravitelja te prema vještačenju stalnog sudskog vještaka za geodeziju i hidrografiju Tomislava Čipčića, dipl. ing. geod. iz Ureda za geodetske poslove Tripodij d.o.o. Dugopolje, postoji neusklađenost između zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja te prema vještaku čest. zem. 2070/6, 2070/13, 2082/10, 2082/11 i 2083/7 odgovaraju čest. zem. 2070/6.

Prema reviziji procjemenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine, koji je u siječnju 2022. izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivan Mijanović, dipl. ing. građ., nekretnine upisane u zk uloške 1851, 1872 i 1894 nisu upisane u katastar i zapravo u katastarskom operatu predstavljaju čest. zem. 2070/6, upisanu u ZK uložak 1901.

Prema procjeni vještaka Mijanovića, ove nekretnine u naravi čine poslovnu građevinu i kotlovnicu u trilju s pripadajućim zemljištem, Svetog Mihovila bb, a tržišna vrijednost ovih nekretnina kao cjeline, odnosno ove nekretnine, iznosi 1.898.990,47 eura.

10. Na ovakva utvrđenja nitko od vjerovnika nije imao primjedbi, zbog čega je i odlučeno da se krene s prodajom na ovakav način, odnosno da se sve ove nekretnine prodaju kao cjelina zbog toga što u stvarnosti čest. zem. 2070/6, 2070/13, 2082/10, 2082/11 i 2083/7 odgovaraju čest. zem. 2070/6 te u naravi čine poslovnu građevinu i kotlovnicu u trilju s pripadajućim zemljištem.

10.1. Međutim, uzimajući u obzir navode iz podnesaka Republike Hrvatske, Ministarstva financija i Grada Trilja, kao i na temelju činjenica koje je ovaj sud na temelju članka 11. stavka 3. SZ-a sam utvrdio (stranica 3741 spisa), za zaključiti je kako su netočnim navodima navedenih sudskih vještaka te stečajnog upravitelja, vjerovnici pa i sud, dovedeni u zabludu vezano za stvarno činjenično i pravno stanje, za koje je tek sada utvrđeno da ne odgovara onom stanju koje je tijekom postupka podnescima i navodima na ročištima prezentirano svim sudionicima ovog postupka.

11. Iz navedenoga proizlazi da se u ovom trenutku pred Financijskom agencijom provodi postupak provedbe prodaje nekretnina koje su pogrešno označene da u naravi predstavljaju jednu nekretninu te da čine cjelinu, iako iste imaju različiti stvarni i pravni status, tako da zbog toga potencijalnim kupcima nisu dani točni i realni podaci o predmetu prodaje i njegovoj vrijednosti niti je razlučnim vjerovnicima omogućeno da ostvaruju svoja prava koja su im zakonom zagarantirana.

12. Stoga je ovaj sud na temelju članka 24. stavka 1. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku ("Narodne novine" broj 156/2014., 1/2019., 28/2021. i 9/2023.), u vezi s člankom 40. tog Pravilnika, odlučio prekinuti postupak prodaje naložiti Financijskoj agenciji da prekine postupak provedbe prodaje ovih nekretnina.

13. Nadalje, zbog svih navedenih razloga, trebalo je naložiti stečajnom upravitelju da angažira stalnog sudskog vještaka Ivana Mijanovića, koji je u siječnju 2023. sačinio dopunu revizije procjemenog elaborata o tržišnoj vrijednosti predmetnih nekretnina da isti dopuni na način da izvrši procjenu vrijednosti svake pojedine nekretnine.

U Splitu 26. siječnja 2024.

Sudac  
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Ivo Bučan
- Financijska agencija, RC Split
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **9-30862-a8024**

Kontrolni broj: **0841f-1a688-5a214**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=IVAN ČULIĆ, 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.