



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Osijeku  
Osijek, Zagrebačka 2

Poslovni broj: 6 St-415/2019-140

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku, po stečajnoj sutkinji Nadi Roso, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom **stečajna masa iza HUMANITAS d.d. Osijek, Trg bana Jelačića 27, OIB: 21306137675, MBS: 030221277**, 30. lipnja 2021.,

riješio je

- I Dosuđuje se kupcu - razlučnom vjerovniku Esseker grupa d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/II, OIB: 55606860500 kao vlasništvo nekretnina upisana u zemljišnoknjižni odjel Osijek zk. ul. 16364 kč. br. 3670 k.o. Osijek, površina 2954 m<sup>2</sup>, Ružina ulica 65, 67 i 69, Osijek, u naravi zemljište i nedovršena stambeno-poslovna zgrada koja se sastoji od 5 katova, a na kojoj nije izvršeno etažiranje, kao ni upis objekta u zemljišne knjige.
- II Esseker grupa d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/II, OIB: 55606860500 kao kupac nekretnine iz točke I izreke ovog Rješenja nije dužan platiti kupovninu s obzirom da je dana 29. ožujka 2021. dostavio Izjavu po članku 247.stavak 7. Stečajnog zakona (NN br. 71/15 i 104/17), da stavlja u prijeboj svoju tražbinu u iznosu od 42.892.647,56 kn s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine u iznosu od 42.646.240,00 kn kao razlučni vjerovnik – prvi prednosni red na predmetnoj nekretnini.
- III Esseker grupa d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/II, OIB: 55606860500 kao kupac i razlučni vjerovnik – prvi prednosni red nekretnine iz točke I izreke ovog rješenja dužan je podmiriti troškove unovčenja u iznosu od 1.007.173,85 kn u roku od 30 dana od pravomoćnosti ovoga rješenja.
- IV Nakon pravomoćnosti ovoga rješenja i nakon što kupac plati troškove unovčenja iz točke III ovog Rješenja u iznosu od 1.007.173,85 kn, te se u zemljišnim knjigama upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini brisati će se prava i tereti upisani na predmetnoj nekretnini i to:

**B Vlastovnica**

5.1 Zaprimitljeno 04.09.2015. broj Z-6863/15

Na temelju zaključka Općinskog suda u Osijeku od 03.9.2015. broj 14 OVR-3859/2015-3, zabilježuje se rješenje o ovrsi Općinskog suda u Osijeku, broj OVR-3859/2015-2, od 03.9.2015. kojim je određena sudska prodaja nekretnina u A.

3.2 Zaprimitljeno 12.07.2019.g. pod brojem Z-11396/2019

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Osijeku br. St-415/19 od 10.07.2019. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama u A

na 3 (1.1)

**C Teretovnica**

7.1 Zaprimitljeno 16.12.2013. broj Z-11203/13

Temeljem Ugovora o kreditu br. 21-231/13, od 04.12.2013. br. Ov-11269/13, uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane na A, u iznosu od 3.700.000,00 EUR za obrtna sredstva, uz uvjete iz Ugovora za korist: 3.700.000,00 EUR

ESSEKER GRUPA D.O.O., OIB: 55606860500, OSIJEK, KAPUCINSKA 25/2

8.1 Zaprimitljeno 16.04.2015. broj Z-3101/15

Temeljem rješenja ovog suda od 13.04.2015. br. 36 Ovr-437/2015-4, uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane na A, u iznosu od 340.514,92 kn, u iznosu od 32.076,50 kn i u iznosu od 6.111.643,23 kn za korist:

TEŽIŠTE-PROJEKT D.O.O., OIB: 78998058983, IVANOVAC, DUGA 53

9.1 Zaprimitljeno 16.04.2015. broj Z-3101/15

Zabilježuje se ovršivost gornje tražbine.

V Nakon pravomoćnosti ovoga rješenja nekretnina će se predati kupcu temeljem posebnog zaključka.

VI **Nalaže se** Esseker grupi d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/II, OIB: 55606860500 da u roku od 30 dana po pravomoćnosti ovoga Rješenja uplati iznos od

1.007.173,85 kn na žiro račun Trgovačkog suda u Osijeku broj HR31 2390 0011 3000 0020 0 model HR05 272-415-2019.

### Obrazloženja

1. Podneskom od 29. ožujka 2021. razlučni vjerovnik Esseker grupa d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/II, OIB: 55606860500 izjavio je prijebor temeljem čl. 247 st. 7 Stečajnog zakona (NN br. 71/15 i 104/17 dalje: SZ) navodeći da je upisan kao založni vjerovnik prvog reda namirenja na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika a koja nekretnina je upisana u zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Osijeku zk. ul. 16364 kč.br. 3670 k.o. Osijek površine 2954 m<sup>2</sup>, Ružina ulica 65, 67 i 69 Osijek koja u naravi predstavlja zemljište i nedovršenu stambeno-poslovnu zgradu koja se sastoji od 5 katova, a na kojoj nije izvršeno etažiranje kao ni upis objekta u zemljišne knjige.

2. Navedeno proizlazi ujedno i iz izvotka zemljišnoknjižnog odjela Osijek za predmetnu nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika upisanu u zk. ul. 16364 kč. br. 3670 iz kojeg je razvidno da je Esseker grupa d.o.o. Osijek upisana u C Teretovnica kao razlučni vjerovnik prvi prednosni red (str. 950-951 spisa).

3. Naime, stečajnu masu stečajnog dužnika čini nekretnina koja je dijelom upisana u zemljišnoknjižnom odjelu Osijek na kč.br. 3670 dvorište Ružina zk.ul. broj 16364 k.o. Osijek (zemljište), na kojoj se nalaze upisana založna prava za korist Esseker grupa d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/II (prvi prednosni red) te Težište – Projekt d.o.o. Ivanovac, Duga 53 (drugi prednosni red) i nekretnine: nedovršena stambeno poslovna zgrada u Osijeku, koja se sastoji od 5 katova, sagrađena na kč. br. 3670 dvorište Ružina, koja nekretnina nije upisana u Zemljišnoj knjizi nadležnog suda te iz tog razloga na istoj nema upisanih založnih prava.

4. Budući da u ovom stečajnom postupku imovinu stečajnog dužnika čini nekretnina kako je to gore navedeno, sud je mišljenja da sukladno čl. 366 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u svezi s čl. 9 istog Zakona navedena nekretnina čini cjelinu po načelu jedinstvenosti nekretnine.

5. Sukladno čl. 366. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne Novine 91/96 – 152/14) u svezi s čl. 9. istog Zakona propisano je da (st. 1.) pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišno knjižni uložak one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišno knjižno tijelo) koje je kao takvo jedna nekretnina. ( st. 3.) Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. (st. 4.) Nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine koje su trajno povezane s tim zemljištem ako ih od njega pravno odvaja stvarno pravo koje svojega nositelja

ovlašćuje da na tom tuđem zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu, isto na odgovarajući način vrijedi i za zgrade i druge građevine koje od zemljišta ili od općeg dobra pravno odvaja na zakonu osnovana koncesija koja svojega nositelja ovlašćuje da na tome ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu.

6. Slijedom citirane odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nije moguće razdvojiti kao dvije cjeline vlasništvo stečajnog dužnika zemljište upisano u zemljišno knjižni odjel Osijek zk.ul. 16364 k.o. Osijek k.č.br. 3670 dvorište Ružina ulica površine 2954 m<sup>2</sup> (zemljište) od na istoj čestici izgrađene nedovršene zgrade u Ružinoj ulici Osijek 63 – 72 a koja nedovršena zgrada nije upisana u Zemljišnim knjigama. Navedena nedovršena zgrada nije upisana u Zemljišnim knjigama te nesporno nema niti uporabnu dozvolu budući da nije izgrađena u cijelosti ali navedeni razlog ne predstavlja okolnost da ista ne pripada zemljištu a kako je to i sukladno odredbama čl. 366. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

7. Naime, sukladno čl. 301. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da dok traje založno pravo namirenje tražbine osigurava zalog kao cjelina, uključivši sve njezine pripadnosti, ako se zalog podijeli, založno pravo nastavlja teretiti ono na što se zalog podijelio ili se od njega odvojio, ako zalog propadne pa umjesto njega nastane pravo kojega nadomješćuje, založno pravo traje i dalje na tom pravu.

8. Sukladno citiranom članku Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravnim Esseker grupa d.o.o. ima upisano založno pravo - prvi prednosti red te Težište – projekt d.o.o. Ivanovac – drugi red upisa založnog prava kako na zemljištu tako i na svemu što je s njim trajno povezano odnosno na nedovršenoj zgradi na istoj čestici a kako je to ujedno i obrazloženo u Rješenju ovoga suda 6 St-415/2019-129 od 13. travnja 2021. (pravomoćno 30.3.2021.).

9. Nadalje, razlučni vjerovnik Esseker grupa d.o.o. istim podneskom od 29. ožujka 2021. obavještava sud da kupuje navedenu nekretninu i daje Izjavu kojom stavlja u prijeboj svoju tražbinu po osnovi Ugovora o kreditu br. 21-231/13 od 4.12.2013. br. OV-11269/13 temeljem kojeg je uknjiženo založno pravo u iznosu od 3.700.000,00 EUR-a za obrtna sredstva, uz uvjete iz Ugovora, a koja tražbina temeljem citiranog Ugovora po osnovi glavnice, redovne kamate i zateznih kamata do dana 29.3.2021. iznosi ukupno 55.638.705,29 kn (7.279.694,53 EUR-a protuvrijednost u kunama po prodajnom tečaju Addiko Bank d.d. Zagreb od 7,643 kn za 1,00 EUR iznosi 55.638.705,29 kn – umanjeno za 12.746.057,73 kn iznosa koji je već ranije stavljen u prijeboj stečajnom dužniku), što onda predstavlja iznos od 42.892.647,56 kn.

10. Ujedno navode da budući se nekretnina prodaje putem servisa FINE te ako se utvrdi da ista nije prodana na prvoj javnoj dražbi po većoj cijeni od ovdje ponuđene 42.646.240,00 kn, da se nakon dovršetka prvog kruga nadmetanja donese rješenje o dosudi u korist razlučnog vjerovnika Esseker grupa d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/II, OIB: 55606860500 temeljem Izjave o prijeboju a da stečajna upraviteljica izradi obračun troškova sukladno odredbama Stečajnog zakona.

11. Podneskom od 14. lipnja 2021. razlučni vjerovnik zastupan po punomoćniku – odvjetniku dostavlja izračun svoje tražbine i to u odnosu na obračun kamata na

glavnicu od 3.700.000,00 kn u ukupnom iznosu od 7.279.694,53 kn (str. 887 spisa) za razdoblje od 21. svibnja 2019. do 28. ožujka 2021. (str. 887-890 spisa) te Ugovor o ustupu potraživanja sa prijenosom sporednih prava ovjeren kod javnog bilježnika Lidija Perić iz Osijeka OV-3554/19 od 10. lipnja 2019. (str. 891-916 spisa).

12. Dana 24. lipnja 2021. FINA RC Osijek dostavlja Izvješće o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi ID nadmetanja 30979 za gore navedenu nekretninu u vlasništvu stečajnog dužnika (str. 919-929 spisa) iz koje je razvidno da je elektronička dražba (druga) započela 31.3.2021. te završila 23.6.2021. iz čega proizlazi da je razlučni vjerovnik Esseker grupa d.o.o. pravodobno izjavio prijebor, odnosno podneskom dana 29. ožujka 2021. iz čl. 247 st. 7 SZ u vezi s čl. 107 st. 5 ovršnog zakona (NN br. 112/12-131/20 dalje: OZ). Ujedno iz Izvješća FINE od 24. lipnja 2021. razvidno je da nije bilo niti jednog ponuditelja.

13. Podneskom od 29. lipnja 2021. stečajna upraviteljica sačinila je izračun troškova unovčenja predmetne nekretnine a koja u cjelokupnoj imovini stečajnog dužnika sudjeluje u postotku od 99,177% a dok preostali udio u stečajnoj masi čini iznos od 16.328,00 kn odnosno 0,038% na ime 16.328 dionica društva Europlantaže d.d. te iznos od 337.389,38 kn odnosno 0,785% na ime zakupnine predmetne nekretnine što je razvidno iz tablice stečajne mase na dan 28.6.2021. (str. 933 spisa), prema tome troškovi unovčenja predmetne nekretnine iznose 1.007.173,85 kn a koji iznos čini:

- troškovi provedbe elektroničke javne dražbe u iznosu od 700,00 kn (za jednu el. dražbu),
- troškovi knjigovodstvenog servisa u iznosu od 14.132,72 kn, (99,177% od 14.250,00 kn od 10.07.2019. godine do 30.06.2021. godine)
- troškovi čuvanja nekretnine u iznosu od 300.829,50 kn, (od 10.07.2019. godine do 10.09.2019. godine po otkazanom Ugovoru o čuvanju i zaštiti imovine od 01.04.2015. godine iznos od 35.740,70 kn; od 11.09.2019. do 14.03.2020 godine po Ugovoru o pružanju usluga zaštite sklopljenim s Nokky Security d.o.o. iz Zagreba u iznosu od 166.617,00 kn; od 15.03.2020. do 15.08.2020. godine po Ugovoru o čuvanju imovine sklopljenim s Težište projektom d.o.o. iz Ivanovca u iznosu od 77.512,50 kn)
- trošak nagrade za rad stečajnom upravitelju u bruto iznosu od 691.511,63 kn, što je učešća troška u cjelokupnoj stečajnoj masi (99,177% od 697.250,00 kn od ukupnog troška za bruto nagradu stečajnoj upraviteljici u iznosu 677.250,00 kn i bruto za nagradu za rad stečajnom upravitelju Zdravku Grubeši od 20.000,00 kn po rješenju ovog suda).

Temeljem čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015) i vrijednosti unovčene stečajne mase u ukupnom iznosu od 42.646.240,00 kn, nagrada se obračunava s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase primjenom tablice kako slijedi:

- za iznos od 100.000,00 kn 16% što iznosi 16.000,00 kn,
- za daljnji iznos od 200.000,00 kn 12% što iznosi 24.000,00 kn,
- za daljnji iznos od 200.000,00 kn 10% što iznosi 20.000,00 kn,
- za daljnji iznos od 500.000,00 kn 8% što iznosi 40.000,00 kn,
- za daljnji iznos od 4.000.000,00 kn 7% što iznosi 280.000,00 kn,
- za daljnji iznos od 5.000.000,00 kn 6% što iznosi 300.000,00 kn,

- za daljnji iznos od 2.000.000,00 kn 5% što iznosi 100.000,00 kn,
- za daljni iznos od 30.646.240,00 kn 1% do što iznosi 306.462,40 kn,

što je više od propisanog maksimuma po članku 6. Uredbe od 630.000,00 kn. Stoga, trošak nagrade stečajnom upravitelju je obračunat u bruto iznosu od 630.000,00 kn, na koji iznos se obračunava doprinos za zdravstveno osiguranje od 7,5% što iznosi 47.250,00 kn, pa sveukupno bruto nagrada stečajnom upravitelju iznosi 677.250,00 kn o čemu je u spis dostavila materijalnu dokumentaciju koja se odnosi na troškove provedbe elektroničke javne dražbe, troškove knjigovodstvenog servisa, troškove čuvanja nekretnine te trošak nagrade za rad stečajnoj upraviteljici (str. 933-949 spisa).

14. Kako su ispunjeni uvjeti iz Zaključka o prodaji Trgovačkog suda u Osijeku broj 6 St-415/2019-118 od 23. prosinca 2020. i Zahtjeva za prodaju nekretnina u stečajnom postupku, te kako je sud utvrdio da su ispunjene pretpostavke iz članka 247. stavak 7. Stečajnog zakona da se prvom razlučnom vjerovniku Esseker grupi d.o.o. dosudi nekretnina, sud je nekretninu dosudio kao u točki I. izreke ovoga rješenja.

15. Slijedom navedenog sud je odlučio kao u izreci rješenja sukladno čl.103 i 107 OZ a sve sukladno članku 247.i 254. st. 1 i 3 SZ.

U Osijeku 30. lipnja 2021.

Zapisničar:  
Danijela Sekulić

Stečajna sutkinja  
Nada Roso

#### POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može nezadovoljna stranka uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku 8 dana pismeno u 3 primjerka putem ovog suda.

DNA:

1. e-ogl. pl. uz - 138
2. K-30.7.

Broj zapisa: **eb2fd-4d6cf**

Kontrolni broj: **0bc8b-0d070-92278**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NADA ROSO, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, 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 Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.