



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU  
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1

4 St-4456/2016-92

REPUBLIKA HRVATSKA  
RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Goranki Boljkovac, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom THB APARTMANI d.o.o. u stečaju, Zagreb, Podgorska 24, OIB 24977756358, dana 7. studenog 2019.

r i j e š i o j e

I. Utvrđuje se da je prodajom nekretnine stečajnog dužnika kat. čestica 2263/1, oznaka zemljišta Oranica površine 499 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. 1828 k.o. Pašman, kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Biograd na Moru, identifikator nadmetanja 17015, temeljem izjave o prijeboju koju je razlučni vjerovnik dao u skladu s odredbom čl. 247. st. 7. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15, 104/17, dalje u tekstu: SZ-a), namireno potraživanje razlučnog vjerovnika EUROADRIA d.o.o., Zagreb, Maksimirska cesta 9, OIB 84526969754, iznosom od 2.402.804,57 kn.

II. Iz iznosa cijene dobivene prodajom nekretnine navedene pod točkom I. izreke ovog rješenja, stečajnom dužniku određuje se iznos stvarnih troškova unovčenja nekretnine u iznosu od 271.995,43 kn, sukladno odredbama čl. 254. SZ-a.

III. Nalaže se Financijskoj agenciji da stečajnom dužniku THB APARTMANI d.o.o. u stečaju, Zagreb, Podgorska 24, OIB 24977756358, na račun stečajnog dužnika otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d., IBAN: HR1623400091190026496, u roku od 8 dana, izvrši plaćanje iznosa od 271.995,43 kn sa računa Financijske agencije broj IBAN: HR1123900011300028787.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj 4 St-4456/2016-79 od 13. rujna 2019. kupcu/razlučnom vjerovniku EUROADRIA d.o.o., Zagreb, Maksimirska cesta 9, OIB 84526969754, dosuđena je nekretnina stečajnog dužnika opisana pod točkom I. izreke ovog rješenja, a rješenje o dosudi od 13. rujna 2019. postalo je pravomoćno dana 25. rujna 2019.

Rješenjem o prodaji ovog suda posl.br. 4 St-4456/2016-65 od 30. travnja 2019. sud je odredio da će se predmetna nekretnina prodavati uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a prodaju nekretnine provodila je Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, a sukladno odredbama čl. 247. SZ-a. Agencija je provela prvu elektroničku javnu dražbu i dostavila sudu Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi od 22. kolovoza 2019. (list 394 do 402 spisa). Uvidom u dostavljeni izvještaj sud je utvrdio da za prvu elektroničku javnu dražbu nije bilo zainteresiranih ponuditelja za kupnju predmetne nekretnine.

Međutim, razlučni vjerovnik EUROADRIA d.o.o., Zagreb, Maksimirska cesta 9, OIB 84526969754, podneskom od 14. kolovoza 2019. dao je izjavu o prijebu sukladno odredbi čl. 247. st. 7. SZ-a, izjavljujući da kupuje nekretninu iz točke I. izreke ovog rješenja na način da stavlja u prijebu svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti te nekretnine od 3.343.500,00 kn. Slijedom navedenog, predmetna nekretnina dosuđena je kupcu/razlučnom vjerovniku EUROADRIA d.o.o., Zagreb, Maksimirska cesta 9, temeljem izjave o kupnji i prijebu od 14. kolovoza 2019. za iznos od 3.343.500,00 kn.

Rješenjem o dosudi kupac/razlučni vjerovnik EUROADRIA d.o.o. Zagreb pozvan je platiti isključivo razliku kupovnine u iznosu od 271.995,43 kn, koji iznos se odnosi na stvarno nastale troškove unovčenja predmeta razlučnog prava prema odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a, a koji iznos je kupac platio na račun Financijske agencije broj HR1123900011300028787, koja uplata je evidentirana na računu Agencije 30. rujna 2019. (obavijest FINA-e na listu 452 spisa).

Temeljem čl. 124. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 93/14, 55/16, 73/17, dalje u tekstu: OZ-a) sud je, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu, odredio ročište za diobu kupovnine nekretnine stečajnog dužnika, na koje ročište je pozvan razlučni vjerovnik EUROADRIA d.o.o. Zagreb, uz upozorenje da će se tražbina vjerovnika koji ne dođe na ročište uzeti prema stanju koje proizlazi iz zemljišne knjige i spisa te da, najkasnije na ročištu za diobu, mogu drugom osporiti tražbinu, njezinu visinu i red namirenja, a sukladno čl. 124. st. 3. OZ-a.

Stečajni upravitelj sačinio je obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, javno objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda 16. rujna 2019.

Na ročištu za diobu kupovnine od 6. studenog 2019., stečajni upravitelj naveo je da ostvarena kupovina od 3.343.500,00 kn sadrži iznos PDV-a u visini od 668.700,00 kn za koji se vrši prijenos porezne obveze (čl. 75. st. 3. toč. d) Zakona o porezu na dodanu vrijednost – Narodne novine broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tako da neto vrijednost za koju je unovčena nekretnina bez PDV-a iznosi 2.674.800,00 kn. Stečajni upravitelj je naveo da ostvarenu kupovninu terete stvarni troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava sukladno odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a, a koji iznose ukupno 271.995,43 kn. Stečajni upravitelj navodi da troškovi terete ostvarenu kupovninu sukladno postotku kojim ista sudjeluje u vrijednosti ukupno unovčene stečajne mase, i to u postotku od 48,07%, a riječ

je o trošku bruto nagrade stečajnom upravitelju u alikvotnom dijelu u iznosu od 257.022,48 kn (koja nagrada je obračunata primjenom postotaka propisanih odredbom čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima (Narodne novine broj 105/15), a na iznos bruto nagrade obračunava se i trošak obveznog doprinosa za zdravstveno osiguranje po stopi od 7,5%, dakle, ukupna bruto nagrada obračunata na vrijednost ukupne stečajne mase od 6.956.337,50 kn iznosi 497.380,25 kn, a koja se uvećava za trošak doprinosa za obvezno zdravstveno osiguranje od 37.303,51 kn, tj. sveukupno 534.683,76 kn), troškovi knjigovodstva u iznosu od 10.455,23 kn, troškovi vještaka u iznosu od 3.004,37 kn, putni troškovi u iznosu od 800,84 kn, ostali troškovi u iznosu od 264,38 kn, te troškovi režija u iznosu od 448,13 kn. Dakle, ukupni troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava iznose 271.995,43 kn. Stečajni upravitelj je predložio da se razlučni vjerovnik EUROADRIA d.o.o. Zagreb namiri preostalim iznosom u visini od 2.402.804,57 kn.

Razlučni vjerovnik EUROADRIA d.o.o. Zagreb je naveo da nema prigovora na obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava koji je sačinio stečajni upravitelj. Ističe da prema obavijesti ranijeg razlučnog vjerovnika o visini tražbine osigurane razlučnim pravom na predmetnoj nekretnini i tablice razlučnih prava koju je sačinio stečajni upravitelj, a koje razlučno pravo je preneseno na novog vjerovnika, iznos osigurane tražbine na obje nekretnine koje su unovčene u ovom stečajnom postupku iznosi 13.063.421,21 kn, dakle, navodi da će njegova osigurana tražbina biti namirena samo djelomično.

Odredbom čl. 248. st. 1. SZ-a propisano je da će nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnom knjizi sud iz iznosa ostvarenoga prodajom: 1. namiriti troškove unovčenja iz čl. 254. ovoga Zakona; 2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnog postupka i 3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Odredbom čl. 254. st. 3. SZ-a propisano je da se troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju 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 toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja, odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

U konkretnom slučaju stečajni upravitelj sačinio je obračun stvarnih troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, a koje troškove je sud pobrojao ranije u obrazloženju ovog rješenja i koji troškovi iznose ukupno 271.995,43 kn (dok se za iznos PDV-a od 668.700,00 kn vrši prijenos porezne obveze na kupca, obzirom da su stečajni dužnik i kupac upisani u registar obveznika PDV-a te su slijedom navedenog ispunjene pretpostavke za primjenu odredbe čl. 76. st. 4. Zakona o porezu na dodanu vrijednost), a razlučni vjerovnik EUROADRIA d.o.o. Zagreb istaknuo je da nema prigovora na obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, a za koji je sud utvrdio da je detaljno obrazložen, slijedom čega je riješeno kao pod točkom II. izreke ovog rješenja.

Prema tome, a temeljem odredaba čl. 114. i čl. 125. OZ-a u vezi sa čl. 247. st. 7. SZ-a, sud je donio rješenje o namirenju kojim je odredio da je iz kupovnine ostvarene prodajom

nekretnine stečajnog dužnika navedene u točki I. izreke ovog rješenja, putem izjave o prijeboju namireno potraživanje razlučnog vjerovnika EUROADRIA d.o.o. Zagreb iznosom od 2.402.804,57 kn, obzirom da je isti prema stanju u zemljišnim knjigama pod brojem zabilježbe broj Z-2246/08 imao upisano založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.280.000,00 EUR, a pod brojem Z-28338/16 upisano založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.095.666,63 EUR. Dakle, tražbina osigurana razlučim pravom premašuje kupovninu, pa nakon što su iz ostvarene kupovnine stečajnom dužniku određeni stvarno nastali troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava, preostalim iznosom namiruje se jedini razlučni vjerovnik EUROADRIA d.o.o. Zagreb, o čemu je riješeno pod točkom I. izreke ovog rješenja.

Slijedom navedenog, riješeno kao u izreci ovog rješenja.

U Karlovcu 7. studenog 2019.

Stečajni sudac:  
Goranka Boljkovac

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja pravo žalbe imaju stečajni upravitelj i razlučni vjerovnici, u roku od 8 dana od isteka osmog dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda. Žalba se podnosi Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske, putem ovog suda u tri primjerka.

Dna:

1. Zdravko Mitak, Zagreb, Zelenjak 53
2. Maja Šuster Madjarević, odvjetnica u Zagrebu, Trg D. Iblera 9
3. Mrežna stranica e-Oglasna ploča suda

Broj zapisa: **1788f-9e2d0**

Kontrolni broj: **0852a-7cf99-d9c8d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=GORANKA BOLJKOVAC, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.