

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić, dipl.oec.
Mob.0915137907, email: basicanci@yahoo.com

U Splitu, 23.08.2023. godine

TRGOVAČKI SUD SPLIT
11. ST – 63/2015.
Stečajni sudac Ana Golub Gruić

Razlučni vjerovnik: JATRA d.o.o., OIB: 73247503199, Split, Kopilica 36-37,
zastupan po punomoćniku Tomislav Krka odvjetnik u Krka&Krka
odvjetničko društvo d.o.o. Split, Starčevićeva 13,

Stečajni dužnik: BOŽEN - CO d.o.o. u stečaju, OIB:30689118861, Split, Put Supavla 39,
zastupan po stečajnom upravitelju Anči Bašić

Očitovanje stečajnog dužnika
Na žalbu razlučnog vjerovnika JATRA d.o.o.

Stečajni dužnik se ovim podneskom očituje se na žalbe razlučnog vjerovnika, društva JATRA d.o.o., od dana 05.06.2023. godine objavljene dana 27.srpnja 2023.godine na Rješenja Trgovačkog suda u Splitu, 11.St-63/2015-756, 11.St-63/2015-760, 11.St-63/2015-764, 11.St-63/2015-766, 11.St-63/2015-768, 11.St-63/2015-770, 11.St-63/2015-772, 11.St-63/2015-774, 11.St-63/2015-776, 11.St-63/2015-778, 11.St-63/2015-780, 11.St-63/2015-782, 11.St-63/2015-786, 11.St-63/2015-788, 11.St-63/2015-790, 11.St-63/2015-792, 11.St-63/2015-796, 11.St-63/2015-798, 11.St-63/2015-800, 11.St-63/2015-802, 11.St-63/2015-804, 11.St-63/2015-806.

Gore navedena rješenja odnose se na Rješenja o dosudi posebnog dijela nekretnina kat.čest. 1824/4 Z.U. 16122 k.o. Split, koji dijelovi su povezani s cjelinom garažnih mjesta G-1 PO2, G-3 PO2, G-5 PO2, G-7 PO2, G-9 PO2, G-10 PO2, G-14 PO2, G-15 PO2, G-16 PO2, G-17 PO2, G-18 PO2, G-19 PO2, G-21 PO2, G-22 PO2, G-23 PO2, G-24 PO2, G-26 PO2, G-26 PO2, G-27 PO2, G-28 PO2, G-29 PO2, G-31 PO2, G-33 PO2, u podrumu II, uknjiženog prava vlasništva Božen – Co d.o.o. za cijelo.
Naime, tijekom elektroničke dražbe za 22 garaže je postignuta veća cijena od utvrđene procijenjene vrijednosti te je rješenjem o dosudi garaže sud dosudio nekretnine kupcima koji su tijekom nadmetanja istaknuli najveće važeće ponude.

U žalbama razlučni vjerovnik navodi da je razlučni vjerovnik dana 07.02.2023. godine dostavio sudu izjavu u kojoj je izjavio da temeljem članka 247 st. 7 SZ „kupuje nekretnine – 26. garažnih mjesta, koja se nalaze u zgradi označenoj sa kat.čest. 1282/4 ZU 16122 k.o. Split.

U Izjavi razlučni vjerovnik na strani 4 točka 11. navodi da procijenjena vrijednost svih 26. garažnih mjesta iznosi 592.002,26 €, a kasnije u točki 17 navodi iznos od 592.992,26 €, te konstatira da ukupno potraživanje Jatre d.o.o. iznosi 666.872,61 € te da temeljem odredbe čl. 247.st.7 SZ daje izjavu da vrši prijeboj svoje tražbine s protu tražbinom stečajnog vjerovnika po osnovi utvrđene kupoprodajne cijene.

Isto tako predlaže da se prekine prodaja putem FINE i dosude nekretnine razlučnom vjerovniku.

U podnescima od 12.svibnja 2023. i 15.svibnja 2023. punomoćnik razlučnog vjerovnika dostavio je obračun kamata te utvrdio iznos potraživanja razlučnog vjerovnika na dan 01.05.2023.godine, te konstatirao da je potraživanje veće od postignutih cijena.

U žalbama razlučni vjerovnik ponovno konstatira sve gore navedeno te u konačnici ističe da je potraživanje razlučnog vjerovnika iznosi 683.947,13 €, a da je na prvoj dražbi postignuta kupoprodajna cijena za garažna mjesta u iznosu od 680.836,92 €.

Suprotno navodima iz žalbe mogu istaknuti slijedeće:

- Sukladno čl. 247.st.1 SZ propisano je da se unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo vrši uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.
- Dana 07.studenog 2022. godine održano je ročište radi izjašnjavanja o vrijednosti nekretnina, a ročištu je bio nazočan i punomoćnik razlučnog vjerovnika te je u zapisniku (spis str.562) zaključkom utvrđena pojedinačna vrijednost svake pojedine nekretnine- garažnog mjesta, a njihova ukupna vrijednosti je iznosila 592.992,26 €.
- Nakon što je utvrđena vrijednost svake pojedine nekretnine i uvjeti prodaje sud je donio zaključak o prodaji temeljem kojeg je FINA objavila poziv za sudjelovanje u javnoj dražbi.
- Razlučni vjerovnik je odlučio da neće sudjelovati na dražbi već je dostavio izjavu da sukladno čl. 247. stavak 7 SZ, kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu preuzima nekretnine po procijenjenoj vrijednosti.
- Na dražbi je mogao sudjelovati svaki ponuditelj koji je uplatio jamčevinu u predviđenom roku, pa je tako i razlučni vjerovnik mogao sudjelovati u dražbi
- Za veći broj garaža iskazan je velik interes te je nekoliko ponuditelja uplatio jamčevinu i sudjelovao u dražbi čime je ostvarena veća cijena od početne cijene koja je iznosila $\frac{3}{4}$ procijenjene vrijednosti i od procijenjene vrijednosti.
- Po završetku prve dražbe FINA je dostavila Izveštaje za svih 26 garaža iz kojih proizlazi da je za 22 garaže javnom dražbom postignuta cijena koja je veća od procijenjene vrijednosti za koju je razlučni vjerovnik dostavio izjavu o preuzimanju.
- Smatram da je opravdano sud donio rješenja o dosudi u korist ponuditelja koji su istaknuli veću cijenu jer je cilj stečajnog postupka unovčenja imovine stečajnog dužnika, da se imovina proda po što većoj cijeni jer se iz ostvarene kupovine formira stečajna masa iz koje se namiruje razlučni vjerovnik, a moguće i stečajni vjerovnici te ostale obveze stečajne mase. Ako je ostvarena veća kupovina to se pružaju bolji uvjeti namirenja svih sudionika u stečajnom postupku.
- Nije cilj prodaje javnom dražbom da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu preuzme nekretninu za procijenjenu vrijednost, već da istu može preuzeti ukoliko nitko drugi ne istakne veću cijenu od procijenjene te da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protu tražbinom u visini utvrđene vrijednosti ukoliko je dao izjavu do završetka dražbe da kupuje nekretninu. Sud u tom slučaju dosuđuje nekretninu prvom razlučnom vjerovniku i oslobađa ga od polaganja kupovine za iznos protu tražbine uz obvezu podmire troškova unovčenja sukladno člancima 248 i 254 SZ.
- U konkretnom slučaju za 22 garaže je postignuta veća cijena od procijenjene cijene i to u iznosu od 601.109,64 €, te je sud donio rješenja o dosudi ponuditeljima koji su istaknuli najveću ponudu kako slijedi:

Broj garaže	FINA ID NADMETANJA	Rješenje o dosudi	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	OSTVARENA CIJENA
1	41974	11.St-63/2015-756	24.620,08	24.715,06
2	41972	JATRA	23.345,94	
3	41971	11.St-63/2015-760	21.487,82	21.615,87
4	41969	JATRA	21.660,36	
5	41968	11.St-63/2015-764	24.301,55	28.726,16
7	41966	11.St-63/2015-766	19.112,08	20.584,60
9	41958	11.St-63/2015-768	19.125,36	24.094,02
23	41929	11.St-63/2015-790	26.411,84	30.308,88
24	41926	11.St-63/2015-792	26.916,19	27.187,14
31	41911	11.St-63/2015-804	23.890,11	29.167,58
10	41957	11.St-63/2015-770	17.174,33	26.630,75
14	41956	11.St-63/2015-772	23.080,50	23.310,37
15	41954	11.St-63/2015-774	23.080,50	27.810,37
16	41939	11.St-63/2015-776	23.080,50	30.310,37
17	41938	11.St-63/2015-778	22.695,60	31.021,70
18	41937	11.St-63/2015-780	26.053,49	26.540,12
19	41936	11.St-63/2015-782	20.572,04	20.679,03
20	41935	JATRA	13.405,00	
21	41934	11.St-63/2015-786	13.670,45	21.252,84
22	41931	11.St-63/2015-788	17.121,24	20.590,93
25	41925	JATRA	35.768,80	
26	41924	11.St-63/2015-796	33.220,52	33.415,37
27	41917	11.St-63/2015-798	23.757,38	35.818,04
28	41914	11.St-63/2015-800	21.368,37	27.026,28
29	41912	11.St-63/2015-802	23.890,11	36.917,58
33	41903	11.St-63/2015-806	24.182,10	33.386,58
			592.992,26	601.109,64

- Za garaže br. 2, 4, 20 su ponuđene cijene koje su bile manje od procijenjene vrijednosti pa su iste dosuđene razlučnom vjerovniku JATRA d.o.o. za iznos procijenjene vrijednosti svake pojedine garaže, a za garaža br. 25 nitko nije istaknuo ponudu pa je ista dosuđena razlučnom vjerovniku za procijenjenu vrijednost od 35.768,80 €. Tako su razlučnom vjerovniku dosuđene 4 garaže u ukupnom iznosu od 94.180,10 €.

2	41972	11.St-63/2015-758	23.345,94
4	41969	11.St-63/2015-762	21.660,36
20	41935	11.St-63/2015-784	13.405,00
25	41925	11.St-63/2015-794	35.768,80
			94.180,10

- ***Iz gore iskazanog pregleda proizlazi da ukupna vrijednost dosuđenih nekretnina iznosi 695.289,74 € (601.109,64 + 94.180,10 €).***
- *Punomoćnik razlučnog vjerovnik je pogrešno naveo da je ukupna kupoprodajna cijena za garažna mjesta u iznosu 680.836,92 € jer je očito u vrijednost uračunavao početnu cijenu koja je iznosila $\frac{3}{4}$ procijenjene vrijednosti, a ne procijenjenu vrijednost po kojoj vrijednosti razlučni vjerovnik preuzima nekretnine.*
- *Razlučni vjerovnik navodi da potraživanje JATRE d.o.o. na dan 01.05.2023. iznosi 683.947,13 € a budući je nakon prve javne dražbe postignuta cijena od 695.289,74. € to znači da je ukupna cijena za svih 26 garaža veća od tražbine razlučnog vjerovnika.*

U odnosu na gore navedeno te činjenicu da bi prihvaćanjem žalbe razlučnog vjerovnika - prihvaćanjem prodaje po procijenjenoj vrijednosti koja je niža od ostvarene prodajne cijene, svi ostali vjerovnici bili oštećeni i dovedeni u nepovoljniji položaj,

Predlažem

da Visoki trgovački sud RH žalbu razlučnog vjerovnika društva JATRA d.o.o. odbije te potvrdi rješenja Trgovačkog suda u Splitu 11.St-63/2015-756, 11.St-63/2015-760, 11.St-63/2015-764, 11.St-63/2015-766, 11.St-63/2015-768, 11.St-63/2015-770, 11.St-63/2015-772, 11.St-63/2015-774, 11.St-63/2015-776, 11.St-63/2015-778, 11.St-63/2015-780, 11.St-63/2015-782, 11.St-63/2015-786, 11.St-63/2015-788, 11.St-63/2015-790, 11.St-63/2015-792, 11.St-63/2015-796, 11.St-63/2015-798, 11.St-63/2015-800, 11.St-63/2015-802, 11.St-63/2015-804, 11.St-63/2015-806.

***Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.***