



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Pazin, Dršćevka 1

10 St-34/2019-567

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Pazinu, po stečajnom sucu Ivanu Dujicu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom ULJANIK Brodogradilište d.d. u stečaju Pula, Flaciusova 1, OIB 21764428190, 2. veljače 2024.

riješio je

Prodaja nekretnine stečajnog dužnika k.č. 978/1 zgr. neplodno površine 20057 m², upisane u z.k.ul. 8629 k.o. Pula, provesti će se po Financijskoj agenciji elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, i to na način da će se zasebno (odvojeno) prodavati:

- 1. suvlasnički dio: 3540/10000, utvrđene vrijednosti u iznosu od 3.769.038,00 eura, i
- 2. suvlasnički dio: 6460/10000, utvrđene vrijednosti u iznosu od 6.877.962,00 eura.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda posl.br. St-34/2019-272 od 27. srpnja 2020. određena je prodaja u stečajnom postupku nekretnine stečajnog dužnika k.č. 978/1 zgr. neplodno površine 20057 m², upisana u z.k.ul. 8629 k.o. Pula, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini. Općinskom sudu u Puli, zemljišnoknjižnom odjelu, naloženo je da upiše zabilježbu rješenja o prodaji na predmetnoj nekretnini.

2. Na ročištu radi određivanja vrijednosti nekretnine održanom 5. listopada 2020. sud je, sukladno procjeni vrijednosti predmetne nekretnine od 21. listopada 2019. izrađenoj od strane stalnog sudskog vještaka Božane Rozman, zaključkom odredio vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 66.820.000,00 kuna.

3. Rješenjem ovog suda posl.br. St-34/2019-317 od 3. studenog 2020. odgođena je prodaja predmetne nekretnine do pravomoćnog okončanja parničnog postupka koji se pod posl. br. P-437/2020 vodi kod Trgovačkog suda u Pazinu, po tužbi tužitelja Kermas energija d.o.o. Zagreb protiv 1. tuženika Privredna banka Zagreb d.d. Zagreb i 2. tuženika Uljanik Brodogradilište d.d. "u stečaju" Pula, radi brisanja z.k. upisa, ili do drugačije odluke suda.

4. Nakon što je taj parnični postupak pravomoćno okončan, sud je rješenjem posl.br. St-34/2019-541 od 2. studenog 2023. odlučio da se nastavlja postupak prodaje predmetne nekretnine.

5. U podnesku od 23. studenog 2023. razlučni vjerovnik LNS INTERNATIONAL LIMITED predložio je izraditi procjenu sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, a po odredbi čl. 92. Ovršnog zakona (dalje: OZ), koja propisuje kako

vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne. Razlučni vjerovnik predlaže procijeniti cijelu nekretninu, a zaključcima o prodaji odrediti razmjerno cijenu sukladno suvlasničkim omjerima, odnosno 3540/10000 (suvlasnički udio 1.) prema 6460/10000 (suvlasnički udio 2.). Razlučni vjerovnik LNS INTERNATIONAL LIMITED je razlučni vjerovnik prvog reda na suvlasničkom udjelu 1., te ima namjeru koristiti pravo:

a) iz čl. 107. OZ-a koje omogućuje ovrhovoditelju koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, oslobođenje od dužnosti polaganja kupovnine ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje odnosno;

b) iz čl. 247 Stečajnog zakona (dalje: SZ) koja omogućuje prvom razlučnom vjerovniku u prednosnom redu mogućnost izjave da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Iz navedenog razloga predlaže se zajedno radi ekonomičnosti izvršiti procjenu i utvrditi vrijednost, međutim predlaže se pristupiti prodaji dvama zaključcima o prodaji, a pogotovo iz razloga jer namirenje u odnosu na dva suvlasnička dijela ima sasvim različitu sudbinu (a očito i samo unovčenje s obzirom na mogućnost prijeboja tražbine s kupovninom). Svoje pravo razlučni vjerovnik temelji na čl. 81. OZ-a koji propisuje (da ukoliko je glede neke nekretnine uspostavljeno suvlasništvo (idealni suvlasnički dio nekretnine), taj dio nekretnine može biti samostalan predmet ovrhe glede kojega se na odgovarajući način primjenjuju pravila tog Zakona o ovrsi na nekretninama.

6. U podnesku od 8. prosinca 2023. stečajni upravitelj Loris Rak je naveo da, uzimajući u obzir da je od dana utvrđivanja vrijednosti nekretnine do nastavka njene prodaje proteklo više od tri godine, kao i uzimajući u obzir okolnost sadržaj podneska razlučnog vjerovnika LNS INTERNATIONAL LIMITED od 23. studenoga 2023. godine, kojim se izražava njegova namjera da kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu izjavi da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, smatra svrsishodnim ponovo pristupiti utvrđivanju vrijednosti te nekretnine. To predlaže iz dva razloga: zbog proteka vremena koje za posljedicu ima promjenu na tržištu nekretnine koja bitno utječe na njenu procjenu, ali i radi metodološke dopune nalaza i mišljenja sudskog vještaka u cilju utvrđivanja vrijednosti ne samo cjelokupne nekretnine, već i njenih idealnih dijelova ako se iste nađu samostalno na tržištu.

7. Na ročištu radi određivanja vrijednosti nekretnine održanom 30. siječnja 2024. stečajni upravitelj je predložio da se predmetna nekretnina prodaje putem elektroničke javne dražbe putem FINA-e, ali s obzirom na iskazani interes vjerovnika LNS international limited, Malta da da izjavu u smislu čl. 247. st. 7. Stečajnog zakona ili da se koristi pravo iz čl. 107 Ovršnog zakona, predlaže da se odvojeno provede prodaja 1. suvlasničkog dijela (3540/10000) i 2. suvlasničkog dijela (6460/1000), a sve sukladno procjeni vrijednosti predmetne nekretnine od 11. siječnja 2024. izrađenoj od strane stalnog sudskog vještaka Filipa Džape, tako da se vrijednost 1. suvlasničkog dijela (3540/1000) odredi u iznosu od 3.769.038,00 eura, a da se vrijednost 2. suvlasničkog djela (6460/1000) odredi u iznosu od 6.877.962,00 eura.

Razlučni vjerovnik LNS international limited, Malta je naveo da je suglasan sa prijedlogom stečajnog upravitelja.

Vjerovnik Republika Hrvatska je navela da je suglasna sa prijedlogom stečajnog upravitelja.

Sud je zaključkom na tom ročištu odredio vrijednost nekretnine označene k.č. 978/1 zgr. neplodno površine 20057 m², upisane u z.k.ul. 8629 k.o. Pula, i to :

- 1. suvlasničkog dijela (3540/1000) u iznosu od 3.769.038,00 eura,
- 2. suvlasničkog djela (6460/1000) u iznosu od 6.877.962,00 eura.

8. Budući da su 1. suvlasničkog dio (3540/1000) i 2. suvlasnički dio predmetne nekretnine optrećeni različito upisanim razlučnim pravima po redu prvenstva, a da je razlučni vjerovnik LNS INTERNATIONAL LIMITED, naveo da ima namjeru koristiti pravo iz čl. 247. st. 7. SZ-a, da kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu (na 1. suvlasničkom dijelu, 3540/1000, predmetne nekretnine) izjavi da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, sud je na prijedlog tog razlučnog vjerovnika i stečajnog upravitelja, a uz suglasnost razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske, ovim rješenjem odlučio da će se elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, zasebno (odvojeno) prodavati:

- 1. suvlasnički dio: 3540/10000, utvrđene vrijednosti u iznosu od 3.769.038,00 eura, i
- 2. suvlasnički dio: 6460/10000, utvrđene vrijednosti u iznosu od 6.877.962,00 eura.

9. S obzirom na sve navedeno, temeljem čl. 247. st. 1. i 2. SZ-a, odlučeno je kao u izreci, s time da je zabilježba rješenja ovog suda o prodaji predmetne nekretnine (posl.br. St-34/2019-272 od 27. srpnja 2020.) već upisana u zemljišnoj knjizi.

U Pazinu, 2. veljače 2024.

Sudac

Ivan Dujić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja pravo na žalbu imaju stečajni upravitelj i razlučni vjerovnici (čl. 247. st. 2. SZ-a). Žalba se može izjaviti u roku od osam dana od dana dostave, a dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova (čl. 12. SZ-a). Žalba se podnosi ovome sudu u tri primjerka, a o istoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- e-oglasna ploča (8 dana)
- stečajnom upravitelju Lorisu Raku
- Privredna banka Zagreb d.d. Zagreb po pun. iz Odvj. društva Suić & Škunca d.o.o. Zagreb
- Kermas energija d.o.o. Zagreb po pun. Almiru Dervišbegoviću, odv. u Zagrebu
- Republika Hrvatska po ŽDO Pula
- LNS international limited, po pun. Anti Dragičeviću, odv. u Zagrebu

Broj zapisa: **9-30862-f7d8e**

Kontrolni broj: **0a992-365ec-41937**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=IVAN DUJIĆ, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.