



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-66/2021-46

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom MOVRA d.o.o. u stečaju, OIB: 07180629971, Gornje Postinje 48, Gornje Postinje, kojeg zastupa stečajni upravitelj Milan Macura, OIB: 25991506239, Stjepana Radića 24, Šibenik 4, 21. listopada 2021.

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnine označene kao čest. zem. 1618/22, kamenjar površine 5824 m², upisana u zk. ul. 378, K.O. Gizdovac, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Solin, u iznosu od 777.000,00 kuna.

II. Nekretnina iz točke I. ovog zaključka prodavat će se elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija, a isti se ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (582.750,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (388.500,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (194.250,00 kuna)
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

III. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Nekretnina iz točke I. ovog zaključka prodaje se po načelu „viđeno-kupljeno“ te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

IV. Na nekretnini opisanoj pod točkom I. izreke ovog rješenja upisano je založno pravo u korist razlučnih vjerovnika OTP banka d.d., OIB: 52508873833, Domovinskog rata 61, Split, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 900.000,00 kuna, uvećano za kamate, naknade i druge troškove (upis pod Z-27519/2017), zatim Addiko Bank d.d., OIB: 14036333877, Slavenska Avenija 6, Zagreb, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 301.235,73 kuna i 18.687,67 EUR-a, kunskej protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Addiko Bank d.d. za eure na dan isplate, uvećano za kamate, naknade i druge troškove (upis pod Z-36162/2018) te Republike Hrvatske, radi osiguranja tražbine u iznosu od 639.177,18 kuna sa zateznim kamatama i troškovima postupka osiguranja (upis pod Z-11647/2019).

V. Za nekretninu iz točke I. izreke ovog zaključka kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u iznosu od 10 % utvrđene vrijednosti, odnosno 77.700,00 kuna.

Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje, a jamčevina mora biti evidentirana na posebnom računu Financijske agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva. Kupcu koji je stavio najpovoljniju ponudu uplaćena jamčevina uračunava se u cijenu. Ponuditeljima kojima ponuda ne bude prihvaćena Financijska agencija će vratiti uplaćeni iznos jamčevine bez kamata u roku od 8 dana po primitku nalog suda za povrat jamčevine, a koji nalog će sud donijeti tek kada zaprimi izvješće da je kupovna uplaćena u cijelosti.

VI. Kupac je dužan položiti kupovninu u cijelosti u roku od 30 dana računajući od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac po dospelosti.

VII. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz točke VI. ovog zaključka, nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

VIII. Ako kupac ili svaki sljedeći ponuditelj ne položi kupovninu u cijelosti u određenom roku ili odustane od svoje ponude, smatra se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine te će se iz nje namiriti nastali troškovi prodaje, kao i troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi.

IX. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu te rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju nekretnina kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca te brisanje prava i tereta na nekretninama koja prestaju njihovom prodajom.

X. Razlučni vjerovnik može o svom trošku objaviti ovaj zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji.

XI. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Milana Macure, Stjepana Radića 24, Šibenik (mobitel 098/336-180, telefon 022/215-008 te e-mail milan.macura@hi.t-com.hr).

Obrazloženje

1. Rješenjem poslovni broj St-66/2021-16 od 23. travnja 2021. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom MOVRAN d.o.o., OIB: 07180629971, Gornje Postinje 48, Gornje Postinje te je za stečajnog upravitelja imenovan Milan Macura.

2. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-66/2021-34 od 7. rujna 2021., određena je prodaja nekretnine stečajnog dužnika označene 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 71/15. i 104/17. - u daljnjem tekstu: SZ).

3. Iz stanja spisa proizlazi da je na ovoj nekretnini upisano založno pravo u korist razlučnih vjerovnika OTP banka d.d., OIB: 52508873833, Domovinskog rata 61, Split, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 900.000,00 kuna, uvećano za kamate, naknade i druge troškove (upis pod Z-27519/2017), zatim Addiko Bank d.d., OIB: 14036333877, Slavonska Avenija 6, Zagreb, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 301.235,73 kuna i 18.687,67 EUR-a, kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Addiko Bank d.d. za eure na dan isplate, uvećano za kamate, naknade i druge troškove (upis pod Z-36162/2018) te Republike Hrvatske, radi osiguranja tražbine u iznosu od 639.177,18 kuna sa zateznim kamatama i troškovima postupka osiguranja (upis pod Z-11647/2019).

4. Radi procjene vrijednosti predmetne nekretnine 29. srpnja 2021. izrađen je procjembeni elaborat po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivanu Mijanoviću, dipl. ing. građ. Prema navedenom elaboratu tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 33.627,69 EUR-a, odnosno 252.543,97 kuna, što zaokruženo prema članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15.) iznosi 253.000,00 kuna. Iz navedenog procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti proizlazi da predmetna nekretnina predstavlja građevinsko zemljište proizvodno/poslovne namjene, da je pravilnog oblika, obrasla makijom i niskim raslinjem te da ima pristup na JPP preko asfaltne prometnice i makadamskog puta, da je u neposrednoj blizini provedena sva potrebna infrastruktura, da zagađenje zraka nije uočeno te da nisu ishođene dozvole, kao i da njezina tržišna vrijednost iznosi 253.000,00 kuna. Navedeni elaborat je 26. kolovoza 2021. objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

5. Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine, održanom 19. listopada 2021., punomoćnik razlučnog vjerovnika OTP banka d.d. Split u spis je predao procjembeni elaborat od 22. srpnja 2020., koji je izradio procjenitelj VEIG EKSPERT d.o.o. za naručitelja OTP banka d.d., a prema kojem vrijednost predmetne nekretnine iznosi 103.200,00 EUR-a, odnosno 777.000,00 kuna pa je predložio da sud utvrdi vrijednost u skladu s ovom procjenom, a ne prema procjeni vještaka Mijanovića. Navedeni elaborat je 21. listopada 2021. objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

6. Stečajni upravitelj je na ročištu predložio da, s obzirom na postojanje dvaju procjembenih elaborata, a koja su oba izrađena po sudskim vještacima, sud donese odluku o vrijednosti predmetne nekretnine, ali je istaknuo da se ne protivi da se uzme viša vrijednost jer bi to moglo biti u interesu vjerovnika. Također, istaknuo je da je u ovoj procjeni koje je izradilo društvo VEIG EKSPERT d.o.o. samo zemljište procijenjeno na 488.958,73 kuna, dok iznos od 288.133,10 kuna predstavlja vrijednost dokumentacije koju on nema u posjedu.

7. Prema članku 247. stavku 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15. i 104/17. - u daljnjem tekstu: SZ), nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a pravila o obustavi postupka se ne primjenjuju.

8. Člankom 247. stavkom 3. SZ-a propisano je da će sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje, dok je stavkom 4. tog članka propisano da prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Nadalje, stavkom 5. istog članka propisano je da se nekretnina ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
 - na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine,
 - na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
- a stavkom 6. istoga članka propisano je da se na četvrtoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.

9. Prema članku 93. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12., 25/13., 93/14., 73/17. i 131/20 - u daljnjem tekstu: OZ) vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom o prodaji, a prema članku 92. stavku 1. OZ-a 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.

10. Imajući na umu da su oba navedena procjembena elaborata izrađena po ovlaštenim sudskim vještacima i sukladno pravilima struke te prema citiranom članku 92. stavku 1. OZ-a, ovaj sud je ipak odlučio kao vrijednost nekretnine uzeti viši iznos procijenjene vrijednosti, imajući na umu citirani članak 247. stavke 5. i 6. SZ-a.

11. Zbog navedenih razloga, sud je utvrdio vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 777.000,00 kuna, cijeneći pritom da je predmetna procjena od 22. srpnja 2020., koju je izradio procjenitelj VEIG EKSPERT d.o.o., odnosno Nikola Blagaić, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, izrađena prema pravilima struke te uzimajući u obzir da će se upisana razlučna prava brisati nakon prodaje, zbog čega upisani tereti ne utječu na tržišnu vrijednost nekretnine.

12. Slijedom svega navedenog, a na temelju članka 247. SZ-a, u vezi s člancima 92., 93., 95. do 100., 103. i 106. OZ-a, odlučeno je kao u izreci ovog zaključka o prodaji.

U Splitu 21. listopada 2021.

Sudac
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Milan Macura, Stjepana Radića 24, Šibenik
- OTP banka d.d., Domovinskog rata 61, Split
- Addiko Bank d.d., Slavenska Avenija 6, Zagreb
- Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, po ŽDO Split
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-66/2021-34 od 7. rujna 2021. s potvrdom pravomoćnosti, zahtjevom za prodaju nekretnina i izvatom iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **eb301-0e02b**

Kontrolni broj: **0a0a3-c3c1e-41f2c**

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.