



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
Pazin, Dršćevka 1

St-176/2020-53

R E P U B L I K A H R V A T S K A

## R J E Š E N J E

Trgovački sud u Pazinu, po stečajnom sucu Ivanu Dujiću, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza SV. ROKO d.o.o. u stečaju Zagreb, Kruga 9, OIB 80930852356, 12. travnja 2021.

r i j e š i o j e

I Kupcu Edu Zubaliću, iz Novigrada, Vergal 50, OIB 17741381048, dosuđuju se nekretnine stečajnog dužnika k.č. 1251/2 oranica površine 1868 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 2523 k.o. Novigrad i k.č. 1251/3 kuća, dvorište i oranica, površine 1752 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 2756 k.o. Novigrad, za iznos od 1.986.800,85 kn.

II Edo Zubalić, iz Novigrada, Vergal 50, OIB 17741381048, dužan je u roku od 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja uplatiti iznos od 21.183,29 kuna, na ime troškova unovčenja nekretnine, na depozit ovog suda broj: HR43 23900011300029763, poziv na broj 020-176-2020.

III Nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što Edo Zubalić, iz Novigrada, Vergal 50, OIB 17741381048, uplati iznos iz točke II ovog rješenja, upisat će se u zemljišnoj knjizi u njegovu korist pravo vlasništva na nekretninama iz točke I ovog rješenja te će se iz zemljišne knjige brisati sljedeći upisi:

A) Na k.č. 1251/2 oranica površine 1868 m<sup>2</sup>, upisanoj u z.k.ul. 2523 k.o. Novigrad:

"Zaprimljeno 28.07.2020.g. pod brojem Z-9922/2020  
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE  
TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR. 10ST-176/2020 24.07.2020

1.5 Zaprimljeno 21.09.2020.g. pod brojem Z-12728/2020  
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL. BR. 10 ST-  
176/2020-22 09.09.2020, RJEŠENJE O PRODAJI U STEČAJNOM  
POSTUPKU.

1.1 Zaprimljeno 19.06.2007. broj Z-3470/07  
Temeljem Ugovora o kreditu broj: 301-82/2007 sa Sporazumom o osiguranju  
novčane tražbine, koji je javnobilježnički solemniziran 18. lipnja 2007. godine,  
pod brojem OV-23077/2007 uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u AI, u  
iznosu od četrstodvadesettisućpetsto eura u kunskoj protuvrijednosti prema

srednjem tečaju EUR HYPO ALPE - ADRIA - BANK d.d., važećem na dan korištenja uvećano za ugovorenu kamatnu stopu koja je vezana za tromjesečni EURIBOR, sa dodatkom marže od 3,50% dekurzivno godišnje, zateznu kamatu, naknadu i sve ostale troškove, na ime:

1.4 Zaprimljeno 22.02.2021.g. pod brojem Z-2763/2021

Prvenstveni red upisa: Z-3470/2007

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 12.02.2021, PUNOMOĆ 04.09.2020  
ZUBALIĆ EDO, OIB: 17741381048, UL. VERGAL 50, NOVIGRAD - CITTANOVA 52466 NOVIGRAD (CITTANOVA)"

te zabilježba dosude iz točke V izreke ovog rješenja.

- B) Na k.č. 1251/3 kuća, dvorište i oranica, površine 1752 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 2756 k.o. Novigrad:

" 1.4 Zaprimljeno 28.07.2020.g. pod brojem Z-9922/2020

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR. 10ST-176/2020 24.07.2020

1.5 Zaprimljeno 21.09.2020.g. pod brojem Z-12728/2020

ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL. BR. 10 ST-176/2020-22 09.09.2020, RJEŠENJE O PRODAJI U STEČAJNOM POSTUPKU.

1.1 Zaprimljeno 19.06.2007. broj Z-3470/07

Temeljem Ugovora o kreditu broj: 301-82/2007 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine, koji je javnobilježnički solemniziran 18. lipnja 2007. godine, pod brojem OV-23077/2007 uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama u AI, u iznosu od četrstodvadesettisućapetsto eura u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju EUR HYPO ALPE - ADRIA - BANK d.d., važećem na dan korištenja uvećano za ugovorenu kamatnu stopu koja je vezana za tromjesečni EURIBOR, sa dodatkom marže od 3,50% dekurzivno godišnje, zateznu kamatu, naknadu i sve ostale troškove, na ime:

1.4 Zaprimljeno 22.02.2021.g. pod brojem Z-2763/2021

Prvenstveni red upisa: Z-3470/2007

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, PUNOMOĆ 04.09.2020, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 12.02.2021  
ZUBALIĆ EDO, OIB: 17741381048, UL. VERGAL 50, NOVIGRAD - CITTANOVA 52466 NOVIGRAD (CITTANOVA)"

te zabilježba dosude iz točke V izreke ovog rješenja.

IV Nekretnine iz točke I izreke ovog rješenja predati će se kupcu Edu Zubaliću, iz Novigrada, Vergal 50, OIB 17741381048, nakon što on uplati iznos iz točke II izreke ovog rješenja i nakon što ovo rješenje postane pravomoćno.

V Nalaže se Općinskom sudu u Pazinu, zemljišnoknjižnom odjelu Buje, da u zemljišnoj knjizi upiše zabilježbu dosude na nekretninama iz točke I izreke ovog rješenja.

### Obrazloženje

Ovosudnim zaključkom o prodaji posl.br. St-176/2020-33 od 23. studenog 2020., na temelju odredbe čl. 247. st. 3. Stečajnog zakona (dalje: SZ), odlučeno je kako slijedi:

„I Utvrđuje se da vrijednost nekretnina, i to

- k.č. 1251/2 oranica površine 1868 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 2523 k.o. Novigrad, te
  - k.č. 1251/3 kuća, dvorište i oranica, površine 1752 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 2756 k.o. Novigrad,
- iznosi 1.635.734,46 kuna.

II. Prodaju nekretnina iz točke I. ovog zaključka provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

III. Uvjeti prodaje:

- prodaju se:
- k.č. 1251/2 oranica površine 1868 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 2523 k.o. Novigrad, te
- k.č. 1251/3 kuća, dvorište i oranica, površine 1752 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 2756 k.o. Novigrad;
- nekretnine su slobodne od osoba i stvari;
- prava koja ne prestaju prodajom: nema;
- utvrđena vrijednost nekretnina označenih pod točkom I. zaključka iznosi 1.635.734,46 kn;
- nekretnine se ne mogu prodati:
- na prvoj dražbi ispod iznosa od 1.226.800,85 kn, odnosno ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
- na drugoj dražbi ispod iznosa od 817.867,23 kn, odnosno ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine,
- na trećoj dražbi ispod iznosa od 408.933,62 kn, odnosno ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kn;
- poreze i prireze snosit će kupac;
- kupac je dužan uplatiti kupovninu na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Ako kupac u tom roku ne položi kupovninu sud će rješenjem oglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. O tome odluku donosi sud i dostavlja je Agenciji radi prijenosa novčanih sredstava;
- kao kupci na javnoj dražbi mogu sudjelovati osobe koje su prethodno uplatile jamčevinu na poseban račun Agencije, u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje, najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje;
- ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena, Agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava;
- u pozivu za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi biti će određen datum i vrijeme početka i završetka elektroničke javne dražbe i drugi potrebni podaci.“

U podnesku od 5. ožujka 2021. Edo Zubalić, iz Novigrada, Vergal 50, OIB 17741381048, dao je izjavu u smislu čl. 247. st. 7. SZ-a, da kao prvi razlučni vjerovnik

u prednosnom redu kupuje nekretnine k.č. 1251/2 oranica površine 1868 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 2523 k.o. Novigrad i k.č. 1251/3 kuća, dvorište i oranica, površine 1752 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 2756 k.o. Novigrad, te da stavlja u prijeboj svoju tražbinu (u iznosu od 6.609.740,12 kn, osiguranu razlučnim pravom u iznosu od 420.500,00 eura u kunscoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju EUR ADIKKO BANK HRVATSKA d.d., važećem na dan korištenja uvećano za ugovorenu kamatnu stopu koja je vezana za tromjesečni EURIBOR, sa dodatkom marže od 3,50% dekurzivno godišnje, zateznu kamatu, naknadu i sve ostale troškove) s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnina (u iznosu od 1.635.734,46 kn).

10. ožujka 2021. zaprimljen je izvještaj FINE o provedenoj elektroničkoj dražbi (objavljen na e-oglasnoj ploči suda 11. ožujka 2021.) iz kojeg proizlazi da je Edo Zubalić, iz Novigrada, Vergal 50, OIB 17741381048 dao najveću valjanu ponudu za kupnju predmetnih nekretnina u iznosu od 1.986.800,85 kn. Na temelju tog izvještaja, sudac utvrdio da su ispunjene pretpostavke da se kupcu Edu Zubaliću dosude nekretnine (čl. 103. st. 3. Ovršnog zakona, dalje: OZ, vezano uz čl. 247. st. 1. SZ-a) pa je, stoga, odlučeno kao u točki I izreke.

Dakle, Edo Zubalić je prvo dao izjavu (iz čl. 247. st. 7. SZ-a) da kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu kupuje nekretnine te da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnina (u iznosu od 1.635.734,46 kn), a zatim je on dražbovao na elektronskoj javnoj dražbi i dao najveću valjanu ponudu koja je veća od utvrđene vrijednosti nekretnina (u iznosu od 1.986.800,85 kn).

Prema čl. 247. st. 1. SZ-a nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini. Ovršni zakon propisuje pravila o oslobođenju kupca od polaganja kupovnine pa određuje da će sud o oslobođenju od plaćanja kupovnine odlučiti u rješenju o dosudi na temelju zahtjeva kupca podnesenog sudu najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe (čl. 107. st. 5.) To svoje pravo razlučni vjerovnik ostvaruje izjavom da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine (tako i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u rješenju PŽ-5295/2019-4 od 2. listopada 2019.). Iz navedenog se može zaključiti da izjava prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu da kupuje nekretnine te da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnina (iz čl. 247. st. 7. SZ-a) u sebi sadrži i zahtjev kupca za oslobođenje kupovnine iz čl. 107. OZ-a (ukoliko je njegova tražbina veća od postignute kupoprodajne cijene). U suprotnom bi prvi razlučni vjerovnik koji je dao najveću ponudu na dražbi, unatoč tome što je njegova tražbina osigurana razlučnim pravom veća od dane ponude, trebao prvo uplatiti punu kupoprodajnu cijenu da bi mu se ista potom vratila kroz rješenje o namirenju (na ime prvenstvenog razlučnog prava), što ne bi imalo ni pravne ni životne logike.

Odredbom čl. 248. SZ-a propisano je da će nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi sud iz iznosa ostvarenoga prodajom prvo namiriti troškove unovčenja iz čl. 254. tog Zakona.

Prema pravnom shvaćanju sa sjednice Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske održane 29. listopada 2020. razlučni vjerovnik koji je kupac i stavio je u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene nekretnine, a koji nije dužan položiti kupovninu, dužan je položiti iznos troškova unovčenja nekretnine.

Stoga je sud zaključkom posl.br. St-176/2020-51 od 11. ožujka 2021. pozvao stečajnu upraviteljicu da dostavi obračun tih troškova, kako bi u rješenju o dosudi kupcu Edu Zubaliću naložio da plati te troškove, s time da, sukladno prethodno obrazloženom, u preostalom dijelu kupac Edo Zubalić ima pravo na oslobođenje od obveze polaganja kupovnine sukladno čl. 107. st. 5. OZ-a.

U podnesku od 12. ožujka 2021. stečajna upraviteljica je navela da sukladno zaključku suda od 11. travnja 2021. dostavlja obračun troškova unovčenja predmetne nekretnine u iznosu 184.753,00 kn. Obračunati su troškovi koji izravno terete nekretninu, dok indirektni troškovi i obveza stečajne mase koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem (pristup ročištu, materijalni troškovi, knjigovodstveni trošak) nekretnine će biti podmirene iz predujma troškova za koje neće biti izvršen djelomični povrat. Ponuditelj Edo Zubalić ujedno je i razlučni vjerovnik. Stečajni dužnik nije osobno odgovoran, tražbina je prema dužniku Salveta d.o.o. u stečaju, Salveta 48/a OIB 70432378310, a koji je brisan dana 22.04.2014. rješenjem Tt-14/2540-2. Tražbina iznosi ukupno 6.609.740,12 kn, od čega je glavnica 2.372.345,17 kn. Pravo zaloga na nekretninama je uknjiženo u iznosu od 420.500,00 eur. Ako razlučni vjerovnik koji je i kupac stavi u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene nekretnine, nije dužan položiti kupovninu, ali je dužan položiti iznos troškova unovčenja nekretnine. Ponuditelj je uplatio jamčevinu u iznosu 163.573,44 kn. Predlaže se rješenjem utvrditi obvezu kupca na plaćanje razlike iznosa od 21.179,56 kn na ime troškova unovčenja nekretnine.

Tom podnesku je stečajna upraviteljica priložila obračun troškova kako slijedi: nagrada stečajnom upravitelju (bruto) 169.076,06 kn, doprinos HZZO na nagradu 7,5% 12.680,70 kn, FINA - trošak predujma za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom 2.800,00 kn, putni troškovi - Pazin- Novigrad 200,00 kn, ukupno 184.756,76 kn.

Predmetne nekretnine unovčene su za iznos od 1.986.800,85 kn. Prema tako unovčenoj stečajnoj masi, stečajnom upravitelju, sukladno čl. 5. st. 1., čl. 7. te čl. 15. st. 1. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanju nagrada stečajnim upraviteljima (NN br. 105/15, dalje: Uredba), pripadala bi sljedeća nagrada:

Rbr.	Obračun nagrade u postotku unovčene imovine	Iznos nagrade u kn
1.	od 1 kn do 100.000,00 kn nagrada od 16%	16.000,00
2.	od 100.000,01 kn do 300.000,00 kn, nagrada od 12%	23.999,99
3.	od 300.000,01 kn do 500.000,00 kn, nagrada od 10%	19.999,99
4.	od 500.000,01 kn, do 1.000.000,00 kn, nagrada od 8%	39.999,99
5.	Od 1.000.000,01 do 1.986.800,85 kn, nagrada od 7%	69.076,06
	Ukupno	169.076,03

Na bruto iznos nagrade, sukladno odredbama Zakona o porezu na dohodak i Zakona o doprinosima, obračunava se 7,5 % doprinosa za zdravstveno osiguranje u iznosu od 12.680,70 kn. Stoga, ukupan trošak nagrade stečajnom upravitelju iznosi 181.756,73 kn.

Troškovi predujma FINI -za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom u iznosu od 2.800,00 kn te putni troškovi radi slikanja nekretnine za oglas u iznosu od 200,00 kn su u izravnoj svezi s prodajom nekretnine.

Stoga je sud prihvatio prijedlog stečajnog upravitelja da se u stečajnu masu, sukladno čl. 254. SZ-a, izdvoje sljedeći troškovi unovčenja: ukupan trošak nagrade stečajnom upravitelju iznosi 181.756,73 kn, trošak predujma FINI za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom u iznosu od 2.800,00 kn te putni troškovi u iznosu od 200,00 kn – ukupno 184.756,73 kn.

Iz izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi Financijske agencije od 10. ožujka 2021. proizlazi da je Edo Zubalić na poseban račun Financijske agencije uplatio jamčevinu u iznosu od 163.573,44 kn.

Kako se uplaćeni iznos jamčevine uračunava u cijenu, sud je naložio kupcu na ime troškova postupka uplatiti razliku između utvrđenih troškova unovčenja (184.756,73 kn) i uplaćene jamčevine (163.573,44 kn) u iznosu od 21.183,29 kn.

Sljedom svega navedenog, a temeljem odredbi čl. 247. i čl. 248. SZ-a i čl. 103.-111. OZ-a, odlučeno je kao u točkama I – IV izreke ovog rješenja.

Temeljem čl. 89. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama odlučeno je kao u točki V izreke ovog rješenja.

U Pazinu, 12. travnja 2021.

Sudac

Ivan Dujić

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja žalba može se podnijeti u roku od 8 dana od dana dostave, a dostava se smatra obavljenom istekom trećeg dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova (čl. 103. st. 5. OZ-a u svezi s čl. 247. st. 1. SZ-a). Protiv rješenja o dosudi nekretnina koje su prodane na dražbi, pravo na žalbu imaju i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji (čl. 105. st. 2. OZ-a). Žalba se podnosi putem ovog suda u tri istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

#### DNA:

- e-oglasna ploča suda, tri dana
- stečajnom upravitelju Marini Mamić
- Edo Zubalić, iz Novigrada, Vergal 50
- Općinskom sudu u Pazinu, zemljišnoknjižnom odjelu Buje, radi provedbe točke V izreke ovog rješenja

#### Po pravomoćnosti:

- Općinskom sudu u Pazinu, zemljišnoknjižnom odjelu Buje, uz potvrdu o plaćenju kupovini, radi provedbe točke III izreke ovog rješenja
- Financijskoj agenciji, Rijeka, F. Kurelca 8, sa potvrdom pravomoćnosti, radi objave na mrežnim stranicama (čl. 26. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku)

Broj zapisa: **eb2f9-a0653**

Kontrolni broj: **02c31-d09d9-ba46f**

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.