



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-484/2013-616

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom LEUTAR d.o.o. u stečaju Split, Doverska 15, OIB: 47805232684, kojeg zastupa stečajni upravitelj Ivan Sunara, Split, A.B. Šimića 20, 28. travnja 2021.

### riješio je

I. Utvrđuje se da kupovina ostvarena unovčenjem nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižnog odjela Osijek, u Z.U. 20201, K.O. Osijek na kč.br. 6959, stambena zgrada i dvorište Martina Divalta 111, i to 30. ETAŽA, 300/10000, poduložak 30, STAN 30/V na V. katu koji se sastoji od: hodnika, kupaonice, kuhinje, ostave, dnevnog boravka, stubišta i galerije ukupne korisne površine 56,76 m<sup>2</sup>, te sporednog dijela koji se sastoji od: balkona površine 5,45 m<sup>2</sup>, iznosi ukupno 304.048,80 kuna, a odnosi se na zadržanu jamčevinu u iznosu od 23.421,30 kuna te uplaćenu kupovninu i PDV u iznosu od 280.627,50 kuna, pa se iz tog iznosa od 304.048,80 kuna, namiruju:

1. troškovi utvrđivanja tražbine i troškovi unovčenja u iznosu od 129.476,75 kuna;

2. djelomično tražbina razlučnog vjerovnika APS Delta S.A. 1 rue Jean Piret, L-2350-Luksemburg u iznosu od 174.572,05 kuna.

II. Iz iznosa od 17.892,00 kuna, ostvarenog prodajom nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižnog odjela Osijek, u Z.U. 20201, K.O. Osijek na kč.br. 6959, stambena zgrada i dvorište Martina Divalta 111, i to 35. ETAŽA, 107/10000, poduložak 35, PARKING NP3 prizemlje ukupne korisne površine 20,34 m<sup>2</sup>, namiruju se:

1. troškovi utvrđivanja tražbine i troškovi unovčenja u iznosu od 1.789,20 kuna;

2. djelomično tražbina razlučnog vjerovnika APS Delta S.A. 1 rue Jean Piret, L-2350-Luksemburg u iznosu od 16.102,80 kuna.

III. Iz iznosa od 14.668,00 kuna, ostvarenog prodajom nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižnog odjela Osijek, u Z.U. 20201, K.O. Osijek na kč.br. 6959, stambena zgrada i dvorište

Martina Divalta 111, i to 37. ETAŽA, 88/10000, poduložak 37, PARKING NP5 prizemlje ukupne korisne površine 16,66 m<sup>2</sup>, namiruju se:

1. troškovi utvrđivanja tražbine i troškovi unovčenja u iznosu od 1.466,80 kuna;

2. djelomično tražbina razlučnog vjerovnika APS Delta S.A. 1 rue Jean Piret, L-2350-Luksemburg u iznosu od 13.201,20 kuna.

IV. Iz iznosa od 14.583,00 kuna, ostvarenog prodajom nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižnog odjela Osijek, u Z.U. 20201, K.O. Osijek na kč.br. 6959, stambena zgrada i dvorište Martina Divalta 111, i to 44. ETAŽA, 87/10000, poduložak 44, PARKING NP12 prizemlje ukupne korisne površine 16,59 m<sup>2</sup>, namiruju se:

1. troškovi utvrđivanja tražbine i troškovi unovčenja u iznosu od 1.458,30 kuna;

2. djelomično tražbina razlučnog vjerovnika APS Delta S.A. 1 rue Jean Piret, L-2350-Luksemburg u iznosu od 13.124,70 kuna.

V. Nalaže se računovodstvu ovog suda da, nakon pravomoćnosti ovog rješenja, iz sredstava koja se vode na kartici predmeta broj St-484/2013 isplati:

- a) iznos od 134.191,05 kuna stečajnom dužniku LEUTAR d.o.o. u stečaju Split, Doverska 15, OIB: 47805232684, na račun broj: HR1224070001100537490;

- b) iznos od 217.000,75 kuna razlučnom vjerovniku APS Delta S.A., 1 rue Jean Piret, L-2350-Luksemburg, OIB: 45421012929, na račun tog vjerovnika broj: HR3124070001100537051, OTP banka d.d., s pozivom na broj odobrenja: 5700761244, uz napomenu svrhe plaćanja: „Leutar d.o.o. u stečaju“;

### Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-484/2013 od 26. ožujka 2014. otvoren je stečajni postupak na stečajnim dužnikom LEUTAR d.o.o. Split. Nadalje, rješenjem ovog suda poslovni broj St-484/13 od 10. veljače 2015. određena je prodaja nekretnina u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka, a među ostalim i nekretnina opisanih u točkama I. do IV. izreke ovog rješenja, a sve sukladno članku 164. Stečajnog zakona („Narodne novine“ 44/96., 29/99., 129/00., 123/03., 82/06., 116/10., 25/12., 133/12. i 45/13. – u daljnjem tekstu: SZ/96).

Pravomoćnim rješenjem ovog suda poslovni broj St-484/2013-548 od 17. prosinca 2020. nekretnina opisana pod točkom I. izreke ovog rješenja dosuđena je kupcu Franu Lobelu Vrbanu, OIB: 76742683560, Osijek, Hrvatske Republike 23, za iznos od 224.502,00 kuna, uvećano za pripadajući PDV u iznosu od 56.125,50 kuna, dakle ukupno za 280.627,50 kuna.

Također, pravomoćnim rješenjem poslovni broj St-484/2013-573 od 19. veljače 2021. istom kupcu je dosuđena i nekretnina opisana pod točkom II. izreke.

Nadalje, pravomoćnim rješenjem poslovni broj St-484/2013-574 od 19. veljače 2021. nekretnina opisana pod točkom III. izreke dosuđena je kupcu Mariu Peši, OIB:

27966906901, Osijek, Martina Divalta 111 za iznos 14.668,00 kuna, dok je nekretnina opisana pod točkom IV. izreke pravomoćnim rješenjem poslovni broj St-484/2013-575 od 19. veljače 2021. dosuđena kupcu Tadiji Ivankoviću, OIB: 34243894863, Osijek, Martina Divalta 111 za iznos 14.583,00 kuna.

Ističe se da su svi kupci u određenom roku uplatili kupovnine u cijelosti te su im nekretnine predane u posjed.

Podnescima od 19. ožujka 2021. stečajni upravitelj dostavio je u spis obračun troškova unovčenja predmetnih nekretnina i to za svaku pojedinu nekretninu (stranice 2145 do 2158 spisa), koji podnesci su istog dana objavljeni na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Ujedno, podneskom od 25. ožujka 2021., koji je istog dana objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, stečajni upravitelj dostavio je dopunu obračuna troškova za nekretninu iz točke I. izreke.

Stečajni upravitelj je za sve nekretnine obračunao troškove utvrđivanja tražbine paušalno u iznosu od 5% od utrška, dok je u odnosu na troškove unovčenja u odnosu na nekretninu iz točke I. izreke (30. Etaža) napravio izračun troškova unovčenja navodeći da su ti troškovi znatno viši od 5% od utrška pa da ih treba odrediti u stvarnoj visini.

U odnosu pak na nekretnine iz točke II. do IV. izreke (35., 37. i 44. Etaža), stečajni upravitelj je naveo da su troškovi unovčenja neznatno viši od 5% pa je predložio da se za ove nekretnine ti troškovi odrede isti odrede u iznosu od 5 % od utrška. Budući da su ove nekretnine unovčene za ukupan iznos od 47.143,00 kuna, stečajni upravitelj navodi da troškovi koji terete prodaju predmetnih nekretnina se odnose na troškove utvrđenja (5% od utrška) u iznosu od 2.357,00 kuna te na ime troškova unovčenja predmeta u iznosu od 2.357,00 kuna, ističući kako su ti troškovi neznatno viši od 5% pa stoga predlaže da se isti odrede u iznosu od 5%, dakle ukupno 4.714,00 kuna.

U odnosu pak na nekretninu iz točke I. izreke (30. Etaža) prema podnescima stečajnog upravitelja od 19. ožujka 2021. i 25. ožujka 2021., proizlazi da osim troškova utvrđivanja tražbine (5% od utrška), troškovi unovčenja su znatno viši od 5% od utrška pa ih treba odrediti u stvarnoj visini. Ovi troškovi ukupno iznose 109.551,90 kuna, a odnose se na troškove izrade elaborata procjene građevinske i tržišne vrijednosti u iznosu od 5.043,49 kuna, troškove izrade Energetskog certifikata u iznosu 454,54 kune, troškove oglašavanja prodaje javnom dražbom u iznosu 3.757,30 kuna, troškove knjigovodstvenih usluga u iznosu 5.480,83 kuna, troškove pričuve u iznosu 6.908,16 kuna, troškove komunalne i vodne naknade u iznosu 2.315,50 kuna, troškove javnog bilježnika pred kojim su se održavala ročišta za javnu dražbu u iznosu 1.177,77 kuna, odvjetničke usluge u iznosu 4.625,00 kuna, troškovi električne energije i vodnih usluga u iznosu 441,81 kuna, kao i troškovi PDV-a u iznosu od 56.120,50 kuna. Na ročištu radi diobe kupovnine održanom 28. travnja 2020., stečajni upravitelj je ispravio obračun za ovu nekretninu u dijelu koji se odnosi na njegovu nagradu za rad, navodeći da s obzirom na to da se zadržana jamčevina u iznosu od 23.421,30 kuna uračunava u ukupnu kupovninu za ovu etažu, tada dolazi do izmjene iznosa vezano za ukupno ostvarenu kupovninu u ovom postupku pa posljedično tome i za iznos nagrade stečajnog upravitelja, a potom i za iznos

troškova unovčenja. Dakle, ukupan iznos ostvarene kupovnine u ovom postupku iznosi 4.191.935,98 kuna (ovom iznosu treba pridodati procjenu unovčenja ostalih parking mjesta u iznosu od 100.000,00 kuna) tako da postotak učešća vrijednosti 30. etaže u ukupnoj vrijednosti stečajne mase iznosi 7,08 %. Stoga i ukupna nagrada stečajnom upravitelju iznosi 330.435,51 kuna, uvećano za 7,5 % doprinosa za zdravstveno osiguranje, tako da ukupan iznos nagrade iznosi 355.218,17 kuna. S obzirom na postotak učešća ove nekretnine od 7,08 %, tada na ovu nekretninu otpada trošak nagrade u iznosu od 25.149,45 kuna. Dakle, ukupni troškovi unovčenja ove nekretnine na ovaj način povećani su za 1.927,45 kuna, tako da isti iznose 111.479,35 kuna, koji iznos se uvećava za troškove prodaje iz zadržane jamčevine u iznosu od 2.795,00 kuna, tako da ukupni troškovi unovčenja ove nekretnine iznose 114.274,35 kuna. Budući da troškovi utvrđenja tražbine iznose 15.202,40 kuna, ukupni troškovi koji terete prodaju ove nekretnine iznose 129.476,75 kuna, tako da za namirenje razlučnog vjerovnika preostaje iznos od 174.572,05 kuna.

Iz povijesnih izvadaka iz zemljišne knjige za predmetne nekretnine razvidno je da je na istima bilo upisano založno pravo u korist razlučnog vjerovnika APS Delta S.A. radi osiguranja tražbine u iznosu od 906.981,00 EUR-a, u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za kamate, naknade i troškove, koje založno pravo je bilo upisano pod brojem Z-7096/2018, a stečeno je na temelju Trostranog ugovora o ustupu i prijenosu tražbina broj OV-5669/17 20. lipnja 2017., na način da je založno pravo pod Z-9555/10 (Z-8944/10) ustupljeno sa Zagrebačke banke d.d. na novog vjerovnika APS Delta S.A. Također se ističe kako je podneskom od 20. prosinca 2018. raniji razlučni vjerovnik Zagrebačka banka d.d. obavijestio sud da je na temelju navedenog Trostranog ugovora njegova tražbina u ovom stečajnom postupku, uključivo i razlučna prava, u cijelosti prenesena na vjerovnika APS Delta S.A.

Razlučni vjerovnik APS Delta S.A. podneskom od 27. travnja 2021. dostavio je u spis izvadak iz poslovnih knjiga kao dokaz o visini njegove tražbine koja se ima uzeti u obzir prilikom razdiobe kupovnine, a prema kojem tražbina tog razlučnog vjerovnika (glavnica s pripadajućim kamatama) iznosi ukupno 7.079.244,28 kuna. Istim podneskom je razlučni vjerovnik istaknuo da je suglasan s konačnim obračunom troškova unovčenja koji je sastavio stečajni upravitelj.

Također se ističe kako, u smislu članka 117. OZ-a, tražbina razlučnog vjerovnika nije osporena do ročišta za diobu kupovnine niti na tom ročištu niti je osporeno njegovo pravo na namirenje iz vrijednosti prodanih nekretnina.

Prvenstveno se ističe kako je člankom 441. stavkom 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15. i 104/17. – u daljnjem tekstu: SZ/15), propisano da se odredbe članka 235. do 248. i članka 254. tog zakona primjenjuju na postupke koji su u tijeku, osim ako su radnje na koje se odnose započete prije stupanja na snagu tog Zakona. Imajući na umu da se članci 248. i 254. SZ/15 odnose na obračun troškova i namirenje razlučnih vjerovnika nakon unovčenja stvari ili prava na kojima postoji razlučno pravo, radnja na koje se te odredbe odnose je upravo prodaja nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo. Budući da je prodaja predmetnih nekretnina određena rješenjem suda od 10. veljače 2015., dakle prije stupanja na snagu SZ/15, nema mjesta primjeni mjerodavnih odredaba SZ/15, pa tako niti pravnog shvaćanja zauzetog na sjednici Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda od

18. ožujka 2019. prema kojem se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnina te stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi ne namiruju troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava, nego samo troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava. Ovakav stav zauzeo je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u rješenju poslovni broj PŽ-2684/2019-2 od 4. lipnja 2019.

Zbog navedenih razloga, ovaj sud je prihvatio obračun stečajnog upravitelja i u dijelu koji se odnosi na troškove utvrđivanja tražbine, koji obuhvaćaju troškove utvrđivanja istovjetnosti predmeta i prava na tom predmetu, a koji se sukladno članku 170. stavku 1. SZ/96 određuju paušalno u iznosu od 5 posto od utrška, i to za svaku pojedinu nekretninu.

Nadalje, sukladno članku 106. OZ-a, koji se na odgovarajući način primjenjuje u ovom postupku na temelju članka 164. SZ/96, kupac je dužan položiti u sud ili kod javnoga bilježnika kupovninu u roku određenom u zaključku o prodaji. Prema članku 106. stavku 2. OZ-a ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom, a prema stavku 3. istog članka iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-484/2013-378 od 9. siječnja 2020. nekretnina iz točke I. izreke (30. Etaža) dosuđena je ponuditeljici Jasmini Rukavini te je istoj naloženo uplatiti kupovninu u iznosu od 300.000,00 kuna i platiti pripadajući PDV u iznosu od 75.000,00 kuna, sve to umanjeno za iznos uplaćene jamčevine od 23.421,30 kuna, dakle iznos od 351.578,70 kuna. No, kako ista nije u roku uplatila kupovninu to je rješenjem ovog suda 4. lipnja 2020. dosuda oglašena nevažećom pa je nekretnina dosuđena ponuditelju Saši Iliću za iznos od 295.000,00 kuna. Međutim, niti ovaj ponuditelj nije uplatio kupovninu u roku, dok je Dalibor Pleša, koji je za predmetnu nekretninu dao treću najvišu ponudu u iznosu 275.000,00 kuna, podneskom od 24. srpnja 2020. izjavio da odustaje od navedene ponude, stoga je ova prodaja oglašena nevažećom te je odlučeno zadržati iznos jamčevine od 23.421,30 kuna, radi namirenja troškova nove prodaje nekretnine i razlike između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. Ova nekretnina je na desetoj dražbi prodana za ukupan iznos od 280.627,50 kuna.

Podneskom od 19. ožujka 2021. stečajni upravitelj dostavio je obračun troškova prodaje iz jamčevine kod nevažeće prodaje za 30. ETAŽU, koji je istog dana objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. U tom podnesku se navodi da troškovi nove prodaje ukupno iznose 2.795,00 kuna, a odnose se na usluge javnog bilježnika za novu dražbu u iznosu 695,00 kuna, usluge oglašavanja ove dražbe u iznosu od 1.100,00 kuna, usluge odvjetnika za ovu dražbu (zastupanje dužnika na dražbenim ročištima, odvođenje zainteresiranih kupaca na razgledavanje stana, predaja stana kupcu i dr.) u iznosu od 1.000,00 kuna.

Budući da konačno postignuta kupovнина uvećana za pripadajući PDV, za nekretninu iz točke I. izreke (30. Etaža), iznosi 280.627,50 kuna, tada je jasno da je ista niža od iznosa koje je ponuditeljica Jasmina Rukavina ponudila na prijašnjoj prodaji (375.000,00 kuna), zbog čega je ovaj sud odlučio od iznosa uplaćene i

zadržane jamčevine u ukupnom iznosu od 23.421,30 kuna, namiriti troškove nove prodaje i naknaditi razliku između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji, odnosno navedeni iznos uračunati u ukupno postignutu kupovninu za nekretninu iz točke I. izreke (30. Etaža), sve sukladno citiranom članku 106. stavku 2. OZ-a, u vezi s člankom 164. SZ/96.

Sukladno članku 164.a stavku 3. SZ/96 nakon što stečajni sudac u stečajnom postupku unovči stvar ili pravo na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, on će iz iznosa ostvarenog prodajom 1. namiriti troškove unovčenja obračunate prema pravilima iz članka 170. ovoga Zakona, 2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redosljedu predviđenom pravilima ovršnog postupka i 3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Člankom 170. stavkom 1. SZ/96 propisano je da se troškovi utvrđivanja tražbine, koji obuhvaćaju troškove utvrđivanja istovjetnosti predmeta i prava na tom predmetu, određuju paušalno u iznosu od 5 posto od utška, dok je stavkom 2. tog članka propisano da se troškovi unovčenja određuju paušalno u iznosu od 5 posto od utška. Ako su stvarno nastali troškovi i ostale obveze stečajne mase znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se troškovima unovčenja.

Nadalje, člankom 125. stavkom 1. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12., 25/13., 93/14. i 73/17.), koji se u ovom postupku primjenjuje na temelju članka 164. SZ/96, propisano je da o namirenju ovrhovoditelja i drugih osoba kojima pripada pravo na namirenje sud odlučuje rješenjem nakon održanoga ročišta, uzimajući u obzir podatke iz spisa i zemljišne knjige te utvrđenja na ročištu.

Zbog navedenih razloga, ovaj sud je, prihvaćajući prijedlog stečajnog upravitelja vezano za obračun troškova, na temelju citiranih članaka SZ/96 i OZ-a odredio da se iz iznosa kupovnine za svaku pojedinu nekretninu, prvo namire troškovi unovčenja koji su obračunati prema pravilima iz članka 170. SZ/96, a s preostalim iznosom djelomično tražbina razlučnog vjerovnika APS Delta S.A. Gledajući ukupno sve četiri prodane nekretnine ti troškovi iznose 134.191,05 kuna, dok će se s iznosom 217.000,75 kuna djelomično namiriti tražbina razlučnog vjerovnika.

Slijedom svega navedenoga, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Splitu 28. travnja 2021.

Sudac  
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba. Žalba se može izjaviti u roku od osam dana od dostave rješenja, a dostava ovog rješenja smatra se obavljenom istekom osmog

dana od dana njegove objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Žalba se podnosi Trgovačkom sudu u Splitu, pisano u tri primjerka, a o istoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- stečajni upravitelj Ivan Sunara, Split, A.B. Šimića 20
- APS Delta S.A., po punomoćniku Nenadu Grofu, odvjetniku u Zagrebu, Nikole Pavića 7
- računovodstvo ovog suda - nakon pravomoćnosti
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: eb2fa-51a3b

Kontrolni broj: 0ebd4-08b6c-602e9

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.