

Odvjetnica
VEDRANA BELIN
20000 Dubrovnik
Sv. Križa 3, p.p. 130
Mob: +385 (0)91 732 8813
E-mail: vedranabelin@hotmail.com

Na Posl. br. 4. St- 397/2019

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Razlučni vjerovnik: **FRENDY d.o.o.**, Obala Pape Ivana Pavla II. 16 A, 20 000 Dubrovnik, OIB: 66977869240, koga zastupa direktor Marijo Matić, Od Škara 3, 20 000 Dubrovnik, OIB: 50061920100, a njega VEDRANA BELIN, odvjetnica u Dubrovniku, OIB: 57604712167,

Stečajni dužnik: **Stečajna masa iza FLAMMA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, turizam, zastupanje, usluge i putnička agencija**, u stečaju, Zagrebačka 18, 51 000 Rijeka, OIB: 26963932302, koga zastupa stečajni upravitelj LORIS RAK, Vjenceslava Novaka 14, 51 000 Rijeka, OIB: 81830822007, nastala iza subjekta FLAMMA d.o.o., u stečaju, Laura zapad 75, Crveni vrh, Savudrija - Salvare, 52 470 Umag – Umago, OIB: 49797261315, MBS: 130016870,

PODNEŠAK

U pet primjeraka,

I.

Rješenjem ovog suda pod gornjim brojem od 15. lipnja 2022. godine, određena je u ovom stečajnom postupku prodaja nekretnine stečajnog dužnika i to 2. suvlasničkog dijela: 234/1188 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), u naravi poslovni prostor u prizemlju, zgr. 79/1, površine 233,90 m2, upisano u z.k.ul. 2988, k.o. Gruž (Općinski sud u Dubrovniku), u cjelini upisano kao

vlasništvo dužnika, a koja prodaja će se provesti elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije, te je naloženo Općinskom sudu u Dubrovniku, Zemljišnoknjižnom odjelu Dubrovnik, da upiše zabilježbu ovog rješenja o prodaji na nekretnini iz točke I. izreke citiranog rješenja.

Točkom IV. citiranog Rješenja odlučeno je kako će se po pravomoćnosti rješenja, a nakon utvrđivanja vrijednosti nekretnine, donijeti zaključak o prodaji.

II.

Rješenjem ovog suda pod Posl. br. St-155/19 od 11. srpnja 2019. godine otvoren je i zaključen stečajni postupak nad dužnikom (skraćeni stečajni postupak).

Rješenjem pod gornjim brojem od 07. studenog 2019. godine postupak je nastavljen u odnosu na stečajnu masu dužnika obzirom je utvrđeno da je dužnik vlasnik određene imovine, nekretnine i to 2. suvlasničkog dijela: 234/1188 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), u naravi poslovni prostor u prizemlju, zgr. 79/1, površine 233,90 m², upisano u Z.Ul. 2988, K.O. Gruž, te novčanog potraživanja temeljem pravomoćne sudske odluke.

Navedena nekretnina opterećena je razlučnim pravom u korist društva FRENDY d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i turizam, OIB: 66977869240, Obala Pape Ivana Pavla II 16A, 20000 Dubrovnik, na način kako proizlazi iz zemljišnih knjiga; zaprimljeno 17.03.2021. g. pod brojem Z-2850/2021 Prvenstveni red upisa: Z-12349/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE OVR-540/2017 OPĆINSKOG SUDA U DUBROVNIKU 16.10.2017, Zabilježuje se ovrha na nekretninama FLAMMA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, turizam, ugostiteljstvo, zastupanje, usluge i putnička agencija u stečaju, OIB: 49797261315, iz Crveni vrh, Laura zapad 75, 25470 SAVUDRIJA, UMAG - UMAGO (E-2) ovrhovoditelja FRENDY d.o.o. za trgovinu, ugostiteljstvo i turizam, OIB: 66977869240, iz Obala Pape Ivana Pavla II 16/A, 20000 Dubrovnik i ovršenika FLAMMA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, turizam, ugostiteljstvo, zastupanje, usluge i putnička agencija u stečaju, OIB: 49797261315, iz Crveni vrh, Laura zapad 75, 25470 SAVUDRIJA, UMAG - UMAGO. 4. Dakle, radi se o razlučnom pravu koje je stečeno 24. lipnja 2017. godine (upis broj: Z-12349/2017), a po osnovi rješenja o ovrsi na nekretnini Općinskog suda u Dubrovniku posl. broj: Ovr-540/2017 od 16. listopada 2017. godine (uvid u povijesni z.k. izvadak, Z-12349/17 (ranije Z-2850/2021) i Z-2413/2020).

Odredbom čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona propisano je da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini. Pravila o obustavi postupka ne primjenjuju se.

III.

Zaključkom pod gornjim brojem od 21. ožujka 2023. godine, utvrđena je vrijednost nekretnine u zemljišnim knjigama označene kao k.č. zgr. 79/1, Z.Ul. 2988, K.O. Gruž, i to 2. suvlasničkog dijela: 234/1188 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), vlasništvo dužnika u cjelini, u zemljišnim knjigama opisana kao poslovni prostor broj 2, u prizemlju zgr. 79/1, površine 233,90 m², u naravi poslovni prostor (proizvodnja piva) u Dubrovniku, Obala Pape Ivana Pavla II 16, i ona iznosi 547.900,00 eura.

Navedeni iznos predstavlja osnovicu bez uključenih poreza, a prodaju nekretnina iz točke I. ovog zaključka provesti će Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka.

IV.

Citiranim Rješenjem određeni su uvjeti prodaje: - prodaje se nekretnina u zemljišnim knjigama označena kao k.č. zgr. 79/1, Z. Ul. 2988, k.o. Gruž, i to 2. suvlasnički dio: 234/1188 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), vlasništvo dužnika u cjelini. - predmet prodaje je poslovni prostor broj 2, u prizemlju zgrade, površine 233,90 m², u naravi poslovni prostor (proizvodnja piva), koji se nalazi u Dubrovniku, Obala Pape Ivana Pavla II 16, sve kako je pobliže opisano u elaboratu procjene kojeg je izradio stalni sudski vještak za graditeljsko i procjenu nekretnina Zvonimir Franić od dana 12. svibnja 2021. godine - utvrđena vrijednost nekretnine pod točkom I. zaključka a iznosi ukupno 547.900,00 eura, a nekretnina se ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod iznosa od 410.925,00 eura, odnosno ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
 - na drugoj dražbi ispod iznosa od 273.950,00 eura odnosno ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine,
 - na trećoj dražbi ispod iznosa od 136.975,00 eura, odnosno ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
 - na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 0,13 eura
 - navedeni iznosi predstavljaju osnovicu bez uključenih poreza
 - 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.

V.

Financijska agencija je temeljem rješenja o prodaji pod Posl. br. St-397/2019- 165 od 15. lipnja 2022. godine, te Zaključka o prodaji pod Posl. br. St-397/2019-217 od 21. ožujka 2023. godine započela prodaju nekretnine dužnika.

Na skupštini vjerovnika održanoj 29. lipnja 2023. godine donesena je odluka da se imovina dužnika proda kao cjelina sukladno čl. 235. Stečajnog zakona, pa je natsavno na isto, stečajni upravitelj predložio da se odgodi prodaja nekretnine dužnika koja je započela kod Financijske agencije (ID nadmetanja: 42891).

Sukladno čl. 235. SZ-a, nakon što skupština vjerovnika donese odluku o prodaji imovine dužnika kao cjeline, stečajni i razlučni vjerovnici imaju pravo prigovora, pa po proteku roka za prigovor, sud donosi odluku kojom takvu odluku skupštine potvrđuje (ili uskraćuje potvrdu). Kako odluka od prodaji imovine dužnika kao cjeline isključuje prodaju nekretnine putem javne dražbe, to je temeljem čl. 24. st. 3. i 4. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine broj 156/14, 1/19, 28/21) ovaj sud odlučio Zaključkom od 29. lipnja 2023. godine i naložio Financijskoj agenciji da odgodi provedbu prodaje nekretnine dužnika, koja prodaja se provodi temeljem zaključka ovog suda pod Posl. br. St-397/2019-217 od 21. ožujka 2023. godine (ID nadmetanja: 42891).

Odgođeni postupak prodaje će se nastaviti kada Financijska agencija zaprimi odluku suda o nastavku prodaje.

Ako sud potvrdi odluku skupštine o prodaji imovine dužnika kao cjeline, postupak prodaje putem javne dražbe će se obustaviti. Ako sud uskrati potvrdu takve odluke, javna dražba će se nastaviti. U svakom slučaju, sud o tome donosi posebnu odluku koju dostavlja Financijskoj agenciji.

VI.

Pravomoćnim Rješenjem ovog suda pod gornjim od 19. siječnja 2024. godine, odlučeno je kako se potvrđuje se ugovor o prodaji koji je 28. prosinca 2023. godine sklopljen između stečajne mase iza društva FLAMMA d.o.o. "u stečaju", Rijeka, Zagrebačka 18, OIB: 26963932302, kao prodavatelja, te DANILA KOVAČIĆA iz Komena, Tomačevica 11, Republika Slovenija, OIB: 87535321511, kao kupca, a sve sukladno rješenju ovog suda posl. broj: St-397/2019-250 od 18. srpnja 2023. godine, kojim je potvrđena odluka skupštine vjerovnika da se imovina dužnika kao cjelina neposrednom pogodbom proda stečajnom vjerovniku Danilu Kovačiću za iznos od 691.219,98 eura.

Danom pravomoćnosti citiranog rješenja prekidaju se svi postupci u kojima sudjeluje stečajni dužnik. Te postupke nastaviti će kupac u svoje ime i za svoj račun.

Rješenjem ovog suda pod Posl. br. St-397/2019-250 od 18. srpnja 2023. godine potvrđena je odluka skupštine vjerovnika o prodaji imovine dužnika, a koja glasi:

„1. Imovina Stečajne mase iza FLAMMA d.o.o. u stečaju prodat će se kao cjelina.

2. Imovina iz stavka 1. ove odluke prodat će se neposrednom pogodbom stečajnom vjerovniku DANILU KOVAČIĆU, OIB:87535321511, Komen, Tomačevica 11, Republika Slovenija, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 691.219,98 EUR / 5.207.996,94 HRK1 , plativu djelomično prijebojem s njegovom protutražbinom u iznosu od 754.131,39 EUR / 5.682.003,00 HRK na temelju pravomoćnog rješenja Trgovačkog suda u Pazinu posl. broj 4 St-397/2019-88 od 23. travnja 2021. godine, a djelomično isplatom u novcu u visini obračuna troškova stečajnog postupka i ostalih obveza stečajne mase na račun Stečajne mase iza FLAMMA d.o.o. u stečaju roku od 8 dana od dana dostave obračuna.

3. Ugovor o prodaji, u pisanom obliku, sklapa s kupcem u ime i za račun Stečajne mase stečajni upravitelj.“

Po pravomoćnosti navedenog rješenja, stečajni upravitelj je dana 29. prosinca 2023. godine, dostavio ugovor o prodaji kojeg je 28. prosinca 2023. godine sklopio sa kupcem Danilom Kovačićem, a radi njegovom potvrđivanja.

Navedeni ugovor je dostavljen pravodobno, sukladno točki IV. rješenja pod Posl. br. St-397/2019-250 od 18. srpnja 2023. godine, a o pravomoćnosti navedenog rješenja dužnik odnosno kupac su obavješteni 24. prosinca 2023. godine, a obzirom na što je ugovor, koji je podnesen 29. prosinca 2023. godine, podnesen pravodobno.

Navedeni ugovor u cijelosti je sklopljen u skladu sa rješenjem pod Posl .br. St-397/2019-250 od 18. srpnja 2023. godine radi čega je sud istoga temeljem čl. 237. Stečajnog zakona potvrdio.

Naime, u ugovoru, a kako je to prethodno određeno rješenjem pod Posl. br. St-397/2019- 250 od 18. srpnja 2023. godine, određena je prodaja imovine dužnika kao cjeline kupcu Danilu Kovačiću za iznos od 691.219,98 EUR / 5.207.996,94 HRK s time što će se taj iznos djelomično platiti prijebojem (jer kupac Danilo Kovačić ima prema dužniku tražbinu u iznosu od 754.131,39 EUR/ 682.003,00 HRK), a dijelom uplatom od strane Danila Kovačića radi podmirenja troškova stečajnog postupka i obveze stečajne mase (u tu svrhu Danilo Kovačić je prethodno predujmio iznos od 74.074,18 eura). **Ta prodaja uključuje i prodaju nekretnine dužnika zajedno sa razlučnim pravima i drugim teretima, te preuzimanje svih postupaka u kojima je dužnik stranka, koje će nastaviti kupac u svoje ime i za svoj račun, kao i što na sebe preuzima obvezu plaćanja svih troškova tih postupaka (koji su već nastali, kao i koji će tek nastati).**

Kako u ovom postupku nikada nije doneseno nikakvo rješenje o dosudi koje je formalno propisano odredbama Ovršnog zakona, a odredbom čl. 236. st. 8. Stečajnog zakona, propisano kako se na prodaju imovine dužnika kao cjeline na odgovarajući način primjenjuju pravila o učincima prodaje u ovršnom postupku radi naplate novčane tražbine, predlaže se odlučiti o tražbini vjerovnika Frendy d.o.o.

U Dubrovniku, 02. lipnja 2024. godine.

Punomoćnica razlučnog vjerovnika: