



Republika Hrvatska
Trgovački sud Varaždin
Varaždin, Braće Radić 2

Poslovni broj: 7 St-997/2016-457

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Varaždinu, po sucu Mariji Levanić-Škerbić, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom CONING d.d. "u stečaju", Varaždin, Augusta Šenoa 4-6, OIB: 49557976962, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Lidija Lesar, nakon provedene elektroničke javne dražbe kod Financijske Agencije (Identifikator nadmetanja: 26250), 30. travnja 2021.,

r i j e š i o j e

I. Utvrđuje se da je kupac WE-KR d.o.o. Donja Višnjica 28, OIB: 91604463925 za nekretnine stečajnog dužnika i to:

- čk.br. 8720/2 (zgrada i livada) i čk.br. 8720/3 (zgrada i šuma) upisane u zk.ul. broj 13, k.o. Trakošćan,

- čk.br. 8720/1 (Park Trakošćan), čk.br. 8720/7 (livada Trakošćan i šuma) i čk.br. 8720/8 (igralište Trakošćan i livada) upisane u zk.ul. broj 634, k.o. Trakošćan,

- čk.br. 8721 (dvorište Trakošćan i Hotel k.br. 5 Trakošćan), upisane u zk.ul. broj 912, k.o. Trakošćan,

- čk.br. 8733/27 (rezervoar za vodu), upisana u zk.ul. broj 931, k.o. Trakošćan,

- čk.br. 8730 (put), čk.br. 8720/10 (zgrada), čk.br.8720/11 (zgrada), čk.br. 8720/12 (zgrada), čk.br. 8720/13 (zgrada), čk.br. 8720/14 (zgrada), čk.br.8720/6 (cesta Trakošćan, čk.br. 8720/9 (park Trakošćan), čk.br. 8733/28 (zgrada Trakošćan), čk.br. 8733/29 (zgrada Trakošćan), čk.br. 8733/30 (zgrada Trakošćan), čk.br. 8733/31 (zgrada br. 12 Trakošćan), sve upisane u zk.ul. broj 1010, k.o. Trakošćan,

ponudio najveću cijenu u iznosu od 29.055.000,00 kn.

II. Utvrđuje se da je Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb, Jurišićeva 2A, OIB: 00594096464, kao osoba koja ima uknjiženo pravo prvokupa, izjavio

da nekretnine iz točke I izreke kupuje uz iste uvjete i uz istu ponuđenu kupoprodajnu cijenu od 29.055.000,00 kn.

- III. Nekretnine iz točke I izreke ovog rješenja dosuđuju se kupcu Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb, Jurišićeva 2A, OIB: 00594096464 za cijenu u iznosu od 29.055.000,00 kn.
- IV. Kupac Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb, Jurišićeva 2A, OIB: 00594096464 se oslobađa od plaćanja kupovnine u iznosu od 1.200.000,00 kn.
- V. Nalaže se kupcu Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb, Jurišićeva 2A, OIB: 00594096464 u roku od 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja o dosudi uplatiti iznos od 27.855.000,00 kn (koji predstavlja razliku između postignute kupovnine od 29.055.000,00 kn i iznosa za koji je kupac oslobođen od plaćanja kupovnine od 1.200.000,00 kn) na račun Financijske agencije broj IBAN: HR1123900011300028787, model: HR11. Pod "poziv na broj" (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 262501, a kao podatak drugi (P2) potrebno je naznačiti broj 19. Podatak P1 i P2 nužno je odvojiti crticom (-).
- VI. Nekretnine iz točke I izreke ovog rješenja predati će se kupcu nakon što kupac u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi položi razliku kupovnine.
- VII. Nekretnine će se dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen, s time da će se, ukoliko kupac koji je koristio svoje pravo prvokupa ne položi kupovninu, nekretnine dosuditi kupcu koji je na elektroničkoj javnoj dražbi ponudio najveću cijenu. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnine dosude, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu, odnosno kupcu koji je koristio svoje pravo prvokupa.
- VIII. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi razliku kupovnine Općinski sud u Varaždinu, Zemljišno knjižni odjel Ivanec će u korist kupca Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb, Jurišićeva 2A, OIB: 00594096464, upisati pravo vlasništva na nekretninama iz točke I izreke ovog rješenja.
- IX. Na nekretninama iz točke I. izreke ovog rješenja određuje se brisanje zabilježbe ovog rješenja o dosudi te brisanje upisanih prava i tereta u odnosu na pojedine nekretnine:

- u odnosu na čk.br. 8720/2 (zgrada i livada) i čk.br. 8720/3 (zgrada i šuma) upisane u zk.ul. broj 13, k.o. Trakošćan, određuje se brisanje upisanih prava i tereta provedenih pod brojem:

- Z-961/13 od 8. travnja 2013., Z-8611/2018 od 21. lipnja 2018., Z-13883/2017 od 6. studenog 2017., Z-14726/2017 od 22. studenog 2017., Z-14888/2017 od 24. studenog 2017., Z-1020/2018 od 19. siječnja 2018., Z-11197/2018 od 6. rujna 2018. i Z-1938/2020 od 6. veljače 2020.

- u odnosu na čk.br. 8720/1 (Park Trakošćan), čk.br. 8720/7 (livada Trakošćan i šuma) i čk.br. 8720/8 (igralište Trakošćan i livada) upisane u zk.ul. broj 634, k.o. Trakošćan, određuje se brisanje upisanih prava i tereta provedenih pod brojem:

- Z-961/13 od 8. travnja 2013., Z-8611/2018 od 21. lipnja 2018., Z-13883/2017 od 6. studenog 2017., Z-14726/2017 od 22. studenog 2017., Z-14888/2017 od 24. studenog 2017., Z-1020/2018 od 19. siječnja 2018., Z-11197/2018 od 6. rujna 2018., Z-10476/2019 od 24. srpnja 2019. i Z-1938/2020 od 6. veljače 2020.

- u odnosu na čk.br. 8721 (dvorište Trakošćan i Hotel k.br. 5 Trakošćan), upisane u zk.ul. broj 912, k.o. Trakošćan, određuje se brisanje upisanih prava i tereta provedenih pod brojem:

- Z-961/13 od 8. travnja 2013., Z-8611/2018 od 21. lipnja 2018., Z-1479/2007 od 18. svibnja 2007., Z-3985/2019 od 18. ožujka 2019., Z-15854/2019 od 8. studenog 2019., Z-1480/07 od 18. svibnja 2007., Z-15854/2019 od 8. studenog 2019., Z-505/08 od 26. veljače 2008., Z-17883/2019 od 9. prosinca 2019., Z-1833/09 od 14. srpnja 2009., Z-1715/10 od 30. lipnja 2010., Z-17883/2019 od 9. prosinca 2019., Z-230/11 od 25. siječnja 2011., Z-12299/2018 od 1. listopada 2018., Z-10083/2019 od 15. srpnja 2019., Z-13883/2017 od 6. studenog 2017., Z-14726/2017 od 22. studenog 2017., Z-14888/2017 od 24. studenog 2017., Z-1020/2018 od 19. siječnja 2018., Z-11197/2018 od 6. rujna 2018. i Z-1938/2020 od 6. veljače 2020.

- u odnosu na čk.br. 8733/27 (rezervoar za vodu), upisana u zk.ul. broj 931, k.o. Trakošćan, određuje se brisanje upisanih prava i tereta provedenih pod brojem:

- Z-961/13 od 8. travnja 2013., Z-13883/2017 od 6. studenog 2017., Z-14726/2017 od 22. studenog 2017., Z-14888/2017 od 24. studenog 2017., Z-1020/2018 od 19. siječnja 2018., Z-11197/2018 od 6. rujna 2018. i Z-1938/2020 od 6. veljače 2020.

- u odnosu na čk.br. 8730 (put), čk.br. 8720/10 (zgrada), čk.br.8720/11 (zgrada), čk.br. 8720/12 (zgrada), čk.br. 8720/13 (zgrada), čk.br. 8720/14 (zgrada), čk.br.8720/6 (cesta Trakošćan, čk.br. 8720/9 (park Trakošćan), čk.br. 8733/28 (zgrada Trakošćan), čk.br. 8733/29 (zgrada Trakošćan), čk.br. 8733/30 (zgrada Trakošćan), čk.br. 8733/31 (zgrada br. 12 Trakošćan), sve upisane u zk.ul. broj 1010, k.o. Trakošćan, određuje se brisanje upisanih prava i tereta provedenih pod brojem:

- Z-961/13 od 8. travnja 2013., Z-291/15 od 4. veljače 2015., Z-13883/2017 od 6. studenog 2017., Z-14726/2017 od 22. studenog 2017., Z-14888/2017 od 24. studenog 2017., Z-1020/2018 od 19. siječnja 2018., Z-11197/2018 od 6. rujna 2018. i Z-1938/2020 od 6. veljače 2020.

- X. Nalaže se Općinskom sudu u Varaždinu, Zemljišno knjižni odjel Ivanec zabilježba ovog rješenja o dosudi odmah po primitku ovog rješenja.
- XI. Nalaže se Općinskom sudu u Varaždinu, Zemljišno knjižni odjel Ivanec, upis prava vlasništva na nekretninama iz točke I izreke ovog rješenja za korist kupca Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb, Jurišićeva 2A, OIB: 00594096464, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi razliku kupovnine, a na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine i potvrde suda da je kupac položio kupovninu u skladu s ovim rješenjem.
- XII. Nalaže se Općinskom sudu u Varaždinu, Zemljišno knjižni odjel Ivanec, brisanje prava i tereta u skladu s točkom IX izreke ovog rješenja nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu.

Obrazloženje

Financijska agencija je 11. siječnja 2021. dostavila sudu izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja: 26250) Klasa: O/110-10/19-01/1441, Ur. br.: 07-01-21-172, kojim je obavijestila sud da je za nekretnine iz točke I izreke ovog rješenja nadmetanje završeno 8. siječnja 2021. u 23:59:59 i da je najvišu valjanu ponudu na elektroničkoj javnoj dražbi ponudio kupac WE-KR d.o.o. Donja Višnjica 28 u iznosu od 29.055.000,00 kn.

Osim ove ponude bile su još dvije valjane ponude nižeg iznosa i to ponuditelja Drage Križanca iz Donje Višnjice 28 u iznosu od 28.855.000,00 kn te ponuditelja Darka Križanca iz Donje Višnjice 28 u iznosu od 27.855.000,00 kn, slijedom čega je najviša valjana ponuda bila ponuditelja WE-KR d.o.o. Donja Višnjica 28 u iznosu od 29.055.000,00 kn.

Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb je podneskom od 21. prosinca 2020. te ponovno podneskom od 11. siječnja 2021. obavijestio sud da koristi svoje pravo prvokupa koje je na nekretninama koje su predmet ove prodaje upisano temeljem presude Trgovačkog suda u Varaždinu poslovni broj P-115/16 od 24.3.2017. te da predmetne nekretnine kupuje uz iste uvjete, odnosno za istu kupoprodajnu cijenu od 29.055.000,00 kn. Podneskom od 21. prosinca 2020. Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb je podnio i zahtjev za oslobođenje od polaganja dijela kupovnine, pozivom na čl. 107. st. 4. Ovršnog zakona.

Na navedene zahtjeve razlučnog vjerovnika Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb očitovali su se:

- ponuditelj WE-KR d.o.o. u podnesku od 11. siječnja 2021. - u kojemu navodi u bitnome da zahtjev za oslobađanje od polaganja kupovnine nije pravno osnovan već da je protivan čl. 247. st. 1. i st. 7. SZ-a o unovčenju predmeta pod razlučnim pravom, čl. 248. st. 1. i čl. 254. st. 3. SZ-a od namirenju, kao i čl. 96. i čl. 107. OZ-a, tim više što Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb nije jedini prvi razlučni vjerovnik na predmetnim nekretninama,

- razlučni vjerovnik Hrvatska banka za obnovu i razvitak u podnesku od 5. veljače 2021. - u kojemu navodi da se protivi zahtjevu ATR d.o.o. za oslobođenje od polaganja kupovnine, jer bi njime bio izravno oštećen kao razlučni vjerovnik 1.

reda na nekretnini upisanoj u zk.ul. 912 k.o. Trakošćan, kao i zbog toga što je ovaj zahtjev protivan čl. 107. OZ-a budući da ATR nije jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine.

U odnosu na pravo prvokupa

Člankom 96. st. 1. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, dalje u tekstu OZ-a), koji se temeljem čl. 247. st. 1. SZ-a na odgovarajući način primjenjuje prilikom prodaje predmetnih nekretnina, propisano je da osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako sudu u roku od tri dana po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete.

U odnosu na pravo prvokupa iz stanja spisa i iz zk. izvadaka za nekretnine koje čine predmet ove prodaje proizlaze sljedeće odlučne činjenice:

- Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb na svim nekretninama koje čine predmet prodaje ima uknjiženo pravo prvokupa (Z-11197/2018 od 6.9.2018.) temeljem presude ovoga suda posl. br. P-115/16 od dana 24.03.2017,
- nositelj prava prvokupa je u roku od tri dana po zaključenju elektroničke javne dražbe podneskom obavijestio sud da se koristi svojim pravom prvokupa u odnosu na predmet prodaje i to pod istim uvjetima koje je ponudio ponuditelj,
- ponuditelj WE-KR d.o.o. je na predmetnoj elektroničkoj javnoj dražbi za nekretnine koje su predmet prodaje ponudio najvišu cijenu u iznosu od 29.055.000,00 kn.

Stoga je sud premetne nekretnine dosudio nositelju prava prvokupa Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb za ponuđenu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 29.055.000,00 kn, temeljem čl. 96. st. 1. OZ-a u svezi čl. 247. st. 1. SZ-a (točka III. izreke).

U odnosu na zahtjev za oslobođenje od polaganja dijela kupovnine

Kao što je navedeno, kupac Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb je podneskom od 21. prosinca 2020., dakle prije završetka predmetne elektroničke javne dražbe, podnio zahtjev za oslobođenje od polaganja dijela kupovnine koji će mu pripasti u namirenju, uz obrazloženje da se kao prvi razlučni vjerovnik u odnosu na nekretninu upisanu u zk.ul. 912 k.o. Trakošćan namiruje prije svih ostalih vjerovnika iz dijela kupovnine koji se odnosi na navedenu nekretninu te također uz to na predmetnoj nekretnini ima uknjižene u svoju korist i hipoteke drugog, trećeg i petog reda.

Člankom 107. st. 4. OZ-a propisano je da sud može odlučiti da kupac koji je osoba koja ima pravo na namirenje iz kupovnine ne položi dio kupovnine za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju.

Kako je u konkretnom slučaju razlučni vjerovnik ATR d.o.o. podnio zahtjev za oslobođenje od polaganja kupovnine izričito se pozivajući na čl. 107. st. 4. OZ-

a, valjalo je utvrditi za koji dio kupovnine se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju. Pri tome je valjalo posebice voditi računa o tome da na nekretninama koje čine predmet ove prodaje (zk. ul. broj 13 k.o. Trakošćan, zk.ul. broj 634 k.o. Trakošćan, zk.ul. broj 912 k.o. Trakošćan, zk.ul. broj 931, k.o. Trakošćan te zk.ul. broj 1010 k.o. Trakošćan,) nisu upisani isti razlučni vjerovnici u istom prvenstvenom redu.

Sud je izvršio uvid u zemljišnoknjižne izvratke za nekretnine koje su predmet prodaje (zk. ul. broj 13 k.o. Trakošćan, zk.ul. broj 634 k.o. Trakošćan, zk.ul. broj 912 k.o. Trakošćan, zk.ul. broj 931, k.o. Trakošćan te zk.ul. broj 1010 k.o. Trakošćan) te utvrdio sljedeće:

- na nekretninama upisanima u zk. ul. 912 k.o. Trakošćan uknjižena su različna prava redosljedom i po pravnim osnovama kako slijedi:

Prvenstveni red	Razlučni vjerovnik	IZNOS UKNIŽENOG ZALOŽNOG PRAVA I PRAVNA OSNOVA
1.	HBOR (prethodno Centar banka d.d.)	<ul style="list-style-type: none"> - iznos od 8.800.000,00 kn uvećano za pripadajuću i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove - pod Z-3985/2019 od 18.3.2019. uknjiženo ustupanje dijela tražbine s osnove založnog prava od Centar Banke d.d. (temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 21.2.2007. te Ugovora o okvirnom otkupu potraživanja broj 296/2007)
	ADRIATIC TOURIST RESORTS d.o.o. (prethodno Centar banka d.d.)	<ul style="list-style-type: none"> - iznos od 1.200.000,00 kn uvećano za pripadajuću i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove - pod Z-15854/2019 od 8.11.2019. uknjiženo ustupanje dijela tražbine s osnove založnog prava od Centar Banke d.d. (temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 21.2.2007. te Ugovora o okvirnom otkupu potraživanja broj 296/2007)
2.	ADRIATIC TOURIST RESORTS d.o.o. (prethodno Centar banka d.d.)	<ul style="list-style-type: none"> - iznos od 25.000.000,00 kn uvećano za kamatu, naknadu i ostale troškove - pod Z-15854/2019 od 8.11.2019. uknjiženo ustupanje založnog prava od Centar Banke d.d. (temeljem Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu br. 571/2007. od 21.2.2007.)

3.	ADRIATIC TOURISTS RESORTS d.o.o. (prethodno J&T banka d.d.)	- iznos od 15.000.000,00 kn uvećano za kamatu, naknadu i ostale troškove - pod Z-17883/2019 od 9.12.2019. uknjiženo ustupanje založnog prava od J&T banke d.d. (temeljem Ugovora o okvirnom korištenju kreditno-garancijskih proizvoda banke i osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 15.2.2008.)
4.	HBOR	- iznos od 35.000.000,00 uvećano za kamate, naknade i ostale troškove, - pod Z-1833/09 od 14.7.2009. uknjiženo založno pravo temeljem Sporazuma o povratu prava vlasništva i zasnivanju založnog prava od 9.7.2009.
5.	ADRIATIC TOURIST RESORTS d.o.o.(prethodno J&T banka)	- iznos od 825.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama uvećano za kamatu, naknadu i ostale troškove - pod Z-17883/2019 od 9.12.2019. uknjiženo ustupanje založnog prava od J&T banke d.d. (temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu sa Sporazumom o osiguranju od 29.6.2010.)
6.	ESCO ENERGY d.o.o. (prethodno B2 KAPITAL d.o.o., a prethodno Zagrebačka banka d.d.)	- iznos od 17.500.000,00 kn uvećano za kamatu, naknadu i ostale troškove - pod Z-10083/2019 od 17.7.2019. uknjiženo ustupanje založnog prava od BR KAPITAL d.o.o., a koji pod Z-12299/2018 od 1.10.2018. imao uknjižen ustup založnog prava od Zagrebačke banke d.d. temeljem Ugovora o založnim pravima od 12.1.2011.
7.	MINISTARSTVO FINANCIJA POREZNA UPRAVA	-razlučna prava stečena su nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka te prema čl. 168. st. 1. SZ-a ex lege prestaju otvaranjem stečajnog postupka
8.	MINISTARSTVO FINANCIJA POREZNA UPRAVA	- isto kao pod 7.

- na ostalim nekretninama upisanim u zk.ul. 931, zk.ul. 634, zk.ul. 13 i zk.ul. 1010 k.o. Trakošćan - uknjižena su razlučna prava u korist RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, no uknjižba je izvršena nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, slijedom čega su ista, prema čl. 168. st. 1. SZ-a, ex lege prestala otvaranjem stečajnog postupka.

Prema tome, u istom, prvom, redu namirenja uknjižena su razlučna prava za ukupni iznos glavnice od 10.000,00 kn uvećano za pripadajuću i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove i to u korist HBOR (dio glavnice od 8.800.000,00 kn - 88%) i Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb (dio glavnice od 1.200.000,00 kn - 12%), pa imajući u vidu kupoprodajnu cijenu od 29.055.000,00 kn, u ovom trenutku se osnovano može pretpostaviti da će iz navedene kupovnine biti namireni navedeni razlučni vjerovnici sa prvenstvenim redom namirenja.

U odnosu na navedene razlučne vjerovnike i njihova razlučna prava valja napomenuti da je sud vodio računa o tome da do sada po toj osnovi isti nisu bili namirivani u ovom stečajnom postupku.

Naime, do dana donošenja ovog rješenja je izvršeno djelomično namirenje navedenih razlučnih vjerovnika temeljem rješenja o namirenju poslovni broj St-997/2016-377 od 8. siječnja 2021., no po drugim pravnim osnovama razlučnih prava koja su bila uknjižena na nekretninama upisanim u z.k.ul. br. 12185 k.o. Varaždin (u osnivanju), čest. broj 1456 poslovna zgrada i dvorište u ulici A, Šenoe 4-6 od 1528 m².

Prema navedenom rješenju o namirenju djelomično je namirena tražbina razlučnog vjerovnika HBOR (za iznos od 1.997.338,93 kn) osnovom razlučnog prava uknjiženog temeljem Ugovora o kreditu broj DT-2/06, te djelomično tražbina razlučnog vjerovnika Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb (za iznos od 1.208.378,71 kn) osnovom razlučnog prava uknjiženog temeljem Ugovora o okvirnom korištenju kreditno-garancijskih proizvoda banke i o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 29.6.2010.

Dakle navedena djelomična namirenja u ovom trenutku nisu od utjecaja na njihova prava na namirenje iz kupovnine od nekretnina koje su predmet ovog rješenja o dosudi.

U razdoblju od okončanja predmetne elektroničke javne dražbe do donošenja ovog rješenja razlučni vjerovnici Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb i HBOR dostavili su svoje obračune tražbina, a stečajna upraviteljica dostavila je obračun troškova i prijedlog namirenja razlučnih vjerovnika.

Međutim, za potrebe donošenja ovog rješenja o dosudi i odlučivanja o zahtjevu kupca Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb za oslobođenje od polaganja dijela kupovnine, sud se nije upuštao u detaljnu analizu cjelokupne tražbine kupca (kao niti tražbine razlučnog vjerovnika HBOR) i cjelokupnog iznosa tražbine koja bi mogla biti namirena iz predmetne kupovnine, budući da će se o tome raspravljati i odlučivati na ročištu za diobu kupovnine, odnosno u rješenju o namirenju.

Sud je iz stanja spisa te stanja u zemljišnim knjigama, a primjenjujući čl. 107. st. 4. OZ-a, zaključio da se u ovom trenutku osnovano može pretpostaviti da će razlučnom vjerovniku Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb prema rješenju o namirenju pripasti iznos od 1.200.000,00 kn, osnovom namirenja iz razlučnog prava s prvenstvenim redom namirenja, te da slijedom navedenog ima pravo na oslobađanje od polaganja kupovnine u tome dijelu. Pri tome je sud vodio računa da razlučni vjerovnik HBOR time neće biti doveden u nepovoljniji položaj, odnosno da će iz iznosa za koji kupac nije oslobođen od polaganja kupovnine, moći biti namirena tražbina razlučnog vjerovnika HBOR s prvenstvenim redom namirenja, a sukladno čl. 248. SZ-a.

Jednako tako, sud je vodio računa da će iz iznosa za koji kupac nije oslobođen od polaganja kupovnine, moći biti namireni troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava, prema čl. 254. st. 3., u svezi čl. 248. SZ-a.

Naime, prema obračunu troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, kojeg je stečajna upraviteljica dostavila sudu 26. travnja 2021., proizlazi da su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži od 5%, te se određuju u stvarnoj visini (u smislu 254. st. 3. SZ-a), u ukupnom iznosu od 307.730,56 kn, kako slijedi:

Izravni (direktni) troškovi unovčenja nekretnine	Iznos/kn
Trošak elektroničke javne dražbe FINA	2.800,00
Trošak procjene vrijednosti nekretnine	112.500,00
Razmjerni dio bruto nagrade stečajnom upravitelju*	187.430,56
Pregled i mišljenje statičara za oštećenja nakon potresa (Hotel Trakošćan)	5.000,00
UKUPNO IZRAVNI TROŠKOVI UNOVČENJA	307.730,56

U odnosu na razmjerni dio bruto nagrade stečajnom upravitelju od 187.430,56 kn stečajna upraviteljica je obrazložila da se u ovom stečajnom postupku slijedom značajnog iznosa ukupno procijenjene vrijednosti stečajne mase (nekretnina) od 185.165.004,00 kn, predviđa iznos maksimalne nagrade stečajnom upravitelju po osnovu unovčene stečajne mase, koji sukladno čl. 6. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima iznosi 630.000,00 kn. Budući da nije moguće predvidjeti iznos u kojem će nekretnine biti unovčene u stečajnom postupku, razmjerni dio bruto nagrade stečajnom upravitelju određen je na način da je u omjer stavljen iznos procijenjene vrijednosti predmetnih nekretnina „Hotel Trakošćan i okolna zemljišta“ u odnosu na ukupan iznos procijenjene vrijednosti svih nekretnina stečajnog dužnika. Udio procijenjene vrijednosti nekretnine „Hotel Trakošćan i okolna zemljišta“ iznosi 29,75%. Primjenom tog postotka na max iznos nagrade, dobiven je razmjerni dio bruto nagrade od 187.430,56 kn (630.000 kn x 29,75%).

Prema tome, uzimajući u obzir ukupnu kupoprodajnu cijenu od 29.055.000,00 kn, iz koje se prvenstveno namiruju troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava, a potom razlučni vjerovnici prema redoslijedu upisa u zemljišnim knjigama (čl. 248. u svezi čl. 254. SZ-a), u ovom trenutku se osnovano može pretpostaviti da će razlučnom vjerovniku i kupcu s pravom prvokupa Adriatic

Tourist Resorts d.o.o. Zagreb iznos od 1.200.000,00 kn pripasti prema rješenju o namirenju (u smislu čl. 107. st. 4. OZ-a).

Stoga je za iznos od 1.200.000,00 kn razlučni vjerovnik i kupac s pravom prvokupa Adriatic Tourist Resorts d.o.o. Zagreb oslobođen od plaćanja kupovnine (točka IV izreke), dok je preostali iznos kupovnine od 27.855,000,00 kn dužan platiti u roku od 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja (točka V izreke).

Pri tome valja napomenuti, a s obzirom na prigovore ponuditelja WE-KR d.o.o. i razlučnog vjerovnika HBOR, da oslobođenje od polaganja dijela kupovnine nije ni od kakvog utjecaja na valjanost i učinke korištenja prava prvokupa, već je kod korištenja prava prvokupa odlučno da imatelj takvog prava kupuje nekretninu pod istim uvjetima koje je ponudio najpovoljniji ponuditelj, pri čemu uvjete prodaje čine cijena i rok plaćanja.

Oslobađanje od plaćanja dijela kupovnine je pitanje razračunavanja međusobnih potraživanja razlučnog vjerovnika i stečajnog dužnika u fazi namirenja i predstavlja sasvim odvojeno pitanje koje nije povezano s uvjetima kupoprodaje, odnosno sa cijenom i rokom plaćanja, jer oslobođenje od polaganja dijela kupovnine ne znači oslobođenje od plaćanja tog dijela kupovnine.

Oslobođenje od polaganja dijela kupovnine u konkretnom slučaju dolazi do primjene s obzirom na činjenicu da će u fazi namirenja ATR d.o.o. kao prvom razlučnom vjerovniku zasigurno pripasti određeni iznos od dijela kupovnine. Pri tome valja istaći da oslobođenje od polaganja dijela kupovnine ne utječe niti na jedno pravo ponuditelja WE-KR d.o.o., zatim ne utječe na namirenje troškova stečajnog postupka, a niti pak na pravo na namirenje tražbine razlučnog vjerovnika HBOR (koji ima također prvenstveni red namirenja iz kupovnine u odnosu na nekretninu zk.ul. 912 k.o. Trakošćan) - o čemu će se raspravljati i odlučivati na ročištu za diobu kupovnine, odnosno u rješenju o namirenju, nakon što preostali dio kupovnine (povrh iznosa za koji je razlučni vjerovnik ATR d.o.o. oslobođen) bude položen u roku.

Ukoliko kupac koji je koristio svoje pravo prvokupa ne položi kupovninu iz točke V izreke, sud će nekretnine dosuditi kupcu koji je na elektroničkoj javnoj dražbi ponudio najveću cijenu.

Temeljem svega navedenoga, sud je primjenom čl. 96, 103., 106., 107. i 108. OZ-a, u svezi čl. 247. st. 1., čl. 254. st. 3. i čl. 248. SZ-a te čl. 26. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku ("Narodne novine" broj 156/14, 1/19 i 28/21) odlučio kao u izreci ovog rješenja.

U Varaždinu 30. travnja 2021.

Sudac:

Marija Levanić Škerbić

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja žalbu može podnijeti stečajni upravitelj, razlučni vjerovnici te osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji, u roku od 8 dana od isteka osmog dana od dana objave rješenja o dosudi na e-Oglasnoj ploči. Žalba se podnosi putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

1. e-Oglasna ploča
2. Općinski sud u Varaždinu, Zemljišno knjižnom odjelu Ivanec, *odmah radi zabilješke rješenja o dosudi*
3. Općinski sud u Varaždinu, Zemljišno knjižnom odjelu Ivanec, *nakon pravomoćnosti*
4. Financijska agencija Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, *nakon pravomoćnosti s klauzulom pravomoćnosti*

Broj zapisa: eb2fa-6c5e5

Kontrolni broj: 0b403-922f4-a8630

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ, L=VARAŽDIN, O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, 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 Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.