



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 1.St-97/2011-365

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sucu Velimiru Vuković, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad dužnikom JANASO d.o.o. u stečaju, OIB: 33821575818, Split, Sukoišanska 43, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Natalija Mladineo, OIB: 62875698528, Split, Viška 24, 16.studenog 2021.,

r i j e š i o j e

I. Iz uplaćenog iznosa kupovnine od 271.750,00 kn, u koji iznos je uključena i zadržana jamčevina ponuditelja ARMAGOR ESTATE d.o.o., Savska cesta 106, Zagreb, OIB: 35067013886, u iznosu od 18.575,00 kn, (identifikator nadmetanja: 31860) dobivene unovčenjem nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, i to:

nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Trogir, zk.ul. 3171, k.o. Trogir, koja se sastoji od k.č.br. 284/2, u naravi pašnjak, površine 926 m², k.č.br. 307/1, u naravi pašnjak, površine 306 m², k.č.br. 320/37, u naravi šuma, površine 418 m², k.č.br. 432/1, u naravi pašnjak, površine 917 m², k.č.br. 432/2, u naravi šuma, površine 225 m², k.č.br. 432/3, u naravi šuma Trogir, površine 14 m², te k.č.br. 432/8, u naravi pašnjak, površine 206 m², ukupne površine 3012 m², namiruje se:

a) na ime troškova unovčenja iznos od 43.971,50 kn, uplatiti u korist računa stečajnog dužnika JANASO d.o.o. u stečaju, OIB: 33821575818, Split, Sukoišanska 43, broj: IBAN: HR 2024070001100485063.

b) na ime namirenja razlučnog vjerovnika H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Zagreb, Radnička cesta 41, iznos od 227.778,50 kn uplatiti na račun razlučnog vjerovnika, broj: IBAN: HR9125000091101386086.

II. Nalaže se Financijskoj agenciji, Regionalnom centru Split, nakon pravomoćnosti ovog rješenja, bez odlaganja, sa računa na koji je uplaćena jamčevina u iznosu od 18.575 kn i računa na koji je uplaćena kupovнина u iznosu od 253.175,00 kn za predmet prodaje (identifikatori nadmetanja: 31860) isplatiti na račun stečajnog dužniku za namirenje troškova stečajnog postupka, te na račun razlučnog vjerovnika, sve kako je navedeno u točki I. a) i b) izreke rješenja.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-97/2011 od 4. studenoga 2020. određena je prodaja nekretnine stečajnog dužnika, pobliže opisana u točki I. izreke, 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., 104/17.; dalje: SZ), koji se u ovom postupku primjenjuje na temelju članka 441. stavka 2. SZ-a.

2. Tijekom stečajnog postupka utvrđeno je da stečajnu masu čini nekretnina opisana pod točkom I. izreke rješenja.

3. Zaključkom o prodaji poslovni broj St-97/2011 od 27. studenog 2020. utvrđena je početna vrijednost nekretnine te uvjeti prodaje. Predmetni zaključak dostavljen je Financijskoj agenciji (dalje FINA) na nadležno postupanje uz Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku.

4. Po provedbi elektronskih javnih dražbi od strane Financijske agencije, rješenjem o dosudi ovoga suda poslovni broj 1.St-97/2011-330 od 19. kolovoza 2021. kupcu ARMAGOR ESTATE d.o.o., Savska cesta 106, Zagreb, OIB: 35067013886, dosuđena je nekretnina opisana pod točkom I. izreke ovog rješenja za prodajnu cijenu u iznosu od 271.750,00 kn.

5. Kupac ARMAGOR ESTATE d.o.o., Savska cesta 106, Zagreb, OIB: 35067013886, u cijelosti je platio kupoprodajnu cijenu u iznosu od 271.750,00 kn i to dana 7.listopada 2021., a sve u skladu s rješenjem ovog suda br. 1.St-97/2011-330 od 19. kolovoza 2021. o dosudi nekretnine kupcu.

6. Iz izvotka iz zemljišne knjige za nekretninu koja je predmet prodaje proizlazi da je ista prenesena u vlasništvo radi osiguranja novčane tražbine u korist ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, a što je u stečajnom postupku izjednačeno s razlučnim pravom, te da je osigurana tražbina zajedno sa osiguranjem prenesena na razlučnog vjerovnika H-ABDUKO d.o.o., OIB: 13667298928, Zagreb, Radnička cesta 41.

7. Stečajni upravitelj je u podnesku od 8.studenog 2021. dostavio obračun tražbina razlučnih vjerovnika na dan provođenja elektroničke javne dražbe te obračun troškova stečajnog postupka koje se odnose na izvršenu kupoprodaju nekretnine pod razlučnim pravom, te naveo:

Stečajni postupak nad ovim dužnikom da je otvoren dana 24.listopada 2011.god rješenjem Trgovačkog suda u Splitu pod posl.br.St-97/2011. Prvo ispitno i izvještajno ročište održano je dana 20.prosinca 2011.god, a posebno ispitno ročište održano je dana 10.siječnja 2013.god. Imovinu stečajnog dužnika sačinjavali su stanovi-apartmani na predjelu Balan u Trogiru u ulici Špira Puovića 52A, B i C. Imovina stečajnog dužnika bila je opterećena razlučnim pravima u korist Hypo Leasing Kroatien doo i Credo banke d.d. u stečaju. Na Skupštini vjerovnika održanoj dana 15.listopada 2013.god razlučni vjerovnik Hypo Leasing Kroatien d.o.o. suglasio se da se nekretnina upisana u ZU 6421 označena kao E-6 i nekretnina upisana u ZU 6407 označena kao E-6 (sve K.O.Trogir) prodaju u stečajnom postupku. Razlučni vjerovnik inzistirao je da se prije

oglašavanja prodaje prethodno kontaktiraju kupci koji su u poslovnim knjigama Janasa d.o.o. prije otvaranja stečajnog postupka bili evidentirani na kto120 kao kupci i dijelom platitelji cijene pojedinih apartmana.

Međutim nakon pozivanja tih kupaca putem pisanih obavijesti isti se nisu oglasili. Sukladno navedenom naslovni sud je dana 07.rujna 2015.god donio rješenje o prodaji predmetne imovine kao i stana-apartmana upisanog u ZU 6407 označenog kao E-5 K.O.Trogir, a koja je nekretnina sada predmet parničnog spora P-347/2021. Na ročištima za prodaju održanim pred Trgovačkim sudom u Splitu dana 06.10.2015.god i 04.02.2016.god unovčena je imovina upisana u ZU 6421 označena kao E-6 i nekretnina upisana u ZU 6407 označena kao E-6 (sve K.O.Trogir) za ukupan iznos od 942.042,23 kn.

U nastavku stečajnog postupka naslovni sud je dana 04.11.2020.god donio rješenje o prodaji imovine stečajnog dužnika označene kao k.č.br.284/2, k.č.br.307/1, k.č.br.320/37, k.č.br.432/1, k.č.br.432/2, k.č.br.432/3, k.č.br.432/8 upisane u ZU 3171 K.O.Trogir, na kojoj imovini je upisano razlučno pravo u korist Hypo Leasing Kroatien d.o.o. (sada HETA Asset resolution Hrvatska d.o.o.).

Na ročištu održanom 24.11.2020.god radi izjašnjenja o vrijednosti nekretnina, razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o. na kojeg je cesijom od dana 31.05.2019.god preneseno razlučno pravo, suglasio se sa procijenjenom vrijednošću nekretnina. Sud je zaključkom od dana 27.11.2020.god odredio prodaju predmetnih nekretnina elektroničkom javnom dražbom pred FINA-om.

Dana 02.12.2020.god FINA je na javnim stranicama objavila poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.

Predmetne nekretnine unovčene su na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi.

Kupac Armagor estate d.o.o. u zakonu zadanom roku platio je u cijelosti kupovninu u iznosu od 271.750,00 kn.

Kupcu je dana 13.10.2021.god nekretnina predana u posjed i vlasništvo, a o čemu je sastavljen zapisnik.

Dana 05.11.2021.u spis sudu dostavljen je podnesak HETA Asset Resolution Hrvatska d.o.o. kao prethodnog stečajnog i razlučnog vjerovnika kojim potvrđuje kako je novčana tražbina temeljem koje je upisano založno pravo na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika prenesena na društvo H-ABDUCO d.o.o., a također i pravo na odvojeno namirenje iz ranije prodanih nekretnina upisano u ZU 6421 označeno kao E-6 i upisano u ZU 6407 označeno kao E-6 (sve K.O.Trogir).

U priloženoj Tabeli I prikazane su nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika unovčene u stečajnom postupku, prikazane su nekretnine koje se još imaju unovčiti i prikazan je priliv sredstava koji je ostvario stečajni dužnik.

TABELA I Ostvareni prilivi od prodaje imovine na dan 02.11.2021.god sa projekcijom unovčenja do kraja stečajnog postupka

Red.br	OPIS	PRILIV	UČEŠĆE %
1.	Ostvarena kupovninu u prodaji nekretnina upisanih u ZU6421 kao E-6 i ZU 6407 kao E-6 K.O.Trogir	942.042,23	30,42
2.	Ostvarena kupovninu u prodaji zemljišta upisanog u ZU 3171 K.O.Trogir	217.750,00	7,03

	UKUPNO UNOVČENA IMOVINA OPTEREĆENA RAZLUČNIM PRAVIMA	1.159.792,23	37,45
3.	Procijenjena vrijednost apartmana upisanih u ZU 6419 kao E-5 i E-6 K.O.Trogir, 1.956.616 kn umanjeno za 25%	1.467.462,00	47,39
4.	Procijenjena vrijednost apartmana upisanog u ZU 6407 kao E-5 K.O.Trogir (spor sa V.Abaza, prvost.presuda u korist Janaso)	400.000,00	12,91
	UKUPNO NEUNOVČENA IMOVINA OPTEREĆENA RAZLUČNIM PRAVIMA	1.867.462,00	60,30
5.	Uplata Spliting doo po predstečajnoj nagodbi	36.677,22	
6.	Uplata Matjasec doo	32.525,71	
7.	Pripis kamate	384,95	
	UKUPNO UNOVČENA IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA BEZ RAZLUČNIH PRAVA	69.587,88	2,25
	UKUPAN PRILIV	3.096.842,11	100,00

U Tabeli I prikazano je unovčenje imovine stečajnog dužnika i to one imovine na kojoj postoji upisano razlučno pravo u korist H-Abduco d.o.o. (red.br.1.i 2. Tabele), zatim očekivano unovčenje nekretnina na kojima postoji upisano razlučno pravo u korist H-Abduco d.o.o. (red.br.3.i 4. Tabele) i unovčena imovina stečajnog dužnika koja nije opterećena založnim pravima (red.br.5.,6.i 7.).

Sukladno tako iskazanim iznosima unovčenja obračunato je razmjerno učešće svake unovčene imovine ponaosob u ukupnom iznosu unovčenja.

H-Abduco d.o.o. u već unovčenoj imovini sudjeluje sa 37,45 %, u imovini koja će uskoro biti izložena prodaji sudjeluje sa 60,30%, dok stečajni dužnik u ukupno unovčenoj imovini sudjeluje sa 2,25%.

Prema navedenim proporcijama učešća izvršen je obračun pripadajućeg dijela troškova sudionika u ovom postupku.

Odredbama SZ-a (NN 71/2015) i izmjenama i dopunama SZ-a (104/2017) kao i pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova održanoj dana 18.03.2019.god, precizirano je da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine (stvari ili prava) na kojima postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja.

Osim troškova unovčenja koji se izravno i u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine, prema pravnom shvaćanju usvojenom na sjednici sudaca VTS-a od 19.06.2008 god iz iznosa ostvarenog prodajom namiruju se i troškovi koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase. Takvi se troškovi namiruju razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu.

U nastavku su u Tabeli II navedeni izravni troškovi ostvareni u razdoblju od otvaranja stečajnog postupka do 02.11.2021.god.

TABELA II Izravni troškovi koji se u punom iznosu namiruju iz ostvarene kupovnine

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	Pričuva, paušalni troškovi vode i struje u zgradi Š.Puovića 52	110.693,53
2.	Trošak oglašavanja prodaje	13.263,75
3.	Trošak javne dražbe	2.100,00
4.	Izrada procjembenih elaborata	9.750,00
5.	Izmjena brava	8.046,90
	UKUPNO	143.854,18

Troškovi navedeni u Tabeli II od red.br.1.do 5.u cijelosti terete ostvarenu kupovninu i izuzimaju se iz kupovnine u punom iznosu, a sve sukladno Čl.254.st.3.SZ-a.

Osim troškova koji se iz kupovnine namiruju u punom iznosu u nastavku se daje prikaz ukupno ostvarenih neizravnih troškova, a koji se iz kupovnine namiruju razmjerno tj.sukladno razmjernom učešću nekretnina pod založnim pravom H-Abduco.

TABELA III Ukupno ostvareni neizravni troškovi od 24.10.2011.do 02.11.2021.god

Red. br.	VRSTA TROŠKA	IZNOS U kn
1.	Trošak platnog prometa	4.155,74
2.	Odvjetnički troškovi zastupanja	35.812,25
3.	Sudske pristojbe	11.020,00
4.	Trošak provođenja ovrhe	2.506,00
5.	Trošak vođenja knjigovodstva	24.500,00
6.	Javnobilježnički troškovi	7.223,90
7.	Materijalni troškovi: poštarine, kancel.mater., loco vožnja, trošak mob.	9.193,56
8.	Trošak nagrade stečajnoj upraviteljici	265.287,43
	UKUPNO	359.698,88

U Tabeli od red.br.1.do 7. navedeni su neizravni troškovi koji su tijekom postupka teretili stečajnu masu i koji su namireni.

Pod red.br.8. iskazan je ukupan trošak isplate nagrade stečajnoj upraviteljici. U postupku je unovčena imovina u vrijednosti od 1.229.380,12 kn. Očekivana vrijednost unovčenja preostale imovine iznosi 1.867.462,00 kn. Time ukupna vrijednost imovine temeljem koje se obračunava nagrada stečajnoj upraviteljici iznosi 3.096.842,11 kn. Sukladno Čl.7.Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 105/2015) i primjenom Tabele iz istog članka, stečajnu upraviteljicu pripadao bi bruto iznos nagrade od 98.449,00 kn, a što sa troškom isplate doprinosi na zdravstveno osiguranja od 18.508,43 kn čini ukupan trošak isplate od 265.287,43 kn.

Ukupni neizravni troškovi iznose 359.698,88 kn.

Slijedom podataka prikazanih u Tabelama I, II, III ukupni izravni i neizravni troškovi koji se namiruju iz kupovnine ostvarene unovčenjem nekretnina iznose 503.553,06 kn.

U svrhu iskazivanja obveza H-Abduco d.o.o. kao razlučnog vjerovnika u ovom stečajnom postupku, u nastavku se daje prikaz obračunatih izravnih i neizravnih troškova po unovčenim nekretninama, a sve sukladno utvrđenim razmjernim udjelima.

TABELA IV Raspored izravnih i neizravnih troškova

Rb	OPIS	UČEŠĆE %	IZRAVNI TROŠKOVI	UČEŠĆE %	NEIZRAVNI TROŠKOVI	UKUPNO TROŠKOVI
1.	Ostvarena kupovнина u prodaji nekretnina upisanih u ZU6421 kao E-6 i ZU 6407 kao E-6 K.O.Trogir	31,12	44.767,42	30,42	109.420,40	154.187,82
2.	Ostvarena kupovнина u prodaji zemljišta upisanog u ZU 3171 K.O.Trogir	7,19	10.343,12	7,03	25.286,31	35.629,43
	UKUPNO UNOVČENA IMOVINA OPTEREĆENA RAZLUČNIM PRAVIMA	38,31	55.110,54	37,45	134.707,23	189.817,25
3.	Procijenjena vrijednost apartmana upisanih u ZU 6419 kao E-5 i E-6 K.O.Trogir, 1.956.616 kn umanjeno za 25%	48,48	69.740,50	47,39	170.462,00	240.202,50
4.	Procijenjena vrijednost apartmana upisanog u ZU 6407 kao E-5 K.O.Trogir (spor sa V.Abaza, prvost.presuda u korist Janaso)	13,21	19.003,14	12,91	46.437,13	65.440,27
	UKUPNO NEUNOVČENA IMOVINA OPTEREĆENA RAZLUČNIM PRAVIMA		88.743,64		216.899,13	305.642,77

5.	Uplata Spliting doo po predstečajnoj nagodbi					
6.	Uplata Matjasec doo					
7.	Pripis kamate					
	UKUPNO UNOVČENA IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA BEZ RAZLUČNIH PRAVA			2,25	8.093,22	8.093,22
	UKUPNO TROŠKOVI	100,00	143.854,18	100,00	359.698,88	503.553,06

Izravni troškovi koji se iz kupovnine namiruju u cijelosti i obveza su razlučnog vjerovnika iznose 143.854,18 kn.

Neizravni troškovi sukladno razmjernom učešću raspoređuju se u postotnom iznosu od 97,75% ili u apsolutnom iznosu od 351.605,66 kn.

Sukladno ukupno ostvarenim izravnim i neizravnim troškovima prikazanim u Tabeli II i III, rasporeda izravnih i neizravnih troškova u odnosu na unovčene i neunovčene nekretnine na kojima postoji razlučno pravo upisno u korist H-Abduco d.o.o. (prikazano u Tabeli IV) te Čl.248.st.1.i Čl.254.st.3.SZ-a, troškovi koji se namiruju iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine označene kao k.č.br.284/2, k.č.br.307/1, k.č.br.320/37, k.č.br.432/1, k.č.br.432/2, k.č.br.432/3, k.č.br.432/8 upisane u ZU 3171 K.O.Trogir, iznose ukupno 35.629,43 kn.

Iz kupovnine položene na računu FINA-e u iznosu od 217.750,00 kn potrebno je na ime obračunatih troškova na žiro-račun stečajnog dužnika uputiti iznos od 35.629,43 kn, a ostatak od 182.120,57 kn uputiti na žiro-račun razlučnog vjerovnika H-Abduco d.o.o.

8. U podnesku od 16.studenog 2021. stečajni upravitelj je ispravio podatak o namirenju razlučnog vjerovnika i obračunu troškova koji terete predmet razlučnog prava iz prijedloga u podnesku od 8.studenog 2021., te naveo da se iz kupovnine položene na računu FINA-e u iznosu od 271.750,00 kn, na ime obračunatih troškova postupka na žiro-račun stečajnog dužnika ima uputiti iznos od 43.971,50 kn, a ostatak od 227.778,50 kn uputiti na žiro-račun razlučnog vjerovnika H-Abduco d.o.o.

9. Ovaj sud u cijelosti prihvaća obračun troškova unovčenja predmetnih nekretnina predložen od stečajnog upravitelja u podnesku od 8. studenog 2021., ispravljen u podnesku od 16.studenog 2021., bez potrebe posebnog obrazlaganja pojedine stavke, koje su obrazložene u predmetnim podnescima stečajnog upravitelja, a koji obračun troškova predmeta razlučnog prava je izvršen u skladu s odredbom 248 SZ-a, uz napomenu kako se je i razlučni vjerovnik u podnesku od 15.studenog 2021. suglasio s prijedlogom namirenja razlučnog vjerovnika te obračunom troškova stečajnog upravitelja koji terete prodanu nekretninu po razlučnim pravom.

10.Odredbom članka 254. stavka 1. propisano je da je stečajni upravitelj dužan dostaviti sudu obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnoga prava i troškova njegova unovčenja u roku od osam dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

11. U tom smislu, ovaj sud utvrđuje osnovanim iznos obračunatih troškova unovčenja predmeta razlučnog prava te namirenje tražbine razlučnog vjerovnika, kako je to navedeno u točki I. izreke rješenja.

12. Isplatu utvrđenih troškova stečajnog postupka te namirenje tražbine razlučnog vjerovnika izvršit će se po pravomoćnosti ovoga rješenja, radi čega je odlučeno kao u izreci ovog rješenja pod točkom II.

U Splitu 16. studenog 2021.

S U D A C

Velimir Vuković

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, pismeno u tri primjerka, a o istoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Dna:

- stečajnom upravitelju
- H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41
- Fina Split
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **eb302-14d1f**

Kontrolni broj: **0570a-754b9-a3a34**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=VELIMIR VUKOVIĆ, 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.