



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-793/2021-167

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom FIORI KAŠTELA, d.o.o. u stečaju, OIB: 84839095522, Kaštel Gomilica, Hrvatskih knezova 67, kojeg zastupa stečajni upravitelj Maroje Stjepović, OIB: 57640555089, Zagreb, Preradovićeve ulica 25, 2. studenog 2023.

### riješio je

I. Iz iznosa 318.118,06 eura / 2.396.860,52 kuna<sup>1</sup>, ostvarenog prodajom nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Kaštel Lukšiću, u ZK uložak 2683, K.O. Kaštel Gomilica, označenih kao kat. čest. 1271/2, dvorište površine 591 m<sup>2</sup>, zgrada mješovite uporabe površine 368 m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada površine 10 m<sup>2</sup>, i to suvlasničkih dijelova:

- 1. Suvlasnički dio: 1853/76938 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), dijela č.zem.1271/2 povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta oznake PARKING MJESTO BR.2, obojan crvenom bojom-(kvadratno) koje se nalazi u podrumu zgrade, ukupne podne površine 18,53 m<sup>2</sup>,

- 2. Suvlasnički dio: 1853/76938 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), dijela č.zem.1271/2 povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta oznake PARKING MJESTO BR.3, obojan svijetlo plavom bojom-(kvadratno) koje se nalazi u podrumu zgrade, ukupne podne površine 18,53 m<sup>2</sup>,

- 9. Suvlasnički dio: 1440/76938 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), dijela č.zem.1271/2 povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta oznake PARKING MJESTO BR.13, obojan zelenom bojom-(kvadratno) koje se nalazi u podrumu zgrade, ukupne podne površine 14,40 m<sup>2</sup>,

- 10. Suvlasnički dio: 1440/76938 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), dijela č.zem.1271/2 povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta oznake PARKING MJESTO BR.14, obojan ljubičastom bojom-(kvadratno) koje se nalazi u podrumu zgrade, ukupne podne površine 14,40 m<sup>2</sup>,

- 12. Suvlasnički dio: 19984/76938 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12), dijela č.zem.1271/2 povezano s vlasništvom poslovnog prostora, oznake PR-A. obojan crvenom bojom - (točkasto) , koji se nalazi u prizemlju zgrade, a sastoji se od dvije poslovne prostorije i dva WC-a ukupne podne površine 199,84 m<sup>2</sup> koje pravo vlasništva se proteže na sporedne dijelove i to:

---

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

- parkirno mjesto br. 21, koje se nalazi sa zapadne strane građevine, ukupne podne površine 12,00 m<sup>2</sup>,
- parkirno mjesto br. 22, koje se nalazi sa zapadne strane građevine, ukupne podne površine 12,00 m<sup>2</sup>,
- parkirno mjesto br. 23, koje se nalazi sa zapadne strane građevine, ukupne podne površine 13,00 m<sup>2</sup>,
- parkirno mjesto br. 1, koje se nalazi sa južne strane građevine, ukupne podne površine 13,00 m<sup>2</sup>,
- kućni vrt koji se proteže jugo-istočno od predmetne građevine, ukupne podne površine 33,00 m<sup>2</sup>,
- kućni vrt koji se proteže zapadno od predmetne građevine, ukupne podne površine 312,00 m<sup>2</sup>

(identifikatori nadmetanja: 40570, 41820, 41823, 41824 i 41829), namiruju se:

- 1.) troškovi unovčenja u iznosu 40.236,69 eura / 303.163,34 kuna<sup>1</sup>,
- 2.) djelomično tražbina razlučnog B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41, u iznosu 277.881,37 eura / 2.093.697,18 kuna<sup>1</sup>.

II. Nalaže se Financijskoj agenciji, Regionalni centar Split, Mažuranićevo šetalište 24B, da nakon pravomoćnosti ovog rješenja, sa računa na koje su uplaćene jamčevine i kupovnine u ovom postupku (identifikatori nadmetanja: 40570, 41820, 41823, 41824 i 41829) isplati:

- a) iznos 40.236,69 eura / 303.163,34 kuna<sup>1</sup> stečajnom dužniku FIORI KAŠTELA, d.o.o. u stečaju, OIB: 84839095522, Kaštel Gomilica, Hrvatskih knezova 67, na račun broj: HR2323900011300138084 otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d., Zagreb.;

- b) iznos od 277.881,37 eura / 2.093.697,18 kuna<sup>1</sup> razlučnom vjerovniku B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41, na račun tog vjerovnika broj: HR9225000091101401685 uz poziv na broj 1073276-01, uz napomenu svrhe plaćanja: „FIORI KAŠTELA, d.o.o. u stečaju“.

### Obrazloženje

1. Rješenjem poslovni broj St-793/2020-19 od 25. ožujka 2022. otvoren je stečajni postupak nad FIORI KAŠTELA, d.o.o. u stečaju, OIB: 84839095522, Kaštel Gomilica, Hrvatskih knezova 67 te je za stečajnog upravitelja imenovan Maroje Stjepović, Zagreb 5.

2. Nadalje, rješenjem ovog suda poslovni broj St-793/2021-49 od 19. srpnja 2022., određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika, 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. i 104/17. - u daljnjem tekstu: SZ).

3. Budući da je navedeno rješenje o prodaji postalo pravomoćno 20. kolovoza 2022., zaključkom ovog suda poslovni broj St-793/2021-57 od 6. listopada 2022. utvrđena je vrijednost nekretnina stečajnog dužnika te su određeni uvjeti i način prodaje istih, a prodaja je povjerena Financijskoj agenciji, putem elektroničke javne dražbe.

---

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

4. Pravomoćnim rješenjima ovog suda poslovni broj St-793/2021 od 2. veljače 2023. i od 25. siječnja 2023. prodane nekretnine dosuđene su kupcima i to za ukupni iznos od 318.118,06 eura / 2.396.860,52 kuna<sup>1</sup>, a kupci su u ostavljenom roku u cijelosti uplatili kupovnine.

5. Stečajni upravitelj je podneskom od 30. kolovoza 2023., koji je istog dana objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, dostavio obračun troškova unovčenja za sve predmetne nekretnine, dok je podnescima od 13. rujna 2023., koji su 14. rujna 2023. objavljeni na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, dostavio novi, ispravljeni, odnosno nadopunjeni obračun troškova.

6. U ovim podnescima stečajni upravitelj je napravio obračun troškova koji terete prodane nekretnine na temelju ukupne vrijednosti stečajne mase dužnika i postotka učešća vrijednosti pojedinih predmeta stečajne mase u ukupnoj vrijednosti stečajne mase te da je iste podijelio u izravne troškove, koji terete unovčene nekretnine u 100% iznosu, i neizravne troškove, koji terete cjelokupnu stečajnu masu te se namiruju razmjerno vrijednosti nekretnina u odnosu na ostalu stečajnu masu.

7. Stečajni upravitelj je istaknuo da ukupna stečajna masa iznosi 324.136,90 eura / 2.442.209,47 kuna<sup>1</sup>, a odnosi se na nekretnine iz točke I. izreke koje su unovčene za ukupni iznos od 318.118,06 eura / 2.396.860,52 kuna<sup>1</sup> (98,14 % udjela u ukupnoj vrijednosti stečajne mase), početno stanje računa - prijenos s depozita suda temeljem zaključka suda od 9. svibnja 2022. u iznosu od 511,59 eura / 3.854,57 kuna<sup>1</sup>, naplaćena potraživanja od dužnikovih dužnika u iznosu od 1.809,29 / 13.632,09 kuna<sup>1</sup>, unovčene pokretne u iznosu od 3.066,36 eura / 23.103,49 kuna<sup>1</sup>, povrat PDV-a u iznosu od 631,59 eura / 4.758,71 kuna<sup>1</sup> te kamata na depozit u banci u iznosu od 0,01 eura / 0,07 kuna<sup>1</sup>.

8. Prema stečajnom upravitelju izravni troškovi iznose ukupno 2.456,27 eura / 18.506,77 kuna<sup>1</sup>, a odnose se na trošak Financijske agencije za provođenje elektroničke javne dražbe u iznosu od 305,27 eura / 2.300,05 kuna<sup>1</sup>, komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda za poslovni prostor i 4 garažno-parkirna mjesta u iznosu od 750,29 eura / 5.653,06 kuna<sup>1</sup>, zajedničku pričuvu za poslovni prostor i 4 garažno-parkirna mjesta u iznosu od 762,97 eura / 5.748,60 kuna<sup>1</sup>, isplatu ugovora o djelu izvršitelju Hrvoju Radelji za potrebe obilaska i održavanja nekretnina u iznosu od 372,29 eura / 2.805,02 kuna<sup>1</sup> i paušalnu diobenu pristojbu u iznosu od 265,45 eura / 2.000,00 kuna<sup>1</sup>.

9. Stečajni upravitelj navodi da ukupni neizravni troškovi iznose 38.496,46 eura / 290.051,58 kuna<sup>1</sup>, a odnose se na nagradu stečajnom upravitelju u iznosu od 28.449,41 eura / 214.352,08 kuna<sup>1</sup>, knjigovodstvene i administrativne usluge (INVERSUS USLUGE d.o.o.) u iznosu od 8.809,81 eura / 66.377,51 kuna<sup>1</sup>, knjigovodstvene i administrativne usluge (BEUS d.o.o.) u iznosu od 995,42 eura / 7.500,00 kuna<sup>1</sup>, naknadu banci za platni promet u iznosu od 220,64 eura / 1.662,41 kuna<sup>1</sup>, trošak izrade pečata u iznosu od 15,93 eura / 120,00 kuna<sup>1</sup> i trošak električne energije u iznosu od 5,25 eura / 39,56 kuna<sup>1</sup>. S obzirom na udjel predmetnih nekretnina u ukupnoj vrijednosti stečajne mase od 98,14 %, tada neizravni troškovi iznose ukupno 37.780,42 eura / 284.656,57 kuna<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

10. Dakle, prema stečajnom upravitelju ukupni izravni troškovi koji terete unovčenje predmetnih nekretnina iznose 2.456,27 eura / 18.506,77 kuna<sup>1</sup>, dok neizravni troškovi iznose 37.780,42 eura / 284.656,57 kuna<sup>1</sup>, tako da ukupni troškovi unovčenja iznose 40.236,69 eura / 303.163,34 kuna<sup>1</sup>.

11. Zaključkom poslovni broj St-793/2021-157 od 28. rujna 2023. ovaj sud je odredio ročište za 18. listopada 2023. radi diobe kupovnine ostvarene unovčenjem predmetnih nekretnina te su na ovo ročište bili pozvani razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, stečajni upravitelj, kao i svi drugi vjerovnici koji polažu pravo na namirenje iz kupovnine, a ujedno su svi upozoreni da će se tražbine vjerovnika koji ne dođu na ročište uzeti prema stanju koje proizlazi iz zemljišne knjige i spisa, kao i da se najkasnije na ročištu za diobu mogu osporiti tražbine, visina tražbina i red namirenja.

12. Podneskom od 16. listopada 2023. razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, dostavio je obračun svog potraživanja te je naveo da je suglasan s planom diobe, odnosno obračunom troškova stečajnog upravitelja od 13. rujna 2023.

13. Na ročištu radi diobe kupovnine održanom preko video veze 18. listopada 2023. stečajni upravitelj je u bitnom izlagao kao u navedenim podnescima od 30. kolovoza 2023. i od 13. rujna 2023.

14. Na tom ročištu bila je prisutna punomoćnica razlučnog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o. koja je navela da se slaže s obračunom troškova i prijedlogom diobe kako je to napravio stečajni upravitelj.

15. Uzimajući u obzir sve do sada navedeno, ovaj sud je odlučio kao u izreci ovog rješenja zbog sljedećih razloga.

16. Člankom 248. stavkom 1. SZ-a propisano je da nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi sud će iz iznosa ostvarenoga prodajom 1. namiriti troškove unovčenja iz članka 254. ovoga Zakona, 2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnoga postupka i 3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

17. Sukladno članku 254. stavku 3. SZ-a, troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

18. Ovaj sud u cijelosti prihvaća obračun troškova koji je napravio stečajni upravitelj jer je isti obrazložen te odgovara činjeničnom stanju u spisu, a razlučni vjerovnik isti nije osporavao.

19. 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 247. stavka 1. SZ-a, 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.

---

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

20. Iz stanja spisa kao i povijesnog izvotka iz zemljišne knjige za predmetne nekretnine proizlazi da je postojalo pravo zaloge koje je bilo upisano u korist KentBank d.d., OIB: 73656725926 (upisi pod brojevima Z-7947/2016 i Z-17406/2019), te je preneseno na razlučnog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o. (upis pod brojem Z-29826/2023).

21. Člankom 302. stavkom 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14. – u daljnjem tekstu: ZV) propisano je da tražbina osigurana založnim pravom ima pri namirivanju iz vrijednosti zaloge prednost pred svim tražbinama koje nisu osigurane založnim pravima na tom zalogu, ako nije što drugo zakonom određeno, dok je stavkom 2. istog članka propisano da ako je zalog opterećen s više založnih prava, prednost pri namirivanju ima ona tražbina koja je ispred ostalih u prvenstvenom redu.

22. Razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb je podneskom od 16. listopada 2023. dostavio izračun svoje tražbine, odnosno izvadak iz poslovnih knjiga sa stanjem na dan 16. listopada 2023.

23. Ističe se da tražbine razlučnog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb nisu osporene do ročišta za diobu kupovnine niti na tom ročištu niti je osporeno njihovo pravo na namirenje iz vrijednosti prodanih nekretnina, sve u smislu članka 117. OZ-a.

24. Zbog svih navedenih razloga, a s obzirom na stanje spisa te utvrđenja na ročištu održanom 18. listopada 2023., ovaj sud u cijelosti prihvaćajući prijedlog stečajnog upravitelja vezano za obračun troškova, sve na temelju citiranih članaka SZ-a i OZ-a, odlučio kao u izreci ovog rješenja.

25. Ujedno, ističe se da su novčani iznosi navedeni u izreci ovog rješenja iskazani u eurima i kunama sukladno Zakonu o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“ broj 57/22. i 88/22.) te je prilikom konverzije korišten fiksni tečaj 7,53450.

U Splitu 2. studenog 2023.

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, a o istoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- stečajni upravitelj Maroje Stjepović
- B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 41
- Financijska agencija, RC Split - nakon pravomoćnosti
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

---

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Broj zapisa: **9-3085e-ffa0c**

Kontrolni broj: **05c8a-f10a3-8a581**

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.