



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-28/2001-261

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom SINJ d.d. u stečaju, OIB: 23943934509, Sinj, Lumbinov most 29, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Ankica Čenić, OIB: 67541309757, Split, Pupačićeve 1/3, 16. studenoga 2022.

riješio je

I. Kupcu-razlučnom vjerovniku Spliting d.o.o., Šibenska 29, Split, OIB: 06280878935, dosuđuje se nekretnina označena čest. zgr. 934, zgrada bez zemljišta sagrađena na zemljištu koje nosi oznaku zgrade 934, površine 172 m², upisane u Z.U. 2144, K.O. Sinj, Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Sinj, i to 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), pravo vlasništva 1. zkt. /izuzev etaže/.

II. Kupac-razlučni vjerovnik Spliting d.o.o., Šibenska 29, Split, OIB: 06280878935, djelomično se oslobađa polaganja kupovnine za nekretninu iz točke I. izreke ovog rješenja, osim u dijelu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine, a koji iznose najviše 349.726,02 kuna / 46.416,62 eura¹. Po namirenju troškova unovčenja eventualni ostatak bit će vraćen razlučnom vjerovniku.

III. Nalaže se razlučnom vjerovniku-kupcu Spliting d.o.o., Šibenska 29, Split, OIB: 06280878935, da na ime troškova unovčenja nekretnine iz točke I. izreke ovog rješenja, u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja, odnosno primitka drugostupanjske odluke, uplati iznos od 349.726,02 kuna / 46.416,62 eura¹. kuna na račun stečajnog dužnika SINJ d.d. u stečaju, OIB: 23943934509, Sinj, Lumbinov most 29, IBAN HR202390001110345201 te da u istom roku ovom sudu dostavi dokaz o uplati.

IV. Nekretnina opisana pod točkom I. izreke ovog rješenja predat će se kupcu-razlučnom vjerovniku Spliting d.o.o., Šibenska 29, Split, OIB: 06280878935, nakon pravomoćnosti ovog rješenja te nakon što isti postupi po točki III. izreke ovog rješenja, a o čemu će biti odlučeno posebnim zaključkom o predaji nekretnine.

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

V. Ako kupac-razlučni vjerovnik Spliting d.o.o., Šibenska 29, Split, OIB: 06280878935, ne postupi po točki III. izreke ovog rješenja, sud će donijeti posebno rješenje o dosudi kojim će oglašiti nevažećom dosudu navedenom kupcu-razlučnom vjerovniku i nekretninu dosuditi Anti Čovi, Karakašica 121 A, Karakašica, OIB: 77096715892, za iznos 405.000,00 kuna.

VI. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac-razlučni vjerovnik Spliting d.o.o., Šibenska 29, Split, OIB: 06280878935, namiri troškove unovčenja, Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Sinj, izvršit će upis prava vlasništva u korist kupca-razlučnog vjerovnika Spliting d.o.o., Šibenska 29, Split, OIB: 06280878935, na nekretnini iz točke I. izreke ovog rješenja te potom brisanje:

- zabilježbe ovrhe (upis pod brojem Z-361/00);
- zabilježbe prodaje u stečajnom postupku (upis pod brojem Z-49748/2021);
- uknjižbe založnog prava u korist SPLITTING d.o.o., Split (upisi pod brojem Z-1/05 i Z-19771/2021).

VII. Nalaže se Općinskom sudu u Splitu, Zemljišnoknjižnom odjelu Sinj, da prije pravomoćnosti ovog rješenja, u zemljišnim knjigama izvrši zabilježbu ovoga rješenja o dosudi na nekretnini iz točke I. izreke ovog rješenja.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-28/2001 od 12. studenoga 2001. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom SINJ d.d. u stečaju, OIB: 23943934509, Sinj, Lumbinov most 29.

2. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-28/2001-181 od 14. prosinca 2021., određena je prodaja nekretnine stečajnog dužnika, pobliže označene u točki I. izreke ovog zaključka, 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 31. prosinca 2021., zaključkom poslovni broj St-28/2001-208 od 24. ožujka 2022. utvrđena je vrijednost nekretnine stečajnog dužnika te su određeni uvjeti i način prodaje istih, a prodaja je povjerena Financijskoj agenciji, putem elektroničke javne dražbe.

4. Na ovom sudu je 29. rujna 2022. zaprimljen izvještaj Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi u odnosu na predmetnu nekretninu.

5. Iz dostavljenog izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi za identifikator nadmetanja: 39336 (listovi 7270 do 7281 spisa) vidljivo je da je druga elektronička javna dražba (za identifikator predmeta prodaje 21426) započela 5. srpnja 2022. u 15:00:00 sati te da je završila 28. rujna 2022. u 14:59:59 sati. Datum početka nadmetanja bio je 14. rujna 2022. u 15:00:00 sati, a završetak nadmetanja bio je 28. rujna 2022. u 14:59:59 sati. Nadalje, iz tog izvješća proizlazi da je samo jedan ponuditelj, i to Ante Čovo, uplatio potrebnu jamčevinu radi sudjelovanja u

dražbi u iznosu od 81.000,00 kuna te da je taj jedini ponuditelj dao valjanu ponudu u iznosu od 405.000,00 kuna (ponuda predana 15. rujna 2022. u 09:22:23 sati).

6. Dakle, iz navedenog proizlazi da je Ante Čovo dao jedinu važeću ponudu za kupnju predmetne nekretnine i to u iznosu od 405.000,00 kuna.

7. Međutim, podneskom od 26. rujna 2022. razlučni vjerovnik SPLITTING d.o.o., Split, sukladno članku 247. stavku 7. SZ-a, dao je izjavu da kupuje predmetnu nekretninu te da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. Navedeni podnesak istog je dana objavljen na mrežnoj stranici e-oglasna ploča sudova.

8. Člankom 103. stavkom 4. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12., 25/13., 93/14., 73/17. i 131/20. – u daljnjem tekstu: OZ), koji se na odgovarajući način primjenjuje u ovom postupku na temelju članka 247. SZ-a, propisano je da o dosudi nekretnine sud donosi pisano rješenje (rješenje o dosudi) koje se objavljuje na oglasnoj ploči suda i na mrežnim stranicama Agencije. Stavkom 5. tog članka propisano je da će se smatrati da je rješenje iz stavka 4. ovoga članka dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećega dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpравak rješenja. Stavkom 6. istog članka propisano je da će u rješenju o dosudi sud odrediti da će se nekretnina 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 ili koji će im biti određen. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.

9. Člankom 247. stavkom 7. SZ-a propisano je da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

10. Ističe se da izjavu iz citiranog članka 247. stavka 7. SZ-a razlučni vjerovnik može dati sve do donošenja rješenja o dosudi nekretnine. Ovakav stav zauzeo je Vrhovni sud Republike Hrvatske u svojim odlukama poslovni broj Rev 1481/2019-2 od 9. travnja 2019. i Rev 4770/2019-2 od 26. siječnja 2021.

11. Iz stanja spisa te uvida u zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu iz točke I. izreke ovog rješenja utvrđeno je da je SPLITTING d.o.o., Split jedini razlučni vjerovnik na ovoj nekretnini.

12. S obzirom na to da je razlučni vjerovnik SPLITTING d.o.o., Split, na temelju citiranog članka 247. stavka 7. SZ-a, izjavio da kupuje predmetnu nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu prema stečajnom dužniku, koja je osigurana založnim pravom na predmetnoj nekretnini za iznos glavnice od 792.062,04 DEM, što preračunato u kune iznosi 3.045.411,18 kuna, s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti navedene nekretnine u iznosu od 810.000,00 kuna, to je trebalo utvrditi da je isti ponudio najveću cijenu za kupnju

predmetne nekretnine i da su ispunjene pretpostavke da mu se ova nekretnina dosudi.

13. Naime, bez obzira što razlučni vjerovnik SPLITTING d.o.o., Split nije sudjelovao na dražbi, odnosno nije se nadmetao niti davao ponude, a na toj dražbi je nakon provedenog nadmetanja najvišu ponudu dao Ante Čovo u iznosu 405.000,00 kuna, ovaj sud zaključuje da se ipak predmetna nekretnina mora dosuditi razlučnom vjerovniku jer je utvrđena vrijednost u iznosu od 810.000,00 kuna viša od cijene postignute na dražbi u iznosu 405.000,00 kuna.

14. Međutim, sukladno člancima 248. i 254. OZ-a, razlučni vjerovnik-kupac dužan je položiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine. Stoga, uknjižbu prava vlasništva i predaju u posjed predmetne nekretnine treba uvjetovati plaćanjem troškova unovčenja, odnosno svih izravnih i razmjernog dijela neizravnih troškova.

15. Upravo zbog toga je zaključkom poslovni broj St-28/2001-253 od 4. listopada 2022. naloženo stečajnoj upraviteljici Ankici Čenić da dostavi sudu obračun troškova unovčenja predmetne nekretnine.

16. Podneskom od 19. listopada 2022., koji je istog dana objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, stečajna upraviteljica je postupila po zaključku suda te dostavila obračun troškova unovčenja predmetne nekretnine.

17. U ovom podnesku stečajna upraviteljica napravila je obračun troškova koji terete prodanu nekretninu na temelju ukupne vrijednosti stečajne mase dužnika i postotka udjela vrijednosti pojedinih predmeta stečajne mase u ukupnoj vrijednosti stečajne mase te je iste podijelila u izravne troškove, koji terete unovčenu nekretninu u 100% iznosu, i neizravne troškove, koji terete cjelokupnu stečajnu masu te se namiruju razmjerno vrijednosti svake pojedine nekretnine u odnosu na ostalu stečajnu masu.

18. Stečajna upraviteljica napravila je prikaz vrijednosti ukupne stečajne mase, koji se radi preglednosti daje u tablici:

RB	Unovčenje	Iznos unovčenja (kn/eur)	Udio u ukupnom unovčenju
1	Ostala unovčena stečajna masa od otvaranja stečaja 12.11.2001. do 30.09.2022.	22.509.885,14	88,473%
2	Unovčeno od prodaje nekretnine č.z. 219/1 ZU 1475 KO Sinj (novi broj OVR-3002/15 – na višem sudu po žalbi Sinja d.d. – u stečaju)	1.802.000,00	7,083%
3	Unovčeno Krug knjižno vlasništvo (č.z. 1176 i 1178, ZU 1475 KO Sinj)	159.680,00	0,628%
4	Unovčeno Krug vanknjižno vlasništvo (č.z. 960, 961 i 962 ZU 371, KO Sinj)	161.199,00	0,634%
5	Procjena Marovića kuće – u tijeku	810.000,00	3,184%

	donošene Rješenja o dosudi razlučnom vjerovniku po procijenjenoj vrijednosti putem e-FINE		
	Ukupno u kunama	25.442.764,14	100%
	Ukupno u eurima	3.376.835,11	100%

19. U odnosu na ukupne izravne troškove stečajna upraviteljica dala je tabelarni prikaz istih:

RB	Vrsta troška	(kn/EUR)
1	Procjena građevinskog vještaka (Sisgoreo) – proporcionalno	2.304,40
2	Procjena financijskog vještaka (Galiot) – proporcionalno	206,20
3	Procjena građevinskog vještaka (Agencija Mijanović)	6.000,00
4	Upis u Očevidnik nekretnina koje se prodaju – FINA	1.400,00
5	Uvjerjenje CERP-a	1.750,00
6	Odvjetnički trošak Ovr–3102/2015 (prije OVR–1085/2001 započeta prije otvaranja stečaja) – prema obračunu odvjetnika	236.520,00
	Ukupno u kunama	248.180,60
	Ukupno u eurima	32.939,23

20. Također, stečajna upraviteljica dala je i tabelarni prikaz neizravnih troškova unovčenja predmetne nekretnine:

RB	Vrsta troška	Ukupan iznos troška 100% (kn/eur)	Udio u ukupnim troškovima 3,184%
1	Premija osiguranja stečajne upraviteljice	81.325,00	2.589,39
2	Neto nagrada stečajnoj upraviteljici na ukupno unovčenu imovinu Sinj d.d. – u stečaju – sukladno tablici u čl.4.st. 2. Uredbe Vlade RH o visini nagrade stečajnim upraviteljima	612.166,63	19.491,39
3	Doprinosi, porez i prirez na neto nagradu stečajnoj upraviteljici	573.180,36	18.250,06
4	Isplaćena obračunata neto naknada ostvarenih troškova stečajne upraviteljice	188.199,96	5.992,29
5	Plaćeni doprinosi, porez i prirez na neto naknadu ostvarenih troškova	158.588,62	5.049,46
6	Obračunati neisplaćeni ostvareni troškovi neto	239.020,67	7.610,42
7.	Obračunati doprinos, porez i prirez na neisplaćene troškove neto na	131.754,54	4.195,06

	30.09.2022.		
8	Odbor vjerovnika neto	84.350,00	2.685,70
9	Doprinosi, porez i prirez Odbor vjerovnika	80.459,02	2.561,82
10	Knjigovođa – neto	482.600,00	15.365,98
11	Knjigovođa – porez i doprinosi	420.607,77	13.392,15
12	Naknade banke, FINE	34.988,06	1.114,02
13	Procjena troškova arhiviranja dokumentacije	100.000,00	3.184,00
14	Trošak zaključenja stečajnog postupka	2.000,00	63,68
Ukupno u kunama		3.189.240,63	101.545,42
Ukupno u eurima		423.284,97	13.477,39

21. Dakle, stečajna upraviteljica zaključuje da ukupni troškovi unovčenja iznose 349.726,02 kuna, i to izravni u iznosu 248.180,60 kuna, a neizravni u iznosu 101.545,42 kuna.

22. Ovaj sud za sada u cijelosti prihvaća prijedlog stečajne upraviteljice vezano za obračun troškova, odnosno najviši iznos koji u konkretnom slučaju tereti razlučnog vjerovnika-kupca, s time što se ističe da razlučni vjerovnik-kupac nije osporavao niti iznosi ikakve prigovore na obračun stečajne upraviteljice. Međutim, također se ističe da će nakon što kupac uplati ovaj iznos, sud održati ročište za diobu kupovnine te donijeti rješenje o namirenju jer će tek u tom rješenju biti donesena konačna odluka vezano za troškove unovčenja, a i razlučnom vjerovniku će biti dana mogućnost da se na ročištu za diobu kupovnine o istima izjasni.

23. Ujedno se ističe, da bez obzira što je tijekom trajanja stečajnog postupka, od davanja u zakup predmetne nekretnine uprihovan iznos od 534.737,10 kuna pa su prihodi od zakupa prodane nekretnine viši od troškova koji prate tu nekretninu pod razlučnim pravom za iznos od 185.011,08 kuna, isto ne znači da razlučni vjerovnik može u cijelosti biti oslobođen plaćanja troškova unovčenja predmetne nekretnine. Naime, navedeni prihod od zakupa predmetne nekretnine sudjeluje u podmirivanju općih troškova stečajnog postupka razmjerno udjelu svoje vrijednosti u vrijednosti cjelokupne stečajne mase, na jednak način kao što i predmetna nekretnina sudjeluje u podmirivanju tih troškova. Ujedno se napominje, da je pored prihoda od zakupa, zakupnik tijekom trajanja stečajnog postupka podmirivao režijske i komunalne troškove u iznosu 258.752,67 kuna koji su prefakturirani zakupoprimcima te ih stečajna upraviteljica nije iskazala u tablici troškova te isti ne terete razlučnog vjerovnika.

24. Kada bi se prihvatilo da se iz iznosa zakupnine u cijelosti i u 100 % iznosu podmiruju svi troškovi unovčenja određene nekretnine (kako izravni, tako i neizravni), tada bi se išlo na izravnu štetu stečajnih vjerovnika, a na izravnu korist razlučnih vjerovnika, koji bi tada u velikom broju slučajeva bili oslobođeni plaćanja bilo kakvih troškova.

25. Zbog svih navedenih razloga, ovaj sud je dosudio predmetnu nekretninu razlučnom vjerovnik SPLITTING d.o.o., Split na temelju članka 247. stavka 7. SZ-a te

mu je naloženo da u roku od 8 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja, odnosno primitka drugostupanjske odluke uplati iznos od 349.726,02 kuna na ime troškova unovčenja.

26. Ako pak razlučni vjerovnik SPLITTING d.o.o., Split u određenom roku ne uplati navedeni iznos, sud će donijeti posebno rješenje o dosudi kojim će oglašiti nevažećom dosudu kupcu-razlučnom vjerovniku i nekretninu dosuditi Anti Čovi za iznos od 405.000,00 kuna.

27. Nadalje, u smislu članka 108. stavka 1. i 3. OZ-a sud će u rješenju o dosudi nekretnine odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu, u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom. Zemljišnoknjižni sud obaviti će navedene upise na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine i potvrde suda da je kupac položio kupovninu u skladu s tim rješenjem.

28. Člankom 108. stavkom 4. OZ-a propisano je da će sud nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i nakon što kupac položi kupovninu donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu.

29. Prema članku 96. stavku 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19.) sud koji donese odluku o dosudi narediti će po službenoj dužnosti da se dosuda zabilježi u zemljišnoj knjizi.

30. Ujedno, ističe se da su novčani iznosi navedeni u izreci ovog rješenja iskazani i u eurima 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 16. studenoga 2022.

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 trećeg 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:

- stečajna upraviteljica Ankica Čenić
- Spliting d.o.o., Šibenska 29, Split – po punomoćniku Tomislavu Krki
- Ante Čovo, Karakašica 121 A, Karakašica
- Financijska agencija, RC Split, odmah i nakon pravomoćnosti s potvrdom pravomoćnosti radi objave na mrežnim stranicama
- Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Sinj
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **eb314-e73d0**

Kontrolni broj: **05f9d-4bcb3-54ab6**

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.