



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-168/14-587

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom ADRIATIC d.d. u stečaju Split, Obala kneza Branimira 8, OIB: 31076464103, kojeg zastupa stečajni upravitelj Ante Gabelica iz Splita, Ruđera Boškovića 7/125, 12. travnja 2019.

z a k l j u č i o j e

I. Određuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnika ADRIATIC d.d. u stečaju Split, OIB: 31076464103, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini i to:

- 1. nekretnine označene kao čest. zem. 10232/4, upisane u Z.U. 14224, K.O. Split, u naravi hotel površine 5679 m², trafostanica površine 86 m², parking površine 2126 m², dvor površine 1147 m² i stepenice površine 39 m², ukupne površine 9077 m²;
- 2. nekretnine označene kao čest. zem. 8270/1, upisane u Z.U. 21499, K.O. Split, u naravi dvor površine 2545 m²;
- 3. nekretnine označene kao čest. zem. 8270/3, upisane u Z.U. 18682, K.O. Split, u naravi dvor površine 2 m².

II. Utvrđuje se pojedinačna vrijednost nekretnina iz točke I. ovog zaključka i to:

- 1. nekretnine označene kao čest. zem. 10232/4, upisane u Z.U. 14224, K.O. Split, u naravi hotel površine 5679 m², trafostanica površine 86 m², parking površine 2126 m², dvor površine 1147 m² i stepenice površine 39 m², ukupne površine 9077 m², u iznosu od 358.729.668,10 kuna.
- 2. nekretnine označene kao čest. zem. 8270/1, upisane u Z.U. 21499, K.O. Split, u naravi dvor površine 2545 m²; u iznosu od 73.294.071,71 kuna.
- 3. nekretnine označene kao čest. zem. 8270/3, upisane u Z.U. 18682, K.O. Split, u naravi dvor površine 2 m², u iznosu od 38.524,86 kuna.

III. Utvrđuje se vrijednost svih triju nekretnina iz točke I. ovog zaključka o prodaji kao cjeline u iznosu od 432.062.264,00 kuna.

IV. Nekretnine iz točke I. ovog zaključka prodavat će se kao cjelina, elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija, a iste se ne mogu prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (324.046.698,00 kuna).
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (216.031.132,00 kuna).
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (108.015.566,00 kuna).
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.

V. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Nekretnine iz točke I. ovog zaključka prodaju se po načelu „viđeno-kupljeno“ te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

VI. Na nekretninama iz točke I. ovog zaključka upisana su razlučna prava i to:

- 1. na nekretnini opisanoj pod točkom I.1. ovog zaključka u korist Adria Resorts d.o.o. Rovinj, Anke Kerum iz Splita, Sapor d.o.o. (sada u stečaju) Split i Gilan d.o.o. Split.
- 2. na nekretnini opisanoj pod točkom I.2. ovog zaključka u korist Adria Resorts d.o.o. Rovinj, Anke Kerum iz Splita, Sapor d.o.o. (sada u stečaju) Split i Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave – Područni ured Split.
- 3. na nekretnini opisanoj pod točkom I.3. ovog zaključka u korist Adria Resorts d.o.o. Rovinj, Anke Kerum iz Splita, Sapor d.o.o. (sada u stečaju) Split i Gilan d.o.o. Split.

VII. Na nekretninama iz točke I. ovog zaključka upisane su i sljedeće zabilježbe:

- 1. na nekretnini opisanoj pod točkom I.1. ovog zaključka zabilježba da za upis objekta na dijelu čest.zem. 10232/4 nije priložena lokacijska, građevinska i uporabna dozvola, (upis pod brojem Z-10452/07) te zabilježba da na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-04/11-13-17, u Zagrebu 15. svibnja 2013., čest.zem. 10232/4, zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura) ima svojstvo kulturnog dobra (upis pod brojem Z-7955/13),
- 2. na nekretnini opisanoj pod točkom I.2. ovog zaključka zabilježba da na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-01/6-12-9, od 13. studenog 2012., čest.zem. 8270/1, zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura) ima svojstvo kulturnog dobra (upis pod brojem Z-962/13),
- 3. na nekretnini opisanoj pod točkom I.3. ovog zaključka zabilježba da na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-01/6-12-9, od 13. studenog 2012., čest.zem. 8270/3, zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura) ima svojstvo kulturnog dobra (upis pod brojem Z-5626/13).

VIII. Na svim nekretninama iz točke I. ovog zaključka upisano je i pravo prvokupa u korist Republike Hrvatske.

IX. Za nekretnine iz točke I. ovog zaključka kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate pripadnu jamčevinu prema rednom broju dražbe i to:

- 30.000.000,00 kuna (prva dražba)
- 20.000.000,00 kuna (druga dražba)
- 10.000.000,00 kuna (treća dražba)
- 1.000,00 kuna (četvrta dražba).

Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje, a jamčevina mora biti evidentirana na posebnom računu Financijske agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva. Kupcu koji je stavio najpovoljniju ponudu uplaćena jamčevina uračunava se u cijenu. Ponuditeljima kojima ponuda ne bude prihvaćena Financijska agencija će vratiti uplaćeni iznos jamčevine bez kamata u roku od 8 dana od dana kada sud zaprimi izvješće o uplati kupovnine u cijelosti.

X. Kupac je dužan položiti kupovninu u cijelosti u roku od 30 dana računajući od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac po dospijeću.

XI. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz točke X. ovog zaključka, nekretnine će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

XII. Ako kupac ili svaki sljedeći ponuditelj ne položi kupovninu u cijelosti u određenom roku ili odustane od svoje ponude, smatra se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine te će se iz nje namiriti nastali troškovi prodaje, kao i troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi.

XIII. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu te rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju nekretnina kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca te brisanje prava i tereta na nekretninama koja prestaju njihovom prodajom.

XIV. Razlučni vjerovnici mogu o svom trošku objaviti ovaj zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji.

XV. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Ante Gabelice iz Splita, Ruđera Boškovića 7/125, na broj mobitela 098/9143-187.

Obrazloženje

U stečajnom postupku koji se nad dužnikom Adriatic d.d. u stečaju Split vodi kod ovog suda pod poslovnim brojem St-168/14, rješenjem ovog suda poslovni broj St-168/14 od 30. svibnja 2018. određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika, pobliže označenih u točki I. izreke rješenja 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., u vezi s člankom 169. stavcima 5., 6. i 7. te člankom 441. stavkom 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15. i 104/17. - u daljnjem tekstu: SZ).

Nekretnine navedene u točki I. izreke ovog zaključka upisane su u zemljišnim knjigama kao vlasništvo stečajnog dužnika (za cijelo), a isto tako iz izvadaka iz zemljišnih knjiga je razvidno da su na tim nekretninama upisana založna – razlučna prava i to na nekretninama opisanim pod točkom I.1. i I.3. izreke ovog zaključka u korist vjerovnika Adria Resorts d.o.o. Rovinj, Anke Kerum iz Splita, Sapor d.o.o. (sada u stečaju) Split i Gilan d.o.o. Split, a na nekretnini opisanoj pod točkom I.2. izreke ovog zaključka u korist vjerovnika Adria Resorts d.o.o. Rovinj, Anke Kerum iz Splita, Sapor d.o.o. (sada u stečaju) Split i Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave – Područni ured Split.

Nadalje, iz izvadaka iz zemljišnih knjiga također je razvidno da je za sve tri nekretnine zabilježeno da iste imaju svojstvo kulturnog dobra (zona B – djelomična zaštita povijesna struktura), a isto tako za sve tri nekretnine je upisano pravo prvokupa u korist Republike Hrvatske.

Po pravomoćnosti naprijed navedenog rješenja o prodaji nekretnina, radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina stečajnog dužnika određeno je provesti vještačenje po vještaku građevinske struke te po vještaku geodetske struke. Rješenjem ovog suda broj St-168/2014 od 3. kolovoza 2018. za provođenje vještačenja po vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina, za vještaka je imenovan stalni sudski vještak Jure Malenica iz Splita, dok je rješenjem ovog suda broj 12. St-168/2014 od 23. listopada 2018. za provođenje geodetskog vještačenja imenovan stalni sudski vještak za geodeziju Zvonimir Rubić iz Splita.

Nakon što je sudski vještak Zvonimir Rubić iz Splita izradio svoj nalaz i mišljenje, a u kojem je utvrdio granice razgraničenja između pojedinih čestica zemlje te dostavio obračun površine izgrađenih objekata na pojedinim česticama zemlje, sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Jure Malenica iz Splita je izvršio procjenu vrijednosti nekretnina te je podneskom od 29. studenog 2018. dostavio u spis nalaz i mišljenje koje sadrži tržišnu procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina, a što je sve objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

Prema navedenom nalazu i mišljenju sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Jure Malenica iz Splita, tržišna vrijednost nekretnine pod točkom I.1. ovog zaključka iznosi 358.729.668,10 kuna, tržišna vrijednost nekretnine pod točkom I.2. ovog zaključka iznosi 73.294.071,71 kuna, dok tržišna vrijednost nekretnine pod točkom I.3. ovog zaključka iznosi 38.524,86 kuna. Sveukupna tržišna vrijednost svih triju nekretnina, a koje u naravi zapravo predstavljaju Hotel Marjan u izgradnji sa pripadajućim zemljištem, prema dostavljenom nalazu i mišljenju Jure Malenice iznosi 432.062.246,70 kuna.

Na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti predmetnih nekretnina stečajnog dužnika, koje je održano kod ovog suda 6. veljače 2019., stečajni upravitelj Ante Gabelica predložio je da se sve tri nekretnine prodaju kao jedan predmet prodaje, odnosno kao cjelina i to po utvrđenoj vrijednosti sukladno procjeni sudskog vještaka Jure Malenice. Stečajni upravitelj je pri tom istaknuo da se prodaja tih nekretnina kao cjeline predlaže radi lakše i ekonomičnije prodaje, kao i obzirom na to da sve tri nekretnine zapravo u naravi predstavljaju jednu cjelinu, a prodaja istih pojedinačno da ne bi bila svrsishodna ni prikladna za postizanje povoljnije cijene. Stoga je stečajni upravitelj predložio da se utvrdi pojedinačna cijena nekretnina kako je navedena u nalazu i mišljenju sudskog vještaka Jure Malenice, kao i da se utvrđena vrijednost tih triju nekretnina kao cjeline odredi također u skladu s procjenom tog sudskog vještaka i to na iznos od 432.062.264,00 kuna.

Vjerovnici koji su bili prisutni na naprijed navedenom ročištu pa tako i razlučni vjerovnici, nisu imali posebnih primjedbi ni prigovora na dostavljeni nalaz i mišljenje sudskog vještaka Jure Malenice te su se svi suglasili s prijedlogom stečajnog upravitelja da se predmetne nekretnine prodaju kao cjelina i da se vrijednost istih, kao cjeline, utvrdi u iznosu od 432.062.264,00 kuna.

Člankom 247. stavkom 3. SZ-a propisano je da će sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje, dok je stavkom 4. tog članka propisano da prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Nadalje, stavkom 5. istog članka propisano je da se nekretnina ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine,
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,

a stavkom 6. istoga članka propisano je da se na četvrtoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.

Isto tako prema članku 247. stavku 1. SZ-a, nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a pravila o obustavi postupka se ne primjenjuju.

Budući da su se razlučni vjerovnici prisutni na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti nekretnina suglasili s prijedlogom stečajnog upravitelja da se predmetne nekretnine prodaju kao cjelina te da se vrijednost istih utvrdi u skladu s dostavljenom procjenom iz nalaza i mišljenja sudskog vještaka Jure Malenice, to je stoga sud u ovom zaključku utvrdio vrijednost predmetnih nekretnina u skladu s dostavljenim nalazom i mišljenjem sudskog vještaka Jure Malenice, cijeneći pri tom da je predmetna procjena napravljena prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisana založna-razlučna prava na nekretninama brisati nakon prodaje, a zbog čega upisani tereti značajnije ne utječu na vrijednost predmetne nekretnine.

Vrijedi istaknuti kako prema stajalištu ovog suda prodaja predmetnih nekretnina kao cjeline predstavlja najbolji i zapravo jedini mogući način prodaje istih s obzirom na to da sve tri nekretnine u naravi zapravo predstavljaju Hotel Marjan u izgradnji s pripadajućim zemljištem koji čini jednu funkcionalnu cjelinu, a isto tako iz dostavljenog nalaza i mišljenja sudskog vještaka za geodeziju Zvonimira Rubića proizlazi kako se i dio glavne zgrade hotela, koji je najvećim dijelom izgrađen na čest.zem. 10232/4, kao i dio anexa hotela koji je najvećim dijelom izgrađen na čest.zem. 8270/1, jednim dijelom nalaze i na čest.zem. 8270/3. Isto tako potrebno je navesti i da su, za razliku od upisa u zemljišnim knjigama, u katastru sve tri nekretnine objedinjene i upisane u jedan posjedovni list, odnosno kao jedna nekretnina.

Slijedom svega navedenog, a na temelju članka 247. SZ-a u vezi s člancima 92., 93., 95. do 100., 103. i 106. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12., 25/13., 93/14. i 73/17. – u daljnjem tekstu: OZ), odlučeno je kao u izreci ovog zaključka o prodaji.

U Splitu 12. travnja 2019.

Sudac
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajnom upravitelju Anti Gabelici iz Splita, Ruđera Boškovića 7/125
- Adria Resorts d.o.o. Rovinj po punomoćniku, OD Hanžeković & partneri d.o.o. Zagreb, Ilica 1A
- Anka Kerum iz Splita po punomoćniku odvjetniku Miroslavu Šariću iz Splita
- Gilan d.o.o. Split po punomoćniku Mladenu Vujčiću, odvjetniku u Splitu
- Republika Hrvatska, Ministarstvo financija po Županijskom državnom odvjetništvu u Splitu
- Sapor d.o.o. u stečaju, po stečajnom upravitelju Zoranu Miletiću
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-168/2014 od 30. svibnja 2018. s potvrdom pravomoćnosti, zahtjevom za prodaju nekretnina i izvadcima iz zemljišne knjige za predmetne nekretnine u izvorniku
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **1788a-41f39**

Kontrolni broj: **084a6-9d146-42c0a**

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.