



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-520/2019-62

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza DEVET d.o.o., Split, Matice Hrvatske 10, OIB: 15280966444, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Ada Rajković, Split, Matice Hrvatske 10, OIB: 27195964864, 25. ožujka 2021.

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika, označenih kao:

1. - kat. čest. 4863/20, dvor, kuća, ukupne površine 686 m², upisane u Z.U. 5468, k.o. Solin, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Solin i to 1. Suvlasnički dio: 215/1247, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom garaže (u elaboratu etažiranja označena zelenom bojom) koja se nalazi u podrumskom dijelu, i koja se sastoji od jedinstvene prostorije ukupne površine 176,56 m², s pripatkom - pristupnom rampom (u elaboratu etažiranja označen žutom bojom) površine 37,80 m², odnosno sveukupne površine 214,63 m², u iznosu 938.000,00 kuna.

2. - kat. čest. 4719/2, dvor, kuća, ukupne površine 582 m², upisane u Z.U. 14256, k.o. Split, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split i to 5. Suvlasnički dio: 73/942 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), dijela povezanih sa spremištem S2, smještenim u podrumu, ukupne površine 51,50 m² te pripadaka vrta V2, ukupne površine 21,94 m², u iznosu 326.000,00 kuna.

3. - kat. čest. 4719/2, dvor, kuća, ukupne površine 582 m², upisane u Z.U. 14256, k.o. Split, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split i to 6. Suvlasnički dio: 91/942 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), dijela povezanih sa spremištem S3, smještenim u podrumu, ukupne površine 49,89 m² te pripadka vrta V3, ukupne površine 41,29 m², u iznosu 355.000,00 kuna.

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

1. nekretnina opisana u točki I.1. izreke:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (703.500,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (469.000,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (234.500,00 kuna)
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

2. nekretnina opisana u točki I.2. izreke:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (244.500,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (163.000,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (81.500,00 kuna)
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

3. nekretnina opisana u točki I.3. izreke:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (266.250,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (177.500,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (88.750,00 kuna)
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

III. 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.

IV. Na nekretnini opisanoj pod točkom I.1. izreke upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 41, OIB 57509775367, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 100.000,00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti s nuzgredicama (upisi pod Z-5551/05, Z-8118/16 i Z-37524/2019), dok je na nekretninama opisanima pod točkama I.2. i I.3. izreke upisano razlučno pravo u korist razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Područni ured Split, OIB 18683136487, radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.343.190,94 kuna sa zateznim kamatama (upis pod Z-8400/11).

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

1. za nekretninu opisanu u točki I.1. izreke:

- 70.000,00 kuna (prva dražba)
- 50.000,00 kuna (druga dražba)
- 25.000,00 kuna (treća dražba)
- 20.000,00 kuna (četvrta dražba).

2. za nekretninu opisanu u točki I.2. izreke:

- 25.000,00 kuna (prva dražba)
- 15.000,00 kuna (druga dražba)
- 10.000,00 kuna (treća dražba)
- 10.000,00 kuna (četvrta dražba).

3. za nekretninu opisanu u točki I.3. izreke:

- 25.000,00 kuna (prva dražba)
- 20.000,00 kuna (druga dražba)
- 20.000,00 kuna (treća dražba)
- 10.000,00 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 po primitku nalog suda za povrat jamčevine, a koji nalog će sud donijeti kada zaprimi izvješće da je kupovina uplaćena u cijelosti.

VI. 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.

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

VIII. 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.

IX. 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.

X. Razlučni vjerovnik može o svom trošku objaviti ovaj zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji.

XI. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Ada Rajković, Split, Matice Hrvatske 10, na broj mobitela 098/233-473.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-520/2019-7 od 10. lipnja 2020. otvoren je stečajni postupak nad likvidacijskom imovinom brisanog društva DEVET d.o.o. Split, Hrvatskih iseljenika 8, OIB: 64597695795. te je tim rješenjem za stečajnu upraviteljicu imenovana Ada Rajković, Split

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-520/2019-46 od 28. siječnja 2021., određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika, pobliže označenih 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). Navedeno rješenje postalo je pravomoćno 16. veljače 2021.

Iz stanja spisa proizlazi kako je na nekretnini opisanoj pod točkom I.1. izreke ovog rješenja upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 41, OIB 57509775367, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 100.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti s nuzgredicama (upisi pod Z-5551/05, Z-8118/16 i Z-37524/2019), dok je na nekretninama opisanim pod točkama I.2. i I.3. izreke upisano razlučno pravo u korist razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Područni ured Split, OIB 18683136487, radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.343.190,94 kuna sa zateznim kamatama (upis pod Z-8400/11).

Radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina u likvidacijskom postupku koji je vođen prije ovog stečajnog postupka izrađeni su procjembeni elaborati radi utvrđivanja vrijednosti predmetnih nekretnina i to za nekretninu iz točke I.1. izreke ovog zaključka po stalnom sudskom vještaku za arhitekturu i procjenu nekretnina Bernardu Mahečiću u travnju 2019., a za nekretnine iz točke I.2. i I.3. po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Darku Malenici u ožujka 2019. Ističe se da su navedeni elaborati objavljeni na mrežnoj stranici e-oglasna ploča sudova 23. ožujka 2021.

Prema navedenim nalazima i mišljenjima sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, tržišna vrijednost nekretnine opisane u točki I.1. izreke iznosi 125.000,00 EUR-a, odnosno 938.000,00 kuna, tržišna vrijednost nekretnine opisane u točki I.2. izreke iznosi 44.066,88 EUR-a, odnosno 326.094,81 kuna, a tržišna vrijednost nekretnine opisane u točki I.3. izreke iznosi 48.003,57 EUR-a, odnosno 355.226,24 kuna.

Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina održanom 23. ožujka 2021. stečajna upraviteljica predložila je da se vrijednost predmetnih nekretnina utvrdi u skladu s dostavljenim procjenama vrijednosti od strane sudskih vještaka te da se navedene vrijednosti zaokruže sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ - broj 78/15.), i to na način da se vrijednost nekretnine opisane u točki I.1. izreke utvrdi u iznosu od 938.000,00 kuna, nekretnine opisane u točki I.2. izreke u iznosu od 326.000,00 kuna, a nekretnine opisane u točki I.3. izreke u iznosu od 355.000,00 kuna.

Na ovom ročištu bio je prisutan i zastupnik po zakonu razlučnog vjerovnika vjerovnika Republike Hrvatske, Ministarstva financija, koji je naveo da nema primjedbi na procjenu vještaka u odnosu na nekretnine na kojima je on razlučni vjerovnik (pod točkom I.2. i I.3.) te da prihvaća prijedlog stečajne upraviteljice da se vrijednost ovih nekretnina utvrdi u navedenim iznosima.

Ističe se da je podneskom od 22. ožujka 2021. razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb (na nekretnini pod točkom I.1.), ispričao nedolazak na ročište te predložio da se vrijednost ove nekretnine utvrdi sukladno procjembenom elabratu koji je izradio stalni sudski vještak nekretnina Bernard Mahečić, dipl. ing. arh., u travnju 2019., dakle u iznosu od 938.000,00 kuna.

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.

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.

Zbog navedenih razloga, sud je utvrdio vrijednost predmetnih nekretnina u iznosima navedenim pod točkom I. izreke ovog zaključka, a sve sukladno procjenama tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina koje su napravili stalni sudski vještaci Bernard Mahečić i Darko Malenica, cijeneći pritom da su predmetne procjene izrađene prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisana razlučna prava na nekretninama brisati nakon prodaje, zbog čega upisani tereti značajnije ne utječu na vrijednost predmetnih 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 25. ožujka 2021.

Sudac
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajna upraviteljica Ada Rajković, Split, Matice Hrvatske 10
- B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 41
- Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, po ŽDO Split
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-520/2019-46 od 28. siječnja 2021. s potvrdom pravomoćnosti, zahtjevom za prodaju nekretnina i izvatkom iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **eb2f9-0e569**

Kontrolni broj: **00af1-915ee-050ed**

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.