



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-402/2013-130

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom RAVANCA d.o.o. u stečaju, Split, Šimićeva 33, OIB: 01134771033, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Meri Šitić, Split, Šime Ljubića 7, 15. svibnja 2019.

#### z a k l j u č i o j e

I. Određuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnika RAVANCA d.o.o. u stečaju, Split, Šimićeva 33, OIB: 01134771033, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini i to:

- 1. nekretnine označene kao kat.čest. 987/242, pašnjak površine 4016 m<sup>2</sup>, Z.U. 658, K.O. Kraj, uknjiženog prava vlasništva IMEX BANKA d.d. Split, OIB: 99326633206, uz zabilježbu da je na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina od 13. svibnja 2010. ovjerenog pod OV-5957/10 javnog bilježnika Ilije Šarića iz Splita prijenos vlasništva obavljen radi osiguranja potraživanja za iznos od 700.000,00 EUR-a, uz istodobno brisanje tog prava s imena Ravanca d.o.o. Split, OIB: 01134771033 (upis pod Z-1141/10), a koja nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Sinj;

- 2. posebnog dijela nekretnine označene kao kat.čest. 5720, kuća površine 157 m<sup>2</sup>, Z.U. 6275, K.O. Šibenik i to 3. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-3), poslovni prostor u prizemlju sjeveroistočnog krila stambeno-poslovnog objekta, pov. 61,30 m, koji se sastoji od višenamjenske poslovne prostorije, garderobe i WC-a, uknjiženog prava vlasništva IMEX BANKA d.d. Split, OIB: 99326633206, uz zabilježbu da je prijenos prava vlasništva sa imena Ravanca d.o.o. Split, izvršen radi osiguranja tražbine u iznosu od 700.000,00 EUR-a, u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB, na dan plaćanja kredita i kamata, uvećano za redovne, interkalarne i zakonske zatezne kamate, bankarske naknade, te druge nuzgredice i eventualne troškove (upis pod Z-4604/10), a koja nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišnoknjižni odjel Šibenik.

- 3. posebnog dijela nekretnine označene kao kat.čest. 5033/46, kuća popisni broj 11146 i dvorište u Kranjčevićевой ulici 1 površine 186 m<sup>2</sup>, Z.U. 16246, K.O. Grad Zagreb i to 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-11), poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 44,45 čm (ulaz iz Tratinske 12), uknjiženog prava vlasništva IMEX BANKA d.d. Split, OIB: 99326633206, uz zabilježbu da je prijenos vlasništva obavljen radi osiguranja tražbine od 700.000,00 EUR-a (upis pod broj Z-31244/10), a koja nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

II. Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika opisanih u točki I. ovog zaključka o prodaji i to:

- 1. nekretnine označene kao kat.čest. 987/242, pašnjak površine 4016 m<sup>2</sup>, Z.U. 658, K.O. Kraj, u iznosu od 1.107.900,00 kuna (u koji iznos nije uključen PDV);
- 2. posebnog dijela nekretnine označene kao kat.čest. 5720, kuća površine 157 m<sup>2</sup>, Z.U. 6275, K.O. Šibenik i to 3. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-3), poslovni prostor u prizemlju sjeveroistočnog krila stambeno-poslovnog objekta, pov. 61,30 m, koji se sastoji od višenamjenske poslovne prostorije, garderobe i WC-a, u iznosu od 994.000,00 kuna (u koji iznos nije uključen PDV);
- 3. posebnog dijela nekretnine označene kao kat.čest. 5033/46, kuća popisni broj 11146 i dvorište u Kranjčevićevoj ulici 1 površine 186 m<sup>2</sup>, Z.U. 16246, K.O. Grad Zagreb i to 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-11), poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 44,45 čm (ulaz iz Tratinske 12), u iznosu od 505.000,00 kuna (u koji iznos nije uključen PDV).

III. 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 označena kao kat.čest. 987/242, pašnjak površine 4016 m<sup>2</sup>, Z.U. 658, K.O. Kraj,

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (830.925,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (553.950,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (276.975,00 kuna)
- na četvrtoj dražbi brod se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

2. posebni dio nekretnine označene kao kat.čest. 5720, kuća površine 157 m<sup>2</sup>, Z.U. 6275, K.O. Šibenik i to 3. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-3), poslovni prostor u prizemlju sjeveroistočnog krila stambeno-poslovnog objekta, pov. 61,30 m, koji se sastoji od višenamjenske poslovne prostorije, garderobe i WC-a,

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (745.500,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (497.000,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (248.500,00 kuna)
- na četvrtoj dražbi brod se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

3. posebni dio nekretnine označene kao kat.čest. 5033/46, kuća popisni broj 11146 i dvorište u Kranjčevićevoj ulici 1 površine 186 m<sup>2</sup>, Z.U. 16246, K.O. Grad Zagreb i to 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-11), poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 44,45 čm,

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (378.750,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (252.500,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (126.250,00 kuna)
- na četvrtoj dražbi brod se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

IV. 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.

V. Na nekretninama iz točke I. izreke ovog zaključka upisano je razlučno pravo u korist Imex banke d.d. Split (upisi pod Z-1141/10, Z-4604/10 i Z-31244/10).

VI. 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. nekretnina označena kao kat.čest. 987/242, pašnjak površine 4016 m<sup>2</sup>, Z.U. 658, K.O. Kraj,

- 83.000,00 kuna (prva dražba)
- 55.000,00 kuna (druga dražba)
- 28.000,00 kuna (treća dražba)
- 1.000,00 kuna (četvrta dražba).

- 2. posebni dio nekretnine označene kao kat.čest. 5720, kuća površine 157 m<sup>2</sup>, Z.U. 6275, K.O. Šibenik i to 3. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-3), poslovni prostor u prizemlju sjeveroistočnog krila stambeno-poslovnog objekta, pov. 61,30 m, koji se sastoji od višenamjenske poslovne prostorije, garderobe i WC-a,

- 75.000,00 kuna (prva dražba)
- 50.000,00 kuna (druga dražba)
- 25.000,00 kuna (treća dražba)
- 1.000,00 kuna (četvrta dražba).

3. posebni dio nekretnine označene kao kat.čest. 5033/46, kuća popisni broj 11146 i dvorište u Kranjčevićевой ulici 1 površine 186 m<sup>2</sup>, Z.U. 16246, K.O. Grad Zagreb i to 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-11), poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 44,45 čm,

- 38.000,00 kuna (prva dražba)
- 25.000,00 kuna (druga dražba)
- 13.000,00 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.

VII. 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 dospijecu.

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

IX. 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.

X. 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.

XI. 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.

XII. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajne upraviteljice Meri Šitić, Split, Šime Ljubića 7, na broj mobitela 098/205-828.

### Obrazloženje

U stečajnom postupku koji se nad dužnikom RAVANCA d.o.o. u stečaju Split vodi kod ovog suda pod poslovnim brojem St-402/13, rješenjem ovog suda poslovni broj St-402/13-119 od 26. studenog 2018. 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., 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).

U odnosu na nekretnine navedene u točki I. izreke ovog zaključka, a što je razvidno iz izvješća stečajne upraviteljice, očitovanja razlučnog vjerovnika Imex banke d.d. te izvadaka iz zemljišnih knjiga za predmetne nekretnine, izvršen je prijenos prava vlasništva u korist Imex banke d.d., a radi osiguranja tražbine te banke u iznosu od 700.000,00 EUR-a koju ista ima prema dužniku. Budući da se u konkretnom slučaju radi o javnobilježničkom osiguranju tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretninama u korist Imex banke d.d. (fiducijarno pravo vlasništva), to stoga navedena banka u ovom stečajnom postupku ima položaj razlučnog vjerovnika.

Radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina izrađeni su nalazi i mišljenja sudskih vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Tako je stečajna upraviteljica 8. studenog 2017. u spis dostavila procjenu tržišne vrijednosti nekretnine opisane pod točkom I.3. izreke ovog zaključka, a koju procjenu je izvršio sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Hrvoje Balijski iz Zagreba, kao i elaborat o procijenjenoj vrijednosti nekretnine za nekretninu opisanu pod točkom I.2. izreke ovog zaključka, a koji elaborat je izvršio sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Gustav Červar iz Šibenika. Navedena procjena i elaborat objavljeni su na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 10. studenog 2017. U odnosu pak na nekretninu opisanu pod točkom I.1. izreke ovog zaključka procjena vrijednosti dostavljena je uz podnesak stečajne upraviteljice od 4. ožujka 2019., a navedenu procjenu izvršio je sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mirko Cović iz Pokrovnika te je ista objavljena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 7. ožujka 2019.

Prema navedenim nalazima i mišljenjima sudskih vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, tržišna vrijednost predmetnih nekretnina je sljedeća:

- 1. nekretnine označene kao kat.čest. 987/242, pašnjak površine 4016 m<sup>2</sup>, Z.U. 658, K.O. Kraj, u iznosu od 1.107.900,00 kuna;
- 2. posebnog dijela nekretnine označene kao kat.čest. 5720, kuća površine 157 m<sup>2</sup>, Z.U. 6275, K.O. Šibenik i to 3. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-3), poslovni prostor u prizemlju sjeveroistočnog krila stambeno-poslovnog objekta, pov.

61,30 m, koji se sastoji od višenamjenske poslovne prostorije, garderobe i WC-a, u iznosu od 994.000,00 kuna;

- 3. posebnog dijela nekretnine označene kao kat.čest. 5033/46, kuća popisni broj 11146 i dvorište u Kranjčevićevoj ulici 1 površine 186 m<sup>2</sup>, Z.U. 16246, K.O. Grad Zagreb i to 11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-11), poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 44,45 čm (ulaz iz Tratinske 12), u iznosu od 505.000,00 kuna.

Vrijedi istaknuti kako u navedene procijenjene vrijednosti nekretnina nije uračunat PDV.

Na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti predmetnih nekretnina stečajnog dužnika, koje je održano kod ovog suda 19. ožujka 2019., stečajna upraviteljica Meri Šitić predložila je da se utvrdi vrijednost predmetnih nekretnina u skladu s dostavljenim procjenama vrijednosti od strane sudskih vještaka.

Razlučni vjerovnik Imex banka d.d. Split, koji je bio prisutan na navedenom ročištu nije imao primjedbi ni prigovora na dostavljene nalaze i mišljenja sudskih vještaka te se suglasio s prijedlogom stečajne upraviteljice da se vrijednost predmetnih nekretnina utvrdi sukladno procjenama sudskih vještaka.

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 vjerovnik i stečajni upravitelj suglasili da se vrijednost nekretnine utvrdi u skladu s procjenom sudskog vještaka, to je stoga sud utvrdio vrijednost predmetnih nekretnina u iznosima navedenim pod točkom II. izreke ovog zaključka, a sve sukladno procjenama tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina koje su napravili sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina Hrvoje Balija iz Zagreba, Gustav Červar iz Šibenika te Mirko Cović iz Pokrovnika, cijeneći pri tom da su predmetne procjene izrađene prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisana razlučna prava na nekretninama brisati nakon prodaje, a 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 15. svibnja 2019.

Sudac  
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajna upraviteljica Meri Šitić, Split, Šime Ljubića 7
- IMEX BANKA d.d. Split, Tolstojeva 6,
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-402/2013-119 od 26. studenog 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: **1788b-29143**

Kontrolni broj: **06336-d2f0b-a6309**

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.