



Posl.br. St-123/2019-149

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU
Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 23

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Dubrovniku, po sucu tog suda Katarini Franković, u stečajnom postupku nad dužnikom GALEB JONATHAN d.o.o. u stečaju, Povelja, Povelja, OIB: 42798720645 zastupan po stečajnom upravitelju Dinki Trumbić iz Split, Lovretska 10, OIB:82829629710, dana 22. rujna 2025.,

z a k l j u č i o j e

- I U stečajnom postupku prodaje se imovina stečajnog dužnika i to:
-čest. zgr. 217/1 – škola i čest.br. 2470/1 – občinski put, upisane kod Općinskog suda u Splitu, Zk odjel Supetar, u z.ul. 803, za k.o. Povelja.
- II Za imovinu iz točke I. ove odluke utvrđuje se vrijednost u iznosu 822.000,00 eura.
- III Imovina iz točke I. ove odluke prodavati će se na 1. (prvoj) elektroničkoj javnoj dražbi.
Prodaju imovine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.
Imovina iz točke I. ove odluke ne može se 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,
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1 eur.
Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj.
Imovina iz točki I. ove odluke prodaje se na po načelu "viđeno-kupljeno", te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.
- IV Na imovini iz točke I. ove odluke ima upisanih razlučnih prava i to radi osiguranja tražbine u iznosu od 34.375,00 kn, kao i troška postupka osiguranja, u korist: LITOVIĆ IVAN, OIB: 29669760482, VRTLIĆ 5/2, POVLJA, HRVATSKA .
Imovina nije u posjedu stečajnog dužnika / stečajnog upravitelja.
- V Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti, koja se plaća u korist posebnog računa Financijske Agencije, najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje, a valjanom uplatom će se smatrati uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Financijske agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.
Kupcu koji je stavio najpovoljniju ponudu uplaćena jamčevina uračunava se u cijenu.

Ponuditeljima kojima ponuda ne bude prihvaćena Financijska agencija će vratiti uplaćeni iznos bez kamata u roku od 8 dana od dana kada sud zaprimi izvješće o uplati kupovnine u cijelosti.

- VI Kupac je dužan položiti kupovinu u cijelosti u roku od 15 dana od primitka rješenja o dosudi. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac o dospelosti.
- VII Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti u roku iz ove odluke, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.
- VIII Ako kupac ili svaki slijedeći ponuditelj ne položi kupovinu 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 ove prodaje, te troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovinu sud će rješenjem proglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju.
- IX Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu i rješenje od dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju imovine kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca i brisanje razlučnih prava na kupljenoj imovini koja prestaju prodajom.
- X Razlučni vjerovnik/ci može o svom trošku objaviti zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji nekretnina.
- XI Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Dinke Trumbić, na broj mobilnog telefona 098-214-500, od 9 do 13 sati, svaki radni dan ili e-mailom na dinka.trumbic@gmail.com. Imovina nije u posjedu stečajnog dužnika / stečajnog upravitelja.

Obrazloženje

1. Rješenjem o prodaji posl.br. St-123/2019-87 od 19. srpnja 2022. određena je prodaja imovine navedene u točki I. ovog rješenja u stečajnom postupku.
2. Na imovini iz točke I. ove odluke postoji na dan pisanja rješenja upisano razlučno pravo hipoteke i to radi osiguranja tražbine u iznosu od 34.375,00 kn, kao i troška postupka osiguranja, u korist: LITOVIĆ IVAN, OIB: 29669760482, VRTLJIĆ 5/2, POVLJA, HRVATSKA. Nadalje pod brojem Z-6338/2019 je upisana zabilježba, otvaranje stečajnog postupka, pod brojem Z-21419/2021 zabilježba, pokretanje postupka, radi određivanja privremene mjere koji se vodi kod Trgovačkog suda u Splitu, pod posl. brojem P-203/2020 u pravnoj stvari tužitelja Lucije Vlahović, Milna, Brdo II 86, oib 79411527671 protiv tuženika Galeb Jonathan d.o.o. u stečaju OIB 42798720645, pod brojem Z-30729/2022 je upisana zabilježba, rješenje trgovačkog suda u Dubrovniku, posl. broj: 18 St - 123/2019-87, prodaja imovine stečajnog dužnika, te stariji upis prenesen od 15. veljače 1911 "vječita namjena u školske svrhe". Obzirom da je razlučni vjerovnik pok Ivan Litović umro sud je utvrdio nasljednike Petar Litović, Njemačka i Lidia Lihović, Njemačka, te je i zbog zabilježbe Lucije Vlahović,

Milna, Brdo II 86, OIB 79411527671 sve odluke istima dostavljao koja se tiču predmetne nekretnine i prodaje sukladno Stečajnom zakonu.

3. Prema čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24, dalje u tekstu: SZ), nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika prodaje se u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka, a sud će zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način i uvjete prodaje, dok prodaju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, s tim da se imovina prvoj dražbi ne može prodati ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti.

4. U smislu čl. 92. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20 i 114/22 dalje u tekstu: OZ), koji se na temelju čl. 247. SZ na odgovarajući način u ovom postupku prodaje primjenjuje, vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja vještaka ili procjenitelja, odmah nakon što je na ročištu omogućio strankama, založnim vjerovnicima, razlučnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne. Vrijednost nekretnine sud je utvrdio u visini 822.000,00 eura na temelju procjene stalnog sudskog vještaka iz SUPERVISION d.o.o., u procjembenom elaboratu (list spisa 520-555), s tim da je stečajni upravitelj također predložio da se kao procijenjena vrijednost uzme vrijednost iz elaborata procjene. Stečajni upravitelj je naveo kako kupac plaća porez na prometna nekretnina, te navodi da nije u posjedu predmetne nekretnine, već kako je u posjedi iste nekretnine bivši zastupnik po zakonu, te navodi da nikada nije došla u posjed nekretnine te da su osobe u nedozvoljenom posjedu. Stečajna upraviteljica je i na ročištu zahtjevala od ranijeg z.z. stečajnog dužnika da preda u posjed predmetnu nekretninu u roku od 8 dana, ali navodi da je to i prije tražila. Prisutna na ročištu punomoćnica nasljednika razlučnog vjerovnika ističe da se slaže s prijedlogom stečajne upraviteljice i revizijom elaborata u spisu u odnosu na izraženu tržišnu vrijednost nekretnine, dok prisutna punomoćnica stečajnog vjerovnika Lucije Vlahović ističe da se protivi učinjenoj procjeni jer je nerealno niska te upućuje ranije iznesene primjedbe na utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine kako je to učinio procjenitelj Žarko Čuvalo te predlaže da se primjedbe dostave procjenitelju na očitovanje. Između ostalih pa i kaznenih optužbi ponavlja se da je u suradnji sa drugim stalnim sudskim vještacima građevinske i procjeniteljske struke utvrđeno kao je predmetnim procjenama vrijednost nekretnine umanjena za najmanje 300.000,00 eura a kojim radnjama se oštećuje stečajnog dužnika kao i njegove vjerovnike, te ističe da je Lucija Vlahović u dozvoljenom posjedu te ističe pravo retencije.

5. Sud je uvažio izrečene primjedbe na ročištu te zaključkom St-123/19-158 od 21. srpnja 2025. pozvao procjenitelja SUPERVISION d.o.o., po Žarku Čuvalo, da se u roku od 8 dana očituje o navodima iz dostavljenih podnesaka sa naznačenim prigovorima, a u dijelu koji se odnose na prigovore na procjembeni elaborat. Procjenitelj se očitovao te naveo kako izrađeni i dostavljeni elaborata oznake 28-01/2025 od 16.01.2025. izrađen je temeljem „Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina“ (NN 78/15) i „Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina“ (NN 105/15) uzimajući u obzir sve relevantne podatke dostavljene od Naručitelja kao i službene podatke zemljišnika i DGU, a primjenjujući odredbe Zakona i Pravilnika. Nadalje da obzirom na stanje nekretnine (derutno stanje) primijenjena je metodologija izračuna koristeći troškovnu metodu sukladno Zakonu, a kojom se utvrđuje napose vrijednost zemljišta (prikazano u elaboratu od str 16 do str 22) te troškovnoj metodi utvrđivanja nekretnine obzirom na stanje iste (prikazano na str 23 do 25). Ističe prije svega kako utvrđena je vrijednost

građevinskog zemljišta koristeći poredbene nekretnine sa istog područja mjesta Povlja, da korišteni podaci (poredbene nekretnine) preuzete su i predstavljaju bazu od Porezne uprave RH, te su kao takve službene i provjerljive prema ID ZKC brojevima navedenim u dostavljenom elaboratu. Napominje da je površina građevinskog zemljišta (prikazano tabelarno na str 13) uzeta u obzir kao zbroj površina zemljišta oznake č.zgr. 217/1 k.o. Povlja u površini od 286,00m² i kao dio č.zem. oznake 2470/1 k.o. Povlja u površini od 749,00 m² ali umanjeno za 67,00m² koji se nalaze pod cestom, a što daje sveukupnu površinu od 968,00m². Navodi da je nakon izračuna vrijednosti zemljišta utvrđena vrijednost postojeće zgrade troškovnom metodom uzimajući u obzir FK matricu i primjenjujući OOVK. Obzirom da se nekretnina nalazi u derutnom stanju primijenjeni su parametri iz FK matrice sa zamjenskom godinom zgrade kao i linearnim umanjen obzirom na godinu izgradnje. Zaključno (tabelarnim prikazom na str 25 elaborata) utvrđena je i ukalkulirana vrijednost zgrade, vrijednost zemljišta kao i vrijednost ostalih uzgrednih troškova (elektro priključka, dokumentacije, komunalnog i vodnog doprinosa) u sveukupnoj vrijednosti nekretnine u iznosu od 822.000,00€.

6. Sud smatra da je vrijednost odgovarajuća tržišnoj vrijednosti, prema raspoloživim podacima i navodima stečajnog upravitelja, te elaboratu i posebnom obrazloženju procjenitelja, posebno jer će se u predmetnom slučaju tereti na imovini brisati nakon prodaje, te će se svakako stvarna potražnja za nekretninom vidjeti prilikom javne dražbe. Predmetna nekretnina nije u posjedu stečajnog dužnika.

7. U smislu čl. 88. OZ, vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom o prodaji. Sukladno čl. 247. st. SZ-a nekretnina se 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 na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 eura. Zbog toga je odlučeno kao u točki II. ovog rješenja.

8. Prema čl. 98. st. 4. OZ ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti u roku iz ove odluke, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

9. Prema čl. 89. st.1 toč. 10 SZ-a stečajni upravitelj je dužan dostaviti Financijskoj agenciji zahtjeve za prodaju nekretnina, pokretnina, prava i imovine stečajnog dužnika elektroničkom javnom dražbom i zahtjeve za upis nekretnina, pokretnina, prava i imovine stečajnog dužnika u Očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku.

10. Zbog navedenog, na temelju spomenutih propisa i u smislu čl. 92., 93., 95.do 100., 103., 106, OZ u vezi sa čl. 247. SZ, odlučeno je kao u izreci.

U Dubrovniku, 22. rujna 2025.

Sutkinja:
Katarina Franković

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog zaključka nije dopuštena posebna žalba. (čl. 11. OZ).

DN-a:

- stečajni upravitelj,
- razlučnom vjerovniku po nasljednicima i punomoćniku nasljednika
- zbog zabilježbe punomoćniku Lucije Vlahović
- Mrežna stranica e-oglasna ploča suda

Broj zapisa: **9-3087c-c953a**

Kontrolni broj: **05ae0-51a11-ebb75**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

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 Dubrovniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.