

Odluka je PRAVOMOĆNA  
dana 11. 12. 2018.  
TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
dne 30. 1. 2019.  
OVLAŠTENI SLUŽBENIK  
Nikša Maušić



VII. Nakon što rješenje o dosudi postane pravomoćno i nakon što kupac MOBILIA d.o.o., Šibenik, Ivana Meštrovića 13, OIB:94034916314, postupi po točki II. izreke ovog rješenja sud će zaključkom odrediti da se nekretnina pobliže navedena u točki I. izreke ovog rješenja preda kupcu.

VIII. Nalaže se Financijskoj agenciji da ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene vrati uplaćenu jamčevinu i to:

- ANTI JURADINU iz Podstrane, Grljevac, Grljevačka 28, OIB:42102794911, IBAN:HR5324840083115425995,
- MATEU-TEU JURADINU iz Podstrane, Grljevac, Grljevačka 28, OIB:80160388970, IBAN:HR3123600003218078796,
- BUNGALOW SERVIS d.o.o., Šibenik, Dolačka 11, OIB:86721480467, IBAN:HR6224840081135033287.

### Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-1081/16-43 od 6. veljače 2017. otvoren je stečajni postupak nad uvodno označenim stečajnim dužnikom.

Nadalje, rješenjem poslovni broj St-1081/16-198 od 11. prosinca 2017. sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/2015 i 104/2017), a po prijedlogu stečajnog upravitelja određena je prodaja u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika RIVIJERA d.d. u stečaju, Šibenik, Vladimira Nazora 53, OIB:04184053283, oznake kat.čest. 2622, upisane u zk.ul. 7881, k.o. Šibenik, u naravi hotel i dvorište, ukupne površine 1702 m<sup>2</sup>. U točki II. istoga rješenja navedeno je, da na predmetnoj nekretnini postoji upisano založno pravo u korist NLB INTERFINANZ AG ZURICH, Betovenstrasse 48, Ch-8002 Zurich, dok je točkom III. naloženo Zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Šibeniku, izvršiti upis zabilježbe rješenja o prodaji nekretnine stečajnog dužnika pobliže navedene u točki I. izreke navedenog rješenja. Rješenje poslovni broj St-1081/16-198 od 11. prosinca 2017. postalo je pravomoćno 28. prosinca 2017.

Za navesti je također, da je stečajni upravitelj na ispitnom ročištu održanom 3. svibnja 2017., a sukladno ranije dostavljenoj tablici prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava izvijestio sud i vjerovnike da iznos tražbine razlučnog vjerovnika NLB INTERFINANZ AG ZURICH, Betovenstrasse 48, Ch-8002 Zurich, osigurane razlučnim pravom iznosi 21.122.592,73 kn (list spisa 483 do 537), a istom vjerovniku je nadalje pravomoćnim rješenjem broj St-1081/2016-78 od 9. svibnja 2017. (list spisa 650 do 654) utvrđena tražbina II. (drugog) višeg isplatnog reda u iznosu od 24.530.559,11 kn.

Sukladno pravomoćnom rješenju o prodaji broj St-1081/2016-198 sud je 30. travnja 2018. donio Zaključak o prodaji pod poslovnim brojem St-1081/2016-238 o uvjetima i načinu prodaje imovine stečajnog dužnika po procijenjenoj vrijednosti u iznosu od 20.650.000,00 kuna. Vrijednost imovine sud je utvrdio, a uvažavajući odluku Skupštine vjerovnika od 28. studenog 2017., stava razlučnog vjerovnika i prijedloga stečajnog upravitelja na temelju procijene sudskog vještaka Vlade Vukelje dipl. ing. građ., koju procjenu je isti izradio za potrebe ovršnog postupka koji se vodio kod Općinskog suda u Šibeniku, pod poslovnim brojem Ovr-1309/14 po prijedlogu za ovrhu, ovrhovoditelja NLB INTERFINANZ AG, Švicarska protiv ovršenika Rivijera d.d., Šibenika, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja na nekretnini ovršenika oznake kat.čest.2622, upisane u zk.ul. 7881 k.o. Šibenik, zabilježbom ovrhe, utvrđenjem vrijednosti, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja, a koji spis predmeta je Općinski sud u Šibeniku dostavio ovom sudu na postupanje 24. kolovoza 2017., nakon što se prethodno oglasio nenadležnim za daljnje postupanje u istom.

Predmetni Zaključak od 30. travnja 2018. te Zahtjev za prodaju nekretnina u stečajnom postupku pod poslovnim brojem St-1081/2016-240 od istoga dana, ovaj sud prosijedio je Financijskoj agenciji na daljnje postupanje zajedno s pravomoćnim rješenjem o prodaji od 11. prosinca 2017.

Prethodno je, za navesti da je stečajni ujedno i razlučni vjerovnik MOBILIA d.o.o., Šibenik, OIB:94034916341, na ročištu održanom 7. veljače 2018. (list spisa 1288) radi izjašnjavanja o vrijednosti nekretnine nad uvodno označenim stečajnim dužnikom kao i u

podnesku od 30. travnja 2018., zaprimljenog kod ovog suda 4. svibnja 2018. (list spisa 1449) izjavio da sukladno odredbi čl. 247. st. 7. Stečajnog zakona kupuje nekretninu oznake kat.čest. 2622, upisane u zk.ul. 7881, k.o. Šibenik, u naravi hotel i dvorište, ukupne površine 1702 m<sup>2</sup>, i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. Navedeno je razlučni vjerovnik ponovio i u podnesku od 20. kolovoza 2018., a koji podnesak je ovaj sud zaprimio 22. kolovoza 2018. (list spisa 1838). Podnesci razlučnog vjerovnika zaprimljeni kod ovog suda 4. svibnja 2018. kao i 22. kolovoza 2018. javno su objavljeni na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova i to 7. svibnja 2018., odnosno 23. kolovoza 2018.

Razlučni vjerovnik MOBILIA d.o.o., Šibenik je svoje razlučno pravo na nekretnini stečajnog dužnika pobliže navedenoj u točki I. izreke ovog rješenja stekao temeljem Ugovora o ustupu potraživanja od 28. kolovoza 2017. sklopljenog sa društvom NLB InterFinanz AG in Liquidation, Zurich, Švicarska, a koje društvo je svoje razlučno pravo steklo temeljem Ugovora o zajmu od 8. svibnja 2007., Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 21. svibnja 2007. i Dodataka br. 1. Ugovora o zajmu od 7. listopada 2011. sklopljenog sa stečajnim dužnikom (list spisa 584 do 590 i 1077 do 1100).

Financijska agencija je 24. kolovoza 2018. (list spisa 1891 do 1901) sudu dostavila izvještaj o provedenoj elektroničkoj dražbi (identifikator nadmetanja 9111, identifikator predmeta prodaje 5947), Klasa:O/110-10/17-01/1503, Ur.broj:07-01-18-46 kojim je obavijestila sud, da je za imovinu stečajnog dužnika pobliže navedenu u točki I. izreke ovog rješenja o dosudi, nadmetanje završeno 21. kolovoza 2018. u 23:59:59 sati (prva elektronička javna dražba), te da je najviši iznos valjane ponude za kupnju predmetne imovine stečajnog dužnika dao ponuditelj Mateo-Teo Juradin iz Podstrane, dana 21. kolovoza 2018. u 23:59:53 sati i to u iznosu od 15.517.500,00 kn.

U konkretnom slučaju iako je najpovoljniju ponudu za kupnju predmetne nekretnine dao Mate-Teo Juradin, sud je nekretninu, a sukladno ranije odredbi čl. 247. st. 7. Stečajnog zakona dosudio razlučnom vjerovniku MOBILIA d.o.o., Šibenik obzirom da čl. 247. st. 7. Stečajnog zakona propisuje da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog vjerovnika po osnovi cijene i u visini utvrđene vrijednosti.

Nesporno je da je razlučno pravo vjerovnika na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika upisano u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Šibeniku, oznake kat.čest. 2622, upisane u zk.ul. 7881, k.o. Šibenik, u naravi hotel i dvorište, ukupne površine 1702 m<sup>2</sup>, te da je isti dao pravovremenu izjavu sukladno ranije citiranoj odredbi čl. 247. st. 7. Stečajnog zakona. Nesporno je i to, da razlučni vjerovnik MOBILIA d.o.o., Šibenik nije bio sudionik elektroničke javne dražbe, međutim isti to nije ni bio dužan, sve sukladno pravnom shvaćanju zauzetom na 30. sjednici Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske održane 9. studenog 2017., a prema kojem pravnom shvaćanju prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu ne mora biti ponuditelj u elektroničkoj javnoj dražbi da bi njegova izjava da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine imala pravni učinak, s time da izjavu mora dati najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe.

Nadalje, za navesti je kako nije sporno, da su pred ovim sudom u tijeku parnični postupci koji se vode pod poslovnim brojevima P- 51/2018 i P-63/2018, a radi utvrđenja ništetnosti pravnih poslova Ugovor o ustupu potraživanja od 28. kolovoza 2017., Ugovor o zajmu od 08. svibnja 2007., Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninu u vlasništvu dužnika od 21. svibnja 2007. i Dodatak br. 1. Ugovora o zajmu od 07. listopada 2011., a kojim Ugovorima je prednik razlučnog vjerovnika stekao tražbinu, odnosno traži se i utvrđenje ništetnosti Ugovora o ustupu potraživanja od 28. kolovoza 2017. a kojim Ugovorom je razlučni vjerovnik Mobilia d.o.o., Šibenik stekao svoju tražbinu i razlučno pravo u konkretnom stečajnom postupku. Navedeni parnični postupci još uvijek nisu pravomoćno okončani, te kako u zemljišnoj knjizi i dalje egzistira upisa razlučnog

prava u korist vjerovnika Mobilia d.o.o., Šibenik, to je sukladno odredbi čl. 247. st. 7. Stečajnog zakona te pravovremenoj izjavi predmetnog razlučnog vjerovnika odlučeno kao u točki I. izreke ovog rješenja.

Također za navesti je, da se tijekom postupka prodaje utvrdilo, a temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 14. studenog 2007. (list spisa 2000 do 2002) kako predmetna nekretnina zgrada bivšeg Hotela „Krka“ u Šibeniku na kat.čest. 2622, upisana u zk.ul. 7881, k.o. Šibenik ima svojstvo kulturnog dobra, koja činjenica nije bila publicirana u zemljišnoj knjizi. Navedena činjenica nije bila poznata ni sudskom vještaku Vladi Vukelji dipl. ing. građ. u trenutku izrade procjembenog elaborata o čemu se isti i očitovao u podnesku od 21. kolovoza 2018. (list spisa 1809 do 1814), a niti stečajnom upravitelju o čemu se isti očitavao na Skupštini vjerovnika održanoj 23. kolovoza 2018.

Odredbom čl. 38. st. 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine broj 69/1999, 151/2003, 157/2003, 87/2009, 88/2010, 61/2011, 25/2012, 136/2012, 157/2013., 152/2014, 98/2015 i 44/2017) propisano je da pravne osobe iz članka 37. stavka 1. navedenog Zakona (Republika Hrvatska, županija, Grad Zagreb, grad ili općina) imaju pravo prvokupa i u slučaju ovršne prodaje kulturnoga dobra i to prema uvjetima ponude u postupku ovrhe koja je najpovoljnija za vlasnika kulturnoga dobra, dok je stavkom 2. istog članka propisano da osoba koja provodi postupak ovršne prodaje kulturnoga dobra dužna je obavijestiti pravne osobe iz članka 37. stavka 1. ovoga Zakona da je određena prisilna prodaja, te dostaviti pisane uvjete ponude utvrđene za prodaju kulturnoga dobra.

Iako nije sporno da u zemljišnoj knjizi nije bio izvršen upis zabilježbe da predmetna nekretnina ima svojstvo kulturnog dobra, po mišljenju suda uvjetu iz naprijed citiranog članka 38. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara udovoljeno je javnom objavom na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova i to Zaključka suda o određivanju prodaje od 30. travnja 2018., poslovni broj St-1081/2016-238. Naime, odredbom čl. 12. st. 1. Stečajnog zakona propisano je da se sudska pismena dostavljaju objavom pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, osim ako navedenim Zakonom nije drugačije određeno, slijedom čega se dostava smatra obavljenom istekom osmog dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Objava pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova smatra se dokazom da je dostava obavljena svim sudionicima i onima za koje ovaj Zakon propisuje posebnu dostavu.

Odredbom čl. 96. st.1. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/2012, 25/2013, 93/2014 i 73/2017), propisano je da osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako odmah po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete. Iako u ovom slučaju zakonsko pravo prvokupa nije bilo upisano u zemljišnoj knjizi, te iako je sud javno objavio na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova kako Izvješće Financijske agencije o provedenoj elektronskoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 9111, identifikator predmeta prodaje 5947), Klasa:O/110-10/17-01/1503, Ur.broj:07-01-18-46, tako i izjavu razlučnog vjerovnika od 30. travnja 2018. (zaprimljenu kod suda 4. svibnja 2018.), tako i od 20. kolovoza 2018. (zaprimljenu kod suda 22. kolovoza 2018.), do pisanja ovog rješenja sudu se nije nitko javio od osoba, koje bi sukladno naprijed citiranoj odredbi čl. 96. st. 1. Ovršnog zakona imale prednost pred najpovoljnijem ponuditeljem u slučaju da je njihovo zakonsko pravo prvokupa publicirano u zemljišnoj knjizi.

Nadalje, u odnosu na utvrđenu vrijednost predmetne nekretnine zgrada bivšeg Hotela „Krka“ u Šibeniku na kat.čest. 2622, upisana u zk.ul. 7881, k.o. Šibenik, koju je sudski vještak Vlado Vukelja dipl. ing. građ. procijenio na iznos od 20.650.000,00 kn, da bi se naknadno, a nakon saznanja da navedena zgrada ima svojstvo kulturnog dobra stečajnom upravitelju pisanim putem očitovao da bi navedena okolnost (svojstvo kulturnog dobra) utjecala na sniženje cijene procijenjene nekretnine (list spisa 1984), dok se podneskom od 3. listopada 2018. (list spisa 2064) očitovao kako trenutno ne može, a koristeći dostupne mu

podatke decidirano odrediti utjecaj statusa kulturnog dobra na vrijednost predmetne nekretnine i to iz razloga jer da jedinica lokalne samouprave u konkretnom slučaju Grad Šibenik nema formiranu bazu podataka sa prodajnim cijenama sličnih objekata, a tako i zgrada koje imaju status kulturnog dobra. Isti da nije u mogućnosti pribaviti podatke o usporednim cijenama sličnih nekretnina, a da bi mogao odrediti koeficijent kojim bi se korigirala tržišna cijena zbog navedenog tereta, tj. ograničenja na nekretnini. Dakle, uzimajući u obzir naprijed navedena očitovanja sudskog vještaka, po mišljenju suda utvrđenje niže vrijednosti konkretne nekretnine u svakom slučaju ne bi bilo od interesa za stečajne vjerovnike.

Nadalje, a kako je Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine 156/14) i to čl. 13. st. 3. propisano, da će Financijska agencija uplatitelju jamčevine koji nije uspio u nadmetanju istu vratiti po primitku naloga nadležnog tijela za takvo postupanje, to je odlučeno kao u točki VIII. izreke ovog rješenja.

Uzimajući u obzir naprijed navedeno sud je primjenom čl. 103. st. 4., 107. st. 1. i 108. Ovršnog zakona te čl. 26. i čl. 27. st. 3. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku odlučio kao u izreci ovog rješenja o dosudi.

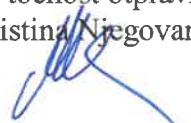
Točka VII. rješenja kojom je uređena dostava temelji se na odredbi čl. 103. st. 5. Ovršnog zakona.

Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Zadru 9. listopada 2018.

Za točnost otpravka – ovlaštteni službenik  
Kristina Njegovan

JK



Sutkinja  
Ana Markač, v.r.

#### POUKA 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 osmog dana od dana njegove objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Žalba se podnosi Trgovačkom sudu u Zadru, pismeno u 2 (dva) primjerka, a o istoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

#### DNA:

- stečajnom upravitelju Ivici Matasu iz Šibenika, putem e-mail,
  - kupcu-razlučnom vjerovniku MOBILIA d.o.o., putem punomoćnika Maria Borasa, odvjetnika iz Splita, Mažuranićevo šetalište 2,
  - Općinskom sudu u Šibeniku, Zemljišnoknjižnom odjelu, odmah i nakon pravomoćnosti,
  - FINA-i, Split, Mažuranićevo šetalište 24/B, odmah i nakon pravomoćnosti,
  - e-Oglasna ploča sudova,
  - Poreznoj upravi Šibenik,
  - u spis.
- nakon pravomoćnosti spis vratiti u Ref.2

