



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 11.St-63/2015-582

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Ani Golub Gruić, u stečajnom postupku nad dužnikom BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, OIB: 30689118861, Split, Put Supavla 39, 13. siječnja 2023.

#### riješio je

I. Iz sredstava u iznosu od 11.248,26 EUR (84.750,00 kn), dobivenih unovčenjem posebnog dijela nekretnine označenog kao 16/1587 dijela kat. čest. 551/4 Z.U. 17261 K.O. Split, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja garažno mjesto označeno kao G 3, ukupne površine 16,00 m<sup>2</sup>, a koja sredstva se nalaze na računu Financijske agencije, Regionalnog centra Split:

1. iznos od 1.340,10 EUR (10.096,95 kn) izdvaja se na ime namirenja troškova unovčenja predmeta razlučnog prava
2. preostali iznos od 9.908,16 EUR (74.653,05 kn) izdvaja se na ime namirenja tražbine pravnog sljednika razlučnog vjerovnika Produkt-invest d.o.o. u stečaju, OIB: 87668910091, Zadar, Ul. Sv. Nediljice 6.

II. Nalaže se Financijskoj agenciji, Regionalnom centru Split, nakon pravomoćnosti ovog rješenja, sa računa na koji je uplaćena jamčevina i računa na koji je uplaćena kupovina (pojedinačni predmet prodaje, identifikator nadmetanja: 38641), bez odlaganja isplatiti iznos od 11.248,26 EUR (84.750,00 kn) na račun stečajnog dužnika BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, OIB: 30689118861, Split, Put Supavla 39, IBAN: HR7523900011100942507.

#### Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj 11.St-63/2015 od 14. siječnja 2016. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom BOŽEN – CO d.o.o. Split, Put Supavla 39, OIB: 30689118861, a rješenjem poslovni broj 11.St-63/2015-357 od 30. kolovoza 2021. određena je prodaja nekretnine opisane u točki I. ovog rješenja u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama.

2. Zaključkom o prodaji poslovni broj 11.St-63/2015-459 od 18. svibnja 2022. utvrđena je početna vrijednost nekretnine navedene pod točkom I. izreke ovog rješenja te uvjeti prodaje. Predmetni zaključak dostavljen je Financijskoj agenciji

<sup>1</sup>Fiksni tečaj konverzije 7,53450

(dalje FINA) na nadležno postupanje uz Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku.

3. Rješenjem o dosudi ovoga suda poslovni broj 11.St-63/2015-506 od 12. rujna 2022. pravomoćno je dosuđena nekretnina iz točke I. izreke ovog rješenja kupcu Mateu Teu Juradinu (točka I. izreke rješenja). Točkom II. izreke predmetnog rješenja određeno je da će se dosuđena nekretnina predati kupcu nakon što na račun Financijske agencije uplati iznos od 84.750,00 kn, umanjen za iznos uplaćene jamčevine u iznosu od 9.300,00 kn, dakle, iznos od 75.450,00 kn.

4. Dana 14. rujna 2022. zaprimljen je podnesak Financijske agencije (stranica 2618 spisa) kojim ista obavještava sud da je kupac Mateo Teo Juradin u cijelosti postupio po pravomoćnom rješenju o dosudi ovog suda poslovni broj 11.St-63/2015-506 od 12. rujna 2022. i za nekretninu iz točke I. ovog rješenja u ostavljenom roku na račun Financijske agencije položio iznos kupovine (umanjen za iznos uplaćene jamčevine).

5. Dana 29. rujna 2022. stečajna upraviteljica dostavila je obračun troškova za nekretninu navedenu pod točkom I. izreke ovog rješenja, u kojem u bitnom navodi:

“Nakon otvaranja stečajnog postupka te prema stanju u zemljišnim knjigama utvrdila sam da je stečajni dužnik vlasnik nekretnine označena kao suvlasnički dio 16/1587, etažno vlasništvo E-27, dijela kat.čest.551/4 Z.U. 17261 k.o. Split, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja garažno parkirno mjesto označeno kao G 3, ukupne površine 16,00 m<sup>2</sup>.

Nakon otvaranja stečajnog postupka na nekretnini je upisana zabilježba rješenja o otvaranju stečajnog postupka, pod Z:1307/2016.

Na istoj nekretnini je u vlasničkom listu, pod Z-12158/13, upisana zabilježba prijedloga za ovrhu evidentirana pod Z- 12158/13, te je pod Z- 12971/13 od 20.prosinca 2013. zabilježena ovrha u korist ovrhovoditelja Produkt invest d.o.o., OIB 87668910091.

U tijeku stečajnog postupka provedena je procjena vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog sudskog vještaka Darko Malenica iz Splita, kojom procjenom je utvrđena vrijednost nekretnine G.M. 3 u iznosu od 92.345,60 kn.

Rješenjem o prodaji od 30.kolovoza 2021.godine naslovni sud je odredio prodaju nekretnine u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama.

Zaključkom o prodaji od 17.svibnja 2022. godine naslovni sud je utvrdio početnu vrijednost od 93.000,00 kn te dostavio uvjete prodaje FINI koja je provela prodaju elektroničkom javnom dražbom.

Prema izvještaju FINE o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi – identifikator nadmetanja 38641, dražba je započela 27.svibnja u 15:00:00, a završila 22.kolovoza 2022. u 14:59:59 sati. Najviša važeća ponuda je ponuda Matea Tea Juradina s iznosom ponude od 84.750,00 kn / 11.248,26 € (fiksni tečaj konverzije 7,53450).

Dana 12.ruja 2022.godine naslovni sud je donio rješenje o dosudi navedene nekretnine kupcu Mateo Teo Juradin, uz obvezu polaganja kupovine za razliku između ostvarene kupovine i uplaćena jamčevine što iznosi 75.450,00 kn (84.750,00

kn – 9.300,00 kn jamčevina). Kupac Mateo Teo Juradin isplatio je preostali iznos kupovine na račun FINE.

Odredbom čl. 248 SZ-a propisano je da će se nakon unovčenja stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi iz iznosa dobivenog prodajom:

1. Namiriti troškovi unovčenja iz čl. 254. SZ-a
2. Namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redosljedu određenom pravilima ovršnog postupka
3. Preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Prema članku 254 Stečajnog zakona, stečajni upravitelj dostavlja obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova njegova unovčenja.

Odredbama SZ kao i pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici odjela trgovačkih i drugih sudova održanoj dana 18.03.2019. godine, precizirano je da se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine na kojima postoji založno pravo upisano u javnoj knjizi, namiruju troškovi unovčenja.

Troškovi unovčenja koji terete nekretninu dijele se na:

1. Direktne troškove koji su direktno vezani uz nekretninu,
2. Indirektne troškove koji se prema pravnom shvaćanju usvojenom na sjednici sudaca VTS-a iz 2008.godine namiruju razmjerno, a odnose se na troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvari ali su nastali radi cjelokupne stečajne mase.

Ad1.) Direktni troškovi unovčenja nekretnine su troškovi koji u cijelosti terete nekretninu i izuzimaju se iz kupovine u punom iznosu. Direktni troškovi koji se odnose na ovu nekretninu su:

- a) Oglašavanja na FINI u iznosu od 325,00 kn, (trošak jedne dražbe)
- b) Trošak procjene vrijednosti nekretnine po sudskom vještaku Darko Malenica. Ukupan iznos računa je 3.500,00 kn pa pripadajući iznos računa za GM 3 iznosi 1.984,15 kn

Red. br.	Vrsta direktnog troška	Iznos	Konverzija €
1.	Trošak prodaje na Fini	325,00	43,13
2.	Trošak procjene sudskog vještaka	1.984,15	263,34
	<b>UKUPNO DIREKTNI TROŠAK</b>	<b>2.309,15</b>	<b>306,47</b>

Fiksni tečaj konverzije: 7,53450 kn

Ad2.) Indirektni trošak unovčenja nekretnine, obuhvaća troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem nekretnine, ali su nastali radi ostvarenja cjelokupne stečajne mase, i namiruju se iz ostvarene stečajne mase razmjerno ostvarenoj stečajnoj masi.

U indirektne troškove se ubrajaju:

- Trošak nagrade stečajnog upravitelja i naknada troškova stečajnog upravitelja,
- Ostale obveze stečajne mase.

Da bi se mogao utvrditi pripadajući iznos neizravnog troška koji tereti prodanu nekretninu potrebno je utvrditi postotak učešća ostvarene kupovine u ukupno ostvarenoj stečajnoj masi.

U dosadašnjem tijeku stečajnog postupka unovčen je pretežiti dio stečajne mase, te se u tablici iskazuje unovčena imovina, prema ostvarenoj vrijednosti. Isto tako iskazuje se i neunovčena imovina sa naznakom očekivane vrijednosti koja bi se

mogla ostvariti, u odnosu na procijenjenu vrijednost, stanje stečajne mase te dosadašnjoj praksi u realizaciji prodaje. Postotak učešća svake pojedine imovine iskazuje se u odnosu na ukupno unovčenu i neunovčenu imovinu.

#### A. UNOVČENA IMOVINA

IMOVINA	Način prodaje	VRIJEDNOST	KONVER. €	% učešća
1. Slavićeva 15, nekr. posl.prostori	FINA – Razlučni	4.301.000,00	570.840,7990	26,019026
2. G.P.M. Tučepska, 4,5,9,13,14,15,17,20,22,8	kupopr. ugovori	742.488,20	98.545,1191	4,491704
3. Stan Tučepska 10	kupopr. ugovori	758.000,00	100.603,8888	4,585543
4. RADOŠEVAC PM 1	FINA – dosuda	56.250,00	7.465,6580	0,340286
5. RADOŠEVAC GM.3	FINA – dosuda	84.750,00	11.248,2580	0,512698
6. Zemljište Kopilica	FINA – dosuda	3.641.250,00	483.276,9261	22,027849
7. Spreme Duilovo	kupopr. ugovori	44.300,00	5.879,6204	0,267994
8. Parking Slavićeva	Nagodba Časne	176.500,00	23.425,5757	1,067742
9. Ostvareni prihod zaklj. s. 05.09.22.		1.506.980,21	200.010,6457	9,116521
UKUPNO UNOVČENO I KOMPENZIRANO		11.311.518,41	1.501.296,4908	68,429364
B. NEUNOVČENA IMOVINA	NEPRODANO	VRIJEDNOST	KONV.U EUR	
1. G.P.M. TUČEPSKA	Zadnja PC -10%	190.998,00	25.349,7910	1,155448
2. Podstrana zemlja nesr.vla.	75%procj.vrijed.	1.441.517,25	191.322,2178	0,302476
3. Ostalo Slavićeva par.mjesta	75%procj.vrijed.	866.923,95	115.060,5813	8,720501
4. Očekivani PH. (najam i dr.)	Najam i dr.	50.000,00	6.636,1404	5,244482
5. Garaže Duilovo	75%procjen.vr.	2.669.253,52	354.270,8235	16,147728
UKUPNO NEUNOVČENO		5.218.692,72	692.639,55	31,570636
SVEUKUPNO unovčeno, kompenzirano i očekivani prihod		16.530.211,13	2.193.936,04	100,00

Fiksni tečaj konverzije: 7,53450 kn

Prema iskazanom proizlazi da nekretnina G.M. 3 na adresi Put Radoševca14, koja je prodana elektroničkom javnom dražbom na prvoj dražbi za vrijednost od 84.750,00 kn, sudjeluje u ukupnoj vrijednosti unovčene i neunovčene stečajne mase sa 0,512698 % , te će se po utvrđenom postotku utvrditi i obračunati pripadajući iznos indirektnih troškova.

Indirektni trošak obračunava se prema učešću u ostvarenim prihodima i obuhvaća:

- a) Udio u nagradi i naknadi troškova stečajnog upravitelja
- b) Udio u ostalim troškovima stečajnog postupka.

a) Nagrada stečajnog upravitelja, nagrada se obračunava sukladno čl. 7 Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima. Obračun

nagrade utvrđuje se prema vrijednosti gore iskazane imovine u iznosu 16.530.211,13 kn.

Budući da je člankom 6. Uredbe Vlade RH definirano da maksimalan iznos nagrade u bruto iznosu može iznositi 630.000,00 kn, to se vodeći računa o navedenom, u indirektnim troškovima obračunava nagrada u maksimalnom iznosu od 630.000,00 kn bruto te se uvećava za 7,5 % doprinosa za zdravstveno osiguranje što iznosi 47.250,00 kn pa ukupna nagrada iznosi 677.250,00 kn.

Nekretnina koja je predmet razdiobe sudjeluje u ukupnoj stečajnoj masi sa 0,512698% pa pripadajući iznos nagrade stečajnog upravitelja od 677.250,00 kn tereti nekretninu za 0,512698% što iznosi 3.472,25 kn / 460,85 €.

Naknada troškova stečajnog upravitelja - stečajni upravitelj ima pravo na naknadu troškova sukladno čl. 94. stavak 3 SZ, pa s tim u vezi ističem da je za potrebe stečajnog postupka vezano uz obje nekretnine na Radoševcu, st.upravitelj imao troškove korištenja mobitela te osobnog vozila, a sve vezano uz obilazak nekretnine prilikom preuzimanja, utvrđivanja vrijednosti te razgledanja sa potencijalnim kupcima, i to u paušalnom iznosu za protekli period 2016.- 2022. bruto ukupno 3.000,00 kn, pa na nekretninu GM 3. otpada 1.700,70 kn / 225,72 €.

b) Ostali troškovi - ostale obveze stečajne mase odnose se na ostale troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine, ali su nastali ili će nastati radi ostvarenja i realizacije cjelokupne stečajne mase i vođenja stečajnog postupka.

Red. br.	Ostale obveze stečajne mase	Iznos 2016/2022
1.	Trošak banke	8.399,21
2.	Trošak knjigovodstvenih usluga	102.950,00
3.	Trošak arhiviranja	38.955,14
4.	Trošak odvjetnika i javnog bilježnika	39.375,39
5.	FINA	2.285,00
6.	Trošak izrade pečata	155,00
7.	Trošak poštarine, te drugi sitni trošak itd.	4.120,00
8.	Trošak konc. materijala	20.623,29
9.	Obveze prema državnom proračunu	136.779,08
10.	Trošak objave u NN	450,00
11.	Trošak objave oglasa u Slob.Dalmaciji	28.512,00
12.	Trošak održavanja info sustava	631,25
13.	Trošak parničnog postupka po presudi	106.781,51
	UKUPNO nastale i podmirene obveze st.mase	490.016,87
14.	Buduće predviđene obveze do zaklju.st.postupka	20.000,00
	UKUPNE NASTALE I PREDVIĐENE OST.OB.ST. MASE	510.016,87

Obveze stečajne mase od broja 1 zaklj. s brojem 13.podmirene su sa računa stečajnog dužnika.

Pod red.br. 14 iskazane su buduće obveze stečajne mase koje će nastati do zaključenja stečajnog postupka: trošak vođenja knjigovodstva te izrada potrebnih financijskih izvješća, troškovi banke te drugi sitni troškovi u predviđenom iznosu od 20.000,00 kn ukupno.

Sukladno gore navedenom ukupne ostale obveze stečajne mase iznose 510.016,87 kn prodana nekretnina GM. 3 sudjeluju sa 0,512698 % što iznosi 2.614,85 kn / 347,05 €.

Rekapitulacija indirektnog troška

Red.br.	Vrsta direktnog troška	Iznos	Konverzija €
1.	Nagrada i naknada troška st. upravitelja	5.172,95	686,57
2.	Ostale obveze stečajne mase	2.614,85	347,05
	<b>UKUPNO DIREKTNI TROŠAK</b>	<b>7.787,80</b>	<b>1.033,62</b>

Fiksni tečaj konverzije: 7,53450 kn

Rekapitulacija troškova koji terete nekretninu sukladno članku 254. Stečajnog zakona

	UKUPAN TROŠAK	IZNOS U KN	Konverzija u €
1.	DIREKTNI TROŠAK	2.309,15	306,47
2.	INDIREKTNI TROŠAK	7.787,80	1.033,62
	<b>UKUPNO</b>	<b>10.096,95</b>	<b>1.340,09</b>

Fiksni tečaj konverzije: 7,53450 kn

Kako su stvarni troškovi unovčenja viši od paušalnih 5% vrijednosti unovčene nekretnine, predlaže se sudu odrediti troškove unovčenja u stvarnoj visini od 10.096,95 kn / 1.340,09 €.

Nakon što se od ukupno ostvarene kupovine u iznosu od 84.750,00 kn odbiju troškovi unovčenja preostaje razlika u iznosu od 74.653,05 kn (84.750,00 kn – 10.096,95 kn), odnosno (11.248,26 € - 1.340,09 €) = 9.908,17 €.

Razlučni vjerovnik PRODUKT INVEST d.o.o., OIB: 87668910091, je prijavio tražbinu u stečajnom postupku koja je utvrđena u iznosu od 61.932,43 kn / 8.219,85 €, iz čega proizlazi da će se razlučnom vjerovniku tražbina namiriti u cijelosti, a preostala razlika 12.720,62 kn / 1.688,32 € ostaje u stečajnoj masi.

Budući da sam uvidom u sudski registar utvrdila da je nad društvom PRODUKT INVEST d.o.o. OIB: 87668910091, Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru St-325/21 od 21.ožujka 2022.godine otvoren i zaključen stečajni postupak to sam uputila dopis na spis suda o tražbini koja se treba isplatiti.”.

6. Na ročištu radi utvrđenja troškova i razdiobe kupovnine, održanom kod ovoga suda 27. listopada 2022., stečajna upraviteljica predložila je kao u svom obračunu od 29. rujna 2022., s tim što je posebno istakla da je o prijedlogu razdiobe kupovnine i činjenici održavanja ročišta obavijestila Trgovački sud u Zadru pismenim putem na broj predmeta St-325/2021, a budući se nad razlučnim vjerovnikom Produkt Invest d.o.o. Zadar vodio stečajni postupak koji je u međuvremenu zaključen. Prisutni vjerovnik naveo je da nema primjedbi na obračun troškova stečajne upraviteljice te je suglasan sa predloženim načinom razdiobe kupovnine.

7. Odredbom članka 248. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17 i 36/22; dalje: SZ) propisano je da nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi sud će iz iznosa ostvarenoga prodajom:

1. namiriti troškove unovčenja iz članka 254. tog Zakona
2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnoga postupka i
3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

8. Odredbom članka 254. stavka 1. propisano je da je stečajni upravitelj dužan dostaviti sudu obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnoga prava i troškova njegova unovčenja u roku od osam dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Stavkom 2. istoga čl. propisano je da se troškovi utvrđivanja predmeta razlučnoga prava određuju paušalno u iznosu od 5% od utška, a stavkom 3. da se troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju paušalno u iznosu od 5% od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

9. U odnosu na prijedlog stečajne upraviteljice za razdiobu kupovnine od 29. rujna 2022., s kojim se u cijelosti suglasio i razlučni vjerovnik, ovaj sud u cijelosti prihvaća način obračuna troškova i namirenja razlučnog vjerovnika te utvrđuje:

- troškove unovčenja posebnog dijela nekretnine označenog kao 16/1587 dijela kat. čest. 551/4 Z.U. 17261 K.O. Split, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja garažno mjesto označeno kao G 3, ukupne površine 16,00 m<sup>2</sup> u ukupnom iznosu od 10.096,95 kn (uz napomenu da će pripadnu nagradu za rad stečajnog upravitelja ovaj sud odrediti posebnim rješenjem)
- od preostalog iznosa kupovnine za tu nekretninu u iznosu od 74.653,05 kn namirit će se pravni sljednik razlučnog vjerovnika Produkt-invest d.o.o. u stečaju, OIB: 87668910091, Zadar, Ul. Sv. Nediljice 6 (budući je društvo Produkt-invest d.o.o. u stečaju Zadar brisan iz sudskog registra temeljem pravomoćnog rješenja poslovni broj St-325/21 od 21. ožujka 2022.), koji nije dostavio obračun svog razlučnog prava, ali koji je prijavio tražbinu osiguranu razlučnim pravom u ovom stečajnom postupku u iznosu od 61.932,43 kn / 8.219,85 EUR i koja tražbina mu je u cijelosti priznata, odnosno utvrđena.

10. Slijedom navedenog, a temeljem odredbi članaka 253. i 254. SZ-a, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Splitu 13. siječnja 2023.

Sutkinja  
Ana Golub Gruić

Uputa 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 Splitu, pismeno u tri primjerka, a o istoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- stečajna upraviteljica Anči Bašić
- FINA (po pravomoćnosti)
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis



Broj zapisa: **eb317-c63af**

Kontrolni broj: **0b93d-32860-a9a2b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANA GOLUB GRUIĆ, 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.