



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
52000 Pazin, Dršćevka 1

2 St-418/2019-428

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Pazinu, po stečajnoj sutkinji Adrijani Labinjan Skok, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza REAL PULA d.o.o., u stečaju, Poreč, Mateo Benussi 8, OIB: 25655856763 (ranije OIB: 88987369808), 28. listopada 2021.,

riješio je

I. Iz iznosa kupovnine u ukupnom iznosu od 12.557.250,00 kn, ostvarenog prodajom suvlasničkih dijelova br.: 1, 3, 7, 8. i 9. k.č.br. 3723/431 upisanih u z.k.ul. 17840 k.o. Pula, suvlasničkih dijelova br.: 1, 3, 5, 6, 8. i 9. k.č.br. 3723/430 upisanih u z.k.ul. 17837 k.o. Pula, suvlasničkih dijelova br.: 1, 2, 3, 4, 5. i 6. k.č.br. 3723/429 upisanih u z.k.ul. 17839 k.o. Pula, te suvlasničkih dijelova br.: 1, 2. 4. i 6. k.č.br. 3723/428 upisanih u z.k.ul. 15938 k.o. Pula, namiriti će se:

1.) troškovi unovčenja u iznosu od 764.006,18 kn, isplatom na račun Stečajne mase iza REAL PULA d.o.o, u stečaju, Poreč, Mateo Benussi 8, OIB: 25655856763, IBAN: HR0623800061110022272 otvoren kod IKB UMAG d.d.,

2.) u cijelosti tražbina razlučnog vjerovnika Družba za upravljanje terjatev bank d.d. iz Republike Slovenije, Ljubljana, Davčna ulica 1, OIB: 35965662412, u iznosu od 4.954.644,87 kn, isplatom na račun vjerovnika IBAN: SI56 2900 0005 1319 162, SWIFT: BACXSI22, otvoren kod UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d.,

3.) djelomično tražbina razlučnog vjerovnika DDM REO Adria d.o.o., OIB: 91868082461, Ulica Damira Tomljanovića Gavrana 15, Zagreb, u iznosu od 6.838.598,95 kn, isplatom na račun vjerovnika IBAN: HR4923600001102913932 otvoren kod Zagrebačke banke d.d.

II. Nalaže se Financijskoj agenciji da nakon pravomoćnosti ovog rješenja sa računa broj HR3323900011300028779 i sa računa broj HR1123900011300028787 izvrši isplatu kako je određeno u točki I. ovog rješenja.

Obrazloženje

1. U stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza REAL PULA d.o.o., u stečaju, unovčene su slijedeće nekretnine za ukupan iznos od 12.557.250,00 kn:

- nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 1. suvlasnički dio: 1218/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 1., unovčena je za iznos od 681.500,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 3. suvlasnički dio: 883/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 3., unovčena je za iznos od 472.500,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 7. suvlasnički dio: 736/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 7., unovčena je za iznos od 410.000,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 8. suvlasnički dio: 1285/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 8., unovčena je za iznos od 569.500,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17840 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, 9. suvlasnički dio: 1574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 9., unovčena je za iznos od 803.500,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 1. suvlasnički dio: 1217/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 1., unovčena je za iznos od 547.500,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 3. suvlasnički dio: 883/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 3., unovčena je za iznos od 416.500,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 5. suvlasnički dio: 1285/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 5., unovčena je za iznos od 605.250,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 6. suvlasnički dio: 1574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 6., unovčena je za iznos od 779.000,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 8. suvlasnički dio: 1285/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 8., unovčena je za iznos od 559.500,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17837 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, 9. suvlasnički dio: 1574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 9., unovčena je za iznos od 663.500,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 1. suvlasnički dio: 1772/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 1., unovčena je za iznos od 666.000,00 kn,
- nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 2. suvlasnički dio: 1218/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-

2) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 2., unovčena je za iznos od 499.500,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 3. suvlasnički dio: 1486/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 3., unovčena je za iznos od 573.750,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 4. suvlasnički dio: 2019/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 4., unovčena je za iznos od 738.000,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 5. suvlasnički dio: 1486/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 5., unovčena je za iznos od 618.000,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 17839 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, 6. suvlasnički dio: 2019/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 6., unovčena je za iznos od 668.000,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 15938 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/428 k.o. Pula, 1. suvlasnički dio: 1283/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 1., unovčena je za iznos od 428.000,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 15938 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/428 k.o. Pula, 2. suvlasnički dio: 1565/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 2., unovčena je za iznos od 517.500,00 kn,

- nekretnina upisana u zk.ul. 15938 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/428 k.o. Pula, 4. suvlasnički dio: 2383/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 4., unovčena je za iznos od 695.250,00 kn i

- nekretnina upisana u zk.ul. 15938 k.o. Pula – etažno vlasništvo s određenim omjerima k.č.br. 3723/428 k.o. Pula, 6. suvlasnički dio: 2383/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 6., unovčena je za iznos od 645.000,00 kn.

2. Odredbom čl. 248. st. 1. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/2015 i 104/2017, dalje: Stečajni zakon), propisano je da će sud, nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, iz iznosa ostvarenog prodajom: 1. namiriti troškove unovčenja iz čl. 254. tog Zakona, 2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnog postupka i 3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

3. Stečajni upravitelj je u podnesku od 20. listopada 2021. zatražio da temeljem odredbe čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona iz iznosa kupovnine predmetnih nekretnina izdvoje u stečajnu masu slijedeći troškovi unovčenja u ukupnom iznosu od 764.006,18 kn:

- dug prema Republici Hrvatskoj, Ministarstvu financija, Poreznoj upravi, s osnove PDV-a i poreza na dobit, sa kamatama obračunatim od dospijeca do 6. listopada 2021., u iznosu od 63.746,15 kn,

- naknada Financijskoj agenciji za provedbu dvije elektroničke javne dražbe radi prodaje predmetnih nekretnina, u iznosu od 9.700,00 kn,

- naknada za objavu oglasa o prodaji nekretnina u Glasu Istre 21. siječnja 2021, u iznosu od 1.635,00 kn,
- nagrada stečajnog upravitelja, koja s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase iznosi 677.250,00 kn po slijedećem obračunu: pošto su sve predmetne nekretnine stečajnog dužnika unovčene za iznos od 12.557.250,00 kn, temeljem odredbi čl. 6. i 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrada stečajnim upraviteljima („Narodne novine“ br. 105/15) stečajnom upravitelju pripada nagrada u iznosu od 630.000,00 kn bruto. Budući da je plaćanje doprinosa za zdravstveno osiguranje, u visini 7,5% obračunatog na bruto iznos, odnosno u iznosu od 47.250,00 kn, obveza isplatitelja, odnosno stečajnog dužnika, ukupan iznos koji se treba izdvojiti u stečajnu masu s osnove nagrade stečajnom upravitelju iznosi 677.250,00 kn,
- naknada za sređivanje poslovnih knjiga na početku stečajnog postupka, te za izradu temeljnih financijskih izvješća za potrebe Porezne uprave i Financijske agencije na dan određenja nastavka postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza REAL PULA d.o.o., u stečaju, 20. siječnja 2020, te na dan 31. prosinca 2020. i na dan predstojećeg brisanja stečajnog dužnika iz sudskog registra krajem 2021. u iznosu od 7.166,68 kn, te naknada za računovodstvene poslove za navedeno razdoblje u iznosu od 17.169,96 kn, što ukupno iznosi 24.336,64 kn,
- naknada banci za uslugu platnog prometa do brisanja stečajnog dužnika iz sudskog registra, sa naknadom za zatvaranje računa, u iznosu od 1.200,00 kn.

4. Stečajni upravitelj je u podnesku od 20. listopada 2021. naveo da osim predmetnih nekretnina imovinu Stečajne mase iza REAL PULA d.o.o., u stečaju, čini i nekretnina oznake k.č.br. 3723/423 k.o. Pula, koja je unovčena za iznos od 227.750,00 kn, te da navedeni opći troškovi, u ukupnom iznosu od 777.867,79 kn, terete razmjerno čitavu stečajnu masu po slijedećem obračunu:

R. br.	Naziv	Iznos	Udio u ukupnoj stečajnoj masi
1.	Prodajna cijena suvlasničkih dijelova: 1, 3, 7, 8. i 9. k.č.br. 3723/431 k.o. Pula, suvlasničkih dijelova: 1, 3, 5, 6, 8. i 9. k.č.br. 3723/430 k.o. Pula, suvlasničkih dijelova: 1, 2, 3, 4, 5. i 6. k.č.br. 3723/429 k.o. Pula, te suvlasničkih dijelova: 1, 2. 4. i 6. k.č.br. 3723/428 k.o. Pula	12.557.250,00	98,218%
2.	Prodajna cijena nekretnine oznake k.č.br. 3723/423 k.o. Pula	227.750,00	1,782%
	Ukupno	12.785.000,00	100%

5. Temeljem navedenog, stečajni upravitelj je zatražio da se iz prodajne cijene predmetnih nekretnina namire navedeni opći troškovi u visini od 98,218% odnosno u iznosu od 764.006,18 kn.

6. Stečajni upravitelj je u podnesku naveo i slijedeće: Temeljem izraženog pravnog shvaćanja sjednice Odjela trgovačkih i drugih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 18. ožujka 2019., troškovi temeljem odredbe čl. 254. st. 2. Stečajnog zakona ne izdvajaju se u stečajnu masu. Naknadu za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina platio je vještaku hipotekarni vjerovnik, DDM INVEST III AG. Tijekom stečajnog postupka stečajni dužnik nije bio obvezan plaćati naknadu za zaštitu voda niti komunalnu naknadu. Kao što je tijekom stečajnog postupka obrazloženo i dokumentirano, predmetne nekretnine su

oslobođene poreza na dodanu vrijednost temeljem odredbe čl. 40. st. 1. t. j.) Zakona o porezu na dodanu vrijednost, sukladno mišljenju Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Pazin, posl. br. KLASA: 410-19/21-02/22, UR.BROJ: 513-07-18-21-6 od 17. kolovoza 2021., u spisu predmeta. U svrhu što bolje unovčenja nekretnina stečajnog dužnika izrađena je Internet stranica www.real-pula.com, ali se navedeni troškovi stečajnom dužniku ne zaračunavaju. Tijekom stečajnog postupka su nastali putni troškovi stečajnog upravitelja za službena putovanja na relaciji Poreč-Pula-Poreč, ali pošto su se istovremeno u Puli obavljali drugi poslovi, ti se troškovi stečajnom dužniku ne zaračunavaju.

7. Stečajni upravitelj je nastale troškove argumentirao priloženim dokazima.

8. Sud je izvršio uvid u dokumente priložene uz zahtjev stečajnog upravitelja, te je utvrdio da su ostvareni troškovi bili potrebni za unovčenje predmetnih nekretnina i da su u izravnoj vezi sa unovčenjem.

9. Na ročištu za diobu kupovnine održanom 27. listopada 2021., a niti u pisanom podnesku, nitko nije osporio navedenu tražbinu.

10. Odredbom čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona propisano je da se troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju paušalno u iznosu od 5% od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno viši ili niži, odredit će se u stvarnoj visini.

11. Kako su troškovi unovčenja u ovom slučaju znatno viši od iznosa od 5% od utška, temeljem odredbe čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona određeno je točkom I pod 1.) izreke ovog rješenja da se troškovi unovčenja isplate u stvarno nastalom iznosu od 764.006,18 kn.

12. Temeljem navedenog, odlučeno je kao pod točkom I. pod 1.) i II. izreke ovog rješenja.

13. Temeljem odredbi čl. 114. st. 1. i 3. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016-Odluka USRH, 73/2017, 131/2020, dalje: Ovršni zakon), nakon namirenja tražbina koje se prvenstveno namiruju, namiruju se tražbine osigurane založnim pravom po redu stjecanja založnog prava.

14. Sukladno podacima iz izvadaka iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, u spisu predmeta, na svim predmetnim nekretninama prvo založno pravo je uknjiženo temeljem Sporazuma o osiguranju potraživanja zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 10. travnja 2007., radi osiguranja potraživanja od 1.200.000,00 EUR i ostalih uvjeta iz Sporazuma u korist vjerovnika Družba za upravljanje terjatev bank d.d. iz Slovenije, Ljubljana, Davčna ulica 1, OIB: 35965662412.

15. Vjerovnik, Družba za upravljanje terjatev bank d.d., je dostavio podnesak od 7. listopada 2021., u kojem je zatražio da mu se temeljem navedene hipoteke isplati iznos od 663.656,74 EUR, odnosno 4.954.644,87 kn, koje potraživanje čini glavnica u iznosu od 456.907,85 EUR odnosno 3.411.125,06 kn, te kamate obračunate na glavicu potraživanja do donošenja rješenja o dosudi za predmetne nekretnine, 13. srpnja 2021, u iznosu od 206.748,89 EUR, odnosno 1.543.519,81 kn.

16. Na ročištu za diobu kupovnine održanom 27. listopada 2021., a niti u pisanom podnesku, nitko nije osporio zahtjev navedenog vjerovnika.

17. Temeljem navedenog, pod točkom I. pod 2.) i II. izreke ovog rješenja odlučeno je da se vjerovniku, Družba za upravljanje terjatev bank d.d., temeljem navedene hipoteke isplati iznos od 4.954.644,87 kn.

18. Sukladno podacima iz izvadaka iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, u spisu predmeta, na svim predmetnim nekretninama drugo založno pravo je uknjiženo temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 30. kolovoza 2007. u iznosu od 3.560.000,00

EUR, te ostalih uvjeta iz Sporazuma, u korist: DDM REO Adria d.o.o., OIB: 91868082461, Ulica Damira Tomljanovića Gavrana 15, Zagreb.

19. Vjerovnik, DDM REO Adria d.o.o., je dostavio podnesak od 25. listopada 2021., u kojem je zatražio da mu se temeljem navedene hipoteke isplati iznos od 45.691.017,96 kn, kojeg čini glavnica u iznosu od 26.358.140,16 kn, redovna kamata u iznosu od 1.264.201,40 kn, zatezna kamata obračunata do donošenja rješenja o dosudi za predmetne nekretnine, 13. srpnja 2021., u iznosu od 18.022.164,69 kn, te troškovi u iznosu od 46.511,71 kn.

20. Na ročištu za diobu kupovnine održanom 27. listopada 2021., a niti u pisanom podnesku, nitko nije osporio zahtjev navedenog vjerovnika.

21. Nakon isplate iznosa određenih točkom I. pod 1.) i 2.) ovog rješenja, u ukupnom iznosu od 5.718.651,05 kn, od kupovnine predmetnih nekretnina od 12.557.250,00 kn preostao je iznos od 6.838.598,95 kn.

22. Pošto tražbina drugog hipotekarnog vjerovnika iznosi više od preostalog iznosa kupovnine, određeno je točkom I. pod 3.) isplata cjelokupnog preostalog iznosa kupovnine, od 6.838.598,95 kn, s osnove troškova i djelomično zateznih kamata, razlučnom vjerovniku DDM REO Adria d.o.o.

23. Temeljem navedenog, odlučeno je kao pod točkom I. pod 3.) i II.) izreke ovog rješenja.

24. Slijedom navedenog, temeljem odredbe čl. 254. st. 1. i 3. Stečajnog zakona, te čl. 114. st. 1. i 3. Ovršnog zakona, donesena je odluka kao u izreci, sa nalogom za isplatu na račune kako su dostavljeni u spis.

U Pazinu, 28. listopada 2021.

Stečajna sutkinja
Adrijana Labinjan Skok

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja pravo na žalbu imaju stranke i sve osobe koje su polagale pravo na namirenje iz kupovnine. Žalba se podnosi u roku od 8 dana od dostave ovog rješenja, a dostava se smatra obavljenom po proteku 8 dana od dana objave rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova (čl. 12. st. 1. i 2. SZ-a, NN 71/15, 104/17), putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske. Žalba protiv rješenja o namirenju odgađa isplatu (čl. 125. st. 6. Ovršnog zakona).

DNA:

- stečajni upravitelj Dražen Ezgeta, Poreč, Mateo Benussi 8
- Družba za upravljanje terjatev bank d.d, Slovenija, Ljubljana, Davčna ulica 1, po punomoćniku, odvjetniku Robertinu Bilobrkcu, Zagreb, Augusta Cesarca 8
- DDM REO ADRIA d.o.o., Ulica Damira Tomljanovića Gavrana 15, 10000 Zagreb, po punomoćniku, odvjetniku Davoru Jonjiću, Buzin, Bani 75
- e-Oglasna ploča sudova (8 dana)

Broj zapisa: **eb301-5574f**

Kontrolni broj: **07b20-44aa0-27eea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ADRIJANA LABINJAN SKOK, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.