



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Stalna služba u Slavonskom Brodu
Trg pobjede 13
35000 Slavonski Brod

Broj: 1/St-344/2013-169

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE O DOSUDI

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po stečajnoj sutkinji Vesni Vukelić, u stečajnom postupku koji se vodi nad dužnikom HALAJKO-COMMERCE d.o.o. u stečaju Slavonski Brod, Slobodnica 280, OIB 41695011475, dana 23. prosinca 2019.

r i j e š i o j e

- I.** Kupcu – razlučnom vjerovniku **BUDIMIR d.o.o. Đakovo, O. Keršovanija 38, OIB 44379726333**, dosuđuju se nekretnine vlasništva stečajnog dužnika **HALAJKO-COMMERCE d.o.o. u stečaju Slavonski Brod, Slobodnica 280, OIB 41695011475**, kako slijedi:

- kč.br. 2046/1, upisana u zk.ul. 8181 k.o. Đakovo, zgrada i dvorište Ulica Franje Račkog, Novo Polje sa 4420 m²

za iznos od 2.750.000,00 kn

- kč.br. 3545/3, upisana u zk.ul. 2071 k.o. Slobodnica, oranica Đelike, ukupne površine 17666 m²

za iznos od 1.025.000,00 kn.

- II.** Kupac – razlučni vjerovnik **BUDIMIR d.o.o. Đakovo, O. Keršovanija 38, OIB 44379726333**, koji je prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu, nije dužan položiti kupovnine jer su one manje od njegove osigurane tražbine.

III. Kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu 3.775.000,00 kn prebijaju se s tražbinom kupca s osnove razlučnog prava upisanog u zemljišnim knjigama pod br. Z-8172/2019 od 22.11.2019. kojom je zabilježena uknjižba ustupanja založnog prava upisanog pod br. Z-4562/10 od 22.10.2010., a koja tražbina iznosi 11.391.912,24 kn.

IV. Kupac je dužan položiti samo onaj iznos kupovnine koji odgovara troškovima postupka koji obuhvaćaju stvarne troškove unovčenja predmeta razlučnog prava u ukupnom iznosu od 278.534,90 kn.

S obzirom da je razlučni vjerovnik sudjelovao i kao ponuditelj na dražbi za nekretninu upisanu u zk.ul. 8181 k.o. Đakovo te izvršio uplatu zatražene jamčevine u iznosu od 242.000,00 kn, to se iznos dijela kupovnine koje čine stvarni troškovi u odnosu na navedenu nekretninu u iznosu od 200.572,92 kn, prebijaju s iznosom uplaćene jamčevine.

V. Budući uplaćena jamčevina premašuje iznos stvarnog troška, to se prema izjavi razlučnog vjerovnika ostatak jamčevine od 41.427,08 kn prebija s dijelom kupovnine koju čini stvarni trošak od 77.961,98 kn za nekretninu upisanu u zk.ul. 2071 k.o. Slobodnica.

VI. Nalaže se kupcu-razlučnom vjerovniku Budimir d.o.o. Đakovo, plaćanje na ime razlike kupoprodajne cijene koju čini stvarni trošak za nekretninu upisanu u zk.ul. 2071 k.o. Slobodnica, iznosa od 36.534,90 kn u roku od 8 dana od isteka osmog dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, na račun Trgovačkog suda u Osijeku IBAN HR31 2390001-1300000200 s pozivom na broj HR05 221-344-2013.

VII. Ukoliko kupac u ostavljenom roku ne položi razliku iznosa kupovnine koji odgovara visini utvrđenog iznosa stvarnog troška od 36.534,90 kn, sud će rješenjem prodaju nekretnine upisane u zk.ul. 2071 k.o. Slobodnica oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz iste uvjete, dok će se iznos jamčevine od 41.427,08 kn vratiti kupcu.

VIII. Porezne obveze izmiruju se u skladu s pozitivnim propisima, ako su one propisane za konkretni slučaj prodaje.

IX. Određuje se upis prava vlasništva u korist kupca **Budimir d.o.o. Đakovo, O. Keršovanija 38, OIB 44379726333** na dosuđenim nekretninama kako slijedi:

- kč.br. 2046/1, upisana u zk.ul. 8181 k.o. Đakovo, zgrada i dvorište Ulica Franje Račkog, Novo Polje sa 4420 m²

- kč.br. 3545/3, upisana u zk.ul. 2071 k.o. Slobodnica, oranica Đelike, ukupne površine 17666 m².

X. - Određuje se u zemljišnim knjigama brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom i to:

na kč.br. 2046/1, upisana u zk.ul. 8181

na listu B:

- red.br. 1.2 br. Z-22161/18 - zabilježbe rješenja o prodaji ovog suda br. St-344/2013-129 od 22.10.2018.

na listu C:

- red.br. 4.5 založno pravo uknjiženo pod br. Z-4562/10 od 22.10.2010. na temelju ugovora o kreditu br. 801-51008489 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 21.10.2010. solemniziranog pod br. Ov-8022/10 za iznos osigurane tražbine od

1.225.000 eura u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju Hypo-Alpe-Adria bank d.d. za eur, važećem na dan korištenja kredita uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove radi osiguranja tražbine banke za korist:

red.br. 4.8 br. Z-8172/2019 od 22.11.2019.

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 20.11.2019., PISANA POTVRDA 21.11.2019.

BUDIMIR d.o.o., OIB 44379726333, O. Keršovanija 38, Đakovo,

red.br. 4.9 br. Z-8172/2019 od 22.11.2019.

zabilježba, glavni uložak, zaprimljeno 22.10.2010. br. Z-4562/10 na temelju ugovora o kreditu br. 801-51008489 sa sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 21.10.2010. solemniziranog pod br. Ov-8022/10 , zabilježuje se zajednička hipoteka u zk.ul. 3790 k.o. Nova Gradiška kao glavni uložak, a zk.ul. 3780, 3782 k.o. Nova Gradiška, zk.ul. 8181 k.o. Đakovo i zk.ul. 2071 k.o. Slobodnica kao sporedni uložak

red.br. 4.10 br. Z-8172/2019

zabilježba, obveza brisanja hipoteke, zaprimljeno 22.10.2010. br. Z-4562/10 na temelju ugovora o kreditu br. 801-51008489 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 21.10.2010. solemniziranog pod br. Ov-8022/10, zabilježuje se obveza brisanja hipoteka uknjiženih pod br. Z-1195/08, Z-1196/08, Z-1442/09 kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog ugovora

red.br. 5.1 Z-435/12

na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 10.01.2012. solemniziranog pod br. Ou-3/12 uknjižuje se ovršno pravo zalogu za kreditni iznos od 9.864.350,00 kn u protuvrijednosti 1.311.347,59 eura prema srednjem tečaju za euro HNB-a na dan zaključenja Sporazuma, zajedno s pripadajućom kamatom i drugim troškovima prema uvjetima kako je to utvrđeno Ugovorom o prodaji br. : 20/2002 od 20.12.2002. i svim pripadajućim aneksima tom ugovoru za korist:

ZAGREBAČKA PIVOVARA d.o.o., OIB 41695011475, Zagreb, Ilica 224

red.br. 6.1. zabilježba zajedničke hipoteke u zk.ul. 8181 k.o. Đakovo kao glavni uložak, a zk.ul. 2071 k.o. Slobodnica te zk.ul. 3790, 3780 i 3782 k.o. Nova Gradiška kao sporedni uložak

red.br. 7.1. zabilježba zabrane daljnjeg terećenja i otuđenja nekretnina u zk.ul. 8181 k.o. Đakovo bez prethodne suglasnosti predlagatelja

XI. Nekretnine iz točke I koje su dosuđene kupcu, predat će mu se zaključkom o predaji nakon što ovo rješenje postane pravomoćno te nakon što kupac u ostavljenom roku uplati razliku kupovnine u iznosu 36.534,90 kn za nekretninu upisanu u zk.ul. 2071 k.o. Slobodnica.

XII. Upis prava vlasništva iz točke IX ovog rješenja te upise iz točke X provest će zemljišnoknjižni odjeli Općinskog suda u Slavonskom Brodu odnosno Općinskog suda u Đakovu po pravomoćnosti ovog rješenja i potvrde o uplati razlike kupovnine.

XIII - Smatrat će se da je ovo rješenje dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima na dražbi istekom osmog dana od dana objave na

mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, a te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda opravak rješenja.

XIV. Rješenje će se dostaviti i Financijskoj agenciji radi objave na mrežnim stranicama Agencije.

Obrazloženje

Pravomoćnim rješenjem ovog suda posl.br. St-344/2013-129 od 22. listopada 2018. određeno je da će se imovina stečajnog dužnika opterećena razlučnim pravima, a koju čine nekretnine opisane u točki I ovog rješenja, kao i nekretnine upisane u zk.ul. 3790, 3780 i 3782 k.o. Nova Gradiška, prodavati u stečajnom postupku sukladno odredbi čl. 247 Stečajnog zakona (NN br. 71/15, 104/17, dalje SZ) elektroničkom javnom dražbom koju će provesti Financijska agencija, dok je zaključkom posl.br.St-344/2013-141 od 03. travnja 2019. utvrđena vrijednost nekretnina i to za nekretninu upisanu u zk.ul. 8181 k.o. Đakovo u iznosu 2.420.000,00 kn, nekretninu upisanu u zk.ul. 2071 k.o. Slobodnica u iznosu od 1.025.000,00 kn, a za nekretnine iz zk.ul. 3790, 3780 i 3782 k.o. Nova Gradiška u iznosu 2.434.000,00 kn.

Prije zaključenja druge elektroničke javne dražbe za nekretninu upisanu u zk.ul. 8181 koju je u svrhu prodaje provela Financijska agencija, razlučni vjerovnik Budimir d.o.o. Đakovo, dao je pisanu izjavu-ponudu kojom izjavljuje da kupuje sve nekretnine iz zaključka posl.br. St-344/2013-141 od 03.04.2019. koje su bile izložene prodaji putem elektroničke javne dražbe te da stavlja u prijeboj svoju osiguranu tražbinu koja iznosi ukupno 11.391.912,24 kn, s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijena u visini utvrđenih vrijednosti nekretnina.

Razlučni vjerovnik je naknadno izjavio da odustaje od preuzimanja nekretnina upisanih u k.o. Nova Gradiška te su one posebnim rješenjem dosuđene najboljem ponuditelju, dok je u odnosu za preostale dvije nekretnine navedene u točki I ovog rješenja, ostao kod svoje izjave o preuzimanju za osiguranu tražbinu uz izjavu da se jamčevina koju je uplatio radi sudjelovanja u drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koristi za podmirenje stvarnih troškova koji će biti obračunati na temelju odredbe čl. 254 Stečajnog zakona.

Nakon završetka druge elektroničke javne dražbe za nekretninu upisanu u zk.ul. 8181 k.o. Đakovo, Financijska agencija dostavila je izvješće o provedenoj prodaji iz kojeg proizlazi da su u nadmetanju (ID 19488) sudjelovala 2 ponuditelja i to: Goran Soldo iz Đakova, Petra Svačića 54, koji je dao ponudu u iznosu od 2.650.000,00 kn i razlučni vjerovnik Budimir d.o.o. koji je ponudio 2.750.000,00 kn.

Odredbom čl. 247 st 7 Stečajnog zakona (NN br. 71/15, 104/17, dalje SZ) propisano je da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Iz priloženih zk izvadaka za nekretnine označene u točki I izreke ovog rješenja, proizlazi da razlučni vjerovnik Budimir d.o.o. ima status prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu jer mu je ustupljeno založno pravo i tražbina osigurana temeljem ugovora o kreditu zaključenim sa ranijim razlučnim vjerovnikom Hypo-Alpe-Adria bank d.d., upisano pod br. Z-4562/10 od 22.10.2010. u iznosu 1.225.000 eura.

Iz priloženog izvješća FINE proizlazi da je razlučni vjerovnik sudjelovao i u nadmetanju u drugoj elektroničkoj javnoj dražbi za nekretninu upisanu u zk.ul. 8181 k.o. Đakovo, da je pravovremeno uplatio zatraženi iznos jamčevine od 242.000,00 kn i dao najpovoljniju ponudu u odnosu na drugog ponuditelja Gorana Soldu i to u iznosu većem od utvrđene vrijednosti pa kako je neposredno prije zaključenja javne dražbe dao i izjavu u smislu odredbe čl. 247 st 7 SZ-a, da kupuje nekretninu i stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi kupoprodajne cijene, dok iz izvotka iz poslovnih knjiga koji sadrži obračun osigurane tražbine koji je priložen uz izjavu proizlazi da tražbina razlučnog vjerovnika s osnova glavnice i obračunatih redovnih i zateznih kamata iznosi ukupno 11.391.912,24 kn, što je više od ponuđene kupovnine za prodanu nekretninu koja iznosi 2.750.000,00 kn, to proizlazi da je tražbina razlučnog vjerovnika veća u odnosu na ponuđenu cijenu te se utvrđuje da je razlučni vjerovnik ispunio sve uvjete propisane odredbom čl. 247 st 1 SZ-a da mu se navedena nekretnina dosudi.

S obzirom da iz izvješća FINE također proizlazi da nekretnina upisana u zk.ul. 2071 k.o. Slobodnica nije bila unovčena na drugoj elektroničkoj dražbi jer nije bilo ponuditelja, a kako se radi o nekretnini na kojoj je razlučni vjerovnik Budimir d.o.o. također prvi u prednosnom redu te s obzirom da iz njegove izjave proizlazi da ovu nekretninu također kupuje u visini utvrđene vrijednosti od 1.025.000,00 kn, to su se stekle pretpostavke da se razlučnom vjerovniku kao kupcu dosudi i navedena nekretnina, zbog čega je odlučeno kao pod točkom I izreke ovog rješenja na temelju odredbe čl. 247 st 7 SZ-a i čl. 103 Ovršnog zakona (NN br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, dalje OZ) koji se na odgovarajući način primjenjuje i u stečajnim postupcima.

Odredbom čl. 107 st 1 i 3 OZ-a koja se također na odgovarajući način primjenjuje i u stečajnim postupcima, kupac koji je jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova tražbina i manje, ali je na ime kupovnine dužan samo položiti onaj iznos koji odgovara iznosu troškova postupka, dok je odredbom čl. 248 SZ-a propisano da nakon unovčenja stvari ili prava na kojem postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, sud će iz iznosa ostvarenog prodajom namiriti troškove unovčenja iz čl. 254, a koji troškovi prema toj zakonskoj odredbi se odnose na troškove unovčenja predmeta razlučnog prava koji u konkretnom slučaju prema pisanom, obrazloženom i dokumentiranom izvješću stečajnog upravitelja za nekretninu upisanu u zk.ul. 8181 k.o. Đakovo iznose ukupno 200.572,92 kn, a za nekretninu iz zk.ul. 2071 k.o. Slobodnica u iznosu od 77.961,98 kn. Ovi troškovi odnose se na razmjerne iznose nagrade stečajnog upravitelja od po 197.872,92 kn bruto, što čini 26,96 % od utvrđenog ukupnog troška nagrade (630.000,00 kn + doprinos za zdravstvo odnosno ukupno 733.950,00 kn) te 73.761,98 kn što čini 10,05 % od ukupnog troška, a koji iznosi razmjernih nagrada su obračunati u skladu s Uredbom o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN br. 105/15). Nadalje, u obračun stvarnog troška ulaze i troškovi utvrđivanja vrijednosti nekretnina prema ispostavljenom računu društva za procjenu i vještačenja Valoris d.o.o. i troškovi FINE radi provođenja elektroničke javne dražbe koje je stečajni upravitelj obračunao i platio u skladu s Tarifom propisanom Pravilnikom o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (NN br. 156/14, 1/19, dalje Pravilnik).

S obzirom da iznos jamčevine koju je kupac uplatio radi sudjelovanja na dražbi za nekretninu iz zk.ul. 8181 k.o. Đakovo u iznosu 242.000,00 kn je veći od utvrđenog iznosa stvarnog troška, to je odlučeno, a u skladu s pisanom izjavom razlučnog vjerovnika, da se

stvarni trošak prebija s iznosom uplaćene jamčevine, a da se razlika od 41.427,08 kn prebija i s dijelom stvarnog troška od 77.961,98 kn koji se odnosi na nekretninu iz zk.ul. 2071 k.o. Slobodnica tako da je utvrđena obveza kupca položiti razliku u iznosu od 36.534,90 kn pa je odlučeno kao pod točkom II, III, IV, V, VI i VII izreke rješenja primjenom odredbe čl. 106 i 107 OZ-a.

Upise iz točke IX i X ovog rješenja provest će zemljišnoknjižni odjeli Općinskog suda u Slavonskom Brodu i Općinskog suda u Đakovu po pravomoćnosti ovog rješenja, a sve primjenom odredbe čl. 108 OZ-a.

U Slavonskom Brodu 23. prosinca 2019.

Stečajna sutkinja:
Vesna Vukelić

NAPUTAK O PRAVNOM LIJEKU :

Protiv ovog rješenja pravo na žalbu imaju stečajni upravitelj, svi ponuditelji i razlučni vjerovnici. Žalba se podnosi ovom Sudu u 3 primjerka u roku od 8 dana, a rok za žalbu počinje teći osmog dana od dana objave rješenja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča suda. O žalbi odlučuje VTS RH u Zagrebu.

Broj zapisa: **17892-7fdd4**

Kontrolni broj: **020b8-676ee-70289**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=VESNA VUKELIĆ, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, 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 Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.