



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sucu Velimiru Vuković, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta 20 b, OIB:75237018400, 4.ožujka 2021.,

riješio je

I. Razlučnom vjerovniku kao kupcu ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, dosuđuju se nekretnine stečajnog dužnika, i to:

148. Udio prava građenja: 127/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-148)

1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 4, na I. katu, ukupne površine 126,70 m², PODULOŽAK BR. 5048, ZU 15817 k.o. Split, za prodajnu cijenu od 1.479.752,10 kn.

II. Dosuđena nekretnina iz točke I. ovog rješenja predat će se razlučnom vjerovniku kao kupcu ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, nakon što se u roku od 15 dana od primitka ovoga rješenja o dosudi podmire troškovi stečajnog postupka koji terete predmet razlučnog prava i to nekretninu pod točkom I. izreke rješenja, koji će biti određeni naknadno.

III. Razlučni vjerovnik kao kupac ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, oslobađa se polaganja kupovnine jer kao razlučni vjerovnik ima pravo na namirenje svoje tražbine iz iste kupovnine koja je manja od tražbine kupca.

IV. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac u cijelosti podmiri troškove postupka, Općinski sud u Splitu- Zemljišnoknjižni odjel Split izvršit će uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine, pobliže opisane u točki I. izreke ovog rješenja, u korist razlučnog vjerovnika kao kupca ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988 te brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona i to Zabilježbe pod brojem :

Z-6819/15

Z-16727/2016

Z-43129//2018

Z-1549/2019

Z-7854/04
Z-3130/2017
Z-45986/2018
Z-7506/07
Z-7508/07
Z-8581/09
Z-2864/15

V. Nalaže se Općinskom sudu u Općinski sud u Splitu- Zemljišnoknjižni odjel Split zabilježba ovoga rješenja o dosudi na nekretnini poblje opisanog pod točkom I. izreke ovog rješenja.

VI. Primitak ovog rješenja računa se istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

VII. Žalba protiv ovog rješenja ne zadržava provedbu rješenja.

Obrazloženje

Rješenjem o dosudi ovog suda poslovni broj St-159/2014-712 od 20.studenog 2020. nekretnina stečajnog dužnika i to: 148. Udio prava građenja: 127/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-148) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 4, na I. katu, ukupne površine 126,70 m², PODULOŽAK BR. 5048, ZU 15817 k.o. Split, nakon provedene elektroničke javne dražbe pred Finom, Identifikator nadmetanja: 25099, dosuđena je najpovoljnijem ponuditelju DR. VARNICA, Poljička cesta 1a, 21000 Split, OIB: 80925040204, za prodajnu cijenu od 1.849.876,05 kn.

Prije početka nadmetanja razlučni vjerovnik ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988 je u podnesku od 17.kolovoza 2020.i izjavio da kao prvi razlučni vjerovnik kupuje dolje poblje opisanu nekretninu te da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika u visini utvrđene vrijednosti nekretnine u odnosu na nekretninu i to: 148. Udio prava građenja: 127/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-148) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 4, na I. katu, ukupne površine 126,70 m², PODULOŽAK BR. 5048, ZU 15817 k.o. Split i to u iznosu od 1.479.752,10 kn.

Međutim, kako je ponuda (prijedlog) razlučnog vjerovnika ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, nakon provedenog dražbovanja u odnosu na predmetni poslovni prostor nije bila najpovoljnija, u iznosu od 1.479.752,10 kn, već ponuda ponuditelja DR. VARNICA, Poljička cesta 1a, 21000 Split, OIB: 80925040204, u iznosu 1.849.876,05 kn, koja je veća od utvrđene vrijednosti nekretnine u zaključku o prodaji od 26.veljače 2020. u iznosu od 1.479.752,10 kn, sud je ponuditelju DR. VARNICA, Poljička cesta 1a, 21000 Split, OIB: 80925040204, kao najpovoljnijem ponuditelju dosudio navedenu nekretninu stečajnog dužnika u rješenju o dosudi od 20.studenog 2020.

Protiv navedenog rješenja o dosudi od 20.studenog 2020. žalbe su pravovremeno podnijeli Adriatic Assets d.o.o., Jure Grbavac i Tomislav Baus.

Rješenjem Visokog trgovačkog suda RH broj: Pž-5553/2020-5 od 10.veljače 2021. sud je prihvatio žalbe koje su podnijeli Adriatic Assets d.o.o. i Jure Grbavac na način da se

ukida rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-712 od 20. studenog 2020. i predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovan postupak, uz obrazloženje:

Prema odredbi članka 247. stavka 1. Stečajnog zakona nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, a prema stavku 4. toga članka prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Postupak prodaje nekretnine elektroničkom javnom dražbom načelno je uređen odredbama Ovršnog zakona, a detaljnije Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku („Narodne novine“ broj 156/14 i 1/19). U stečajnom postupku, za razliku od ovršnog postupka, određeno je provođenje četiri elektroničke javne dražbe i odredbom članka 247. stavka 5. Stečajnog zakona posebno su određene vrijednosti po kojima se nekretnina ne može prodati na svakoj od tih dražbi (takve vrijednosti su člankom 102. Ovršnog zakona određene i za prodaju nekretnine u ovršnom postupku). To znači da se u slučaju da nijedan ponuditelj ne ponudi cijenu jednaku ili višu od vrijednosti po kojoj se nekretnina može prodati, provodi druga i na temelju istih razloga svaka iduća dražba. Tako je odredbom članka 102. stavka 3. Ovršnog zakona propisano ako se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi nijedna valjana ponuda, druga elektronička javna dražba počinje objavom poziva na sudjelovanje prvog dana nakon završetka prve elektroničke javne dražbe. Ako je tijekom dražbe dana valjana ponuda Financijska agencija dostavlja sudu izvještaj, čiji je sadržaj propisan odredbom članka 25. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku, na temelju kojega sud donosi rješenje o dosudi. Ako nije dana valjana ponuda Financijska agencija nastavlja postupak provođenja druge i svake iduće dražbe.

Prema tome, da je pogrešno stajalište prvostupanjskog suda da dražba predstavlja jedinstvenu cjelinu pa je sud ne može prekinuti u određenom dražbenom koraku. Prije svega zato što je to suprotno odredbi članka 24. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku, prema kojoj će Agencija prekinuti postupak provedbe prodaje nekretnina i pokretnina ako od nadležnog tijela zaprimi odluku o prekidu postupka, a prekinuti postupak će se nastaviti kad Agencija zaprimi odluku nadležnog tijela o nastavku postupka.

S druge strane, da nije jasno zašto sud povezuje prekid dražbe s dražbenim korakom. Dražbeni korak je korak povećanja cijene za koji ponuditelj može dati ponudu u odnosu na iznos minimalne cijene za koju se predmet prodaje može prodati ili na iznos zadnje valjane ponude, a njegova visina određuje se prema utvrđenoj vrijednosti predmeta prodaje (članak 19. i 20 Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku).

U ovom konkretnom slučaju da nije riječ o prekidu dražbe dok je dražbovanje u tijeku, nego o neprovođenju druge dražbe zato što je za vrijeme trajanja prve razlučni vjerovnik dao izjavu da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine (članak 247. stavak 7. Stečajnog zakona). Ta izjava znači da je na prvoj dražbi dana valjana ponuda za kupnju u visini utvrđene vrijednosti i tu ponudu prvostupanjski sud nije mogao zanemariti i nastaviti provođenje druge elektroničke javne dražbe, kao da na prvoj nije dana nijedna valjana ponuda. Kada bi se prihvatilo stajalište prvostupanjskog suda o jedinstvenosti dražbe, to bi

značilo da bi se trebale provesti sve četiri dražbe predviđene člankom 247. stavkom 5. Stečajnog zakona, pa tek onda donijeti odluku o dosudi nekretnine najpovoljnijem ponuditelju.

Za pravilnu odluku o dosudi nekretnine nije bitno što je ponuditelj na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi dao ponudu koja je viša od utvrđene vrijednosti nekretnine prema kojoj je nekretninu kupio prvi razlučni vjerovnik, jer tu drugu elektroničku dražbu nije ni trebalo provesti. Drukčije bi bilo samo u slučaju da je ponuditelj već na prvoj dražbi dao povoljniju ponudu ili da je razlučni vjerovnik svoju izjavu o kupnji nekretnine dao tijekom provođenja druge elektroničke javne dražbe.

Na temelju navedenog proizlazi da je nakon što je razlučni vjerovnik dao izjavu da kupuje nekretninu prvostupanjski sud trebao o tome obavijestiti Financijsku agenciju i naložiti joj da ne provodi drugu elektroničku javnu dražbu. S obzirom na to da tako nije postupio, na temelju rezultata nadmetanja na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ne može se donijeti pravilno i zakonito rješenje o dosudi nekretnine.

Uzimajući naprijed iznesena pravna stajalište u odluci Visokog trgovačkog suda broj: PŽ-5553/2020-5 od 10.veljače 2021, ovaj sud je na temelju odredbe članka 247.stavak 1. Stečajnog zakona, a nakon što je provedena prva dražba pred Finom u vezi prodaje predmetne nekretnine stečajnog dužnika, te da je u podnesku od 17.kolovoza 2020. dana izjava od strane razlučnog vjerovnika kao ponuditelja ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988 da se kupuje nekretnina i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine (članak 247. stavak 7. Stečajnog zakona). predmetna nekretnina je dosuđena razlučnom vjerovniku kao ponuditelja ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, za prodajnu cijenu u iznosu od 1.479.752,10 kn.

Prema članku 103. stavku 5. OZ-a smatra se da je rješenje dostavljeno istekom trećeg dana od dana isticanja na oglasnoj ploči suda.

Člankom 103. stavkom 4. OZ-a propisano je da o dosudi nekretnine sud donosi pisano rješenje (rješenje o dosudi) koje se objavljuje na oglasnoj ploči suda, a stavkom 5. da će se smatrati da je rješenje iz stavka 4. toga članka dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegovog isticanja na oglasnoj ploči.

Odluka o troškovima postupka koji terete predmet razlučnog prava, prodanu nekretninu navedenu pod točkom I. izreke bit će donesena naknadno.

Kako je kupac ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 15.prosinca 2016., ovjerenog kod javnog bilježnika Nikole Tadić iz Zagreba, broj: OV-6563/2016.stekao svojstvo razlučnog vjerovnik čija tražbina iz ovršne isprave za koju je upisano razlučno prava u ukupnom iznosu od 8.500.000, 00 EUR, dakle, da je veće od iznosa kupovnine za nekretnine iz točke I. izreke, isti je na temelju odredbe članka 107 OZ-a oslobođen od polaganja kupovnine, time da kupac podmiri određene mu troškove stečajnog postupka koji terete predmetne nekretnine.

U smislu članka 108. OZ-a, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac podmiri troškove stečajnog postupka, sud će donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu.

U smislu članka 89. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13) sud koji donese odluku o tome tko je kupac (rješenje o dosudi) naložit će po službenoj dužnosti da se dosuda prodane nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi.

Sukladno članku 11. stavku 4. OZ-a žalba ne odgađa provedbu rješenja, ako Ovršnim zakonom nije drugačije određeno.

Slijedom navedenog, a temeljem naprijed citiranih zakonskih odredbi, odlučeno je kao izreci ovog rješenja o dosudi.

U Splitu 4. ožujka 2021.

S U D A C

Velimir Vuković

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopušteno je izjaviti žalbu. Žalba se izjavljuje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana od primitka rješenja putem ovog suda u 3 istovjetna primjerka pozivom na gornji poslovni broj spisa. Primitak ovog rješenja računa se sukladno članku 103. OZ-a u vezi s člankom 247. SZ-a zakona istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

DNA:

1. stečajnom upravitelju
 2. Kupcu ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80
 3. DR. VARNICA, Poljička cesta 1a, 21000 Split, po punomoćniku
 4. Fina-Regionalni centar Split
 5. Općinski sud u Splitu- Zemljišnoknjižni odjel Split
 6. Porezna uprava u Splitu
- rješenje istaknuti na e- oglasnu ploču suda

Broj zapisa: **eb2f8-2042d**

Kontrolni broj: **09ac7-cbce2-87617**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=VELIMIR VUKOVIĆ, 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.