



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU
Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 23

Posl. br.6-St. 151/2019-163

R E P U B L I K A H R V A T S K A
R J E Š E N J E

Trgovački sud u Dubrovniku, po stečajnom sucu tog suda Srđanu Gavraniću, kao sucu pojedincu, u stečajnom postupku nad dužnikom stečajnom postupku nad dužnikom ZAKUP društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, ugostiteljstvo i usluge, Split, Zrinjsko-Frankopanska 68, MBS: 040151588, OIB: 25139341637, zastupano po stečajnom upravitelju Franu Krišto iz Splita, izvan ročišta, dana 30. studenog 2020. godine

r i j e š i o j e

- I. Ponuditelju: KOTEKS d.d., Ulica kralja Zvonimira 14, Split, OIB: 57001982985, dosuđuje se imovina stečajnog dužnika i to oznake katastarske čestice:
- zgr. 2680 zgrada i kat. čestice 880/9, ZK TIJELO I – 20. Suvlasnički dio 142/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) Poslovni prostor u zgr. 2680 koji se nalazi u niskom prizemlju oznake "NP 20" ukupne površine 181,94 m², u nacrtu označeno plavom bojom, z.ul. 2874, poduložak 20 k.o. GRUŽ.
Vrsta predmeta prodaje: pojedinačni predmet prodaje.
Identifikator nadmetanja: 24373.
Identifikator predmeta prodaje: 11417.
- II. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja odredit će se ročište za diobu kupovnine ostvarene prodajom imovine iz točke I. ovog rješenja.
- III. Nalaže se stečajnom upravitelju u roku od osam (8) dana od pravomoćnosti ovog rješenja sudu dostaviti sudu obračun troškova unovčenja predmeta iz točke I. ovog rješenja na kojem postoji razlučno pravo.
- IV. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne plati troškove u roku, sud će rješenjem proglasiti prodaju nevažećom i odrediti da se imovina dosuđuje kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili i odrediti rok za polaganje kupovnine, a iz položene jamčevine će se namiriti troškovi prodaje i naknaditi razlika između postignute kupovnine.
- V. Zaključkom o predaji nekretnine odredit će se upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca i brisanje svih dosadašnjih upisa u zemljišnim knjigama na prodanim nekretninama.

- VI.** Nalaže se ovu dosudu prodanih nekretnina zabilježiti u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku, zemljišnoknjižni odjel.
- VII.** Žalba protiv ovog rješenja ne zadržava provedbu rješenja.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda posl.br. St.2003/2016-24 od 13. ožujka 2018. godine otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom. U stečajnoj masi nalazi se imovina pobliže opisana u točki I. izreke ovog rješenja zajedno s upisanim teretima tj. pravom odvojenog namirenja (razlučnim pravom).

Rješenjem posl.br. St.151/2019-66 od 31. svibnja 2019. godine odlučeno je o prodaji imovine u stečajnom postupku na usmenoj javnoj dražbi, a zaključkom posl.br. St. 151/2019-76 od 17. srpnja 2019. godine utvrđena je početna vrijednost, te uvjeti prodaje i dostavljen je zahtjev Financijskoj agenciji za prodaju.

Rješenjem ovog suda posl.br. st. 151/2019-125 od 21. kolovoza 2020. godine odlučeno je o dosudi predmetne imovine, ali je odlukom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl.br. PŽ-4212/2020 od 30. listopada 2020. godine označeno rješenje ukinuto i predmet je vraćen ovom sud na ponovno odlučivanje.

Prema izvješću Financijske agencije (list spisa 1217-1240) dražba je počela 19. svibnja 2020. godine u 15,00 sati, a nadmetanje 29. srpnja 2020. godine u 00,00 sati i završeno je (s produljenjem prema čl. 17. st. 2. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku) 13. kolovoza u 01:09:32 sati, a uplaćena je jamčevina u iznosu od 70.875,00 kuna po: SUPER IGRA d.o.o., Dario Maruševac, KOTEKS d.d. i NEKRETNINE BREZA d.o.o.

Na dražbi je najviši iznos valjane ponude u iznosu od 1.388.750,00 kuna stavio ponuditelj KOTEKS d.d., Split.

Prema stanju upisa u zemljišnim knjigama za K.O. Gruž na dan donošenja ovog rješenja vidljivo je da je 9.10.2019. godine pod brojem Z-8886/2019 s prvenstvenim redom upisa Z-5839/2019 izvršen upis uknjižbe ustupanja založnog prava na temelju Ugovora o prodaji i prijenosu tražbine zaključenog dana 27. rujna 2017. godine između Sberbank d.d., Zagreb, Varšavska 9, OIB: 78427478595 kao Cedenta i Koteks d.d., Ulica kralja Zvonimira 14, Split, OIB: 57001982985 kao Cesionara, broj: OV-5414/17 javnog bilježnika Nenada Dolinara iz Zagreba od dana 04.10.2017. godine, pisane potvrde Sberbank d.d. od 22. studenog 2017. godine, broj: OV-6628/17 javnog bilježnika Nenada Dolinara iz Zagreba od dana 22.11.2017. godine, uknjižuje se prijenos zaloga (hipoteke) upisanog pod:

- posl.br. Z-2795/06 za dug u iznosu od 300.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti i u skladu s ostalim uvjetima iz Ugovora, na korist KOTEKS d.d., Split;
- posl.br. Z-1334/11 na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim

knjigama solemniziranog po javnom bilježniku Vedranu Bilanu iz Splita br. Ov-830/11, uknjiženo za dug u iznosu od 2.010.000,00 eura u kunsjoj protuvrijednosti, te svih ugovorenih kamata, naknada, troškova i drugih potraživanja sukladno uvjetima i rokovima iz i u vezi ugovora, na korist KOTEKS d.d., Split, uz istovremenu zabilježbu da je z.ul. 2874 k.o. Gruž glavni uložak zajedničke hipoteke, a u.ul. 5834 k.o. Vis i z.ul. 4761 k.o. Vis sporedni uložak zajedničke hipoteke.

Također, u zemljišnim knjigama za K.O. Gruž zaprimljeno 05.06.2013. godine pod posl.br. Z-3330/13 na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama solemniziranog po javnom bilježniku Vedranu Bilanu iz Splita br. Ov-2158/13, uknjiženo založno za iznosu od 15.210.000,00 kunaj protuvrijednosti, te svih ugovorenih kamata, naknada, troškova i drugih potraživanja sukladno uvjetima i rokovima iz i u vezi ugovora, na korist SBERBANK d.d., Zagreb, uz istovremenu zabilježbu da je z.ul. 11461 k.o. Split glavni uložak, a z.ul. 16720 i 16257 k.o. Split, te z.ul. 2874 k.o. Gruž sporedni uložak zajedničke hipoteke.

Dakle, prema stanju u zemljišnim knjigama prvi upisani založni vjerovnik je ponuditelj KOTEKS d.d., Split.

KOTEKS d.d., Split, je podneskom upućenim elektroničkom komunikacijom 29. listopada 2019. godine (list spisa 924-925) izjavilo da preuzima nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene i visini utvrđene vrijednosti od 2.835,000,00 kuna.

Podneskom dostavljenim elektroničkom komunikacijom 29. srpnja 2020. godine (list spisa 1213) KOTEKS d.d. izjavilo je da je uplatilo jamčevinu za treću elektroničku dražbu u iznosu od 70.875,00 kuna i da sudjeluje na dražbi, pa u slučaju da KOTEKS d.d. nakon završetka treće javne dražbe bude kupac koji je ponudio najveću cijenu kao razlučni vjerovnik i kao jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine bude oslobođen plaćanja kupovnine. Nadalje, KOTEKS d.d. je podneskom dostavljenim 17. kolovoza 2020. godine (list spisa 1215-1216) izjavilo da odustaje od izjave da kupuje nekretninu na način da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti.

Sukladno postojećoj sudskoj praksi, prvi razlučni vjerovnik može do donošenja rješenja o dosudi odustati od kupnje nekretnine na način da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 247. SZ nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretninama. Odstupanje od pravila ovršnog postupka, uređeno je čl. 247. st. 7. SZ koji propisuje da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, dok Ovršni zakon („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14 i 55/16; dalje: OZ) u čl. 107. st. 1. propisuje da ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje.

Oslobođenje kupca od polaganja kupovnine. propisano je čl. 107. st. 5. OZ, pa će sud o oslobođenju od plaćanja kupovnine odlučiti u rješenju o dosudi na temelju zahtjeva kupca podnesenog sudu najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe.

Stečajni zakon daje mogućnost ne samo jedinom razlučnom vjerovniku već i (ako je više razlučnih vjerovnika) prvom u prednosnom redu kupiti nekretninu. To svoje pravo razlučni vjerovnik ostvaruje izjavom (do zaključenja elektroničke javne dražbe) da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Ovim rješenjem sud je sukladno važećoj sudskoj praksi (VTSRH PŽ 6939/2018) odlučio samo o dosudi nekretnine prvom razlučnom vjerovniku KOTEKS d.d., Split, ali ne i o oslobođenju od kupovnine, budući da prethodno treba prema stanju upisa u zemljišnim knjigama utvrditi visinu tražbine prvog razlučnog vjerovnika i obračunati troškove unovčenja predmeta prema čl. 254. SZ. Sukladno čl. 247. SZ nekretnine na kojima postoji razlučno pravo prodaje stečajni sudac, na prijedlog stečajnog upravitelja, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini. Pravilo ovrhe na nekretnini je da nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu sud određuje ročište za diobu kupovnine na koje se ročište pozivaju, pored stranaka i osobe koje prema stanju spisa i prema podacima iz upisnika polažu pravo da se namire iz tog iznosa (čl. 124. st. 1. i 2. OZ). Sukladno čl. 124. st. 4. OZ na ročištu se raspravlja o namirenju vjerovnika i drugih osoba koje postavljaju zahtjev za namirenje, o tražbinama koje se imaju namiriti iz kupovnine, a redosljed namirenja propisan je odredbom čl. 253. SZ. Pri isplati glavnice i zateznih kamata založnim vjerovnicima relevantno je upisano založno pravo u zemljišnim knjigama i upravo onako kako je upisano u zemljišne knjige. Razlučni vjerovnik nema pravo na zakonske zatezne kamate kao niti na eventualno neka druga sporedna potraživanja, ako ona nisu upisana u zemljišne knjige, a što je sudu tek za utvrditi. Zatezne kamate na glavicu teku do ročišta za diobu kupovnine, jer se na ročištu za diobu kupovnine utvrđuju tražbine kako glede glavnice, tako i kamata i troškova. Zbog toga se bez održavanja ročišta za diobu kupovnine ne može donijeti rješenje o namirenju odnosno oslobođenju od polaganja kupovnine.

Prema čl. 103. st. 5. OZ smatra se da je rješenje dostavljeno istekom trećeg dana od dana isticanja na e oglasnoj ploči suda.

U smislu čl. 108. OZ, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac položi kupovninu, sud će donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu.

U smislu čl. 96. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, dalje u tekstu: ZZK), sud koji donese odluku o dosudi naredit će po službenoj dužnosti da se dosuda zabilježi u zemljišnoj knjizi.

Sukladno čl. 11. st. 4. OZ, žalba ne odgađa provedbu rješenja, ako Ovršnim zakonom nije drugačije određeno. Odredbama Ovršnog zakona nije određeno da žalba protiv rješenja o dosudi nekretnine zadržava provedbu rješenja.

Zbog navedenog, na temelju spomenutih propisa odlučeno je kao u izreci.

U Dubrovniku, 30. studenog 2020. godine

Stečajni sudac:

Srđan Gavranić

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 čl. 103. OZ u vezi s čl. 247. SZ zakona istekom trećeg dana od dana objave na e-Oglasnoj ploči. Žalba ne odgađa provedbu rješenja (čl. 11. st. 4. OZ).

DN-a (30.11.2020.g.):

- stečajnom upravitelju, putem e oglasne ploče,
- KOTEKS d.d. Split, Ulica kralja Zvonimira 14,
- SUPER IGRA d.o.o., Zagreb, Hlebinska 3,
- Dario Maruševac, Bartolovec, Varaždinska ulica 85,
- NEKRETNINE BREZA d.o.o., Kralja Tomislava 9, Stari Grad,
- Općinski sud u Dubrovniku, zemljišnoknjižni odjel,
- Porezna uprava Dubrovnik,
- e-oglasna ploča suda,
- FINA, nakon pravomoćnosti s klauzulom pravomoćnosti radi objave na mrežnim stranicama elektroničkom poštom.

Na znanje:

- SBERBANK d.d., Zagreb, Varšavska 9, putem e oglasne ploče.

Broj zapisa: **1789b-34bbb**

Kontrolni broj: **0a464-74976-d9c49**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=SRĐAN GAVRANIĆ, L=DUBROVNIK, O=TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU, 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 Dubrovniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.