



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

Posl. br. 6-St.151/2019-189

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Dubrovniku, po stečajnom sucu tog suda Srđanu Gavraniću, kao sucu pojedincu, u 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 22. siječnja 2021. godine

r i j e š i o j e

- I. Iz utrška ostvarenog prodajom imovine stečajnog dužnika ZAKUP društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, ugostiteljstvo i usluge, Split, Zrinjsko-Frankopanska 68, MBS: 040151588, OIB: 25139341637 i to nekretnine oznake katastarske čestice:
 - kat. čestice zem. 6200/1 poslovni objekt 749 m², z.ul. 17830 k.o. SPLIT,
 - kat. čestice zem. 6203/11 zgrada 259 m², dvor 143 m², kat. čestice zem. 6203/22 zgrada 41 m², dvor 73 m², kat. čestice zem. 6203/23 dvor 3 m², ukupno 519 m², sve z.ul. 15523 k.o. SPLIT, uz zabilježbu da kod upisa zgrade izgrađene na čest. zem. 6203/11, čestice zem. 6203/22, čestice zem. 6203/23 nije priložena uporabna dozvola,
 - kat. čestice zem. 6203/1 zgrada 215 m², dvor 285 m², kat. čestice zem. 6203/21 zgrada 45 m², dvor 71 m², ukupno 616 m², sve z.ul. 15522 k.o. SPLIT, uz zabilježbu da kod upisa kuće izgrađene na čest. zem. 6203/1 i čestice zem. 6203/21, nije priložena uporabna dozvola,
 - kat. čestice zem. 6203/15 dvorište 61 m², kat. čestice zem. 6203/24 dvor 36 m², ukupno 97 m², sve z.ul. 18846 k.o. SPLIT,vrsta predmeta prodaje: skupni predmet prodaje,
identifikator nadmetanja: 25799,
identifikator predmeta prodaje: 15071,
u iznosu 25.792.500,00 kuna
namiruju se:
 - troškovi unovčenja predmeta 748.669,29 kuna (slovima: sedam-stotina-četrdeset-osam-tisuća-šest-stotina-šezdeset-devet kuna i dvadeset-devet lipa).
- II. Oslobađa se KRUŠČICA d.o.o., OIB: 23715687607, Mažuranićevo šetalište 1, Split, plaćanje kupovnine u iznosu od 21.795.686,97 kuna

(slovima: dvadeset-jedan-milijun-sedam-stotina-devedeset-pet-tisuća-šest-stotina-osamdeset-šest kuna i devedeset-sedam lipa).

- III. Nalaže se KRUŠČICA d.o.o., OIB: 23715687607, Mažuranićevo šetalište 1, Split u roku od 15 dana od dostave ovog rješenja uplatiti iznos troškova unovčenja od 600.147,13 kuna uvećano za zakupninu 57.500,00 kuna ili ukupno 657.647,13 kuna (slovima: šest-stotina-pedeset-sedam-tisuća-šest-stotina-četrdeset-sedam kuna i trinaest lipa) u korist računa IBAN: HR1123900011300028787 Model: HR11 poziv na broj (P1) 257990, te kao podatak drugi broj (P2) odvojen crticom (-) 194816, a u polje 71A na swiftu ili u polje "Opcija troška" u nalogu za plaćanje naznači "OUR", a kao opis plaćanja uplata troškova za St-151/2019.
- IV. Ako ponuditelj KRUŠČICA d.o.o. Split, ne plati u cijelosti troškove unovčenja iz točke III. izreke ovog rješenja, sud će rješenjem proglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju, a iz položene jamčevine će se namiriti troškovi prodaje i naknaditi razlika između postignute kupovnine.
- V. Uplaćena jamčevina u iznosu od 2.579.250,00 (slovima: dva-milijuna-pet-stotina-sedamdeset-devet-tisuća-dvije-stotine-pedeset kuna) uračunava se u kupovninu i troškove unovčenja.
- VI. Po odbitku iznosa troškova stečajnog postupka navedenog u točki I. ovog rješenja iz ostvarenih sredstava namiruje se tražbina razlučnog vjerovnika:
- KRUŠČICA d.o.o., OIB: 23715687607, Mažuranićevo šetalište 1, Split, u iznosu 21.795.686,97 kuna (slovima: dvadeset-jedan-milijun-sedam-stotina-devedest-pet-tisuća-šest-stotina-osamdeset-šest kuna i devedeset-sedam lipa) i to prijebojem tražbine u visini oslobođenog plaćanja kupovnine 21.795.686,97 kuna (slovima: dvadeset-jedan-milijun-sedam-stotina-devedest-pet-tisuća-šest-stotina-osamdeset-šest kuna i devedeset-sedam lipa).
- VII. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja isplatit će se iznosi navedeni ovom rješenju, tako što se nalaže Financijskoj agenciji nakon pravomoćnosti ovog rješenja bez odlaganja isplatiti:
- 748.669,29 kuna u korist računa ZAKUP društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, ugostiteljstvo i usluge, Split, Zrinjsko-Frankopanska 68, OIB: 25139341637, broj IBAN: HR7023900011101170935,
 - 3.305.643,75 kuna u korist računa DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, Schochenmüllerstrasse 4 Baar, Švicarska, broj IBAN: HR5023600001102809833,
 - 1.921.602,87 kuna u korist računa KRUŠČICA d.o.o. OIB:23715687607, Split, Mažuranićevo šetalište 1, broj IBAN: HR1024810001127001605.
- VIII. Nakon izvršenih isplata 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.

Obrazloženje

Nakon što imovina dužnika prodana na javnoj dražbi koju je provela Financijska agencija i kupcu koji je stavio najvišu valjanu ponudu KRUSČICA d.o.o., Split, u iznosu 25.792.500,00 kuna dosuđena imovina rješenjem ovog suda posl.br. St.151/2019-171 od 23. prosinca 2020. godine koje je postalo pravomoćno, te nakon što je KRUSČICA d.o.o., uplatilo dužni iznos po tom rješenju od 3.396.665,91 kuna, na ročištu za diobu kupovine održanom 22. siječnja 2021. godine predmet ročišta je bila rasprava o diobi kupovine u ukupnom iznosu od 25.792.500,00 kuna i namirenje vjerovnika koji ima pravo odvojenog namirenja svoje tražbine iz nekretnine koja je bila predmet prodaje.

Temeljem čl. 248. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, dalje u tekstu SZ) nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo iz iznosa ostvarenog prodajom namirit će se troškovi unovčenja iz čl. 254. SZ i potom tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu, a preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika. Sukladno čl. 254. SZ u vezi s pravnim shvaćanjem Odjela trgovačkih i drugih sporova VTS RH od 18.03.2019. troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška, osim ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja. U konkretnom slučaju troškovi unovčenja predmetne imovine upisane u u z.ul. 17830, 15523, 15522, 18846 k.o Split su znatno viši od 5% i prema obračunu stečajnog upravitelja (list spisa 1509-1511 i 1514-1521) iznose 691.169,29 kuna. a odnose se na trošak koji izravno tereti prodanu nekretninu i to trošak izrade procjene i ponovljene procjene vrijednosti imovine po ovlaštenom vještaku 56.250,00 kuna, komunlane naknade za premetnu imovinu 2.099,77 kuna, dražbe Financijske agencije 2.800.00 kuna, kao i razmjerno vrijednosti prodane imovine prema vrijednosti ostale stečajne mase (86,58%), budući je vrijednost ukupno unovčene i neunovčene stečajne mase 29.789.771,24 kuna, a na predmetnu imovinu se odnosi 25.792,500,00 kuna, trošak: knjigovodstvenih usluga 31.331,14 (od 36.187,50) kuna, bankarske naknade 2.210,62 (od 2.553,27) kuna, bruto nagrade stečajnog upravitelja uvećano za doprinos za zdravstveno osiguranje na nagradu u visini 7,5% 586.363,05 (od 677.250,00) kuna, odvjetničke usluge 7.575,75 (od 8.750,00) kuna, sudske i javnobilježničke pristojbe 2.538,96 (od 2.932,50) kuna, ili sveukupno 691.169,29 kuna.

Prema dostavljenoj procjeni sudskog vještaka za graditeljstvo Ivana Mijanović, dipl. ing. građ. stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz Agencije Mijanović (list spisa 1250-1339) na temelju kojeg je utvrđena vrijednost predmetnih nekretnina upisanih u z.ul. 17830, 15523, 15522 i 18846 K.O. Split u iznosu 34.390.000,00 kuna (4.572.843,93 eura), vrijednost "poslovnog objekta s zemljištem ispod objekta - č.z. 6200/1" (list spisa 1276) iznosi 3.970.636,24 eura (86,8308%), dok preostala tržišna vrijednost nekretnina položenih uz poslovni objekt (a koji su upisani u z.ul. 15523, 15522 i 18846 K.O. Split) iznosi 602.207,70 eura (13,1692%). Stoga, u ostvarenoj najboljoj ponudi u iznosu od 25.792.500,00 kuna, imovina

upisana u z.ul. 17830 k.o. Split sudjeluje s 86,8307% ili u vrijednosti od (86,8307% od 25.792.500,00=) 22.395.834,09 kuna, a imovina upisana u preostalim z.ul. (15523, 15522, 18846 k.o. Split) sudjeluje s 13,1692% ili u vrijednosti (13,1692% od 25.792.500,00=) 3.396.665,91 kuna.

Prema čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, dalje u tekstu 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 čl. 107. st. 1. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, dalje u tekstu: OZ) 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. Stečajni zakon daje mogućnost ne samo jedinom razlučnom vjerovniku već i prvom u prednosnom redu, ako ih je više da kupe nekretninu. To svoje pravo razlučni vjerovnik ostvaruje izjavom da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

U z.ul. 17830 k.o. Split, pod brojem Z-14467/08 na temelju Ugovora o založnom pravu od 31.10.2008.g., pravo zalogu u iznosu od petmilijunasedamstopeidesettisuća EUR i 00/100, u kunsnoj protuvrijednosti, uz kamate i nuzgredice, uz pod brojem Z-34978/2020 ustupanje založnog prava, Ugovor o ustupu i prijenosu prava i tražbina od 4. studenog 2020. pod poslovnim brojem Z-14467/08 s imena i koristi hipotekarnog vjerovnika DDM Invest III AG, pod br. Z-40504/19 u korist novog vjerovnika KRUŠČICA d.o.o., Split Zbog navedenog sud je mogao osloboditi KRUŠČICA d.o.o. plaćanja kupovnine za vrijednost prodane imovine samo one upisane u z.ul. 17830 k.o. Split na kojoj imovini je KRUŠČICA d.o.o. upisano kao prvi razlučni vjerovnik, dok za ostalu imovinu koja je bila predmet prodaje (upisana u z.ul. 15523, 15522, 18846 k.o. Split) KRUŠČICA d.o.o. nije prvi razlučni vjerovnik i ne može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu.

KRUŠČICA d.o.o. je podneskom predanim elektronskim putem 21. prosinca 2020. (list spisa 1481-1482), dakle prije prema izvješću Financijske agencije (list spisa 1483-1493) zaključenja dražbe, podnijelo zahtjev za oslobođenjem plaćanja kupovnine.

Zbog toga što imovina upisna u z.ul. 17830 k.o. Split (prema procjeni) sudjeluje u ukupnoj vrijednosti prodane imovine s 86,8307%, to je prvom razlučnom vjerovniku upisanom u tom z.ul. KRUŠČICA d.o.o. naloženo platiti pripadajući iznos troškova (86,8307% od 691.169,29 kuna) 600.147,13 kuna uvećano za iznos zakupnine za prosinac 2020. i siječanj 2021. koju KRUŠČICA d.o.o. kao zakupnik nije platilo u iznosu 57.500,00 kuna i koji iznos ne predstavlja troškove unovčenja, već isključivu obvezu kupca KRUŠČICA d.o.o. kao dosadašnjeg zakupnika, tj. ukupno 657.647,13 kuna, zbog čega je odlučeno kao u točki III. izreke ovog rješenja.

Preostali iznos troškova unovčenja (691.169,89-620.882,21=) 91.022,16 kuna predstavlja trošak unovčenja koji se odnosi na imovinu

upisanu u z.ul. (15523, 15522, 18846 k.o. Split) koja u ostvarenoj kupovnici sudjeluje s 13,1693%.

Nakon što se od vrijednosti imovine upisane u z.ul. 17830 k.o. Split (22.395.834,09 kuna) s kojom (86,8307%) sudjeluje u ostvarenoj kupovnici oduzmu troškovi unovčenja koji razmjerno otpadaju na tu imovinu u iznosu (86,8307% od 691.169,29 kuna) 600.147,13 kuna, namiruje se tražbina prvog razlučnog vjerovnika upisano u z.ul. 17830 k.o. Split u iznosu 21.795.686,97 kuna, pa je zbog toga odlučeno kao u točki VI. izreke ovog rješenja.

Imovina upisana u z.ul. 15523, 15522, 18846 k.o. Split u ukupno ostvarenoj kupovnici prema procjeni vještaka sudjeluje s 13,1693% ili u vrijednosti 3.396.665,91 kuna, pa kada se oduzmu troškovi unovčenja prema čl. 247. SZ koji razmjerno otpadaju na tu imovinu (13,1693% od 691.169,29 kuna) u iznosu 91.022,16 kuna, tražbina prvog razlučnog vjerovnika upisanog u z.ul. 15523, 15522, 18846 k.o. Split DDM INVEST III AG, Baar, Švicarska namiruje se u iznosu 3.305.643,75 kuna, zbog čega je u točki VII. izreke ovog rješenja odlučeno naložiti Financijskog agenciji na račun tog vjerovnika prenijeti iznos od 3.305.643,75 kuna, a iznos troškova unovčenja (691.169,29 kuna) i dužne zakupnine od 57.500,00 kuna ili ukupno 748.669,29 kuna prenijeti na račun stečajnog dužnika, te u korist računa KRUSČICA iznos 1.921.602,87 kuna koji je preostao nakon što se od iznosa uplaćene jamčevine 2.579.250,00 kuna odbije iznos troškova i dužne zakupnine.

Oslobođenju 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.

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

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

U Splitu 22. siječnja 2021. 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. 12. Stečajnog zakona istekom osmog dana od dana objave na e-Oglasnoj ploči Žalba ne odgađa provedbu rješenja (čl. 11. st. 4. OZ).

DN-a (22.01.2021.g.):

- stečajnom upravitelju, putem e oglasne ploče,
- KRUŠČICA d.o.o., Split, po punomoćniku Damiru Gruiću, odvjetniku u Splitu,
- DDM INVEST III AG, Baar, Švicarska, po punomoćniku Davoru Jonjiću, odvjetniku u Buzinu,
- FINA, nakon pravomoćnosti s klauzulom pravomoćnosti radi objave na mrežnim stranicama elektroničkom poštom,
- e oglasna ploča.

Broj zapisa: **eb2f6-6231e**

Kontrolni broj: **06836-fb750-ca1fb**

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.