



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-66/2017-137

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza RADALJ d.o.o. u stečaju Split, Ruđera Boškovića 7/125, OIB: 20282828476, kojeg zastupa stečajni upravitelj Ante Gabelica, Split, Ruđera Boškovića 7/125, OIB: 68765596631, 2. veljače 2021.

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnine stečajnog dužnika označene kao 1. suvlasnički dio 62/433, etažno vlasništvo (E-1), s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano njegovo isključivo vlasništvo garaže u podrumu koja je u Elaboratu etažiranja označena crvenom bojom i slovom G1 ukupne neto korisne površine 61,90 m², smješten u stambenoj zgradi izgrađenoj na nekretnini označenoj kao čest. zem. 1800/47, Z.U. 3381, K.O. Makarska-Makar, u iznosu 295.000,00 kuna.

II. Nekretnina iz točke I. ovog zaključka prodavat će se elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija, a ista se ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (221.250,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (147.500,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (73.750,00 kuna)
- na četvrtoj dražbi brod se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

III. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Nekretnina iz točke I. ovog zaključka prodaje se po načelu „viđeno-kupljeno“ te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

IV. Na nekretnini iz točke I. ovog zaključka postoji razlučno pravo u korist Građevno d.d. u stečaju, Vrgorac, Hrvatskih velikana 49, OIB: 60040338789.

V. Za nekretninu iz točke I. izreke ovog zaključka kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate pripadnu jamčevinu prema rednom broju dražbe i to:

- 23.000,00 kuna (prva dražba)
- 15.000,00 kuna (druga dražba)
- 8.000,00 kuna (treća dražba)
- 1.000,00 kuna (četvrta dražba).

Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje, a jamčevina mora biti evidentirana na posebnom računu Financijske agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva. Kupcu koji je stavio najpovoljniju ponudu uplaćena jamčevina uračunava se u cijenu. Ponuditeljima kojima ponuda ne bude prihvaćena Financijska agencija će vratiti uplaćeni iznos jamčevine bez kamata u roku od 8 dana po primitku nalog suda za povrat jamčevine, a koji nalog će sud donijeti kada zaprimi izvješće da je kupovina uplaćena u cijelosti.

VI. Kupac je dužan položiti kupovninu u cijelosti u roku od 30 dana računajući od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac po dospelosti.

VII. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz točke VI. ovog zaključka, nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

VIII. Ako kupac ili svaki sljedeći ponuditelj ne položi kupovninu u cijelosti u određenom roku ili odustane od svoje ponude, smatra se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine te će se iz nje namiriti nastali troškovi prodaje, kao i troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi.

IX. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu te rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju nekretnine kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca te brisanje prava i tereta na nekretninama koja prestaju njihovom prodajom.

X. Razlučni vjerovnik može o svom trošku objaviti ovaj zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji.

XI. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Ante Gabelice, Split, Ruđera Boškovića 7/125, na broj mobitela 098/9143-187.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-66/2017-27 od 18. lipnja 2019., određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika, među ostalim i nekretnine označene u točki I. izreke ovog zaključka, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a sve to sukladno članku 247. stavcima 1., 2. i 3., u vezi s člankom 169. stavcima 5., 6. i 7. te člankom 441. stavkom 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15. i 104/17. - u daljnjem tekstu: SZ).

Iz stanja spisa proizlazi kako na predmetnoj nekretnini postoji razlučno pravo u korist razlučnog vjerovnika Građevno d.d. u stečaju, Vrgorac, Hrvatskih velikana 49, OIB:60040338789, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.677.323,49 kuna, zajedno sa svim troškovima i kamatama, i to na temelju Ugovora o prijenosu potraživanja (cesiiji), koji

je sklopljen 29. srpnja 2019. te kojim Vojislav Purlija, kao vlasnik obrta za graditeljstvo i usluge Gradina, Vrgorac, Tina Ujevića 13, kao cedent, ustupa svoje potraživanje Građevno d.d. u stečaju, Vrgorac, zastupanoj po stečajnoj upraviteljici Miri Hajdić, kao cesionaru. Na temelju navedenog Ugovora Građevno d.d. u stečaju postaje razlučni vjerovnik na ovoj nekretnini.

Ističe se da je zaključkom ovog suda poslovni broj 7 St-66/2017-102 od 7. listopada 2020. prekinuta provedba prodaje ove nekretnine, koju je provodila Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom na temelju zaključka ovog suda poslovni broj St-66/2017-36 od 18. rujna 2019., zbog toga što je predmetna nekretnina bila pogrešno označena da u naravi predstavlja dvosobni stan u prizemlju, iako u naravi zaista predstavlja garažno-skladišni prostor pa je zbog toga i vrijednost ove nekretnine pogrešno utvrđena, a i samim time potencijalnim kupcima nisu dani točni i realni podaci o predmetu prodaje i njegovoj vrijednosti.

Radi procjene vrijednosti predmetne nekretnine u studenom 2020. izrađen je novi nalaz i mišljenje sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina po Mati Tonkoviću iz Splita, iz kojeg proizlazi kako tržišna vrijednost ove nekretnine iznosi 295.386,60 kuna.

Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti predmetne nekretnine održanom 27. siječnja 2021., stečajni upravitelj predložio je da se utvrdi vrijednost ove nekretnine u skladu s dostavljenom procjenom vrijednosti od strane sudskog vještaka te da se ista zaokruži sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15.), tako da vrijednost bude utvrđena u iznosu 295.000,00 kuna.

Na poseban upit suca stečajni upravitelj izjavio je da je predmetna nekretnina korištena duže od dvije godine te da se trenutno nalazi u posjedu društva Aqua Max d.o.o., Makarska, Svetog Florijana 3, OIB: 07124078021, koje navedenu nekretninu koristi bez ikakve pravne osnove, da njihov izlučni zahtjev stečajni upravitelj nije priznao jer nema dokaza da je kupoprodajna cijena uplaćena, niti su isti ikada podnijeli prijedlog za uknjižbu prava vlasništva niti se prema njegovim saznanjima u ovom trenutku vodi nekakav drugi parnični postupak radi utvrđenja prava vlasništva, odnosno radi utvrđivanja osnovanosti izlučnog zahtjeva.

Prisutna stečajna upraviteljica razlučnog vjerovnika Građevno d.d. u stečaju izjavila je da nema primjedbi ni prigovora na dostavljeni procjembeni elaborat te da je suglasna s prijedlogom stečajnog upravitelja za utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine.

Člankom 247. stavkom 3. SZ-a propisano je da će sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje, dok je stavkom 4. tog članka propisano da prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Nadalje, stavkom 5. istog članka propisano je da se nekretnina ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
 - na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine,
 - na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
- a stavkom 6. istoga članka propisano je da se na četvrtoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.

Isto tako prema članku 247. stavku 1. SZ-a, nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a pravila o obustavi postupka se ne primjenjuju.

Zbog navedenih razloga, sud je utvrdio vrijednost predmetnih nekretnina u iznosima navedenim pod točkom II. izreke ovog zaključka, a sve sukladno procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koju je napravio sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mate Tonković, cijeneći pri tom da je predmetna procjena izrađena prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisano razlučno pravo na nekretnini brisati nakon prodaje, zbog čega upisani tereti značajnije ne utječu na vrijednost ove nekretnine.

Slijedom svega navedenog, a na temelju članka 247. SZ-a, u vezi s člancima 92., 93., 95. do 100., 103. i 106. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12., 25/13., 93/14. i 73/17. – u daljnjem tekstu: OZ), odlučeno je kao u izreci ovog zaključka o prodaji.

U Splitu 2. veljače 2021.

Sudac
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Ante Gabelica, Split, Ruđera Boškovića 7/125
- Građevno d.d. u stečaju, Vrgorac, po stečajnoj upraviteljici Miri Hajdić
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-66/2017-27 od 18. lipnja 2019. s potvrdom pravomoćnosti, zahtjevom za prodaju nekretnina i izvatkom iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **eb2f6-c9f47**

Kontrolni broj: **0f498-85917-dfea5**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=IVAN ČULIĆ, 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.