



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-71/2018-109

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom CLEUNA d.o.o. u stečaju, Kaštel Kambelovac, Cesta dr. Franje Tuđmana 580/A, OIB: 76575738436, kojeg zastupa stečajni upravitelj Stjepan Lović, Zagreb, Radnička cesta 52, OIB: 25964288839, 17. prosinca 2020.

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost suvlasničkih dijelova nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska, označenih kao kč.br. 828/7, šuma površine 401 m², upisana u zk. ul. br. 2156, k.o. Brela, suvlasništvo stečajnog dužnika za 2/3 dijela te kč.br. 828/16, šuma površine 498 m², upisana u zk. ul. br. 2175, k.o. Brela, suvlasništvo stečajnog dužnika za 13/24 dijela, kao cjeline u iznosu od 2.945.000,00 kuna.

II. Suvlasnički dijelovi nekretnina iz točke I. ovog zaključka prodavat će kao cjelina elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija, a isti se ne mogu prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (2.208.750,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (1.472.500,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (736.250,00 kuna)
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

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

IV. Na nekretninama opisanim pod točkom I. izreke ovog rješenja upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika GARDEN MAKSIMIR d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 45, OIB: 25738979611.

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

- 220.000,00 kuna (prva dražba)
- 150.000,00 kuna (druga dražba)

- 75.000,00 kuna (treća dražba)
- 30.000,00 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 dospeljuću.

VII. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz točke VI. ovog zaključka, suvlasnički dijelovi 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 nekretnina 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 Stjepan Lović, Zagreb, Radnička cesta 52, na broj mobitela 098/422-130.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-71/2018-69 od 2. lipnja 2020., određena je prodaja nekretnine stečajnog dužnika, поближе 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. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15. i 104/17. - u daljnjem tekstu: SZ).

Iz stanja spisa proizlazi kako je na nekretninama opisanim pod točkom I. izreke ovog rješenja upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika GARDEN MAKSIMIR d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 45, OIB: 25738979611.

Radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina korišten je nalaz i mišljenje Mate Tonkovića, stalnog sudskog vještaka za arhitekturu i graditeljstvo, koji je izrađen za potrebe ovršnog postupka koji se vodio pod poslovnim brojem Ovr-412/2019 pred Općinskim sudom u Makarskoj, Stalnoj službi u Imotskom. Navedeni elaborat objavljen je na mrežnoj stranici e-oglasna ploča sudova 21. siječnja 2020.

Iz navedenog procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti proizlazi da vrijednost nekretnine označene kao kč.br. 828/7, šuma površine 401 m², upisana u zk. ul. br. 2156, k.o. Brela, iznosi 108.500,00 EUR-a, a nekretnine označene kao kč.br. 828/16, šuma površine 498 m², upisana u zk. ul. br. 2175, k.o. Brela, iznosi 587.158,00 EUR-a.

Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti, održanom 16. prosinca 2020., stečajni upravitelj predložio je da se vrijednost suvlasničkog dijela stečajnog dužnika od 2/3 dijela nekretnine označene kao kč.br. 828/7, šuma površine 401 m², upisana u zk. ul. br. 2156, k.o. Brela, utvrdi u iznosu od 72.333,00 EUR-a, što prema srednjem tečaju prema tečajnoj listi HNB-a na ovaj dan (7,53) iznosi 544.670,00 kuna pa je predložio da se vrijednost zaokruži na 545.000,00 kuna. U odnosu na 13/24 dijela nekretnine označene kao kč.br. 828/16, šuma površine 498 m², upisana u zk. ul. br. 2175, k.o. Brela ista prema izračunu iznosi 318.043,91 EUR-a, što prema srednjem tečaju prema tečajnoj listi HNB-a na ovaj dan iznosi 2.394.870,64 kuna pa je predložio da se vrijednost zaokruži na 2.400.000,00 kuna.

Također, stečajni upravitelj je s obzirom na položaj ovih čestica predložio da se suvlasnički dijelovi prodaju kao cjelina, odnosno kao jedan predmet prodaje jer smatra da je to svrsihodnije i da će se na takav način postići bolja cijena. U tom slučaju ukupna vrijednost ovih nekretnina, odnosno suvlasničkih dijelova stečajnog dužnika iznosi 2.945.000,00 kuna.

Na ovom ročištu bili su prisutni punomoćnik razlučnog vjerovnika Garden Maksimir d.o.o. i zastupnik po zakonu Republike Hrvatske, Ministarstva financija koji su naveli da nemaju primjedbi na procjenu vještaka te da prihvataju prijedlog stečajnog upravitelja da se vrijednost suvlasničkih dijelova kao cjeline utvrdi u iznosu od 2.945.000,00 kuna.

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.

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.

Zbog navedenih razloga, sud je utvrdio vrijednost predmetne suvlasničkih dijelova nekretnina u iznosu od 2.945.000,00 kuna, a sve sukladno procjeni tržišne vrijednosti koju je napravio sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mate Tonkovića, cijeneći

pritom da je predmetna procjena izrađena prema pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisano razlučno pravo brisati nakon prodaje, zbog čega upisani teret ne utječe na tržišnu vrijednost 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 17. prosinca 2020.

Sudac
Ivan Čulić

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

DNA:

- stečajni upravitelj Stjepan Lović, Zagreb, Radnička cesta 52/II
- GARDEN MAKSIMIR d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 45, po punomoćniku
- Financijska agencija, RC Split, uz rješenje o prodaji broj St-71/2018-69 od 2. lipnja 2020. s potvrdom pravomoćnosti, zahtjevom za prodaju nekretnina i izvatom iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **eb2f4-e91ba**

Kontrolni broj: **03d20-64dd9-665a3**

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.