



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Poslovni broj 15 St-1063/16-194

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Rijeci, OIB 88785964957, po sucu pojedincu Danieli Korlević, u stečajnom postupku nad dužnikom M. Z. GRADNJA d.o.o. za građenje i poslovanje nekretninama, Matulji, V. Gortana 2, OIB 13426556200, dana 25. siječnja 2021. godine

r i j e š i o j e

- I. Utvrđuje se da je kupac trgovačko društvo AYATA MEDIA d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 52, OIB 58178881241, ukupnom uplatom iznosa od 821.498,43 kn na žiroračun stečajnog dužnika podmirio stečajnom dužniku troškove unovčenja predmeta razlučnog prava iz čl. 254. st. 3. Stečajnog zakona (Narodne novine, br. 71/15 i 104/17, dalje: SZ-a) za nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija:
- 4. Suvlasnički dio: 488/1000 etažno vlasništvo (E-4) Stan sa potkrovljem na drugom katu zgrade označen zelenom bojom koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka, tri sobe, dva hodnika, kupaone, wc-a, balkona, lođe, dvije tavanke prostorije i stepeništa sveukupne korisne površine 246,92 m², k.č.br. 846/2 stambena zgrada, dvorišna zgrada i dvorište ukupne površine 1167 m² upisano u z.k.ul. 2023 k.o. Volosko;
 - k.č.br. 65, livada površine 594 m², upisana u z.k.ul. 353 k.o. Pobri;
 - k.č.br. 73/2, livada površine 774 m², upisana u z.k.ul. 739 k.o. Pobri;
 - 3. Suvlasnički dio: 1/3 i 4. Suvlasnički dio: 1/3 k.č.br. 73/5, pašnjak površine 250 m², upisan u z.k.ul. 1530 k.o. Pobri;
 - 3. Suvlasnički dio: 2/6 i 4. Suvlasnički dio: 2/6 k.č.br. 73/6, put površine 295 m², upisan u z.k.ul. 1531 k.o. Pobri;
 - 7. Suvlasnički dio: 2/3 k.č.br. 73/7, pašnjak površine 66 m², upisan u z.k.ul. 740 k.o. Pobri;
 - z.k. tijelo II – 5. Suvlasnički dio: 2/12, k.č.br. 958/4, vrt površine 50 m² upisano u z.k.ul. 72 k.o. Volosko;
 - 2. suvlasnički dio: ½ dijela k.č.br. 954, vrt površine 31 m² upisano u z.k.ul. 1003 k.o. Volosko;
 - 1. Suvlasnički dio sa neodređenim omjerom – etažno vlasništvo (E-1)
1. Dio zgrade označenog br. I u ½ dijela, grč. 309/1, stambena zgrada površine 102 m² upisana u z.k.ul. 573 k.o. Volosko;
 - 2. Suvlasnički dio sa neodređenim omjerom – etažno vlasništvo (E-2)

1. Dio zgrade označenog br. V, grč. 309/1, stambena zgrada površine 102 m² upisana u z.k.ul. 573 k.o. Volosko;
 - 3. Suvlasnički dio sa neodređenim omjerom – etažno vlasništvo (E-3)
 1. Dio zgrade označenog br. II, grč. 309/1, stambena zgrada površine 102 m² upisana u z.k.ul. 573 k.o. Volosko;
 - 4. Suvlasnički dio sa neodređenim omjerom – etažno vlasništvo (E-4)
 1. Dio zgrade označenog br. III u $\frac{3}{4}$ dijela, grč. 309/1, stambena zgrada površine 102 m² upisana u z.k.ul. 573 k.o. Volosko;
 - 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom - etažno vlasništvo (E-1)
 1. Dio zgrade označenog br. I u $\frac{1}{2}$ dijela, grč. 309/2, stambena zgrada površine 223 m² upisana u z.k.ul. 574 k.o. Volosko;
 - 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom - etažno vlasništvo (E-3)
 1. Dio zgrade označenog br. III u $\frac{3}{4}$ dijela, grč. 309/2, stambena zgrada površine 223 m² upisana u z.k.ul. 574 k.o. Volosko;
 - 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom - etažno vlasništvo (E-4)
 1. Dio zgrade označenog br. II, grč. 309/2, stambena zgrada površine 223 m² upisana u z.k.ul. 574 k.o. Volosko;
 - 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom, trosobni stan sa nusprostorijama od 67,58 m² na drugom katu na nacrtu označeno zelenom bojom, k.č.br. 17/1, vrt i dvorište površine 680 m² i grč. 392 kuća stanovanja površine 184 m², upisane u z.k.ul. 161 k.o. Opatija, odnosno, nova oznaka nekretnine: upisana u zk.ul.br. 2064 k.o. Opatija, koja predstavlja stambenu zgradu k br. 74 i spremnik koje se nalaze na kat. čest 242 k.o. Opatija, koja se odnosi na suvlasnički dio 20/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO E 4, koja u naravi predstavlja stan broj 4 na II. katu, koji se sastoji od hodnika, kupaoalice, kuhinje, dvije spavaće sobe i dnevnog boravka, površine 65,91 m², s pripatkom balkona na II. katu, površine 4,12 m², balkona na II. katu površine 3,12 m², te drvarnice u prizemlju pomoćne zgrade, površine 3,04 m², sveukupne površine 76,19 m²;
 - z.k. tijelo II – 13. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom: 1. stan A na drugom katu zgrade koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovaonicom, hodnika, kupaoalice i sobe ukupne površine 58,51 m² u nacrtu označen plavom bojom, stambena zgrada sagrađena na grč. 27 upisana u z.k.ul. 14 k.o. Opatija, odnosno nova oznaka nekretnine upisana u zk.ul.br. 696 k.o. Opatija, koja predstavlja zgradu mješovite upotrebe, dvorište i dvorište koje se nalaze na kat. čest 447 k.o. Opatija, koja se odnosi na suvlasnički dio 1/8 ETAŽNO VLASNIŠTVO E 4, koja u naravi predstavlja Stan A, na II. katu zgrade, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovaonicom, hodnika, kupaoalice i sobe, ukupne površine 58,51 m², u nacrtu označen plavom bojom koji iznose ukupno 819.978,30 kn.
- II. Nalaže se stečajnom upravitelju da kupcu trgovačkom društvu AYATA MEDIA d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 52, OIB 58178881241, izvrši povrat preplaćenog iznosa od 1.520,13 kn u roku od osam dana.

Obrazloženje

Rješenjem poslovni broj St-1063/16-129 od 05. ožujka 2020. godine utvrđeno je da je kupac trgovačko društvo AYATA MEDIA d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 52, ponudio cijenu u visini od 15.772.670,00 kn pa su sukladno čl. 103. st. 3. Ovršnog zakona (Narodne novine br.

112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17) bile ispunjene pretpostavke da mu se dosude nekretnine stečajnog dužnika opisane u izreci rješenja.

Rješenjem o dosudi od 05. ožujka 2020. godine predmetne nekretnine dosuđene su kupcu trgovačkom društvu AYATA MEDIA d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 52. Istim rješenjem određeno je da će se upis prava vlasništva u korist kupca na dosuđenim nekretninama izvršiti nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što kupac položi iznos obračunatih troškova iz čl. 254. st. 3. SZ-a, na koje će biti pozvan posebnim rješenjem.

Podneskom od 12. veljače 2020. godine razlučni vjerovnik trgovačko društvo AYATA MEDIA d.o.o. podnio je sudu izjavu iz čl. 247. st. 7. SZ-a kojom je kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu izjavio da kupuje nekretnine koje su bile predmet prodaje s identifikatorom nadmetanja broj 21454, 21462, 21464, 21468 i 21475, te da stavlja u prijeboj svoju tražbinu osiguranu razlučnim pravom na predmetnim nekretninama prema stečajnom dužniku u visini 20.573.019,13 kn s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnina koja ukupno iznosi 15.772.670,00 kn.

Rješenjem poslovni broj St-1063/16-170 od 03. rujna 2020. godine sud je naložio kupcu trgovačkom društvu AYATA MEDIA d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 52, da podmiri stečajnom dužniku troškove unovčenja predmeta razlučnog prava iz čl. 254. st. 3. SZ-a u ukupnom iznosu od 821.498,43 kn.

Protiv tog rješenja žalbu je podnio kupac trgovačko društvo AYATA MEDIA d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 52.

Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-4292/2020-2 od 16. studenog 2020. godine ukinuto je rješenje ovog suda od 03. rujna 2020. godine i predmet vraćen sudu na ponovan postupak.

Nakon donošenja drugostupanjske odluke, kupac trgovačko društvo AYATA MEDIA d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 52, povukao je žalbu izjavljenu protiv rješenja od 03. rujna 2020. godine te obavijestio sud da je izvršio uplatu troškova unovčenja predmeta razlučnog prava.

Odredba čl. 248. st. 1. t. 1. SZ-a uređuje postupak namirenja razlučnih vjerovnika nakon unovčenja nekretnina odnosno stvari i prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, na način da će se prvenstveno namiriti troškovi unovčenja iz odredbe čl. 254. SZ-a, namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redosljedu određenom pravilima ovršnoga postupka i preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Prema odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

Stečajni upravitelj dostavio je sudu obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava iz čl. 254. st. 3. SZ-a.

Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određeni su u stvarnoj visini jer premašuju paušalni 5%-tni iznos od utška za unovčene nekretnine. Stečajni upravitelj obrazložio je i argumentirao stvarno nastale troškove unovčenja.

Troškovi koji se u smislu čl. 254. st. 3. SZ-a izdvajaju u stečajnu masu i terete unovčene nekretnine iznose 819.978,30 kn.

Troškovi koji u cijelosti terete unovčenu nekretninu, objekt u Opatiji na adresi Maršala Tita 49, za razdoblje od 29. kolovoza 2016. godine do 31. prosinca 2020. godine iznose 13.143,98 kn, a odnose se na trošak naknade za uređenje voda u iznosu od 1.760,15 kn prema financijskoj kartici Hrvatskih voda, trošak komunalne naknade + naknade za uređenje voda u iznosu od 7.658,76 kn, kamata na komunalnu naknadu u iznosu od 677,80 kn, komunalni doprinos u iznosu od 2.103,16 kn i kamata na komunalni doprinos u iznosu od 944,11 kn.

Troškovi koji razmjerno u visini od 39,30% u odnosu na ostale unovčene nekretnine terete unovčenu nekretninu odnose se na: trošak knjigovodstva u iznosu od 30.457,50 kn sa uključenim PDV-om, naknada radniku na održavanju i prodaji nekretnina u iznosu od 505,00 kn prema Ugovoru o djelu kojeg je stečajni dužnik sklopio 14. studenog 2019. godine sa Romeom Vancaš iz Opatije, Skradinj 9 i dokazima o plaćanju naknade, trošak procjene nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku Vlasti Santo Olda u iznosu od 2.456,25 kn, trošak nagrade za rad stečajnom upravitelju u iznosu od 247.590,00 kn, naknada troškova stečajnom upravitelju u iznosu od 16.348,80 kn, trošak ovrhe koji se odnosi na komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda i trošak ovrhe u iznosu od 2.920,81 kn prema izvatku Sberbanke d.d. o promjenama na žiroračunu, naknada Sberbanci d.d. za vođenje računa u razdoblju od 29. kolovoza 2016. do 1. kolovoza 2020. godine u iznosu od 1.131,84 kn, naknada Financijskoj agenciji za provođenje e – dražbe u iznosu od 2.986,80 kn i trošak procjene nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku Vanji Gavranović Tipura u iznosu od 1.473,75 kn.

Troškovi koji u cijelosti terete unovčenu nekretninu, objekt u Opatiji, na adresi Matka Laginje 13, za razdoblje od 29. kolovoza 2016. godine do 31. prosinca 2020. godine iznose 12.821,47 kn, a odnose se na trošak naknade za uređenje voda u iznosu od 795,14 kn prema financijskoj kartici Hrvatskih voda, trošak komunalne naknade + naknade za uređenje voda u iznosu od 10.610,80 kn i kamata na komunalnu naknadu u iznosu od 1.415,53 kn.

Troškovi koji razmjerno u visini od 29,20% u odnosu na ostale unovčene nekretnine terete unovčenu nekretninu odnose se na: trošak knjigovodstva u iznosu od 22.630,00 kn sa uključenim PDV-om, naknada radniku na održavanju i prodaji nekretnina u iznosu od 375,22 kn, trošak procjene nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku Vlasti Santo Olda u iznosu od 1.825,00 kn, trošak nagrade za rad stečajnom upravitelju u iznosu od 183.960,00 kn, naknada troškova stečajnom upravitelju u iznosu od 12.147,24 kn, trošak ovrhe koji se odnosi na komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda i trošak ovrhe u iznosu od 2.170,17 kn prema izvatku Sberbanke d.d. o promjenama na žiroračunu, naknada Sberbanci d.d. za vođenje računa u razdoblju od 29. kolovoza 2016. do 1. kolovoza 2020. godine u iznosu od 840,96 kn, naknada Financijskoj agenciji za provođenje e – dražbe u iznosu od 2.219,20 kn i trošak procjene nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku Vanji Gavranović Tipura u iznosu od 1.095,00 kn.

Troškovi koji u cijelosti terete unovčenu nekretninu, objekt u Opatiji, na adresi Maršala Tita 74, za razdoblje od 29. kolovoza 2016. godine do 31. prosinca 2020. godine iznose 13.595,70 kn, a odnose se na trošak naknade za uređenje voda u iznosu od 1.545,22 kn prema financijskoj kartici Hrvatskih voda, trošak komunalne naknade + naknade za uređenje voda u iznosu od 3.214,87 kn, kamata na komunalnu naknadu u iznosu od 284,65 kn i trošak pričuve za razdoblje od 01. rujna 2016. godine do 15. travnja 2020. godine u iznosu od 8.550,96 kn.

Troškovi koji razmjerno u visini od 9,90% u odnosu na ostale unovčene nekretnine terete unovčenu nekretninu odnose se na: trošak knjigovodstva u iznosu od 7.672,50 kn sa uključenim PDV-om, naknada radniku na održavanju i prodaji nekretnina u iznosu od 127,21 kn, trošak procjene nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku Vlasti Santo Olda u iznosu od 618,75 kn, trošak nagrade za rad stečajnom upravitelju u iznosu od 62.370,00 kn, naknada troškova stečajnom upravitelju u iznosu od 4.118,40 kn, trošak ovrhe koji se odnosi na komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda i trošak ovrhe u iznosu od 735,78 kn prema izvatku Sberbanke d.d. o promjenama na žiroračunu, naknada Sberbanci d.d. za vođenje računa u razdoblju od 29. kolovoza 2016. do 1. kolovoza 2020. godine u iznosu od 285,12 kn, naknada Financijskoj agenciji za provođenje e – dražbe u iznosu od 752,40 kn i trošak procjene nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku Vanji Gavranović Tipura u iznosu od 371,25 kn.

Troškovi koji u cijelosti terete unovčenu nekretninu, objekt u Opatiji, na adresi Joakima Rakovca 8, za razdoblje od 29. kolovoza 2016. godine do 31. prosinca 2020. godine iznose 3.640,18 kn, a odnose se na trošak komunalne naknade + naknade za uređenje voda u iznosu od 3.344,95 kn i kamata na komunalnu naknadu u iznosu od 295,23 kn.

Troškovi koji razmjerno u visini od 9,10% u odnosu na ostale unovčene nekretnine terete unovčenu nekretninu odnose se na: trošak knjigovodstva u iznosu od 7.052,50 kn sa uključenim PDV-om, naknada radniku na održavanju i prodaji nekretnina u iznosu od 116,93 kn, trošak procjene nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku Vlasti Santo Olda u iznosu od 568,75 kn, trošak nagrade za rad stečajnom upravitelju u iznosu od 57.330,00 kn, naknada troškova stečajnom upravitelju u iznosu od 3.785,60 kn, trošak ovrhe koji se odnosi na komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda i trošak ovrhe u iznosu od 676,32 kn prema izvratku Sberbanke d.d. o promjenama na žiroračunu, naknada Sberbanci d.d. za vođenje računa u razdoblju od 29. kolovoza 2016. do 1. kolovoza 2020. godine u iznosu od 262,08 kn, naknada Financijskoj agenciji za provođenje e – dražbe u iznosu od 691,60 kn i trošak procjene nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku Vanji Gavranović Tipura u iznosu od 341,25 kn.

Troškovi koji razmjerno u visini od 11,10% u odnosu na ostale unovčene nekretnine terete unovčenu nekretninu, zemljište u Pobrима, odnose se na: trošak knjigovodstva u iznosu od 8.602,50 kn sa uključenim PDV-om, naknada radniku na održavanju i prodaji nekretnina u iznosu od 142,63 kn, trošak procjene nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku Vlasti Santo Olda u iznosu od 693,75 kn, trošak nagrade za rad stečajnom upravitelju u iznosu od 69.930,00 kn, naknada troškova stečajnom upravitelju u iznosu od 4.617,60 kn, trošak ovrhe koji se odnosi na komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda i trošak ovrhe u iznosu od 824,96 kn prema izvratku Sberbanke d.d. o promjenama na žiroračunu, naknada Sberbanci d.d. za vođenje računa u razdoblju od 29. kolovoza 2016. do 1. kolovoza 2020. godine u iznosu od 319,68 kn, naknada Financijskoj agenciji za provođenje e – dražbe u iznosu od 843,60 kn i trošak procjene nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku Vanji Gavranović Tipura u iznosu od 416,25 kn.

Ukupna vrijednost unovčene stečajne mase iznosi 16.008.291,88 kn, od čega unovčene nekretnine koje terete kupca AYATA MEDIA d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 52, čine 98,53% stečajne mase, a nekretnine upisane u z.k.ul. 569 k.o. Volosko i z.k.ul. 72 k.o. Volosko čine 1,47% stečajne mase.

U odnosu na ostvarene troškove unovčenja, sud je izvršio uvid u ostvarene troškove unovčenja (stranica 1357 – 1462 spisa) koje je specificirao stečajni upravitelj kako je naprijed navedeno te utvrdio da su ostvareni troškovi unovčenja bili potrebni za unovčenje predmetnih nekretnina i da su u izravnoj odnosno neizravnoj vezi s njihovim unovčenjem.

Uplatom ukupnog iznosa od 821.498,43 kn na žiroračun stečajnog dužnika, kupac trgovačko društvo AYATA MEDIA d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 52, podmirilo je troškove unovčenja predmeta razlučnog prava iz čl. 254. st. 3. SZ-a. Preplaćeni iznos od 1.520,13 kn stečajni upravitelj uplatit će na žiroračun trgovačkog društva AYATA MEDIA d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 52.

Slijedom navedenoga, a temeljem čl. 248. st. 1. t. 1. i čl. 254. st. 3. SZ-a odlučeno je kao u izreci.

U Rijeci, 25. siječnja 2021. godine

Sudac
Daniela Korlević

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalba se izjavljuje u dva primjerka u roku od osam dana od dostave prvostupanjskog rješenja. Dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Broj zapisa: **eb2f6-74d33**

Kontrolni broj: **0caee-54660-cc0da**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=DANIELA KORLEVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, 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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.