



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

Posl. br.6-St. 388/2019-143

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Dubrovniku, po sucu tog suda Srđanu Gavraniću kao stečajnom sucu u stečajnom postupku nad dužnikom PETRUS d.o.o. za građenje, trgovinu, turizam i usluge "u stečaju", Put Cavtata 10, Cavtat, MBS: 090001746, OIB: 91833209783, zastupano po stečajnom upravitelju Dinki Trumbić iz Splita, izvan ročišta, dana 17. lipnja 2021. godine

### z a k l j u č i o   j e

- I. Određena je u stečajnom postupku prodaja dijela imovine stečajnog dužnika i to oznake:
- 1) kat. čestica 679/1, 33. suvlasnički dio 222/2000, z.ul. 954 K.O. Cavtat,
  - 2) kat. čestica 627/7 dvorište 734 m2 ZK tijelo II - 7. suvlasnički dio 2/734, z. ul. 2832 K.O. Gruž,
  - 3) kat.čest. zgr. 649, posl. zgrada, površine 1.163 m2, z.ul. 2832 K.O. Gruž, ZK tijelo I - 10. Suvlasnički dio: 1242/266020 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), spremište površine 5,31 m2 i spremište površine 37,71 m2 na III. katu zgr. 649.
- II. Imovina dužnika za koju je određena prodaja u stečajnom postupku oznake: kat.čest. zgr. 649, posl. zgrada, površine 1.163 m2, z.ul. 2832 K.O. Gruž, ZK tijelo I - 10. Suvlasnički dio: 1242/266020 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), spremište površine 5,31 m2 i spremište površine 37,71 m2 na III. katu zgr. 649, prodat će se:
- a) kat.čest. zgr. 649, posl. zgrada, površine 1.163 m2, z.ul. 2832 K.O. Gruž, ZK tijelo I - 10. suvlasnički dio 1.932.552/1.099.460.660 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), dio spremišta neto površine 15,56 m2 na III. katu zgr. 649, u naravi dio stana na III. katu zgr. 649 s istočne strane hodnika,
  - b) kat.čest. zgr. 649, posl. zgrada, površine 1.163 m2, z.ul. 2832 K.O. Gruž, ZK tijelo I - 10. suvlasnički dio 1.932.552/1.099.460.660 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), dio spremišta neto površine 15,56 m2 na III. katu zgr. 649, u naravi dio stana na III. katu zgr. 649 sa zapadne strane hodnika.
- III. Za imovinu iz točke I. ove odluke oznake:
- 1) kat. čestica **679/1, 33. suvlasnički dio 222/2000**, z.ul. 954 K.O. Cavtat, utvrđuje se vrijednost u iznosu 199.162,00 kuna,
  - 2) kat. čestica **627/7** dvorište 734 m2 ZK tijelo II - **7. suvlasnički dio 2/734**, z. ul. 2832 K.O. Gruž, utvrđuje se vrijednost u iznosu 3.700,00 kuna,
  - 3.a) kat.čest. **zgr. 649**, posl. zgrada, površine 1.163 m2, z.ul. 2832 K.O. Gruž, ZK tijelo I - **10. suvlasnički dio 1.932.552/1.099.460.660** ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), dio spremišta neto površine 15,56 m2 na III. katu zgr. 649, u naravi dio stana na III. katu zgr. 649 s istočne strane hodnika, utvrđuje se vrijednost u iznosu 300.000,00 kuna,
  - 3.b) kat.čest. **zgr. 649**, posl. zgrada, površine 1.163 m2, z.ul. 2832 K.O. Gruž, ZK tijelo I - **10. suvlasnički dio 1.932.552/1.099.460.660** ETAŽNO

VLASNIŠTVO (E-10), dio spremišta neto površine 15,56 m<sup>2</sup> na III. katu zgr. 649, u naravi dio stana na III. katu zgr. 649 sa zapadne strane hodnika, utvrđuje se vrijednost u iznosu 300.000,00 kuna.

- IV.** Imovina iz točke I. ove odluke prodavati će se na **javnoj dražbi**.  
Prodaju imovine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.  
Imovina iz točke I. ove odluke ne može se 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,
  - na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.
- Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj.  
Imovina iz točke I. ove odluke prodaje se na po načelu "viđeno-kupljeno", te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.
- V.** Na imovini iz točke II. izreke ove odluke oznake:
- a) kat.čest. zgr. 649, posl. zgrada, površine 1.163 m<sup>2</sup>, z.ul. 2832 K.O. Gruž, ZK tijelo I - 10. suvlasnički dio 1.932.552/1.099.460.660 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), dio spremišta neto površine 15,56 m<sup>2</sup> na III. katu zgr. 649, u naravi dio stana na III. katu zgr. 649 s istočne strane hodnika,
  - b) kat.čest. zgr. 649, posl. zgrada, površine 1.163 m<sup>2</sup>, z.ul. 2832 K.O. Gruž, ZK tijelo I - 10. suvlasnički dio 1.932.552/1.099.460.660 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), dio spremišta neto površine 15,56 m<sup>2</sup> na III. katu zgr. 649, u naravi dio stana na III. katu zgr. 649 sa zapadne strane hodnika,
- postoji upisana zabilježba prijenosa vlasništva izvršenog radi osiguranja tražbine u korist Alen Markulića.
- VI.** Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje za uplate jamčevinu u novcu za:
- 1) kat. čestica 679/1, 33. suvlasnički dio 222/2000, z.ul. 954 K.O. Cavtat, u iznosu od 10% od početne cijene, ili 19.916,00 kuna
  - 2) kat. čestica 627/7 dvorište 734 m<sup>2</sup> ZK tijelo II - 7. suvlasnički dio 2/734, z. ul. 2832 K.O. Gruž, u iznosu od 750,00 kuna
  - 3.a) kat.čest. zgr. 649, posl. zgrada, površine 1.163 m<sup>2</sup>, z.ul. 2832 K.O. Gruž, ZK tijelo I - 10. suvlasnički dio 1.932.552/1.099.460.660 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), dio spremišta neto površine 15,56 m<sup>2</sup> na III. katu zgr. 649, u naravi dio stana na III. katu zgr. 649 s istočne strane hodnika, u iznosu od 10% od utvrđene cijene, ili 30.000,00 kuna,
  - 3.b) kat.čest. zgr. 649, posl. zgrada, površine 1.163 m<sup>2</sup>, z.ul. 2832 K.O. Gruž, ZK tijelo I - 10. suvlasnički dio 1.932.552/1.099.460.660 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), dio spremišta neto površine 15,56 m<sup>2</sup> na III. katu zgr. 649, u naravi dio stana na III. katu zgr. 649 sa zapadne strane hodnika, u iznosu od 10% od utvrđene cijene, ili 30.000,00 kuna,
- koja se plaća u korist posebnog računa Financijske Agencije, najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje, a valjanom uplatom će se smatrati uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Financijske agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.
- Kupcu koji je stavio najpovoljniju ponudu uplaćena jamčevina uračunava se u cijenu.  
Ponuditeljima kojima ponuda ne bude prihvaćena Financijska agencija će vratiti uplaćeni iznos bez kamata u roku od 8 dana od dana kada sud zaprimi izvješće u uplati kupovnine u cijelosti.
- VII.** Kupac je dužan položiti kupovinu u cijelosti u roku od 15 dana od primitka rješenja o dosudi.
- VIII.** Ako prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu izjavi da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini

utvrđene vrijednosti nekretnine plaćaju se troškovi unovčenja predmeta prema čl. 254. Stečajnog zakona.

- IX. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac o dospelosti.
- X. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti u roku iz ove odluke, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.
- XI. Ako kupac ili svaki slijedeći ponuditelj ne položi kupovinu u cijelosti u određenom roku, ili odustane od svoje ponude smatra se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine. Ako kupac koji je ponudio najveću cijenu u određenom roku ne položi kupovinu u cijelosti sud će posebnim rješenjem proglasiti dosudu kupcu koji je ponudio veću cijenu nevažećom i imovinu dosuditi slijedećem ponuditelju koji je ispunio uvjete da mu se imovina dosudi redom prema veličini ponuđene cijene.
- XII. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovinu i rješenje od osudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju imovine kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca i brisanje razlučnih prava na kupljenoj imovini koja prestaju prodajom.
- XIII. Razlučni vjerovnik može o svom trošku objaviti zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji nekretnina.
- XIV. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Dinke Trumbić iz Splita, na broj mobilnog telefona 098/214-500, od 9 do 13 sati, svaki radni dan. Razgledanje imovine moguće je ako se prethodno plati trošak razgledanja najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje u dražbi, uz prethodnu najavu i u dogovoru sa stečajnom upraviteljem u zavisnosti od slobodnih termina stečajnog upravitelja.

### Obrazloženje

Rješenjem ovog suda posl.br. St. 388/2019-15 od 18. lipnja 2019. godine otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom.

Na imovini iz točke II. izreke ove odluke postoji upisana zabilježba prijenosa vlasništva izvršenog radi osiguranja tražbine u korist Alen Markulića.

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 ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, a u zemljišnoj knjizi će se upisati zabilježba rješenja o prodaji nekretnine. O prodaji nekretnine odlučuje sud rješenjem, a prodaju, nakon što sud zaključkom o prodaji utvrdi cijenu, provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

U smislu čl. 92. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, dalje u tekstu: OZ) koji se na temelju čl. 247. SZ na odgovarajući način u ovom postupku prodaje primjenjuje, vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja vještaka ili procjenitelja, odmah nakon što je na ročištu održanom 17. lipnja 2021. godine omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku da se o procjeni izjasne. Vrijednost nekretnina sud je nakon zaokruženja utvrdio prema procjeni sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina DOMINO NEKRETNINE d.o.o. iz Dubrovnika (list spisa 467, list spisa 301, list spisa 459-477, 510-533,

557-580, 584-607, 651-672) po ovlaštenom procjenitelju Zvonimiru Franiću, te nakon pregleda Identifikacije čestica izdane po Državnoj geodetskoj upravi Republike Hrvatske, Područnog ureda za katastar Dubrovnik klasa: 936-02/21-04/89 urbroj. 541-30-02/13-21-2 od 23. travnja 2021. s potvrdom o površini klasa: 930-01/21-01/70 urbroj. 541-30-02/6-21-2 od 5. svibnja 2021., vodeći računa da će se u predmetnom slučaju razlučno pravo (fiducij) na imovini brisati nakon prodaje, pa upisani tereti značajnije ne utječu na vrijednosti predmetne imovine.

Sud je za imovinu dužnika za koju je određena prodaja u stečajnom postupku oznake:

- kat.čest. zgr. 649, posl. zgrada, površine 1.163 m<sup>2</sup>, z.ul. 2832 K.O. Gruž, ZK tijelo I - 10. Suvlasnički dio: 1242/266020 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), spremište površine 5,31 m<sup>2</sup> i spremište površine 37,71 m<sup>2</sup> na III. katu zgr. 649, odredio prodaju prema stanju u naravi, budući se prema nalazu i mišljenju (procjeni) ovlaštenog vještaka u naravi radi o dva prostora površine 15,56 m<sup>2</sup> svaki koji se koriste kao dio stanova, te je prema upisanom zemljišnoknjižnom stanju odredio prodaju tog dijela suvlasničkih djelova kao:

a) kat.čest. zgr. 649, posl. zgrada, površine 1.163 m<sup>2</sup>, z.ul. 2832 K.O. Gruž, ZK tijelo I - 10. suvlasnički dio 1.932.552/1.099.460.660 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), dio spremišta neto površine 15,56 m<sup>2</sup> na III. katu zgr. 649 s istočne strane hodnika, u naravi dio stana na III. katu zgr. 649,

b) kat.čest. zgr. 649, posl. zgrada, površine 1.163 m<sup>2</sup>, z.ul. 2832 K.O. Gruž, ZK tijelo I - 10. suvlasnički dio 1.932.552/1.099.460.660 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), dio spremišta neto površine 15,56 m<sup>2</sup> na III. katu zgr. 649 sa zapadne strane hodnika, u naravi dio stana na III. katu zgr. 649,

dok je za preostali dio upisan u zemljišnim knjigama, a koji u naravi predstavlja

- kat.čest. zgr. 649, posl. zgrada, površine 1.163 m<sup>2</sup>, z.ul. 2832 K.O. Gruž, ZK tijelo I - 10. suvlasnički dio 1.268.082/1.099.460.660 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), spremište površine 5,31 m<sup>2</sup> i dio hodnika površine 4,80 m<sup>2</sup> na III. katu zgr. 649, odlučio izdvojiti iz prodaje, obzirom da se radi o stvari koja je u suvlasništvu svih (su)vlasnika posebnih djelova zgrade i ne može biti samostalna stvar u prometu.

U smislu čl. 88. OZ, vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom o prodaji. Sukladno čl. 247. st. 5. SZ nekretnina se 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 na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune. Zbog toga je odlučeno kao u točki III. ovog rješenja.

Sukladno čl. 11. st. 2. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (NN 156/2014, 1/2019, 28/2021) jamčevina iznosi najmanje 10% utvrđene vrijednosti predmeta prodaje

Prema čl. 98. st. 4. OZ ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti u roku iz ove odluke, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

Zbog navedenog, na temelju spomenutih propisa i u smislu čl. 92., 93., 95.do 100., 103., 106, OZ u vezi sa čl. 247. SZ, odlučeno je kao u izreci.

**U Dubrovniku, 17. lipnja 2021. godine**

**Stečajni sudac:**

**Srđan Gavranić**

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU**

Protiv ovog zaključka nije dopušteno izjaviti posebnu žalbu.

**DN-a** (17.06.2021.):

- stečajni upravitelj,
- e-oglasna ploča suda.

Na znanje:

- Alen Markulić, Ulica Antuna Branka Šimića 112, Split.

Broj zapisa: eb2fc-2e603

Kontrolni broj: 07331-abc96-0ef01

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.