



Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Amruševa 2/II

46 St-4527/16

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Maji Praljak, u stečajno postupku nad dužnikom Stečajna masa iza dužnika PLUS PLUS d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 30, OIB: 43684564119, MBS: 081298285, 25. rujna 2020.,

r i j e š i o j e

I Određuje se prodaja u stečajnom postupku nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika Stečajna masa iza dužnika PLUS PLUS d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 30, OIB: 43684564119, MBS: 081298285, uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini upisanoj kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Zagreb, i to dijelu nekretnine upisane u zk. ul. broj 6241, k.o. Grad Zagreb, kat. čest. 4991/3, u naravi stambeno poslovna zgrada br. 36/a Ogrizovićeve ulica i dvorište ukupne površine 1099 m² i to:

Suvlasnički dio 10900/223470 etažno vlasništvo E-2, stan broj 2-trosobni stan na I. (prvom) katu površine 109 m² koji se nalazi na sjeverozapadnoj strani.

II Na nekretnini iz točke I izreke ovog rješenja prijenos prava vlasništva je proveden sa imena dužnika, radi osiguranja novčane tražbine, za korist vjerovnika:

Partner banka d.d. Zagreb, OIB: 71221608291, Zagreb, Vončinina ulica 2.

III Zaključkom o prodaji utvrdit će se vrijednost nekretnine, način i uvjeti prodaje nekretnine iz točke I ovog Rješenja.

IV Određuje se upis zabilježbe ovog Rješenja o prodaji nekretnine stečajnog dužnika iz točke I ovog rješenja u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižnog odjela Zagreb.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-1448/19 od 10. ožujka 2020. otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza dužnika PLUS PLUS d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 30, OIB: 43684564119, MBS: 081298285, te stečajnu masu čini nekretnina koja

je predmet ove prodaje, a kako je ista navedena i opisana u točki I izreke ovog rješenja. Za predmetnu je nekretninu u zemljišnim knjigama zabilježen prijenos prava vlasništva u korist fiducijarnog vlasnika Partner banka d.d. Zagreb, OIB: 71221608291, Zagreb, Vončinina ulica 2, radi osiguranja novčane tražbine i to najviše do iznosa od 3.150.000,00 kn, a što je zaprimljeno 28. svibnja 2009. pod brojem Z-29063/09.

Odredbom čl. 150. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17 dalje: SZ) određeno je da vjerovnik čija prava proizlaze iz sudskog ili javnobilježničkoga osiguranja tražbine prijenosom vlasništva stvari ili prijenosom prava, ima u stečajnom postupku pravni položaj razlučnog vjerovnika. Slijedom navedenog proizlazi da na predmetnoj nekretnini postoji razlučno pravo.

Tijekom izvještajnog ročišta stečajni upravitelj podnio je prijedlog da se nekretnina opisana u točki I izreke ovog rješenja, na kojoj je upisano razlučno pravo u korist razlučnog vjerovnika Partner banka d.d. Zagreb, OIB: 71221608291, Zagreb, Vončinina ulica 24, prodaje u stečajnom postupku uz primjenom odredbe čl. 247. Stečajnog zakona, a sukladno pravilima o ovrsi na nekretnini. Pri tome predlaže prodaju neposrednom pogodbom prikupljanjem pisanih ponuda navodeći detaljno uvjete prodaje:

"- Ponude se imaju dostaviti u zatvorenoj omotnici na adresu: Mateo Erceg, stečajni upravitelj, Radnička cesta 30, 10000 Zagreb, s naznakom „Ne otvaraj-ponuda za predmet St-1448/19, najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana objave oglasa;

- Oglasi za prodaju nekretnine objavljivat će se na portalu „Sudačka mreža“;
- Pravo sudjelovanja imaju sve pravne i fizičke osobe, pod uvjetom da u roku za predaju Ponude uplate na račun Stečajnog dužnika IBAN: HR7024070001100188701, jamčevinu u iznosu od 147.000,00 kn, uz opis plaćanja „Jamčevina u predmetu St-1448/19“;
- U slučaju neprihvatanja Ponude, jamčevina će Ponuditeljima biti vraćena;
- Otvaranje Ponuda će biti javno i Ponude će se otvarati pred javnim bilježnikom Zorka Čavajda iz Zagreba, Radnička cesta 48/III;
- Prodaja se vrši po načelu „viđeno-kupljeno“ što isključuje sve naknadne prigovore kupca;
- Sve poreze i pristojbe u svezi s prodajom nekretnine snosi kupac;
- Početna cijena na prvom oglasu za prodaju, ispod koje se nekretnina ne može prodati, određuje se u iznosu od 1.470.000,00 kn;
- U slučaju da se nekretnina ne proda na prvom oglasu, u svakom sljedećem oglasu početna cijena umanjit će se za 10% od početne cijene iz prvog oglasa;
- Prodaja nekretnine oglašavat će se do njene prodaje;
- Nekretnina će se neposrednom pogodbom prodati najpovoljnijem ponuditelju;
- Najpovoljniji ponuditelj dužan je u roku od 8 (osam) dana od dana primitka obavijesti o prihvatanju Ponude sklopiti sa Stečajnim dužnikom Ugovor o kupoprodaji nekretnine;
- U slučaju da najpovoljniji ponuditelj u roku od 8 (osam) dana od dana primitka obavijesti o prihvatanju Ponude ne sklopi sa Stečajnim dužnikom Ugovor o kupoprodaji

- nekretnine, smatrat će se kako je najpovoljniji ponuditelj odustao od kupnje nekretnine i time gubi pravo na povrat jamčevine;
- Potpisi prodavatelja i kupca na Ugovoru o kupoprodaji moraju biti ovjereni od strane javnog bilježnika;
 - Ugovor o kupoprodaji nekretnine u ime i za račun Stečajnog dužnika potpisati će i svoj potpis ovjeriti stečajni upravitelj Mateo Erceg, kao zakonski zastupnik Stečajnog dužnika;
 - Stečajni upravitelj stečajnog dužnika će u roku od 8 (osam) dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji isti Ugovor na pregled dostaviti Trgovačkom sudu u Zagrebu radi donošenja Rješenja o dosudi;
 - Kupac je dužan u roku od 30 (trideset) dana od dana pravomoćnosti Rješenja o dosudi uplatiti kupoprodajnu cijenu na račun Stečajnog dužnika IBAN: HR7024070001100188701;
 - Ugovor o kupoprodaji nekretnine ima učinak od dana pravomoćnosti Rješenja o dosudi;
 - Nekretnina nema prava koja ne prestaju prodajom;
 - Nekretnina je slobodna od osoba i stvari;
 - Nekretnina se može razgledati u dogovoru sa stečajnim upraviteljem pozivom na broj 091/153 20 06.

Na izvještajnom ročištu razlučni vjerovnik suglasio se s uvjetima prodaje na način kako je to predložio stečajni upravitelj.

Odredbama čl. 247. st. 1. - 4. SZ-a, propisano je da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini. Pravila o obustavi postupka ne primjenjuje se (čl. 247. st. 1. SZ-a). O prodaji nekretnine iz stavka 1. toga članka sud odlučuje rješenjem protiv kojeg pravo na žalbu imaju stečajni upravitelj i razlučni vjerovnici. U rješenju o prodaji nekretnine sud će odrediti da se nekretnina prodaje u stečajnom postupku. U zemljišnoj knjizi upisat će se zabilježba rješenja o prodaji nekretnine (čl. 247. st. 2. SZ-a). Sud će zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje (čl. 247. st. 3. SZ-a). Prodaju nekretnine provodi Financijska agencija (dalje: Agencija) elektroničkom javnom dražbom (čl. 247. st. 4. SZ-a).

Odredbom čl. 97. st. 1. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, dalje: OZ) propisano je da se prodaja nekretnine obavlja elektroničkom javnom dražbom koja počinje objavom poziva za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi na mrežnim stranicama Agencije, dok je odredbom čl. 97. st. 6. OZ-a propisano da se stranke, založni vjerovnici, nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta mogu sporazumjeti najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi da se prodaja obavi u određenom roku neposrednom prodajnom preko ovlaštene osobe za promet nekretninama, sudskog ovršitelja, javnog bilježnika ili na drugi način.

Prema tome, odredba čl. 97. OZ-a propisuje da se prodaja i unovčenje nekretnina može obavljati na dva načina: prodajom na elektroničkoj javnoj dražbi i prodajom neposrednom

pogodbom, dok prodaju nekretnine dražbom provodi Agencija (čl. 95.a st.1. OZ-a), kao isključivo nadležna.

U konkretnom slučaju, iz prijedloga stečajnog upravitelja s kojim prijedlogom je suglasan i razlučni vjerovnik proizlazi da on predlaže da sud donese rješenje o prodaji predmetne nekretnine uz primjenu odredbe čl. 247. SZ-a neposrednom pogodbom, prikupljanjem ponuda uz precizirane uvjete.

Međutim, nekretnine na kojima postoji razlučno pravo mogu se prodavati jedino i isključivo u skladu s odredbama čl. 247. SZ-a, a jedini način prodaje je propisana Stečajnim zakonom tako da prodaju nekretnina na kojima postoji razlučno pravo provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom (tako i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u odluci poslovni broj PŽ-103/2017-2 od 25. siječnja 2017.) Proizlazi da odlučivanje kako o načinu tako i uvjetima prodaje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo nije u ovlasti stečajnog upravitelja ni razlučnog vjerovnika, jer o tome odlučuje sud.

S tim u vezi okolnost što je odredbom čl. 97. st. 6. OZ-a propisano da se stranke, založni vjerovnici, nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta mogu sporazumjeti i to najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi, da se prodaja nekretnine obavi u određenom roku neposrednom pogodbom preko ovlaštene osobe za promet nekretninama, sudskog ovršitelja, javnog bilježnika ili na drugi način, ne znači da se navedene osobe mogu sporazumjeti da se prodaja nekretnina u stečajnom postupku vrši neposrednom pogodbom, prikupljanjem ponuda (uz precizirane uvjete), jer takav način prodaje nije predviđen SZ-a. SZ je, ponavlja se, kao jedini način prodaje nekretnine opterećene razlučnim pravom u stečajnom postupku, predvidio prodaju putem Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom (čl. 247. st. 4. SZ-a), a da pritom nije uputio niti na mogućnost primjene odredbe čl. 97. st. 6. OZ-a.

Prema tome, da je zakonodavac imao namjeru dopustiti mogućnost prodaje u stečajnom postupku nekretnine opterećene razlučnim pravom na bilo koji drugi način osim elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije, on bi tu mogućnost zakonom izričito i propisao.

Slijedom svega, ovaj sud je na temelju odredbe čl. 247. st. 1. i 2. SZ-a odlučio kao u točkama I i II izreke ovog rješenja, a primjenom odredbe čl. čl. 247. st. 3. SZ-a, kao u točki III izreke ovog rješenja. Odluka iz točke II izreke ovog rješenja proizlazi iz odredbe čl. 150. SZ-a.

Zagreb, 25. rujna 2020.

Sutkinja:
Maja Praljak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja pravo žalbe imaju stečajni upravitelj i razlučni vjerovnici.

Žalba se podnosi ovom sudu u tri primjerka za Visoki trgovački sud RH u roku od osam dana od dana dostave rješenja.

DNA:

1. stečajni upravitelj
2. razlučni vjerovnik Partner banka d.d. Zagreb,
3. Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb
4. e-oglasna ploča suda

Broj zapisa: **17899-46360**

Kontrolni broj: **0d92e-5aa69-e1b63**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=MAJA PRALJAK, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.