



REPUBLIKA HRVATSKA

Trgovački sud u Zagrebu

Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-1981/2023-71

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAKLJUČAK
O
PRODAJI

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU po sucu pojedincu Vesni Sremac Šoštar u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Terra Mystica d.o.o. u stečaju, Donja Kupčina, Donja Kupčina 295, OIB: 16111266012, (prije TERA-GALL d.o.o. Nazorova 14, Kupljenovo), dana 17. listopada 2025.

z a k l j u č i o j e

I. Predmet prodaje:

- kčbr. 78, broj D.L.1-4,4-2, DONJE SELO, dvorište površine 4840 m², gospodarska zgrada, Donja Kupčina, Donja Kupčina 295 površine 254 m², ukupne površine 5094 m², upisano u z.k. ul. 78 k.o. 339334 Donja Kupčina Nova
- kčbr. 79, broj D.L.1-4,4-2, DONJE SELO, dvorište površine 4788 m², gospodarska zgrada 486 m², ukupne površine 5274 m², upisano u z.k. ul. 79 k.o. 339334 Donja Kupčina Nova

Na nekretnini je upisan fiducijarni vlasnik:

- HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Zagreb, Koturaška 47
- DAVOR JONJIĆ, Zagreb, Malešnica II.27, OIB: 93155702620

II. Način prodaje:

Prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom

III. Cijena:

1. utvrđena vrijednost nekretnine:

a) iznosi 173.000,00 €

2. minimalna cijena: (cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati)

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti,
- na četvrtoj dražbi početna cijena iznosi 1,00 €.

3. prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, sve do završetka elektroničke javne dražbe.

5. jamčevina iznosi 10 % utvrđene vrijednosti

6. dražbeni korak:

a) iznosi 1.350,00 €

7. rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu - razliku između jamčevine i postignute cijene kupac je dužan položiti u roku od 15 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi

8. ako kupac koji je ponudio višu cijenu u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi ne položi kupovninu, nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene.

9. nekretnina je slobodna od osoba i stvari .

IV. Ostali uvjeti prodaje

1. kupac plaća sve poreze i pristojbe u vezi sa prodajom nekretnine

2. nekretninu stečajnog dužnika koja je predmet prodaje, te dokaze o vlasništvu nekretnine mogu se razgledati svaki radni dan od 9,00 – 14,00 sati uz obavezan prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem stečajnog dužnika Martin Lukin, Zagreb, Gračanska cesta 145F, broj telefona: 098/1841-745.

V. Nalaže se stečajnom upravitelju dostaviti Financijskoj agenciji na obrascu propisanom Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (N.N.156/2014, dalje: Pravilnik) zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom sa podacima sukladno ovom zaključku.

VI. Ovaj zaključak o prodaji objavit će se na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zagrebu te će se dostaviti i FINA-i koja provodi elektroničku javnu dražbu.

Obrazloženje

1. Prema odredbi članka 247. stavak 1. Stečajnog zakona (N.N. br.71/2015, 104/2017, 36/2022, 27/2024 dalje: SZ), nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

2. Temeljem naprijed citirane odredbe članka 247. stavak 1. SZ-a, te stavka 2. istog članka, rješenjem ovog suda od 26. rujna 2025., broj gornji, određena je prodaja u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, pobliže opisane u toč.I izreke ovog zaključka.

3. Odredbom članka 247. stavak 3. SZ-a propisano je kako zaključkom o prodaji sud utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.

4. Toč.II. izreke ovog zaključka utemeljena je na odredbi članka 247. stavak 3. SZ-a i odredbi članka članka 97. stavak 1. do 5. Ovršnog zakona (N.N. 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020, 114/2022, 6/2024; dalje: OZ).

5. Vrijednost nekretnine (toč.III 1.a) zaključka) utvrđena je u iznosu od 173.000,00 €.

6. Toč. IV.2. zaključka utemeljena je na odredbi članka 247. stavak 5. i 6. SZ-a.

8. Toč. IV.3. zaključka utemeljena je na odredbi članka 247. stavak 7. SZ-a

9. Toč. IV.5. zaključka utemeljena je na odredbi članka 20. stavak 2. Pravilnika.

10. Toč. IV 7. zaključka utemeljena je na odredbi članka 98. stavak 3. OZ-a

11. Toč. V. ovog zaključka temelji se na odredbi čl. 81. OZ-a, a u svezi s čl. 19. i 20. st. 2. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (NN 156/2014, 1/2019, 28/2021, 9/2023).

12. Stečajni je upravitelj tijelo stečajnog postupka sa zadaćom unovčavanja imovine stečajnog dužnika (članak 89. stavak 1. toč. 9. SZ-a), te u smislu članka 2. citiranog Pravilnika predstavlja "nadležno tijelo" koje Financijskoj agenciji dostavlja

zahtjev za prodaju i ostala pismena radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika (toč. V. zaključka).

13. Toč.VI zaključka utemeljena je na odredbi članka 12. SZ-a.

U Zagrebu, 17. listopada 2025.

SUDAC:
Vesna Sremac Šoštar

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 19 .st. 7. SZ).

DNA:

- FINA
- Stečajni upravitelj
- Fiducijarni vjerovnik po pun.
- e-Oglasna ploča

Broj zapisa: **9-3087e-18c09**

Kontrolni broj: **04614-85da3-5575e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=VESNA SREMAC ŠOŠTAR, 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.