



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg J.F. Kennedyja 11

St-1551/2021

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Maji Praljak, u stečajnom postupku nad dužnikom DOMI d.o.o. u stečaju, OIB 20233402883, Zagreb, M. Pavelića 21, dana 2. ožujka 2026.,

riješio je

Odbacuje se kao nedopušten prijedlog zainteresirane osobe- kupca Joning d.o.o. OIB: 06392012520, Zagreb, Ulica Matka Baštijana 2a da se nesporno uplaćena kupoprodajna cijenu u iznosu od 351.663,75 EUR (slovima: tri stotine pedeset i jednu tisuću šest stotina šezdeset i tri eura i sedamdeset i pet centi) razmjerno umanju za razliku površine predmetnog poslovnog prostora.

Obrazloženje

1. Nekretnina koja čini dio stečajne mase stečajnog dužnika, konkretno nekretnina stečajnog dužnika upisana u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Rijeci i to zk.ul. 12623, k.o. 999906 Rijeka, poduložak E-1 suvlasnički udjel 1/1 (dalje: predmetna nekretnina) unovčena je tijekom stečajnog postupka u okviru postupka koji se pred ovim sudom vodio pod brojem Ovr-30/2023, a uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini putem elektroničke javne dražbe koju je provela Financijska agencija temeljem odredbe čl. 247. Stečajnog zakona ("Narodne novine" br. 71/15, 104 i 36/2022).
2. Uvidom u spis ovog suda broj Ovr-30/2023 utvrđeno je kako slijedi:
 - pravomoćnim rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr- 30/2023 od 9. veljače 2024. predmetna nekretnina dosuđena je kupcu JONING d.o.o. OIB: 06392012520, Zagreb, Ulica Matka Baštijana 2a za iznos od 351.663,75 eura;
 - budući da je rješenje o dosudi od 9. veljače 2024. postalo pravomoćno dana 22. ožujka 2024., a kupac je uplatio kupovninu, zaključkom ovog suda broj Ovr-

30/2023 od 8. travnja 2024. predmetna je nekretnina predana kupcu JONING d.o.o., Zagreb;

- iz zaključka o prodaji Trgovačkog suda u Zagrebu broj Ovr- 30/2023 od 13. lipnja 2023. između ostalog proizlazi i da je sud u točki 6.i) jasno naveo da se predmetne "nekretnine prodaju po načelu "viđeno-kupljeno" što isključuje naknadne primjedbe na pravne i materijalne nedostatke", a u točki 7. je naveo: "Nekretnine stečajnog dužnika koje su predmet prodaje te dokazi o vlasništvu nekretnina mogu se razgledati uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem Stjepan Rakarec, OIB: 64132194100 Črnkovec, Črnkovec 16, Tel. 098 319 684, e-mail: uredrakarec@gmail";
 - zainteresirana osoba JONING d.o.o. Zagreb je podnescima od 11. lipnja 2024. i 3. srpnja 2024. navela da je nesporno kupila poslovni prostor površine 165 m², za koji je naknadno temeljem nalaza i mišljenja sudskog vještaka utvrdila da ima površinu od 127,63 m². Ukazala je da postoji razlika od 37,37 m² na štetu zainteresirane osobe odnosno kupca, pa predlaže sudu da društvu DOMI d.o.o. u stečaju naloži predaju u posjed nekretnine kupljene na javnoj dražbi, odnosno poslovnog prostora površine 165 m² ili ako navedeno iz bilo kojeg objektivnog razloga nije moguće, da se nesporno uplaćena kupoprodajna cijena u iznosu od 351.663,75 eura razmjerno umanju za opisanu razliku površine predmetnog poslovnog prostora od 37,37 m². Ukazivao je da je na dražbi sudjelovao u dobroj vjeri, da se pouzdao u stanje upisano u zemljišnim knjigama, popratnim sudskim odlukama i procjembenim elaboratima, a u kojima je nesporno bilo navedeno kako površina tog poslovnog prostora iznosi 165 m², radi čega je odlučio licitirati na javnoj dražbi. Dalje je naveo da je prije javne dražbe obišao nekretnine, međutim prisutna osoba je navela da ne može pokazati čitav poslovni prostor jer su ključevi dijela poslovnog prostora bili u Zagrebu, a kako se radilo o prodaji putem FINE kupac to tada nije dovodio u pitanje;
 - rješenjem suda broj Ovr-30/2023 od 19. veljače 2025. (pravomoćno 14. svibnja 2025.) odbijen je kao neosnovan prijedlog zainteresirane osobe kupca JONING d.o.o. da se umanju iznos uplaćene kupovnine u iznosu od 351.663,75 eura. U obrazloženju sud u bitnom navodi da je rješenje o dosudi postalo pravomoćno, da protiv tog rješenja zainteresirana osoba kupac JONING d.o.o. nije izjavio žalbu, niti je odustao od ponude da je kupac imao pravo razgledati predmetnu nekretninu, kao i da je nekretnina prodana po načelu "viđeno-kupljeno", što isključuje naknadne primjedbe na pravne i materijalne nedostatke. Protiv tog rješenja žalbu je podnio kupac, zainteresirana osoba JONING d.o.o. Zagreb, koja žalba je rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj PŽ-1661/2025 od 14. svibnja 2025. odbijena, a rješenje ovog suda potvrđeno.
3. Sada ponovno u stečajnom postupku podnescima od 28. siječnja 2025. i 3. rujna 2025., društvo JONING d.o.o., kao kupac/ovdje zainteresirana osoba i dalje ukazuje da postoji znatno odstupanje između površine nekretnine navedene u zemljišnim knjigama i njezine stvarne površine, te ponovno predlaže da sud nesporno uplaćenu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 351.663,75 eura razmjerno umanju za razliku površine predmetnog poslovnog prostora.

4. Za dodati je i da je kupac, zainteresirana osoba prvo ukazivao da predmetni poslovni prostor u stvarnosti ima površinu od 127,63 m², a podneskom od 3. rujna 2025. navodi da površina iznosi 126,67 m² (to stoga što je naknadno angažirao Jasminku Lilić, dipl.ing.građ., za potrebe izrade elaborata snimke postojećeg stanja predmetnog poslovnog prostora u svrhu upisa ispravne površine odnosno poslovnog prostora u evidencije zemljišnih knjiga). Međutim, ta okolnost nije odlučna za donošenje predmetne odluke.
5. Naime predmet konkretnog odlučivanja nije okolnost je li i ako je, u kojoj je mjeri površina predmetne nekretnine bila pogrešno upisana a slijedom toga i prodavana putem javne dražbe, nego je predmet odlučivanja prijedlog za razmjernim umanjnjem cijene, i to prijedlog za razmjernim umanjnjem cijene, nakon provedene javne dražbe, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi, i nakon nespornog polaganja kupovine. Međutim, o prijedlogu za razmjernim umanjnja cijene je po ocjeni ovog suda već odlučeno pravomoćnim rješenjem ovog suda broj Ovr-30/2023 od 19. veljače 2025., (koje je potvrđeno odlukom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj PŽ-1661/2025 od 14. svibnja 2025.).
6. Ukazuje se da kako ni odredbama Stečajnog zakona nije predviđena mogućnost da se kupcu, kojem je u elektroničkoj javnoj dražbi dosuđena nekretnina, odlukom suda u stečajnom postupku umani cijena za koju mu je navedena nekretnina dosuđena. Ukazuje se ponovno i na da je nekretnina nesporno oglašena i prodavana po načelu "viđeno-kupljeno", te se s tim u vezi ukazuje i na pravnog stajalište izraženo u odluci Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj PŽ-1661/2025 od 14. svibnja 2025., kako je odgovornost za materijalne nedostatke isključena kod prisilne javne prodaje, u skladu s odredbom članka 409. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05, 41/08, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23; u daljnjem tekstu: ZOO), kod kojeg obrazloženja ostaje i ovaj sud.
7. Osim toga, sud ostaje i kod pravnog mišljenja izraženog u odluci Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj PŽ-1661/2025 od 14. svibnja 2025., da je odredbom članka 10. stavka 1. ZOO-a, koja se može primijeniti na odgovarajući način, propisano da su sudionici u obveznom odnosu dužni u ispunjavanju svoje obveze postupati s pažnjom koja se u pravnom prometu zahtijeva u odgovarajućoj vrsti obveznih odnosa, te da korištenje pravom razgledavati nekretninu od strane osobe zainteresirane za kupnju, predstavlja postupanje s dužnom pažnjom u smislu citirane odredbe.
8. Za dodati je i da bi prihvaćanje prijedloga kupca, zainteresirane osobe (koji prijedlog u ovoj fazi postupka nije dopušten, a osim toga nije ni osnovan), ustvari značilo stavljanje svih ostalih sudionika dražbe u nepovoljniji položaj i retroaktivnu izmjenu uvjeta dražbe na temelju koje je nekretnina već pravomoćno dosuđena, što nije dopušteno.
9. Pritom se ne kupac zainteresirana osoba može koristiti ostalim dopuštenim pravnim sredstvima kako bi zaštitio prava koja smatra da mu pripadaju.

10. Slijedom svega obrazloženog, posebno dijela sadržanog u točki 5. obrazloženja, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja, vodeći se time da je o prijedlogu kupca, zainteresirane osobe već odlučeno pravomoćnim rješenjem ovog suda broj Ovr-30/2023 od 19. veljače 2025., (koje je potvrđeno odlukom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj PŽ-1661/2025 od 14. svibnja 2025.).

Zagrebu 2. ožujka 2026.

Sutkinja:
Maja Praljak

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 8 dana. Žalba se podnosi ovom sudu u 2 primjerka za Visoki trgovački sud RH u roku od 8 dana od dana dostave rješenja.

DNA:

- Društvu Joning d.o.o. OIB: 06392012520, Zagreb, Ulica Matka Baštijana 2a po punomoćnici Kristini Alija, odvjetnici u OD Alija Hrastinski & Graf j.t.d., u Zagrebu
- Dužniku po stečajnom upravitelju
- e-oglasna ploča

Broj zapisa: **9-30884-1597e**

Kontrolni broj: **09bb6-e5862-6b65f**

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://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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.