



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU  
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1

St-1007/2020-333

R E P U B L I K A H R V A T S K A  
R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Goranki Boljkovac, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza FILTON GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ribnjak 3 A, OIB 18284157782, 14. ožujka 2025.

r i j e š i o j e

I. Kupcu/razlučnom vjerovniku VERBRIEFUNG & Co d.o.o., Zagreb, Hribarov prilaz 6 A, OIB 50053576872, dosuđuje se nekretnina stečajnog dužnika Stečajna masa iza FILTON GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ribnjak 3 A, OIB 18284157782, upisana u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, kat. čestica 1814/14, Budimska ulica, dvorište, kuća, Sesvete, Budimska ulica 27, upisana u zk.ul. 118 k.o. Sesvete Novo, i to:

- 6. Suvlasnički dio: 2534/10000 Etažno vlasništvo (E-6), povezano s vlasništvom posebnog dijela – četverosobni stan ozn. S3 na 2. katu ukupne podne površine 66,45 m<sup>2</sup> i sporednog dijela koji se sastoji od: lođa ozn. 9 ukupne podne površine 3,80 m<sup>2</sup> s pripadajućim dijelom: parkirno mjesto na parceli ozn. PM 4 ukupne podne površine 8,90 m<sup>2</sup>.

II. Kupac/razlučni vjerovnik VERBRIEFUNG & Co d.o.o., Zagreb, Hribarov prilaz 6 A, OIB 50053576872, koji je jedini razlučni vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, te je podnio zahtjev da ga se oslobodi od polaganja kupovnine u smislu čl. 107. Ovršnog zakona, nije dužan položiti razliku kupovnine preko uplaćenog iznosa jamčevine, obzirom da njegova osigurana tražbina premašuje tu razliku, osim za slučaj da sud utvrdi da položena jamčevina neće biti dostatna za namirenje troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, a o čemu će sud odlučiti rješenjem o namirenju.

III. Određuje se upis prava vlasništva u korist kupca VERBRIEFUNG & Co d.o.o., Zagreb, Hribarov prilaz 6 A, OIB 50053576872, na dosuđenoj nekretnini, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi eventualnu razliku kupovnine.

IV. Određuje se brisanje prava i tereta koji prestaju prodajom, i to brisanje založnog prava za korist VERBRIEFUNG & Co d.o.o., Zagreb, Hribarov prilaz 6 A, OIB 50053576872, pod brojem Z-3888/2022 (uknjižba, ustupanje založnog prava pod brojem Z-998/07 (Z-60418/2018)), nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi eventualnu razliku kupovnine.

V. Određuje se i brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka pod brojem Z-7117/2020 i zabilježba prodaje nekretnine pod brojem Z-10009/2022, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi eventualnu razliku kupovnine.

VI. Nalaže se Općinskom sudu u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, izvršiti upis prava vlasništva kupca na dosuđenoj nekretnini te brisanje prava i tereta na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovog suda da je kupac položio eventualnu razliku kupovnine.

VII. Nekretnina iz točke I. ovog rješenja predat će se kupcu zaključkom o predaji nekretnine nakon što ovo rješenje postane pravomoćno. Nekretnina će se dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom slijedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. U tom slučaju iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

VIII. Ovo će se rješenje objaviti na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu te se smatra da je isto dostavljeno svim osobama kojima je dostavljen zaključak o prodaji, te svim sudionicima koji su sudjelovali na dražbi, istekom trećeg dana od dana njegovog isticanja na oglasnoj ploči.

IX. Nalaže se Općinskom sudu u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, zabilježiti u zemljišnim knjigama dosudu nekretnine navedene u točki I ovog rješenja.

### Obrazloženje

1. Nekretnina stečajnog dužnika navedena pod točkom I. izreke ovog rješenja prodavala se na prijedlog stečajnog upravitelja u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a prodaju nekretnine provela je Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, a sve u skladu s odredbom čl.

247. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/2015., 104/2017., 36/2022., 27/2024., dalje: SZ-a).

2. Agencija je nakon provedene elektroničke javne dražbe dostavila sudu Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi od 13. ožujka 2025., a sukladno odredbi čl. 25. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, u vezi s odredbom čl. 103. st. 2. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/2012., 25/2013., 93/2014., 55/2016., 73/2017., 131/2020., 114/2022., 06/2024., dalje: OZ-a).

3. Uvidom u dostavljeni Izvještaj sud je utvrdio da je predmetna nekretnina prodana na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, koja je završena 12. ožujka 2025. u 10:59:59.999 sati, time da je produljeno nadmetanje završeno 12. ožujka 2025. u 11:13:59.485 sati, te je utvrđeno da su jamčevinu u iznosu od 7.195,58 eura uplatili: UCOM d.o.o., Mursko Središće, Ulica Ruđera Boškovića 19, OIB 43495403781; Dean Crnjak, Hrastina Samoborska, Hrastina 43, OIB 62096011750; Tomislav Anđić, Valpovo, Vijenac Hrvatske republike 13, OIB 52292147322; Edin Cerić, Staro Čiče, Ulica Seljine brigade 55 C, OIB 86067181131; Helena Pintarić, Zagreb, Salopekova ulica 2, OIB 61188143460; Mato Ćurić, Zagreb, Kameniti stol 29, OIB 29959124866; PAMELA d.o.o., Daruvar, Josipa Jelačića 1, OIB 60945827261; AIXOO MEDIA d.o.o., Zagreb, Pete poljanice 5, OIB 18476427145; MIVA HOME d.o.o., Varaždin, Ulica Augusta Harambašića 21, OIB 46173972618; VERBRIEFUNG & Co d.o.o., Zagreb, Hribarov prilaz 6 A, OIB 50053576872; Luka Kelava, Sesvete, Planinska ulica 29, OIB 09137926277.

4. Nadalje, uvidom u listu ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju, utvrđeno je da su valjane ponude dali: Helena Pintarić, Zagreb (najviši iznos valjane ponude 72.866,84 eura); PAMELA d.o.o., Daruvar (najviši iznos valjane ponude 94.466,84 eura); Luka Kelava, Sesvete (najviši iznos valjane ponude 121.466,84 eura); Dean Crnjak, Hrastina Samoborska (najviši iznos valjane ponude 149.816,84 eura); VERBRIEFUNG & Co d.o.o., Zagreb (najviši iznos valjane ponude 151.166,84 eura), dok AIXOO MEDIA d.o.o., Zagreb; MIVA HOME d.o.o., Varaždin; Mato Ćurić, Zagreb; Edin Cerić, Staro Čiče; UCOM d.o.o., Mursko Središće i Tomislav Anđić, Valpovo, nisu dali niti jednu valjanu ponudu u nadmetanju.

5. Dakle, uvidom u listu ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju te dnevnik nadmetanja, utvrđeno je da je najvišu valjanu ponudu za kupnju predmetne nekretnine u iznosu od 151.166,84 eura dao ponuditelj VERBRIEFUNG & Co d.o.o., Zagreb, koja ponuda je predana 12. ožujka 2025. u 11:03:59.485 sati.

6. Slijedom navedenog, sud je utvrdio da je ponuditelj VERBRIEFUNG & Co d.o.o., Zagreb, dao najvišu valjanu ponudu za kupnju predmetne nekretnine i ispunio pretpostavke da mu se nekretnina dosudi.

7. Razlučni vjerovnik VERBRIEFUNG & Co d.o.o., Zagreb, pisanim podneskom od 11. ožujka 2025. predložio je sudu, u slučaju da njegova ponuda bude najpovoljnija na javnoj dražbi, da ga sud oslobodi od polaganja kupovnine, a u smislu odredaba čl. 107. OZ-a, navodeći da je njegova osigurana tražbina mnogostruko veća od kupoprodajne cijene za nekretninu.

8. Odredbom čl. 107. st. 1. OZ-a propisano je da ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje; odredbom stavka 3. istog članka propisano je da se odredba stavka 1. primjenjuje i kad je kupac osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine, s time da je ona dužna položiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine; odredbom stavka 4. istog članka propisano je da sud može odlučiti da kupac koji je osoba koja ima pravo na namirenje iz kupovnine ne položi dio kupovnine za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju. Odredbom čl. 125. st. 4. OZ-a propisano je da će u slučaju iz čl. 107. ovoga Zakona sud rješenjem o namirenju utvrditi da je tražbina kupca koja se namiruje u ovršnom postupku u cijelosti ili djelomično namirena prebijanjem s ovršenikovom tražbinom za isplatu kupovnine. Ako je kupovina veća od iznosa na koji kupac ima pravo prema rješenju o namirenju, a ono što je kupac uplatio prema rješenju o dosudi ne pokriva cijeli iznos kupovnine koju je kupac dužan položiti, sud će u rješenju o namirenju odrediti rok u kojem će kupac biti dužan položiti razliku. Ako kupac ne položi razliku u tom roku, sud će staviti izvan snage rješenje o namirenju i rješenje o dosudi te prodaju oglasiti nevažećom, ako ne budu ispunjeni uvjeti za donošenje rješenja iz čl. 103. st. 6.

9. Kao što je već ranije navedeno, kupac VERBRIEFUNG & Co d.o.o., Zagreb, uplatio je jamčevinu za predmetnu dražbu u visini od 7.195,58 eura, te je podnio sudu zahtjev da ga sud oslobodi od polaganja kupovnine temeljem čl. 107. OZ-a, pa stoga kupac nije dužan platiti puni iznos razlike kupovnine do iznosa od 151.166,84 eura, obzirom da ta razlika iznosi 143.971,26 eura. Naime, prema stanju zemljišnih knjiga osigurana tražbina iznosi 368.000,00 eura uz pripadajuće naknade, kamate i troškove. Pritom sud ističe da je osigurana tražbina razlučnog vjerovnika dijelom već namirena, a kako to navodi i sam kupac/razlučni vjerovnik u svojem podnesku od 11. ožujka 2025., u kojem ističe da je prethodno podneskom od 23. travnja 2023. razlučni vjerovnik izvijestio sud o visini svojeg osiguranog potraživanja koje je dijelom namireno prodajom drugih nekretnina koje su činile stečajnu masu stečajnog dužnika. Dakle, razlučni vjerovnik namiren je iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnina upisanih u u zk.ul. 115, Etažno vlasništvo (E-5), u zk.ul. 116, Etažno vlasništvo (E-5), te u zk.ul. 117, Etažno vlasništvo (E-5), (a koje nekretnine su dosuđene upravo razlučnom vjerovniku) iznosom od ukupno 259.796,74 eura, a također je namiren i iz kupovnine ostvarene prodajom nekretnina upisanih u zk.ul. 116, Etažno vlasništvo (E-7), u zk.ul. 118, Etažno vlasništvo (E-5), te u zk.ul. 118, Etažno vlasništvo (E-7) (a koje nekretnine

su dosuđene trećim osobama kao kupcima), iznosom od ukupno 258.859,53 eura. Potraživanje stečajnog/razlučnog vjerovnika VERBRIEFUNG & Co d.o.o., Zagreb rješenjem o utvrđenim tražbinama utvrđeno je u ukupnom iznosu od 830.110,64 eura, te je isti na prethodno opisani način namiren iznosima od 259.796,74 eura i 258.859,53 eura, pa je na dan 23. travnja 2023. ostalo za namiriti njegovu tražbinu u visini od ukupno 311.454,37 eura, a nakon toga u daljnjem tijeku ovog stečajnog postupka trećoj osobi kao kupcu dosuđena je i nekretnina upisana u zk.ul. 115, Etažno vlasništvo (E-6) te je iz ostvarene kupovnine za navedenu nekretninu razlučni vjerovnik namiren iznosom od 99.621,13 eura. Iz navedenog proizlazi da je preostalo nenamireno potraživanje razlučnog vjerovnika u iznosu većem od 200.000,00 eura. Kupac/razlučni vjerovnik dužan je trpjeti da se iz ostvarene kupovnine prvenstveno namire stvarno nastali troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava u smislu odredaba čl. 248. st. 1., čl. 254. st. 1 i st. 3. SZ-a te, ukoliko uplaćena jamčevina neće biti dostatna za namirenje troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, sud će rješenjem o namirenju pozvati kupca/razlučnog vjerovnika da plati dužnu razliku u smislu čl. 125. st. 4. OZ-a.

10. Slijedom navedenog, a sukladno odredbama čl. 103., 106., 107. i 108. OZ-a odlučeno je kao u izreci ovog rješenja, a temeljem odredbe čl. 98. Zakona o zemljišnim knjigama, kao i u izreci pod točkom IX. ovog rješenja.

U Karlovcu 14. ožujka 2025.

Sudac:  
Goranka Boljkovac

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba stečajnom upravitelju, kupcu i svim osobama koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji. Rok za žalbu iznosi 8 dana, računajući od isteka trećeg dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda, koja se podnosi u 3 primjerka, Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske, putem ovog suda.

Dna:

1. Hrvoje Kraljičković, Zagreb, Kninski trg 13
2. Nikola Remenar, odvjetnik u OD Remenar & Remenar j.t.d., Zagreb, Gajeva 57
3. Općinski sud u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete
4. Mrežna stranica e-Oglasna ploča suda

Broj zapisa: **9-30874-85296**

Kontrolni broj: **0c512-cd50f-2b230**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=GORANKA BOLJKOVAC, 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.