

Odvjetnici partneri

Juraj Krsnik  
Selim Šabanović  
Blaženka Dobrenić-Primorac  
Matija Zorić

Tel: +385 1 48 00 020  
Fax: +385 1 48 00 021  
Mail: info@krsnikipartneri.hr

ODVJETNIČKO DRUŠTVO  
**KRSNIK & PARTNERI d.o.o.**

Zagreb, Boškovićeve 8/I

Broj/No:

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
**Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11**  
10000 Zagreb

Na broj:

Tužitelj: **ZELENI PLAN GRAD j.d.o.o.**, OIB: 82163500592, Garićgradska 7, 10000 Zagreb, zastupano po direktoru Goranu Čibariću, a ovaj po punomoćniku Matiji Zoriću, odvjetniku u Odvjetničkom društvu Krsnik & partneri d.o.o.

Tuženik: **Stečajna masa iza GLASNOVIĆ štedno-kreditna zadruga u stečaju**, OIB: 66582101603 Zavojna ulica 3, Ivanec, zastupana po stečajnom upravitelju Ivanu Hudoletnjaku

Radi: **nadomještanja kupoprodajnog ugovora**

VPS: **1.320,00 eur**

## TUŽBA

Prilozi: kao u tekstu

punomoć za zastupanje

*Obavještava se Naslovni sud da je tužitelj za zastupanje u rubriciranom predmetu opunomoćio Matiju Zorića, odvjetnika u Odvjetničkom društvu KRSNIK & PARTNERI, d.o.o., Boškovićeve 8, Zagreb, pa se isti moli da sva pismena i poziva dostavlja na adresu ovog odvjetničkog društva.*

**Dokaz:** - punomoć za zastupanje

I. Stečajna masa iz Glasnović ŠKZ „u stečaju“ dana 29. studenog 2024. oglasila je prodaju nekretnine koja se nalazi u njezinom vanknjižnom vlasništvu, a koja bi nakon provedbe elaborata o etažiranju trebala biti upisana kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul. 4180, k.o. Grad Zagreb, Dužice 14, 10000 Zagreb, jednosoban stan u visokom prizemlju, oznake B1, suvlasnički udio 58/1000 dijela nekretnine, korisne površine iz zk.ul. 39,82 m<sup>2</sup>.

**Dokaz:** - izvadak iz očevidnika nekretnina i pokretnina

Tuženik je vanknjižno vlasništvo predmetne nekretninu stekao dana 4. siječnja 2022. na temelju Sporazuma o namirenju novčane tražbine prijenosom nekretnine u vlasništvo sklopljenim sa Davorom i Nenadom Mrkšom. U navedenom sporazumu nekretnina je opisana kao – *jednosoban stan u prizemlju koji se nalazi u stambenoj poslovnoj zgradi u Zagrebu, Dužice br.14, koja nije upisana u zemljišne knjige, a koji stan prema potvrdi Gradskog ureda za prostorno uređenje,*



izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet KLASA: 361-08/09-03/502 od 30. prosinca 2009., kojom se potvrđuje da stanovi, poslovni prostori i garaže koje se nalaze na kčbr. 4500 k.o. Trešnjevka u uličnom objektu Dužice 14 i dvorišnom objektu Dužice br. 14a, su prikazani elaboratom etažiranja posebnih dijelova zgrade (TD br. 043/09 od 10/09) izrađenim po stalnom sudskom vještaku za arhitekturu Branku Jegeru dia. iz Zagreba, Zajčeva br. 9 od 12/2009, te koji odgovara i povezan je sa 58/1000 dijela nekretnine u A I (jedan) z.k.br. 4732/1 k.o. Grad Zagreb, kuća i dvorišna kuća u Zagrebu, Dužice 14, 14-A i dvorište s ukupno 347 m<sup>2</sup> i povezan je s vlasništvom upravo tog jednosobnog stana u prizemlju dvokatne kuće s podrumom i potkrovljem, Zagreb, Dužice 14, oznake B1, koji se sastoji od sobe s kuhinjom i kupaonice površine 39,82 m<sup>2</sup>, ukupne neto korisne površine (NKP) 39,82 m<sup>2</sup> u nacrtu označeno plavom i narančastom bojom.

**Dokaz:** - Sporazum o namirenju novčane tražbine prijenosom nekretnine u vlasništvo  
- zk izvadak

Predstavnik stanar i stanari zgrade na adresi Dužice 14 i 14a, naručili su novi etažni elaborat po kojem je predmetna nekretnina opisana kao: 2.ETAŽA 608/10000 Stan oznake S2 u prizemlju stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, Dužice 14; koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom, sobe, wc-a s kupaonom ukupne korisne površine 37,66 m<sup>2</sup> i nenatkrivene terase ukupne korisne površine 7,44 m<sup>2</sup>; sve u etažnom elaboratu označeno sa plavom bojom i kosom šrafurom – ukupne korisne površine 39,52 m<sup>2</sup>.

**Dokaz:** - Plan posebnih dijelova građevina  
- u slučaju osporavanja tuženika građevinsko/arhitektonsko vještačenje

II. Ponude za kupnju cit. nekretnine prikupljale su se do 15. prosinca 2024. i to na način da su se iste dostavljale stečajnom upravitelju prema pravilima određenim u oglasu za prodaju, a koji oglas je bio objavljen na mrežnim stranicama Hrvatske gospodarske komore i na mrežnim stranicama Sudačke mreže.

Iz oglasa je bilo vidljivo kako je datum objave 29. studeni 2024., rok za predaju ponude 15. prosinca 2024. te kako će se iste otvarati u uredu javnog bilježnika Nade Šagi Belcar u Ivancu.

Ponuda tužitelja za kupnju predmetne nekretnine upućena je preporučeno poštanskim putem dana 12. prosinca 2024. te je ista pristigla na vrijeme, dakle do dana otvaranja ponuda, a koji dan je bio 19. prosinca 2024.

Nadalje, stečajni upravitelj je obavijestio Trgovački sud u Zagrebu dana 19. prosinca 2024. o prikupljenim ponudama i to na poslovni broj predmeta St-2636/17, Izvješćem i naveo sljedeće:

V)

**Stečajni upravitelj je oglasio prvu prodaju pod navedenim uvjetima te se na poziv javilo 14 zainteresiranih kupaca.**

**Stečajni upravitelj je svima objasnio pravnu problematiku prodaje navedene nekretnine, svima dostavio elaborat o etažiranju, izvadak iz sudskog registra te ima predao kopirani**

**Sporazum iz kojeg je vidljivo pravo stečajnog dužnika na vanknjižno vlasništvo nad stanom a deseterici zainteresiranih stečajni upravitelj je organizirao i razgledavanje navedenog stana.**



**Rok za predaju ponuda je istekao a do sada je pristigla jedna ponuda.**

**S obzirom na probleme u radu Hrvatske pošte, stečajni upravitelj će pričekati još nekoliko dana te će nakon toga kod javnog bilježnika organizirati otvaranje pristiglih ponuda i o tome obavijestiti Sud.**

Navedeno Izvješće potpisano je dana 19. prosinca 2024. u 08:02 sati te je istog dana obavljeno na e-oglasnoj ploči sudova. Odnosno, neovisno o tome što je stečajni upravitelj dana 19. prosinca 2024. obavijestio naslovni sud kako će pričekati još par dana s otvaranjem ponuda poradi problema u radu Hrvatske pošte, isti je iz nepoznatog razloga odlučio održati otvaranje ponuda odmah isti dan.

**Dokaz:** - priklop predmeta St-2636/17, Trgovački sud u Zagrebu

**III.** Potom je stečajni upravitelj 19. prosinca 2024., dakle isti dan, održao otvaranje ponuda u uredu javne bilježnice Nade Šagi Belcar u Ivancu, a na kojem otvaranju je u zapisniku konstatirano kako je jedina pristigla ponuda ponuda tužitelja, kako ispunjava sve pretpostavke za prihvaćanje te je isto konstatirano u zapisniku.

**Dokaz:** - zapisnik o otvaranju ponuda od 19. prosinca 2024.

Dana 20. prosinca 2024. stečajni upravitelj e-mailom obavještava ovdje tužitelja kako je ponuda utvrđena kao najpovoljnija pa je slijedom navedenog i prihvaćena.

Od 20. prosinca 2024. pa sve do 31. prosinca 2024. odvija se elektronička komunikacija između ovdje tužitelja i tuženika o detaljima same kupoprodaje, o sklapanju ugovora i roku za uplatu kupovnine koji krajnji rok je bio određen kao 4. siječnja 2025.

**Dokaz:** - e-mail korespondencija od 20. prosinca 2024. do 31. prosinca 2024.

U međuvremenu i neovisno o prihvaćenoj ponudi ovdje tužitelja, stečajni upravitelj održao je drugo otvaranje ponuda pred istim javnim bilježnikom i to dana 30. prosinca 2024. na kojem otvaranju je konstatirano kako su u otvorenom roku pristigle tri ponude koje su zaprimljene 24. prosinca 2024.

Navedeno je rezultiralo e-mailom tuženika 31. prosinca 2024. kojim obavještava ovdje tužitelja i to Odlukom kojom poništava „1. oglas za prodaju imovine stečajnog dužnika prikupljanjem pismenih ponuda“ bez navođenja razloga kao ni zakonske osnove.

**Dokaz:** - Odluka od 31. prosinca 2024.  
- e-mail od 31. prosinca 2024.

Tuženik ničim nije obrazložio odluku niti za istu pronašao uporište u zakonu ili odluci skupštine vjerovnika već odgovornost prebacuje na probleme u dostavi s Hrvatskom poštom bez da je predočio na uvid stečajnom sudu i ovdje ponuditelju dostavnice iz kojih bi bilo razvidno da su naknadno pristigle ponude upućene na vrijeme, odnosno, prije isteka roka naznačenog u oglasu.

**IV.** Dakle, tuženik je jednostrano obavijestio tužitelja o poništavanju oglasa ne uzimajući u obzir



kako je Ugovor već sklopljen i to iz razloga kako slijedi.

Naime, Zakon o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22., 145/23., 155/23. dalje - ZOO) u članku 262. stavku 1. jasno navodi kako je ponuda prihvaćena kada ponuditelj primi izjavu ponuđenika da prihvaća ponudu. Jednako tako, članak 247. ZOO-a navodi kako je ugovor sklopljen kada su se ugovorne strane suglasile o bitnim sastojcima ugovora.

Dakle, nesporno je kako je stečajni upravitelj dana 20. prosinca 2024. obavijestio tužitelja kako prihvaća njegovu ponudu te kako su se isti suglasili o svim bitnim sastojcima ugovora te što je vidljivo iz e-mail korespondencije, bili u završnoj fazi ispunjenja, dakle tužitelj je trebao izvršiti uplatu kupoprodajne cijene.

Jednako je važno za napomenuti kako su u to vrijeme bili božićni i novogodišnji praznici te tužitelj nije prije ni mogao uplatiti kupoprodajnu cijenu te se isto spremao učiniti u trenutku kada je tuženik poništio oglas. Neovisno o okolnostima, tužitelj je stava kako je ugovor sklopljen s obzirom da su se ugovorne strane suglasile o svim bitnim sastojcima ugovora i kada su očitovale svoju volju da među njima dođe do sklapanja ugovora, a hrvatsko obvezno pravo i normativni propisi potvrđuju takvo stajalište.

Tako i u presudi Visokog trgovačkog suda broj PŽ-2095/04 od 24. siječnja 2006.

Jednako je važno napomenuti kako je i u ovom slučaju i sama činidba činidba moguća i dopuštena, te su uz postojanje volje, namjere i suglasja ugovornih strana, ovdje tužitelj i tuženik sklopili ugovor.

**V.** Nakon zaprimanja Odluke o tome je tužitelj obavijestio svoje punomoćnike obzirom da je s istima bio u komunikaciji od 20. prosinca 2024. poradi sastava ugovora o kupoprodaji i proučavanja dokumentacije.

Po obavijesti, punomoćnici tužitelja stupili su u kontakt kako sa stečajnim upraviteljem tako i sa stečajnim sucem radi razrješenja predmeta spora, no bezuspješno.

**Dokaz:** - e-mail korespondencija od 03. siječnja 2025.; odgovor od 07. siječnja 2025.

Stečajni upravitelj se povratno očitovao na način da presumjerava odgovornost na Hrvatsku poštu i okolnosti, dok je zapravo odgovornost isključivo na stečajnom upravitelju budući je isti odlučio održati otvaranje ponuda odmah 19. prosinca 2024. iako je obavijestio stečajni sud kako će pričekati još određeno vrijeme.

Dakle, stečajni upravitelj je prihvatio ponudu tužitelja, suglasio se sa svim bitnim sastojcima ugovora da bi naknadno uputio odluku kojom poništava Oglas za prodaju i time svojim postupanjem doveo ovdje tužitelja primarno u zabludu i u takvom stanju ga održavao, a podredno mu i nanio materijalnu štetu poništavanjem oglasa.

**VI.** Slijedom navedenog, tužitelj predlaže da Naslovni sud nakon provedenog postupka, a ukoliko su ispunjeni uvjeti i presudom zbog ogluhe, donese sljedeću



## PRESUDU

1. Nadomješta se Ugovor o kupoprodaji između tuženog Stečajna masa iza GLASNOVIĆ štedno-kreditna zadruga u stečaju, OIB: 66582101603, Zavojna ulica 3, Ivanec kao prodavatelja i tužitelja ZELENI PLAN GRAD j.d.o.o., OIB: 82163500592, Garićgradska 7, 10000 Zagreb, kao kupca sljedećeg sadržaja:

### Članak 1.

Tužitelj kupuje, a tuženik prodaje nekretninu koja se nalazi u vanknjižnom vlasništvu, a opisanu kao *jednosoban stan u prizemlju koji se nalazi u stambenoj poslovnoj zgradi u Zagrebu, Dužice br.14, koja nije upisana u zemljišne knjige, a koji stan prema potvrdi Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet KLASA: 361-08/09-03/502 od 30. prosinca 2009., kojom se potvrđuje da stanovi, poslovni prostori i garaže koje se nalaze na kčbr. 4500 k.o. Trešnjevka u uličnom objektu Dužice 14 i dvorišnom objektu Dužice br. 14a, su prikazani elaboratom etažiranja posebnih dijelova zgrade (TD br. 043/09 od 10/09) izrađenim po stalnom sudskom vještaku za arhitekturu Branku Jegeru dia. iz Zagreba, Zajčeva br. 9 od 12/2009, te koji odgovara i povezan je sa 58/1000 dijela nekretnine u A I (jedan) z.k.br. 4732/1 k.o. Grad Zagreb, kuća i dvorišna kuća u Zagrebu, Dužice 14, 14-A i dvorište s ukupno 347 m<sup>2</sup> i povezan je s vlasništvom upravo tog jednosobnog stana u prizemlju dvokatne kuće s podrumom i potkrovljem, Zagreb, Dužice 14, oznake B1, koji se sastoji od sobe s kuhinjom i kupaonice površine 39,82 m<sup>2</sup>, ukupne neto korisne površine (NKP) 39,82 m<sup>2</sup> u nacrtu označeno plavom i narančastom bojom, odnosno po Planu posebnih dijelova građevina k.č. 4500 k.o. Trešnjevka, koja odgovara zk.č. 4732/1 k.o. Grad Zagreb, izrađenom dana 13. ožujka 2023. po Marku Valjku, dipl. ing. geod., sada nekretnina opisana kao 2.ETAŽA 608/10000 Stan oznake S2 u prizemlju stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, Dužice 14; koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom, sobe, wc-a s kupaonom ukupne korisne površine 37,66 m<sup>2</sup> i nenatkrivene terase ukupne korisne površine 7,44 m<sup>2</sup>; sve u etažnom elaboratu označeno sa plavom bojom i kosom šrafurom.*

### Članak 2.

Kupoprodajna cijena za nekretninu iz članka 1. ovog ugovora, ugovorena je u iznosu od 51.114,00 Eura (pedeset jedna tisuća i sto četrnaest eura), a koju se kupac obvezuje platiti u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora.

### Članak 3.

Prodavatelj se obvezuje kupcu odmah po isplati kupoprodajne cijene predati nekretninu iz članka 1. u posjed slobodan od osoba i stvari.

### Članak 4.

Prodavatelj ovlašćuje kupca da na osnovu ovog ugovora, bez ikakvih daljnjih pitanja i odobrenja izvrši prijenos prava vlasništva s imena prodavatelja na ime kupca na nekretnini iz članka 1. ovog ugovora u zemljišnim knjigama u cijelosti, kao i po potrebi upis u ostalim javim upisnicima.

Ova presuda u cijelosti nadomješta kupoprodajni ugovor.

2. Nalaže se tuženiku Stečajna masa iza GLASNOVIĆ štedno-kreditna zadruga u stečaju, OIB:

66582101603 Zavojna ulica 3, Ivanec, naknaditi tužitelju ZELENi PLAN GRAD j.d.o.o., OIB: 82163500592, Garićgradska 7, 10000 Zagreb, troškove parničnog postupka zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja presude pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena, u roku 15 (petnaest) dana.

Zagreb, 4. veljače 2025.

Tužitelj,  
po punomoćniku:

**Matija**  
**Zorić**

Digitally signed  
by Matija Zorić  
Date:  
2025.02.04  
11:00:27  
+01'00'

Trošak: Tbr. 7/1 150,00 Eura + PDV 25%  
+ pristojba 60,00 eur