



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

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, po sucu Nikoli Ribarić, u stečajnom postupku nad dužnikom PAF-CITRUS, d.o.o. u stečaju, Zagreb, Šeferova ulica 10, OIB: 13161969423, dana 12. listopada 2026. godine,

r i j e š i o j e

I. Utvrđuje se da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje te se kupcu: CROGER d.o.o. za proizvodnju, građevinarstvo, trgovinu i usluge, PETRA PRERADOVIĆA 49, 48350 ĐURĐEVAC, Hrvatska, OIB: 34943603532, dosuđuje nekretnina stečajnog dužnika PAF-CITRUS, d.o.o. u stečaju, Zagreb, Šeferova ulica 10, OIB: 13161969423, upisana zemljišnim knjigama Općinskog suda u Velikoj Gorici, ZK odjel Ivanić Grad i to:

- zk. ul. 1396 k.o. Šarampov, kat.čest. 699/1, broj D.L. 18, KRČEVINE površine 1298 m², IND.DVORIŠTE površine 578 m², ZGRADA površine 720 m², kat.čest. 699/1, broj D.L. 18, KRČEVINE površine 147 m², ZGRADA površine 147 m², odnosno ukupne površine 1445 m²,

za iznos kupovnine od 121.850,00 EUR.

II. Kupac nekretnine CROGER d.o.o. za proizvodnju, građevinarstvo, trgovinu i usluge, PETRA PRERADOVIĆA 49, 48350 ĐURĐEVAC, Hrvatska, OIB: 34943603532, ponudio je na drugoj javnoj dražbi, održanoj pred FINA-om, identifikator 59386, najviši iznos valjane ponude u iznosu od 121.850,00 EUR te mu se nalaže da u roku 15 dana nakon pravomoćnosti ovog rješenja, Financijskoj agenciji položi kupovninu (razlika između jamčevine i postignute cijene) u iznosu 97.750,00 EUR i to na račun IBAN: HR1123900011300028787, Model HR11, poziv na broj (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 593869, a kao podatak drugi (P2) treba upisati broj 591050. U polje „Opcija troškova“ naznačiti opciju „OUR“.

III. Određuje se upis prava vlasništva za korist kupca na dosuđenoj nekretnini, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac uplati razliku kupoprodajne cijene opisano pod točkom II izreke.

IV. Ukida se mjera osiguranja određena Rješenjem ovoga suda posl.br. St-456/2024 od 22. veljače 2024. godine i to zabrana raspolaganja nekretninama u vlasništvu stečajnoga dužnika.

V. Određuje se, nakon pravomoćnosti ovog rješenja, i nakon što kupac uplati razliku kupoprodajne cijene opisano pod točkom II izreke, brisanje zabilježbi, prava i tereta, koji prestaju prodajom, upisanih na nekretnini upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Velikoj Gorici, ZK odjel Ivanić Grad i to:

- zk. ul. 1396 k.o. Šarampov, kat.čest. 699/1, broj D.L. 18, KRČEVINE površine 1298 m², IND.DVORIŠTE površine 578 m², ZGRADA površine 720 m², kat.čest. 699/1, broj D.L. 18, KRČEVINE površine 147 m², ZGRADA površine 147 m², odnosno ukupne površine 1445 m².

Na listu B (vlastovnica):

- 1.4 Zaprimljeno 10.04.2024.g. pod brojem Z-3077/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 67. ST-456/24 10.04.2024
- 1.5 Zaprimljeno 17.06.2025.g. pod brojem Z-5492/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ ST-456/2024 17.06.2025, zabilježuje se rješenje o prodaji.

Na listu C (teretovnica):

-5.1 Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE, SOLEMNIZIRAN POD BR.OV- 7143/2014 30.07.2014, uknjižuje se založnoo pravo na sporednom ulošku : u kunskoj protuvrijednosti iznosa od 730.000,00 EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe -Adria -Bank d.d. za EUR važećem na dan dospijeca kredita, uvećano za redovne i zatezne kamate, naknade, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe založnog prava, poreze i takse, a temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-25101492 od 30.07.2014. u A za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6

-5.2 Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, zabilježba obveze brisanja hipoteka uknjiženih pod posl.br.Z-1869/04, Z.1340/05, Z.1848/05, Z.1183/01, Z127/12, Z.97/13, kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da su se Založni dužnici prema Banci obvezali ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbranim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

-5.3 Zaprimljeno 04.08.2014.g. pod brojem Z-2261/2014 zabilježba na sporednom ulošku da je zasnovana zajednička hipoteka na glavnom ulošku zk.ul. br. 481 k.o. Šarampov

-6.1 Zaprimljeno 19.08.2014.g. pod brojem Z-2333/2014 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O USTUPU REDA PRVENSTVA KOD OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU SOLEMNIZIRAN POD BR.OV-7152/2014 30.07.2014, uknjižba ustupa prvenstvenog reda na način da založno pravo koje je uknjiženo pod brojem Z. 2261/2014 stupa naprijed u prvenstvenom redu kao hipoteka I reda, ispred tereta uknjiženog pod br. Z.1340/05

-7.5 Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-9062/2016 29.06.2016, u prvenstvenom redu do visine upisane hipoteke pod posl.br. Z.3360/2014 u iznosu glavnice od 4.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz ugovora o kreditu broj:011-795/2016 HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB

-7.6 Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-9062/2016 29.06.2016, u prvenstvenom redu do visine upisane hipoteke pod posl.br. Z.3360/2014 u iznosu glavnice od 3.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, radi osiguranja tražbina iz ugovora o kreditu broj:011-51019899, za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB

-7.7 Zaprimljeno 06.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. 613 k.o. Šarampov

-7.8 Zaprimljeno 6.07.2016.g. pod brojem Z-6355/2016 ZABILJEŽBA, pridržaja prvenstvenog reda temeljem čl. 348 st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

-7.11 Zaprimljeno 04.03.2019.g. pod brojem Z-1456/2019 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 članka 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

-8.1 Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE BR. OV-11157/2014 08.12.2014, u iznosu od 1.000.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. za EUR važeći na dan dospijeca, uvećano za pripadajuću promjenjivu kamatu, zateznu kamatu, naknade i ostale troškove, temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-

51017342 za korist: 1 EUR HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB

-8.2 Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, koja će biti upisana temeljem ovog Sporazuma, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da se Založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetne hipoteke kada prestanu tražbine koje su tom hipotekom osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje ima ta hipoteka, sukladno odredbi članka 347. st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

-8.3 Zaprimljeno 15.12.2014.g. pod brojem Z-3503/2014 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. br. 559 (E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, E15, E16, E17, E18) k.o. Šarampov.

-9.1 Zaprimljeno 18.03.2016.g. pod brojem Z-2628/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-4067/16 08.03.2016, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj MRR-04/2016 od 18.02.2016. godine sa Prilozima, u iznosu od 3.200.000,00 kn, što je na dan 26.01.2016. godine predstavljalo protuvrijednost od 417.568,24 EUR, uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 3% godišnje, na iznos kredita iskazan u EUR, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu po stopi od 10,05% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama Založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sve sukladno Ugovoru o kreditu broj: MRR-04/2016 i predmetnom Sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, TRG JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 9, 10000 ZAGREB

-9.2 Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, sukladno odredbama stavka 3 čl. 347 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

-10.1 Zaprimljeno 02.08.2018.g. pod brojem Z-7125/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE SOLEMNIZIRAN POD BROJEM OV-10447/2018 26.07.2018, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi ugovora o kreditu broj:GSPD-18-1100158 s prilogom 1 od 17.07.2018. god. za kredit u iznosu od 2.767.692,75 kn što je na dan 18.06.2018. god. predstavljalo protuvrijednost od 375.000,00 EUR uz valutnu klauzulu vezanu na EUR , uvećano za redovnu kamatu po stopi od 2,5% godišnje fiksna na iznos kredita iskazan u EUR , koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu promjenjivu, sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sukladno ugovoru o kreditu i

predmetnom sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9

-13.1 Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-1531/2024

ZABILJEŽBA, ZABRANA RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. 67.St-456/24 od 22.02.2024.

VI. Nalaže se Općinskom sudu u Velikoj Gorici, ZK odjel Ivanić Grad, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu upisati pravo vlasništva za korist kupca iz stavka I ovog rješenja te brisanje prava, tereta i zabilježbe na nekretnini koja prestaju prodajom.

VII. Nekretnina iz stavka I ovog rješenja predat će se kupcu zaključkom o predaji nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što kupac uplati kupovninu iz stavka II ovog rješenja.

VIII. Ovo će se rješenje objaviti na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zagrebu te se smatra da je isto dostavljeno svim osobama kojima je dostavljen i zaključak o prodaji, istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na e-oglasnoj ploči.

IX. Nalaže se Općinskom sudu u Velikoj Gorici, ZK odjel Ivanić Grad, u zemljišnim knjigama zabilježiti dosudu nekretnine navedene u stavku I ovog rješenja.

Obrazloženje

1. Prema odredbi čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 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. Sud je rješenjem od 17. lipnja 2025. odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika opisane točki I. ovog zaključka.

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

4. Zaključkom od 10. ožujka 2026. određen je predmet prodaje te uvjeti i način prodaje sukladno čl. 247. SZ-a i čl. 97. st. 1.-5. Ovršnog zakona („Narodne novine br. 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020, 114/2022, 6/2024; dalje: OZ).

5. Vrijednost nekretnine utvrđena je temeljem procjene Dragutina Matotek, dipl.ing, stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, koja je dostavljena od strane stečajnog upravitelja i nalazi se u spisu. Procjena je objavljena na mrežnim stranicama E oglasna ploča suda dana 13.1.2026. godine (u sklopu Izvješća stečajnog upravitelja dostavljenog sudu dana 5.2.2024.).

6. Stečajni upravitelj je dostavio dana 1.2.2026. i Dopunu o procjeni nekretnine – dostavljenog elaborata u kojem je Dragutina Matotek, dipl.ing, stalni sudski vještak za

područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, izvršena kontrola procjene te je ustanovljeno kako nema odstupanja od procijenjenih vrijednosti. Podnesak zajedno sa Dopunom je objavljena na mrežnim stranicama e oglasna ploča dana 3.2.2026.

7. Sud je Zaključkom od 13. siječnja 2026. godine zakazao ročište radi određivanja cijene po kojoj će se prodavati predmetna nekretnina za 4. veljače 2026. godine.

8. Na ročištu održanom 4. veljače 2026. godine pristupio je stečajni upravitelj te razlučni vjerovnici:

-HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, sada Addiko Bank dioničko društvo, Zagreb, Slavenska avenija 6,
-HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390.

9. Na ročištu 4. veljače 2026. razlučni vjerovnici HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d sada Addiko Bank d.d. i HBOR naveli su kako su suglasni sa procjenom nekretnine te da se ta procjena uzme kao početna vrijednost na elektroničkoj javnoj dražbi. Stečajni upravitelj je naveo kako su nekretnine slobodne od osoba i stvari te da će se prilikom prodaje primjenjivati porez na promet nekretnina.

10. Ukazuje se kako je člankom 9. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014) određeno kako pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje, ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

11. Prema izvještaju o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi Financijske agencije od 4. rujna 2026., Klasa: O/110-10/26-01/246, Ur.br.: 07-01-26-39, na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu valjanu ponudu u iznosu od 121.850,00 eura CROGER d.o.o. za proizvodnju, građevinarstvo, trgovinu i usluge, PETRA PRERADOVIĆA 49, 48350 ĐURĐEVAC, Hrvatska, OIB: 34943603532.

12. U stavku IV. toč. 6. zaključka o prodaji utvrđen je rok plaćanja kupovnine - razliku između jamčevine i postignute cijene kupac je dužan položiti u roku od 15 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi.

13. Kako je dakle, u konkretnom slučaju postignuta cijena od 121.850,00 EUR, kupac je dužan platiti kupovninu (razliku između jamčevine u iznosu od 24.100,00 eura i postignute cijene u iznosu od 121.850,00 eura) u iznosu od 97.750,00 eura.

14. Sukladno odredbi čl. 103. st. 4. OZ-a doneseno je rješenje o dosudi, a zabilježba dosude u zemljišnim knjigama određena je temeljem čl. 96. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 63/2019, 128/2022, 155/2023, 127/2024).

15. Rješenjem ovog suda posl.br. St-456/2024 od 22. veljače 2024. godine određena je mjera zabrane raspolaganja nekretninama u vlasništvu stečajnoga dužnika.

16. S obzirom da je nekretnina bila predmet unovčenja, u skladu s člankom 247. SZ-a, sud je naložio brisanje navedene mjere, obzirom je ista bespredmetna.

17. Slijedom navedenoga odlučeno je kao u izreci.

U Zagrebu 12. listopada 2026. godine

Dokument je elektronički potpisan:

NIKOLA RIBARIĆ

Vrijeme potpisivanja:

13-10-2026

10:52:00

DN:

C=HR

O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

2.5.4.97=#130D48523337333838313838373732

L=ZAGREB

S=RIBARIĆ

G=NIKOLA

CN=NIKOLA RIBARIĆ

Sudac:

Nikola Ribarić

UPUTA ():

Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana od dostave. Dostava se smatra obavljenom istekom trećeg dana od dana isticanja rješenja na e-oglasnoj ploči. Žalba se ulaže putem ovog suda u 2 primjerka.

DNA:

1. stečajni upravitelj
2. E oglasna ploča
3. CROGER d.o.o. za proizvodnju, građevinarstvo, trgovinu i usluge, PETRA PRERADOVIĆA 49, 48350 ĐURĐEVAC, Hrvatska, OIB: 34943603532
4. HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB,
5. HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390.
6. Općinski sud u Velikoj Gorici, ZK odjel Ivanić Grad elektronskim putem
7. spis

Broj zapisa: **9-3088e-89cad**

Kontrolni broj: **08dee-f42d8-2834b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RIBARIĆ, 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.