



REPUBLIKA HRVATSKA  
Trgovački sud u Zagrebu  
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

Ovr-30/2023

-134

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu tog suda Nelli Stipaničev, po prijedlogu višeg sudskog savjetnika Marija Žiškovića, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., OIB 23057039320, Rijeka, Jadranski trg 3a, kojeg zastupa Anita Krizmanić, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Maćešić i partneri iz Rijeke, Pod Kaštelom 4, protiv ovršenika DOMI d.o.o. u stečaju, OIB 20233402883, Zagreb, Ulica Milana Pavelića 21, kojeg zastupa stečajni upravitelj Stjepan Rakarec, OIB: 64132194100, Črnkovec, Črnkovec 16, radi ovrhe na nekretninama ovršenika, dana 24. veljače 2025.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
- ovdje -

Na stečajni predmet poslovni broj St-1551/2021

U privitku dopisa dostavljamo Vam na znanje ovosudno rješenje poslovni broj Ovr-30/2023-87 od 19. veljače 2025.

U Zagrebu, 24. veljače 2025.

Dokument je elektronički potpisan:

MARIO ŽIŠKOVIĆ

Vrijeme potpisivanja:

24-02-2025

11:32:30

DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
2.5.4.07=0130048523337333836313836373732  
L=ZAGREB  
S=ŽIŠKOVIĆ  
G=MARIO  
CN=MARIO ŽIŠKOVIĆ

Sudac:  
Nelli Stipaničev

Nacrt odluke izradio  
Viši sudski savjetnik  
Mario Žišković

DNA:

Naslovu uz ovosudno rješenje Ovr-30/2023-87 od 19.2.2025.

Broj zapisa: **9-30873-7781e**

Kontrolni broj: **0847e-28ccc-c971a**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=MARIO ŽIŠKOVIĆ, 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.



REPUBLIKA HRVATSKA  
Trgovački sud u Zagrebu  
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

Ovr-30/2023

(ranije: spis Općinskog suda u Rijeci,  
poslovni broj Ovr-1151/2020,  
ranije: spis Općinskog suda u Rijeci,  
poslovni broj Ovr-292/2019)

## R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu tog suda Nelli Stipaničev, po prijedlogu višeg sudskog savjetnika Marija Žiškovića, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., OIB 23057039320, Rijeka, Jadranski trg 3a, kojeg zastupa Anita Krizmanić, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Maćešić i partneri iz Rijeke, Pod Kaštelom 4, protiv ovršenika DOMI d.o.o. u stečaju, OIB 20233402883, Zagreb, Ulica Milana Pavelića 21, kojeg zastupa stečajni upravitelj Stjepan Rakarec, OIB: 64132194100, Črnkovec, Črnkovec 16, radi ovrhe na nekretninama ovršenika, dana 19. veljače 2025. godine

### riješio je

Odbija se prijedlog zainteresirane osobe kupca JONING d.o.o., OIB 06392012520, Zagreb, Ulica Matka Baštijana 2a, kojeg zastupaju punomoćnici odvjetnici u Odvjetničkom društvu Alija Hrastinski & Graf u Zagrebu, Zagrebačka cesta 50, da se umani iznos uplaćene kupovnine u iznosu od 351.663,75 EUR (tristopedesetijednatisučašestošezdesetitri eura i sedamdesetipet centa) kao neosnovan.

### Obrazloženje

1. U dopisu poslovni broj St-1551/2021 od 14. veljače. 2025. godine, zaprimljenog kod ovog suda dana 18. veljače 2025. godine, na poslovni broj Ovr-30/2023-84 (ranije: spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-1151/2020 ranije: spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-292/2019) Trgovački sud u Zagrebu, navodi da iz podneska trgovačkog društva JONING d.o.o., od 29. siječnja 2025. koji je dostavljen na spis poslovni broj St-1551/2021 proizlazi da je JONING d.o.o., kao kupac nekretnine u vlasništvu dužnika koja je unovčena u predmetu ovog suda poslovni broj Ovr-30/2023, u podnescima od 11. lipnja 2024., 24. lipnja 2024 i 2. srpnja 2024. podnio zahtjev odnosno prijedlog o kojem nije odlučeno. Stoga je Trgovački sud u Zagrebu



dopisom poslovni broj St-1551/2021 od 14. veljače. 2025. godine pozvao da se za potrebe postupka pod poslovnim brojem St-1551/2021 očituje je li u međuvremenu odlučeno o zahtjevu odnosno prijedlogu trgovačkog društva JONING d.o.o. od 29. siječnja 2025. u podnescima od 11. lipnja., 24. lipnja i 2. srpnja 2024., te ako je poziva se dostaviti odluku glede toga na broj predmeta St-1551/2021.

2. Rješenjem poslovni broj Ovr-1151/2020 od 26. siječnja 2023. (list 91-92 spisa) Općinski sud u Rijeci I. Utvrdio je prekid postupka u ovoj pravnoj stvari, II. Oglasio se stvarno nenadležnim za postupanje u ovoj pravnoj stvari, te je odlučio da će se III. Po pravomoćnosti ovog rješenja predmet ustupiti stvarno i mjesno nadležnom Trgovačkom sudu u Zagrebu budući da je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu, poslovni broj St-1551/21 od 20. siječnja 2022. otvoren stečajni postupak nad ovršenikom, te je sud sukladno odredbi članka 169. st. 6. do 8. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 36/22 dalje SZ), a u svezi s člankom 441 stavak 1 i 2 SZ-a i u svezi s odredbom članka 21. stavak 1 Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12, 93/14, 74/17 – dalje: OZ) utvrdio prekid postupka u ovoj ovršnoj pravnoj stvari kao u točki I. izreke navedenog rješenja.

3. Rješenjem poslovni broj Ovr-30/2023-84 (ranije: spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-1151/2020 ranije spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-292/2019) od 17. ožujka 2023. (list 140-144 spisa) Trgovački sud u Zagrebu odlučio je da se 1. Nastavlja ovršni postupak u ovoj pravnoj stvari, da se 2. Poziva stečajni upravitelj na preuzimanje ovog ovršnog postupka i da će se 3. Postupak provesti kod ovog suda primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku.

4. Uvidom u spis utvrđeno je da se postupak vodio ranije kod Općinskog suda u Rijeci: spis kod Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-1151/2020 ranije spis kod Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-292/2019) po prijedlogu ovrhovoditelja za ovrhu od 27. veljače 2019. na temelju ovršne isprave, te da iz spisa proizlazi da Općinski sud u Rijeci nije donio rješenje o ovrsi na temelju ovršne isprave, tako da je radi nastavka ovog postupka Trgovački sud u Zagrebu donio rješenje o ovrsi poslovnim brojem 81. Ovr-30/2023 (ranije: spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-1151/2020 ranije spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-292/2019) od 4. listopada 2023. godine.

5. Zaključkom o prodaji poslovni broj Ovr-30/2023 (ranije: spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-1151/2020 ranije spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-292/2019) od 13. lipnja 2023. godine (list 167-173 spisa) ispravljenog rješenjem od 4. listopada 2023. (list 184-187 spisa), pravomoćno dana 18. listopada 2023. (list 184 spisa) ovaj sud je odlučio da se:

1. Nekretnine ovršenika DOMI d.o.o. u stečaju OIB 20233402883, Zagreb, Ulica Milana Pavlića 21 kojeg zastupa stečajni upravitelj Stjepan Rakarec, OIB: 64132194100 Črnkovec, Črnkovec 16, prodaju se uz odgovarajuću primjenu pravila



ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, putem elektroničke javne dražbe koju će provesti Financijska agencija. Sud po dužnosti dostavlja Agenciji rješenje o ovrsi, izvadak iz zemljišne knjige i zaključak o prodaji (čl. 95a Ovršnog zakona ("Narodne novine", br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17 – dalje: OZ).

2. Predmet prodaje su nekretnine upisane u zemljišne knjige kod ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG ODJELA Općinskog suda u Rijeci i to:  
-zk.ul. 12623, k.o. 999906 Rijeka, označena kao k.č.br. 766/1 kuća i dvorište, površine 554 m<sup>2</sup>, poduložak E-1 suvlasnički udjel 1/1 procijenjena tržišna vrijednost nekretnine po vještaku je 150.285,00 EUR-a (stopedesettisućaidvjestoosamdesetipet eura)/1.132.322,33 kuna (jedanmilijonstotridesetidvjetisućeitristodvadesetidvije kune i tridesetitri lipe), a prema fiksnom tečaju konverzije 1EUR= 7,53450, te je istim zaključkom propisano pod točkom 6. Uvjeti prodaje pod točka i) izreke (na listu 171 spisa) da se nekretnine prodaju po načelu "viđeno-kupljeno" što isključuje naknadne primjedbe na pravne i materijalne nedostatke.

6. Zaključkom ovog suda poslovni broj 81. Ovr-30/2023 (ranije: spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-1151/2020 ranije spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-292/2019) od 13. lipnja 2023. godine ispravljenog rješenjem ovog suda poslovni broj 81. Ovr-30/2023 (ranije: spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-1151/2020 ranije spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-292/2019) od 4. listopada 2023. godine sukladno odredbama iz čl. 342. st. 1. i čl. 347. Zakona o parničnom postupku – („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14 i 70/19 u vezi čl. 21. Ovršnog zakona ("Narodne novine", br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17 – dalje: OZ), pravomoćno dana 18. listopada 2023. godine) određeno je dakle, da se nekretnine ovršenika navedene u izreci prodaju uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, putem elektroničke javne dražbe koju će provesti Financijska agencija a sve temeljem čl. 247. Stečajnog zakona ("Narodne novine" br. 71/15, 104 i 36/2022).

7. Iz Procjembenog elaborata od 25. ožujka 2022. (list 103-136 spisa) ERSTE NEKRETNINA d.o.o., za poslovanje nekretninama OIB 12103019543, Zagreb, Ulica Ivana Lučića 2, a koje ispunjava uvjete iz čl. 4 Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA i koje je ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja odnosno na okolnosti procjene tržišnih vrijednosti navedenih nekretnina, utvrđeno je u bitnom procjena tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina za ovršenika DOMI d.o.o. u stečaju, OIB 20233402883, Zagreb, Ulica Milana Pavelića 21, kojeg zastupa stečajni upravitelj Stjepan Rakarec, OIB: 64132194100 Črnkovec, Črnkovec 16, a gdje su navedene čestice a koje su predmet ovog postupka kao što je navedeno u izreci ovog zaključka.

8. Podneskom od 5. svibnja 2023. godine (list 159 spisa) ovrhovoditelj se očitovao da je suglasan sa prijedlogom ovršenika iz podneska od 26. travnja 2023. (list



149 spisa) da se nekretnina k.č.br. 766/1, zk. ul. 12623 k.o. Rijeka (E-1) prodaje sukladno odredbi iz čl. 247. Stečajnog zakona.

9. U postupku kod Trgovačkog suda u Zagrebu, ovaj sud je održao ročište radi utvrđivanja vrijednosti navedenih nekretnina.

10. Na ročištu ovrhovoditelj se očitovao na način da je suglasan sa Procjembenim elaboratom Erste nekretnina d.o.o. u iznosu od 150.285,00 EUR-a bez poreza te prihvaća očitovanje stečajnog upravitelja.

11. Ovršenik se očitovao na ročištu te je naveo da je suglasan sa navedenim tržišnim vrijednostima predmetnih nekretnina, tako da je utvrđeno po ovom sudu da su stranke suglasne s procijenjenom vrijednošću predmetnih nekretnina koja je utvrđena u Procjembenom elaboratu od 25. ožujka 2022. (list 103-136 spisa) ERSTE NEKRETNINA d.o.o., za poslovanje nekretninama OIB 12103019543, Zagreb, Ulica Ivana Lučića 2, za nekretnine kao što je navedeno u izreci zaključka o prodaji.

12. Financijska agencija dostavila je dana 31. siječnja 2024. godine (list 209-244 spisa) izvješće o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja: 44847) sukladno čl. 103. Ovršnog zakona, u kojem je izvijestila da je na navedenoj dražbi unovčena predmetna nekretnina, te da je najbolji ponuditelj na dražbi bio kupac JONING d.o.o., OIB 06392012520, Zagreb, Ulica Matka Baštijana 2a, koji je ponudio iznos od 351.663,75 EUR (tristopedesetijednatisučašestošezdesetitri eura i sedamdesetipet centa).

13. Na održanoj elektroničkoj javnoj dražbi, navedeni kupac JONING d.o.o. OIB 06392012520, Zagreb, Ulica Matka Baštijana 2a, je ponudio odgovarajuću cijenu za kupnju nekretnine sukladno čl. 102. Ovršnog zakona, pa je odlučeno kao u točki I. izreke rješenja o dosudi od 9. veljače 2024 prema čl. 103. st. 4. OZ-a.

14. Iz rješenja-potvrde o uplaćenju kupovnine od 8. travnja 2024. (list 292-294 spisa) proizlazi da je kupac JONING d.o.o., OIB 06392012520, Zagreb, Ulica Matka Baštijana 2a, isplatio kupoprodajnu cijenu u cijelosti u iznosu od 351.663,75 EUR (tristopedesetijednatisučašestošezdesetitri eura i sedamdesetipet centa), uz napomenu da je kupac uplatio jamčevinu dana 5. siječnja 2024. u iznosu od 15.028,50 EUR (petnaesttisučasdvadesetiosam eura i pedesetcenti), a kupovninu je kupac platio 15. ožujka 2024. (list 280 spisa) u iznosu od 336.635,25 EUR (tristotridesetišesttisučašestotridesetipet eura i dvadesetipet centa) umanjenu za navedeni iznos jamčevine, tako da je to dokaz odnosno potvrda da je kupac JONING d.o.o., OIB 06392012520, Zagreb, Ulica Matka Baštijana 2a, isplatio kupoprodajnu cijenu u cijelosti u iznosu od 351.663,75 EUR (tristopedesetijednatisučašestošezdesetitri eura i sedamdesetipet centa).



15. Zaključkom o predaji nekretnine kupcu poslovni broj Ovr-30/2023 (ranije: spis Općinskog suda u Rijeci, poslovni broj Ovr-1151/2020 ranije spis Općinskog suda u Rijeci, i poslovni broj Ovr-292/2019) od 8. travnja 2024. godine (list 289-291 spisa) Trgovački sud u Zagrebu odlučio je da se nalaže ovršeniku DOMI d.o.o. u stečaju, OIB 20233402883, Zagreb, Ulica Milana Pavelića 21, kojeg zastupa stečajni upravitelj Stjepan Rakarec, OIB: 64132194100 Črnkovec, Črnkovec 16, predati kupcu JONING d.o.o. OIB 06392012520, Zagreb, Ulica Matka Baštijana 2a, nekretnine upisane u zemljišne knjige kod ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG ODJELA Općinskog suda u Rijeci i to: -zk.ul. 12623, k.o. 999906 Rijeka, označena kao k.č.br. 766/1 kuća i dvorište, površine 554 m<sup>2</sup>, poduložak E-1 suvlasnički udjel 1/1, vlasništvo ovršenika, obzirom da je rješenje o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-30/2023 (ranije: spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-1151/2020 ranije spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-292/2019) od 9. veljače 2024. (list 251-254 spisa) postalo pravomoćno dana 22. ožujka 2024., a kupac je uplatio kupovninu.

16. Podneskom od 11. lipnja 2024. (list 321-323 spisa), te podneskom od 3. srpnja 2024. godine zainteresirana osoba JONING d.o.o., OIB 06392012520 Zagreb, ulica Matka Baštijana 2a, koju zastupaju punomoćnici odvjetnici u Odvjetničkom društvu j.t.d. Alija Hrastinski & Graf u Zagrebu, Zagrebačka cesta 50 podnio je prijedlog u kojem u bitnom navodi da je zainteresirana osoba odnosno kupac JONING d.o.o. nesporno kupila poslovni prostor površine 165 m<sup>2</sup>, te budući da je nastavno na dostavljeni nalaz i mišljenje u međuvremenu angažiranog sudskog vještaka nesporno utvrđeno kako navedeni poslovni prostor nema površinu od 165 m<sup>2</sup>, već ima površinu od 127,63 m<sup>2</sup>, to kupac JONING d.o.o. postoji razlika od 37,37 m<sup>2</sup> na štetu zainteresirane osobe odnosno kupca, a slijedom čega društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba odnosno kupac predlaže sudu da trgovačkom društvu DOMI d.o.o. u stečaju, ovdje ovršeniku naloži predaju u posjed nekretnine kupljene na javnoj dražbi, odnosno, poslovnog prostora površine 165 m<sup>2</sup> ili ako navedeno iz bilo kojeg objektivnog razloga nije moguće, da se nesporno uplaćena kupoprodajna cijena 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 naprijed opisanu razliku površine predmetnog poslovnog prostora od 37,37 m<sup>2</sup>.

17. Na ročištu za diobu kupovnine održanom dana 25. lipnja 2024. godine utvrđeno je da se ovrhovoditelj ima namiriti u pogledu troškova kao u podnesku ovrhovoditelja od 24. lipnja 2024. godine (list 373-379 spisa) po osnovi troškova ovršnog postupka na ime plaćene sudske pristojbe za prijedlog za ovrhu i rješenje o ovrsi u iznosu od 331,81 EUR (tristotridesetijedan eur i osamdesetijedan cent), plaćeno dana 3. lipnja 2019. (list 40-41 spisa), a nakon čega se spis ima dostaviti stečajnom sucu radi donošenja rješenja o namirenju u pogledu ostalih tražbina, sve sukladno odredbi čl. 113 st. 1. Ovršnog zakona.

18. Na ročištu za diobu kupovnine za kupca odnosno zainteresiranu osobu JONING d.o.o., OIB 06392012520, Zagreb, Ulica Matka Baštijana 2a, kojeg zastupaju



punomoćnici odvjetnici u Odvjetničkom društvu Alija Hrastinski & Graf u Zagrebu, Zagrebačka cesta 50, od 11. lipnja 2024. godine (list 321-343 spisa) utvrđeno je da je na spis priložen podnesak navedenog kupca odnosno zainteresirane osobe JONING d.o.o., od 24. lipnja 2024, a koji se na ročištu dostavlja strankama na očitovanje.

19. Utvrđuje se da je na spis priložen podnesak ovrhovoditelja od 25. lipnja 2024., a koji se dostavlja na ročištu na očitovanje protivnoj strani, odnosno ovršeniku.

20. Podneskom kupca od 24. lipnja 2024. kupac u bitnome tvrdi da postoji razlika u 37,37 m<sup>2</sup> površine poslovnog prostora te predlaže sudu da ovršeniku naloži predaju u posjed nekretnine kupljene na javnoj dražbi odnosno posjeda od 165 m<sup>2</sup> odnosno ako navedeno nije moguće da se uplaćena kupovna u iznosu od 351.663,75 eura razmjerno umanji za razliku površine predmetnog poslovnog prostora od 37,37 m<sup>2</sup>.

21. Ovrhovoditelj se očitovao na ročištu da se u ovršnom postupku kupovalo po načelu „viđeno- kupljeno“, te da kupac ima pravo razgledati predmetnu nekretninu. Nadalje, da je kupac upozoren od strane stečajnog upravitelja ovršenika da je neto korisna površina poslovnog prostora manja nego upisana u zemljišne knjige, te da ako bi se prihvatilo vraćanje iznosa za poslovni prostor to bi predstavljalo licitiranje jer su i drugi potencijalni kupci podnosili ponude u vidu manje neto korisne površine te u bitnom je naveo da je rješenje o dosudi pravomoćno, zatim da se kupac nije žalio na rješenje o dosudi niti je odustao od same ponude tako da ovrhovoditelj smatra da nema osnove za vraćanje dijela kupovnine jer da bi ovrhovoditelj pretrpio štetu vraćanjem kupovnine za 37,37 m<sup>2</sup>.

22. Ovršenik se očitovao na ročištu da je ukupna površina 165 m<sup>2</sup>, te da da nema jasnih saznanja što je navedena površina obuhvaćala i da je postupio sukladno načelu povjerenja u zemljišne knjige, zatim da je u procijenjenom elaboratu za formiranje cijene nekretnine naveden iznos za 165 m<sup>2</sup> poslovnog prostora odnosno da smatra da može postojati nedoumica da li se radi o neto ili bruto poslovnom prostoru.

23. Za zainteresiranu osobu navedena punomoćnica je istaknula kako u cijelosti ustraje pri navodima iz podneska od 11. lipnja 2024. i 24. lipnja 2024. te dokumentaciji priloženoj istom. Zainteresirana osoba odnosno kupac JONING d.o.o., je naveo da je na dražbi koju je provela Financijska agencija sudjelovao u dobroj vjeri, te 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 m<sup>2</sup>, a radi čega je odlučio licitirati na javnoj dražbi. Prije javne dražbe, kupac je obišao nekretnine, međutim tom prilikom prisutna osoba je navela kako nije u mogućnosti pokazati čitav poslovni prostor jer su ključevi dijela poslovnog prostora bili u Zagrebu. Međutim, obzirom da se radilo o prodaji putem FINE kupac to tada nije dovodio u pitanje, činjenicu da mu cijeli predmetni poslovni prostor



od 165 m<sup>2</sup> nije pokazan. Navedenu činjenicu potvrđuje i sam ovrhovoditelj u svom procjemenom elaboratu iz ožujka 2022. koji je osnova utvrđenja cijene u ovom postupku gdje na stranici 13 navodi da mu nije bio omogućen ulaz u dio poslovnog prostora, da na uvid nije dobio nikakvu tehničku dokumentaciju kojom bi se identificirala nekretnina te da je navedeni poslovni prostor procijenjen prema upisu u zemljišnim knjigama.

24. Zainteresirana osoba odnosno kupac JONING d.o.o, smatra da ni ovrhovoditelj ni kupac nisu vidjeli poslovni prostor u cijelosti već je prvi puta prezentiran u cijelosti na dan primopredaje kupcu, kad je kupac odbio odnosno zakonski zastupnik odbio je potpisati primopredajni zapisnik zato što je bio pregrađen poslovni prostor četiri dana prije nego što je došao preuzeti poslovni prostor.

25. Zakonski zastupnik kupca na upit suda naveo je da poslovni prostor nije bio pregrađen prvi puta kad ga je došao pogledati u travnju 2024. godine, a poslovni prostor mu je pokazao najmoprimac.

26. Punomoćnica zainteresirane osoba odnosno kupca JONING d.o.o, navela je da u pogledu navoda stečajnog upravitelja da se u konkretnom slučaju nikako ne može raditi o bruto razvijenoj površini poslovnog prostora jer se sukladno važećim propisima u zemljišne knjige uvijek upisuje neto korisni prostor koji bi trebao odgovarati faktičnom stanju.

27. Za ovršenika stečajni upravitelj naveo je da se očituje na navode kupca u vezi očevida i pregleda prostora odnosno nemogućnosti prostorije koja ima 68,4 m<sup>2</sup> neto površine.

28. Stečajni upravitelj smatra da se svatko mogao najaviti da mu on osigura uvjete za pregled nekretnine, da je dan prije bilo dovoljno da se pregleda cijela nekretnina. U vezi bruto i neto površine navodi da u tlocrtu poslovnog prostora jasno je vidljivo odnosno izračunata neto površina poslovnog prostora 127,63 m<sup>2</sup>, a isključeni su iz obračuna zidovi nekretnina.

29. Zakonski zastupnik kupca očitovao se na navode stečajnog upravitelja da je bio dogovoren dan prije licitacije te da su poslali inženjerku Tinu Nikolić da pogleda predmetni poslovni prostor jer stečajni upravitelj Stjepan Rakarec nije mogao doći, a zakupac odnosno predmetni Saša, predstavnik firme INTERIGRE d.o.o., OIB 57930981912, Zagreb, Karlovačka cesta 36B, je pred stečajnim upraviteljem izjavio da je taj poslovni prostor zagrađen prije 4 dana te direktor kupca ističe „da su se svi smijali tome“.

30. Rješenjem o namirenju poslovni broj Ovr-30/2023 (ranije: spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-1151/2020 ranije spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-292/2019) od 19. srpnja 2024. godine (list 390-394 spisa) pravomoćno dana



1. rujna 2024. Trgovački sud u Zagrebu odlučio je da se I. Tražbina ovrhovoditelja ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., OIB 23057039320, Rijeka, Jadranski trg 3a, kojeg zastupaju punomoćnici odvjetnici u Odvjetničkom društvu Maćešić i partneri iz Rijeke, Pod Kaštelom 4, namiruje se na ime troškova plaćene sudske pristojbe za prijedlog za ovrhu i rješenje o ovrsi u iznosu od 331,81 EUR (tristotridesetijedan eur i osamdesetijedan cent), iz kupovnine dobivene prodajom nekretnina ovršenika upisane u zemljišne knjige kod ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG ODJELA Općinskog suda u Rijeci i to: -zk.ul. 12623, k.o. 999906 Rijeka, označena kao k.č.br. 766/1 kuća i dvorište, površine 554 m<sup>2</sup>, poduložak E-1 suvlasnički udjel 1/1 za iznos od 351.663,75 EUR (tristopedesetijednatisućašestošezdesetitri eura i sedamdesetipet centa), te da se II. Nalaže računovodstvu Trgovačkog suda u Zagrebu da sa depozita Trgovačkog suda u Zagrebu, IBAN: HR92 2390 0011 3000 0046 0, poziv na broj: (HR00) 30-23, opis plaćanja: "prijenos depozita", po pravomoćnosti ovog rješenja isplatiti iznos naveden u točki I. izreke 331,81 EUR (tristotridesetijedan eur i osamdesetijedan cent) u korist računa ovrhovoditelja ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., OIB 23057039320, Rijeka, Jadranski trg 3a, kojeg zastupaju punomoćnici odvjetnici u Odvjetničkom društvu Maćešić i partneri iz Rijeke, Pod Kaštelom 4. i da se III. Preostali iznos kupovnine od 351.331,94 EUR (tristopedesetijednatisućatristotridesetijedan eur i devedesetičetiri centa) predaje se stečajnom sucu, te se nalaže računovodstvu Trgovačkog suda u Zagrebu isplatiti iznos od 351.331,94 EUR (tristopedesetijednatisućatristotridesetijedan eur i devedesetičetiri centa) na depozitni račun Trgovačkog suda u Zagrebu br. HR9223900011300000460, model 00, poziv na broj primatelja 1551-21, uz opis plaćanja-uplata kupovnine sa ovrhe Ovr-30/2023 na stečajni postupak St-1551/2021.

31. Rješenjem o dovršetku ovrhe poslovni broj Ovr-30/2023 (ranije: spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-1151/2020 ranije spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-292/2019) od 9. prosinca 2024. godine (list 399-394 spisa) pravomoćno dana 23. prosinca 2024. Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je dovršetak ovrhe sukladno odredbama iz čl. 73. st. 2. Ovršnog zakona tako da ovaj sud smatra da je postupak u ovoj ovršnoj pravnoj stvari dovršen.

32. Odbija se prijedlog zainteresirane osobe kupca JONING d.o.o. da se umanjí iznos uplaćene kupovnine u iznosu od 351.663,75 EUR (tristopedesetijednatisućašestošezdesetitri eura i sedamdesetipet centa) kao neosnovan.

33. Ovaj sud je odbio prijedlog zainteresirane osobe kupca JONING d.o.o., da se umanjí iznos uplaćene kupovnine u iznosu od 351.663,75 EUR (tristopedesetijednatisućašestošezdesetitri eura i sedamdesetipet centa) kao neosnovan, jer smatra da je rješenje o dosudi postalo pravomoćno, a protiv kojeg zainteresirana osoba kupac JONING d.o.o. nije se žalio, zatim da su predmetne nekretnine prodavane sukladno odredbama Ovršnog zakona putem Financijske agencije, te da su navedene nekretnine prodavane po načelu "viđeno-kupljeno", te da



je kupac imao pravo razgledati predmetnu nekretninu, te da je je zaključkom o prodaji propisano pod točkom 6. Uvjeti prodaje pod točka i) izreke (na listu 171 spisa) da se nekretnine prodaju po načelu "viđeno-kupljeno" što isključuje naknadne primjedbe na pravne i materijalne nedostatke.

34. U ovom ovršnom postupku sud je donio rješenje o dovršetku ovrhe poslovni broj Ovr-30/2023 (ranije: spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj, Ovr-1151/2020 ranije spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Ovr-292/2019) od 9. prosinca 2024. (list 399-401 spisa, pravomoćno rješenje o dovršetku ovrhe dana 23. prosinca 2024.)

35. Prema stavu ovog suda ako bi se prihvatilo vraćanje iznosa kupovnine za 37,37 m2 za navedeni poslovni prostor, to bi predstavljalo licitiranje budući da su i drugi potencijalni kupci podnosili ponude u vidu manje neto korisne površine, te da se zainteresirana osoba kupac JONING d.o.o., nije žalio na rješenje o dosudi, koje je postalo pravomoćno, niti je odustao od same ponude. Osim toga, u zaključku o prodaji kupac je pod točkom 6. Uvjeti prodaje pod točka i) izreke (na listu 171 spisa) upoznat da se nekretnine prodaju po načelu "viđeno-kupljeno" što isključuje naknadne primjedbe na pravne i materijalne nedostatke.

Stoga ovaj sud smatra da nema osnove za vraćanje dijela kupovnine u ovom ovršnom postupku koji je dovršen.

Slijedom navedenog, riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Zagrebu 19. veljače 2025.

Dokument je elektronički potpisan:

MARIO ŽIŠKOVIĆ

Vrijeme potpisivanja:

20-02-2025

15:39:36



DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
2.5.4.97-#130D48523337333838313858373732  
L=ZAGREB  
S=ŽIŠKOVIĆ  
G=MARIO  
CN=MARIO ŽIŠKOVIĆ

Sudac

Nelli Stipaničev

Nacrt odluke izradio

Viši sudski savjetnik

Mario Žiško

#### POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna strana može izjaviti žalbu u roku 8 dana od dana primitka rješenja. Žalba se ulaže u dva primjerka za sud i jedan za protivnu stranu, a putem ovog suda Visokom trgovačkom sudu RH.

DNA:

1.Ovrhovoditelju ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d. d., OIB 23057039320 Rijeka, Jadranski trg 3a, po punomoćnicima odvjetnicima u Odvjetničkom društvu Maćešić i partneri iz Rijeke, Pod Kaštelom 4

2. ovršeniku kojeg zastupa stečajni upravitelj Stjepan Rakarec, OIB: 64132194100 Črnkovec, Črnkovec 16



3. Zainteresirana osoba kupac JONING d.o.o., OIB 06392012520, Zagreb, Ulica Matka Baštijana 2a, kojeg zastupaju punomoćnici odvjetnici u Odvjetničkom društvu Alija Hrastinski & Graf u Zagrebu, Zagrebačka cesta 50

4. Na stečajni predmet poslovni broj St-1551/2021 uz dopis

4. kal. 30 dana



Broj zapisa: **9-30873-62cff**

Kontrolni broj: **09344-7373b-b52ed**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=MARIO ŽIŠKOVIĆ, 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.