



REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu tog suda Nelli Stipaničev, po prijedlogu višeg sudskog savjetnika Marija Žiškovića, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Erste & Steiermarkische bank d.d. OIB 23057039320, Rijeka, Jadranski trg 3a, kojeg zastupa punomoćnik Ivan Gjurašić odvjetniku u Odvjetničkom društvu Gjurašić, Fak & partneri u Zagrebu, Petrinjska 28 protiv ovršenice Mione Klisović OIB 52137667953 iz Zagreba, Berislavićeva 19 koju zastupa stečajni upravitelj Josip Pećarić, OIB: 75162562994, Zagreb, Nova cesta 64/1 radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine u iznosu od 463.471,73 kn, na nekretninama ovršenika, dana 28. veljače 2023. godine

z a k l j u č i o j e

1. Nekretnine ovršenice Mione Klisović OIB 52137667953 iz Zagreba, Berislavićeva 19 koju zastupa stečajni upravitelj Josip Pećarić, OIB: 75162562994, Zagreb, Nova cesta 64/1, 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 – dalje: OZ))
2. Predmet prodaje su nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB i to:
 - trosobni stan na prvom katu zgrade u ulici Petra Berislavića 19/I, izgrađene na zk.č.br. 2322, k.o. Centar, oznaka stana E-5, stvarne površine 80,85 m², a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je navedeno, iznosi:

129.616 EUR-a ili 976.591,75 kn, a prema fiksnom tečaju konverzije 1EUR= 7,53450.

Vrijednost u kunskoj protuvrijednosti prema odnosu: 1EUR=7,53450 kn

3. Na nekretninama iz točke 2. izreke postoji razlučno pravo u korist ovrhovoditelja.

4. Način prodaje:

Prodaju nekretnina iz točke 2. izreke ovog rješenja obaviti će Financijska agencija putem elektroničke javne dražbe. Elektronička javna dražba počinje objavom poziva za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koji poziv će se objaviti na mrežnim stranicama FINE, a u sredstvima javnog priopćavanja će se objaviti samo ako razlučni vjerovnici FINI za to predujme potrebna sredstva.

Od objave poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi na mrežnim stranicama FINE do početka prikupljanja ponuda mora proteći najmanje 60 dana.

Prikupljanje ponuda u elektroničkoj javnoj dražbi traje 10 radnih dana.

Ako se na prvoj ne prikupi niti jedna valjana ponuda, druga počinje objavom poziva na sudjelovanje prvog dana nakon završetka prve; ako na drugoj nema valjanih ponuda, treća počinje objavom poziva na sudjelovanje prvog dana nakon završetka druge te ako na trećoj nema valjanih ponuda, četvrta počinje objavom poziva za sudjelovanjem prvog dana nakon završetka treće.

Stečajni upravitelj će oglasiti prodaju na web stranici Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske u Zagrebu radi uvođenja u očevidnik nekretnine koje se prodaju u ovršnom postupku.

5. Cijena:

Utvrđena vrijednost nekretnina za prodaju je u iznosu od :

- trosobni stan na prvom katu zgrade u ulici Petra Berislavića 19/I, izgrađene na zk.č.br. 2322, k.o. Centar, oznaka stana E-5, stvarne površine 80,85 m², a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je navedeno, iznosi:

129.616 EUR-a ili 976.591,75 kn, a prema fiksnom tečaju konverzije 1EUR= 7,53450.

Vrijednost u kunskoj protuvrijednosti prema odnosu: 1EUR=7,53450 kn

6. Uvjeti prodaje:

Minimalna cijena (cijena ispod koje se nekretnine ne mogu prodati):

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti,
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti,
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti,
- na četvrtoj dražbi početna cijena iznosi 1,00 kn.

a) prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine,

b) jamčevina iznosi 10% utvrđene vrijednosti, a u elektroničkoj javnoj dražbi kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno uplatile jamčevinu u

iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti nekretnine. Ista se uplaćuje na posebni račun FINE naveden u pozivu za sudjelovanje, najkasnije zadnjeg dana objave poziva FINE na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi. Tek po uplati iste, ponuditelju će u sustavu elektroničke javne dražbe biti vidljive dražbe za koje je uplatio jamčevinu i za koje može ispuniti prijavu za sudjelovanjem u elektroničkoj javnoj dražbi kod FINE. Jamčevina ostaje na posebnom računu FINE do primitka naloga suda za povrat iste, koji povrat FINA vrši u roku od 8 dana od primitka naloga suda i to na račun naznačen u prijavi za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi.

- c) Dražbeni korak za nekretninu (korak povećanja cijene) za koji ponuditelj može dati ponudu u odnosu na iznos minimalne cijene za koju se predmet prodaje može prodati ili na iznos zadnje valjane ponude iznosi sukladno odredbi čl. 20. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine broj 156/14, 1/19 i 28/21) kojim je propisano određivanje dražbenog koraka (koraka povećanja cijene) na način da:
- 1) Dražbeni korak određuje se prema utvrđenoj vrijednosti predmeta prodaje koju određuje nadležno tijelo zaključkom o prodaji.
 - 2) Dražbeni korak iznosi:
 - 5,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje u iznosu do 100,00 kn,
 - 10,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje u iznosu od 100,01 do 1.000,00 kn,
 - 50,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje u iznosu od 1.000,01 do 5.000,00 kn,
 - 100,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje u iznosu od 5.000,01 do 10.000,00 kn,
 - 500,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje u iznosu od 10.000,01 do 50.000,00 kn,
 - 1.000,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje u iznosu od 50.000,01 do 100.000,00 kn,
 - 2.000,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje u iznosu od 100.000,01 do 1.000.000,00 kn,
 - 10.000,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje u iznosu od 1.000.000,01 do 5.000.000,00 kn,
 - 20.000,00 kuna za vrijednost predmeta prodaje u iznosu većem od 5.000.000,01 kn.

U slučaju da nadležno tijelo navede pogrešan dražbeni korak u zahtjevu za prodaju, Agencija će postupiti po odredbama ovoga stavka te o tome obavijestiti nadležno tijelo.

Prema navedenom, dražbeni korak za nekretnine (korak povećanja cijene) za koje ponuditelj može dati ponudu u odnosu na iznos minimalne cijene za koju se predmet prodaje može prodati ili na iznos zadnje valjane ponude iznosi:

- trosobni stan na prvom katu zgrade u ulici Petra Berislavića 19/I, izgrađene na zk.č.br. 2322, k.o. Centar, oznaka stana E-5, stvarne površine 80,85 m², a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je navedeno, iznosi:

129.616 EUR-a ili 976.591,75 kn, a prema fiksnom tečaju konverzije 1EUR= 7,53450.

Vrijednost u kunskoj protuvrijednosti prema odnosu: 1EUR=7,53450 kn

dražbeni korak iznosi 265,45 EUR /2.000,00 kn.

- d) rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu – razliku između jamčevine i postignute cijene kupac je dužan položiti u roku 15 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi,
- e) ako kupac koji je ponudio višu cijenu u roku 15 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi ne položi kupovninu, nekretnine će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene,
- f) nekretnine će se rješenjem o dosudi dosuditi kupcu koji ponudi najpovoljniju cijenu. Nekretnine će se dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku. U rješenju o dosudi nekretnina, sud će odrediti da će se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu, u zemljišnim knjigama upisati u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenim nekretninama te brisati terete na nekretnini.
- g) ako kupac ne položi kupovninu u roku (a ne postoje uvjeti za dosudu nekretnine slijedećem kupcu koji je ponudio nižu cijenu), sud će posebnim rješenjem oglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete za prodaju koja je oglašena nevažećom, a iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i namiriti razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj prodaji i novoj prodaji.
- h) kupac podmiruje porezne obveze vezane uz prodaju ove nekretnine te sve ostale troškove koji uslijed prijenosa vlasništva nekretnine proizašlog iz ove kupoprodaje nastanu za kupca.
- i) nekretnine se prodaju po načelu "viđeno-kupljeno" što isključuje naknadne primjedbe na pravne i materijalne nedostatke.

- j) nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što kupac položi kupovninu, sud će donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu, čime kupac stupa u posjed istih.
7. Nekretnine stečajnog dužnika koje su predmet prodaje te dokazi o vlasništvu nekretnina mogu se razgledati uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem Josip Pećarić, OIB: 75162562994, Zagreb, Nova cesta 64/1 mob: 099 701 01 01 e-mail: josip@pecaric.hr
8. Nalaže se stečajnom upravitelju dostaviti Financijskoj agenciji na obrascu propisanom Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (NN 156/2014, 1/2019 i 28/21 dalje: Pravilnik) zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom sa podacima sukladno ovom zaključku.
9. Ovaj zaključak o prodaji objaviti će se na e-Oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje

1. Pred ovim sudom u tijeku je ovršni postupak između gore navedenih stranaka a radi ovrhe na nekretninama ovršenika upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB kao što je navedeno u izreci ovog zaključka.
2. Iz procjembenog elaborata stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tomislav Trputac dipl.ing.građ. proizlazi na listu 230 spisa da je tržišna vrijednost nekretnine trosobnog stana na prvom katu zgrade u ulici Petra Berislavića 19/I, izgrađene na zk.č.br. 2322, k.o. Centar, oznaka stana E-5, stvarne površine 80,85 m², procjenjuje se na :
- 971.000 kn ili 129.616 EUR
po srednjem tečaju HNB-a na 1. listopada 2021. godine iznosi 1EUR= 7,491380 HRK
3. Iz zapisnika Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 08. lipnja 2017. godine (na listu 76 spisa) o održanom ročištu povodom utvrđenja vrijednosti navedene nekretnine, sukladno odredbi čl. 92. Ovršnog zakona utvrđeno je da je ovrhovoditelj predložio da se kao vrijednost nekretnine uzme iznos od 141.800,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti sukladno čl. 9. Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja hipotekom na nekretnini od 7.studenog 2005.godine, te da je ovršenica bila suglasna s prijedlogom ovrhovoditelja, te da je odlučeno da će odluka će uslijediti pisanim putem.
4. U postupku kod Trgovačkog suda u Zagrebu, ovaj sud je održao ročište radi utvrđivanja vrijednosti navedenih nekretnina.
5. Stečajni upravitelj za ovršenicu očitovao se na ročištu da nije imao saznanja da se vodi ovaj ovršni postupak. Navodi da je on naručitelj procjene odnosno da je u okviru stečajnog postupka koji se vodi nad ovršenicom pod poslovnim brojem

- St-2106/2017, da je izrađena procjena, navodi da je suglasan sa prijedlogom ovrhovoditelja u vezi utvrđene vrijednosti predmetne nekretnine sukladno nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka građevinske struke Tomislava Trputca dipl. ing građevine odnosno da procijenjena vrijednost predmetnog stana iznosi 129.616 EUR po tadašnjem tečaju 971.000 kn.
6. Stečajni upravitelj je naveo da je u okviru stečajnog postupka koji se vodi nad ovršenicom preuzeo navedenu nekretninu u posjed te da s ovršenicom Mionom Klisović i njezinim suprugom Damirom Klisović ima zaključen ugovor o najmu temeljem kojeg se ovršenica i njezina obitelj nalaze u navedenoj nekretnini, te ističe da predmetna nekretnina nije slobodna od osoba i stvari s obzirom na gore navedeno.
 7. Ovrhovoditelj se očitovao na ročištu da ostaje u cijelosti kod navoda iz svojeg prijedloga od 19. rujna 2022., te je istaknuo da je suglasan da procijenjena vrijednost nekretnine odnosno predmetnog stana na adresi Petra Berislavića 19/I sukladno nalazu i mišljenju navedenog stalnog sudskog vještaka građevinske struke iznosi 129.616 EUR-a odnosno u iznosu 976.591,75 kn, a prema fiksnom tečaju konverzije 1EUR= 7,53450.
 8. Ovršenica po stečajnom upravitelju je suglasna sa navedenom utvrđenom vrijednosti predmetne nekretnine sukladno nalazu i mišljenju navedenog stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i za procjenu nekretnina.
 9. Utvrđeno je po ovom sudu da su stranke suglasne s procijenjenom vrijednošću predmetnih nekretnina koja je utvrđena u nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tomislav Trputac dipl.ing.građ. (list 212-240 spisa) u iznosu od 129.616 EUR-a odnosno u iznosu 976.591,75 kn, a prema fiksnom tečaju konverzije 1EUR= 7,53450.
 10. Prema odredbi čl. 169. st. 6. i čl. 1 i čl. 247. st. 3. Stečajnog zakona (NN br. 71/15, 104/17 i 36/2022 dalje SZ) odlučeno je kao u izreci.
 11. Stečajni upravitelj je tijelo stečajnog postupka sa zadaćom unovčavanja imovine stečajnog dužnika (čl. 89 st. 1. toč. 9. SZ-a) te u smislu članka 2. Pravilnika predstavlja "Nadležno tijelo" koje Financijskoj agenciji dostavlja zahtjev za prodaju i ostala pismena radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika.

U Zagrebu, 28. veljače 2023.

Sudac:
Nelli Stipaničev

Nacrt odluke izradio:
Viši sudski savjetnik:
Mario Žišковиć

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 11. st. 5. Ovršnog zakona).

DNA:

1. Ovrhovoditelju kojeg zastupa punomoćnik Ivan Gjurašić odvjetniku u Odvjetničkom društvu Gjurašić, Fak & partneri u Zagrebu, Petrinjska 28
2. Ovršenici kojeg zastupa stečajni upravitelj Josip Pećarić, OIB: 75162562994, Zagreb, Nova cesta 64/1
3. FINI uz prijedlog za ovrhu od 27. kolovoza 2013., priloge (list 1-4 spisa) i rješenje o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-870/17 od 19. travnja 2017. godine (sadržano na listu 5 spisa u ovjerenoj preslici), izvadak iz zemljišne knjige (list 18-19 spisa), rješenje poslovni broj Z-21475/17 od 2. svibnja 2017. godine (list 53 spisa), izvadak iz zemljišne knjige (list 80-81, list 91-92 spisa), rješenje Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj 9 GŽ Ovr-2572/2017-2 od 26. veljače 2018. (list 94-96 spisa) i ovaj zaključak o prodaji
4. e-oglasna ploča za javnost
5. Na spis St-2106/2017
6. Kal. 30 dana-kal. ref. 81

Broj zapisa: **9-30855-895c8**

Kontrolni broj: **0e86a-ba40c-68793**

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.