



**Republika Hrvatska**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
**Zagreb, Trg J.F.Kennedy 11**

St-2661/2018

## **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 sutkinji Maji Praljak, u stečajnom postupku nad dužnikom AGRAM-KAPTOL d.o.o. u stečaju, OIB: 97488511912, Zagreb, Nova Ves 10, dana 6. studenog 2024.,

**r i j e š i o   j e**

I      Utvrđuje se da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje, te se kupcu ERVINU MIHELJ, BIJENIK 102, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 81131645511, dosuđuje nekretnina stečajnog dužnika AGRAM-KAPTOL d.o.o. u stečaju, OIB: 97488511912, Zagreb, Nova Ves 10 upisna kod Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na moru, zk. ul. broj 1980, k.o. 300837 Pašman, k.č.br. 328/2, dvor i stambena zgrada, ukupne površine 1240 m<sup>2</sup>, i to:

- 4. suvlasnički dio: 2225/10000 etažno vlasništvo (E-3), stan 3 lociran u prizemlju zgrade korisne površine 47,82 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, dvije sobe i kupaonice, loggie površine 7,90 m<sup>2</sup>, kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM3 površine 12,50 m<sup>2</sup>, i vrt oznake V3 površine 153,02 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu korisnu površinu od 221,24 m<sup>2</sup> i sve označeno punom linijom plave boje.

II      Utvrđuje se da je kupac nekretnine ERVIN MIHELJ, BIJENIK 102, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 81131645511, ponudio na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu valjanu ponudu u iznosu od 147.250,00 EUR.

III      Nalaže se kupcu ERVIN MIHELJ, BIJENIK 102, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 81131645511, položiti kupovninu u iznosu od 134.550,00 EUR, što predstavlja razliku između jamčevine i postignute cijene, u roku 15 dana od pravomoćnosti ovog rješenja odnosno primitka drugostupanjske odluke na račun IBAN: HR 1123900011300028787, Model HR11, pod „poziv na broj“ (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 494143, a kao podatak drugi (P2) treba upisati broj 469335. U slučaju da je kupac osoba s pravom prvokupa, tada je kao podatak drugi (P2) potrebno naznačiti broj 19. U slučaju prijeboja, kao podatak drugi (P2) potrebno je naznačiti broj 27. Podatak P1 i P2 nužno je odvojiti crticom (-).

Prilikom uplate kupovnine na račun Agencije IBAN: HR1123900011300028787, potrebno je da uplatitelj u polje 71A na SWIFT-u ili na obrascu naloga za plaćanje u polje „Opcija troška“ naznači opciju „OUR“ (za inozemne uplate i slično).

Ako ERVIN MIHELJ, BIJENIK 102, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 81131645511, u roku 15 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja ne položi kupovninu, sud će nekretninu dosuditi ŽELJKI ČUČKOVIĆ, ULICA BRUNE BUŠIĆA 34, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 22478606744, koja je ponudila nižu cijenu. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem 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.

IV Određuje se upis prava vlasništva za korist kupca na dosuđenoj nekretnini, nakon pravomoćnosti ovog rješenja.

V Određuje se, nakon pravomoćnosti ovog rješenja, brisanje prava i tereta, koji prestaju prodajom, upisanih na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na moru, zk. ul. broj 1980, k.o. 300837 Pašman, k.č.br. 328/2, dvor i stambena zgrada, ukupne površine 1240 m<sup>2</sup>, i to:

4. suvlasnički dio: 2225/10000 etažno vlasništvo (E-3), stan 3 lociran u prizemlju zgrade korisne površine 47,82 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, dvije sobe i kupaonice, loggie površine 7,90 m<sup>2</sup>, kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM3 površine 12,50 m<sup>2</sup>, i vrt oznake V3 površine 153,02 m<sup>2</sup>, što čini ukupnu korisnu površinu od 221,24 m<sup>2</sup> i sve označeno punom linijom plave boje, i to pod brojem:

- Z-1978/2014 zaprimljeno 10.02.2014.- uknjižba založno pravo
- Z-14028/2014 zaprimljeno 06.10.2014.-zabilježba rješenja Fina, Rc Zagreb, KL:UP-110/07/14-01/229,UR.BR.04-06-14-7229-13,01.10.2014., predstečajne nagodbe
- Z-5012/2012 zaprimljeno 02.05.2012.- uknjižba založnog prava
- Z-3262/2012, prvenstveni red upisa
- Z-1704/2017, zaprimljeno 26.01.2017., zabilježba ovrha, rješenje o ovrsi 77 OVR-2086/2016-2 17.01.2017.
- Z-27236/2018 zaprimljeno 30.11.2018.- odbijen prijedlog za uknjižbu ustupa založnog prava

VI Nalaže se Općinskom sudu u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na moru upisati pravo vlasništva za korist kupca iz točke I izreke ovog rješenja te brisanje prava i tereta na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovog suda da je kupac položio kupovinu.

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 točke III ovog rješenja.

VIII Ovo će se rješenje objaviti na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu i na mrežnim stranicama Financijske agencije, 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 pćinskom sudu u Općinskom sudu u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na moru zabilježiti dosudu nekretnine navedene u točki I ovog rješenja.

### Obrazloženje

1. U ovom stečajnom postupku, stečajnu masu dužnika, između ostalog čini i nekretnina opisana u točki I izreke ovog rješenja na kojoj postoji upisano razlučno pravo u korist razlučnih vjerovnika Zagrebačka banka d.d. i Republika Hrvatska, Ministarstva financija-Porezna uprava, Područni ured Zagreb, Ispostava Zagreb-Centar, OIB: 52634238587, te neupisano založno pravo vjerovnika B2 KAPITAL, Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367.
2. Pravomoćnim rješenjem od 20. veljače 2024., sud je na temelju odredbe čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17; dalje: SZ) odredio prodaju navedene nekretnine stečajnog dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/2012., 25/2013., 93/2014., 55/2016., 73/2017., 131/2020 i 114/2022; dalje: OZ).
3. Zaključkom o prodaji od 15. svibnja 2024. određen je predmet prodaje te uvjeti i način prodaje (čl. 95. OZ-a). Primjenom odredbe čl. 95.a OZ-a prodaju nekretnina provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.
4. Prema izvješću Financijske agencije (identifikator nadmetanja: 494143, list 866-896 spisa) na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu valjanu ponudu u iznosu od 147.250,00 EUR dao je ponuditelj ERVIN MIHELJ, BIJENIK 102, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 81131645511.
  - 4.1. Iz navedenog izvješća proizlazi kako je prva elektonička javna dražba započela 03.07.2024. u 15:00:00.000 sati, a završila je 25.09.2024. u 10:59:59.999 sati, time da je nadmetanje započelo 11.09.2024. u 11:00:00.000 sati, a završilo je 25.09.2024. u 10:59:59.999 sati, dok je produljeno nadmetanje završilo 25.09.2024. 12:09:05.551 sati.
  - 4.2. Za tu dražbu uplaćeno je trinaest jamčevina svaka u iznosu od 12.700,00 EUR, a uplatitelji su: MARCIUS d.o.o. za trgovinu i usluge Ulica Tomislava Pavleka 5, 10000 Zagreb, HRVATSKA, OIB: 15555254444; DUBRAVKO BUŠIĆ, POLJSKA ULICA 239, 44273 SELA, HRVATSKA, OIB: 56418650274; ŽELJKA ČUČKOVIĆ, ULICA BRUNE BUŠIĆA 34, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 22478606744; SNJEŽANA MARKUŠIĆ, MIROSLAVA MAGDALENIĆA 5, 10090 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 58853741639, GORAN SEDLAR, ČALOGOVIĆEVA 8, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 69391884806; DINOZA d.o.o., Savska 94, 32270 Bošnjaci, HRVATSKA, OIB: 68260639137; DANIJEL ŠUTIĆ, PREVOJ 16 B, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 67024076396, UCOM društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, Ulica Ruđera Boškovića 19, 40315 Mursko Središće, HRVATSKA, OIB: 43495403781; BOŽIDAR PLAZONIĆ, SV. MARTINA 89, 21311 PODSTRANA-SVETI MARTIN, HRVATSKA, OIB: 09079933459; DARKO SUŠEC, PETRA GRGECA

4, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 80781527641; ERVIN MIHELJ, BIJENIK 102, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 81131645511, B2 KAPITAL d.o.o. za poslovne usluge, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb, HRVATSKA, OIB: 57509775367, HIPOS j.d.o.o., Ulica Jezerski put 26, 42240 Ivanec, HRVATSKA, OIB: 79448508251.

- 4.3. Pritom u postupku niti jednu ponudu nisu dali: DARKO SUŠEC, PETRA GRGECA 4, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 80781527641; HIPOS j.d.o.o., Ulica Jezerski put 26, 42240 Ivanec, HRVATSKA, OIB: 79448508251; DINOZA d.o.o., Savska 94, 32270 Bošnjaci, HRVATSKA, OIB: 68260639137; BOŽIDAR PLAZONIĆ, SV. MARTINA 89, 21311 PODSTRANA-SVETI MARTIN, HRVATSKA, OIB: 09079933459; UCOM društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, Ulica Ruđera Boškovića 19, 40315 Mursko Središće, HRVATSKA, OIB: 43495403781; SNJEŽANA MARKUŠIĆ, MIROSLAVA MAGDALENIĆA 5, 10090 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 58853741639

5. Podneskom od 17. rujna 2024. prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu B2 KAPITAL d.o.o. (stjecatelj založnog prava od založnog vjerovnika Zagrebačka banka d.d.) obavijestio je sud da je uplatio jamčevinu i dao ponudu za predmetnu nekretninu i predložio da ga sud rješenjem o dosudi, primjenom odredbe čl. 107. Ovršnog zakona oslobodi plaćanja kupovine.
6. Odredbom čl. 247. st. 1. i 7. SZ-a propisano je da se unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo vrši uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini. Prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. Iz navedenog proizlazi da bi sud bio dužan nekretninu dosuditi prvom razlučnom vjerovniku u prednosnom redu ako je dao izjavu da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, dakle, tražbine se prebijaju samo do utvrđene vrijednosti nekretnine. Nadalje, odredbom čl. 107. st. 1. OZ-a, propisano je da ovrhovoditelj koji je i kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje. Ako kupovнина iznosi više od njegove ovršne tražbine, ovrhovoditelj je dužan položiti razliku (st.2.). Odredbe stavaka 1. i 2. ovoga članka primjenjuju se 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 (st. 3.). Međutim, ova se odredba primjenjuje samo u slučaju u kojem je razlučni vjerovnik bio sudionik elektroničke javne dražbe i kada je ponudio najvišu cijenu za kupnju nekretnine (tako i VTSRH, PŽ- 4858/2022 od 30. studenog 2022.).
- 6.1. U konkretnom slučaju, utvrđena vrijednost nekretnine opisane u točki I izreke rješenja iznosi 127.000,00 EUR. Ponuditelj i razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o ponudio je iznos od 125.000,00 EUR, koji iznos je manji od najviše ponuđene cijene u iznosu od 147.250,00 EUR, koju je

pak u postupku elektroničke javne dražbe istaknuo ponuditelj Ervin Mihelj, slijedom čega je ponuditelj Ervin Mihelj, koji je za predmetnu nekretninu istaknuo najvišu važeću ponudu u iznosu od 147.250,00 EUR stekao uvjete da mu se dosudi predmetna nekretnina, a u smislu odredbe članka 103. OZ-a

7. Kako je u konkretnom slučaju postignuta cijena u iznosu od 147.250,00 EUR, to je kupac dužan platiti kupovninu (razliku između jamčevine u iznosu od 12.700,00,00 EUR i postignute cijene u iznosu od 147.250,00 EUR u iznosu 134.550,00 EUR.
8. U točki IV 6. Zaključka o prodaji utvrđen je rok plaćanja kupovnine, te je razliku između jamčevine i postignute cijene, kupac dužan položiti u roku 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi odnosno primitka drugostupanjske odluke, s time da ako Martina Krebl, u roku 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi odnosno primitka drugostupanjske odluke ne položi kupovninu, sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem 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.
9. Slijedom obrazloženog sud je primjenom odredbe čl. 103. st. 3.-6. OZ-a odlučio kao u točkama I, II, III i VIII izreke ovog rješenja, dok je primjenom odredbe čl. 108. st. 1.-4. OZ-a, u vezi s odredbom čl. 86. st. 2. OZ-a, odlučio kao u točkama IV, V, VI i VII izreke ovog rješenja. O zabilježbi dosude u zemljišnim knjigama (točka IX izreke) odlučeno je primjenom odredbe čl. 96. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 63/19).
- 9.1. Dodaje se (kao što je već navedeno i u rješenju o prodaji predmetne nekretnine) da iz zk izvotka za predmetnu nekretnine proizlazi da je u tijeku ovršni postupak broj Ovr-2086/2016. Kako iz podataka elektroničkog vođenja spisa OS Zadar broj Ovr-2086/16 proizlazi da se taj sud rješenjem od 13. ožujka 2019. proglasio stvarno nenadležnim i predmet ustupio TS Zagreb gdje se predmet vodio pod brojem Ovr-7/21, a koji postupak je pravomoćnim rješenjem od 24. ožujka 2021. obustavljen, te da zemljišnoknjižni sud do dana pisanja ovog rješenja nije postupio po izričitom nalogu ovršnog suda i brisao zabilježbu ovrhe na nekretninama ovršenika, ovaj sud je predmetnim rješenjem naložio brisanje i tog upisa.

Zagreb, 6. studenog 2024.

Sutkinja:  
Maja Praljak

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja pravo žalbe imaju stranke i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji (članak 105. stavak 2. OZ-a). Smatrat će se da je rješenje o dosudi

dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na e oglasnoj ploči suda (čl. 103. st. 5. OZ).

Žalba se podnosi u roku 8 dana ovom sudu u dovoljnom broju primjeraka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

1. stečajni upravitelj
2. Općinskom sudu u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na moru - odmah i po pravomoćnosti
3. razlučni vjerovnici:
  - RH po ŽDO Zagreb
  - Zagrebačka banka d.d.
  - B2 Kapital d.o.o. po punomoćniku
4. Porezna uprava
5. kupac ERVIN MIHELJ, BIJENIK 102, 10000 ZAGREB, HRVATSKA
6. e-ogl. ploča suda
7. FINA

Broj zapisa: **9-3086e-bda80**

Kontrolni broj: **058c8-a06f9-9f374**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=MAJA PRALJAK, 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.