



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

29. St-1454/2019

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Jasminki Gadža, u stečajnom postupku nad dužnikom ČOSIĆPROMEX društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju, trgovinu i usluge, Glavna Podružnica za gradnju i popravak brodova Zagreb u stečaju, Zagreb, Zagrebačka avenija 104, OIB: 87489058793, 27. svibnja 2022.

#### riješio je

- I Utvrđuje se da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje te se kupcu EUROPULS d.o.o., Zagreb, Dinarska 26, OIB: 66362090455, dosuđuje nekretnina stečajnog dužnika ČOSIĆPROMEX društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju, trgovinu i usluge, Glavna Podružnica za gradnju i popravak brodova Zagreb u stečaju, Zagreb, Zagrebačka avenija 104, OIB: 87489058793 upisanoj u zk. ul. broj 100329 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o.Vrapče Novo i to k.č.br. 5290/2, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 104, 104A, 104B, 104C I 104D, ŠPANSKO i to na: - 435. Suvlasnički dio: 205/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-435) jednosobni stan 404-1B na četvrtom katu, ukupne površine 41,64 m<sup>2</sup> označen u planu posebnih dijelova zgrade sivom bojom.
- II Kupac nekretnine EUROPULS d.o.o., Zagreb, Dinarska 26, OIB: 66362090455, koji je ujedno prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu i namiruje se iz kupovnine, oslobađa se polaganja kupovnine.
- III Kupac nekretnine EUROPULS d.o.o., Zagreb, Dinarska 26, OIB: 66362090455, dužan je za korist stečajnog dužnika na račun broj HR6424020061101003002 otvoren kod Erste & Steiermarkische Bank d.d. a na ime troškova postupka iz čl. 254. st. 3. SZ-a, u roku od 15 dana od pravomoćnosti ovog rješenja, uplatiti iznos od 41.895,92 kn.

- IV Određuje se upis prava vlasništva za korist kupca na dosuđenoj nekretnini, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac uplati iznos troškova postupka iz toč. III. ovog rješenja.
- V Određuje se, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi iznos troškova postupka iz toč. III, brisanje prava i tereta koji prestaju prodajom na nekretnini upisanoj u zk. ul. broj 100329 kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o.Vrapče Novo i to k.č.br. 5290/2, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 104, 104A, 104B, 104C I 104D, ŠPANSKO i to na: - 435. Suvlasnički dio: 205/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-435) jednosobni stan 404-1B na četvrtom katu, ukupne površine 41,64 m<sup>2</sup> označen u planu posebnih dijelova zgrade sivom bojom:
- Zaprimljeno 10.09.2020.g. pod brojem Z-39189/2020  
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. ST-1454/19 OD 08.09.2020, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ĆOSIĆPROMEX d.o.o. za gradnju, trgovinu i usluge, Glavna Podružnica za gradnju i popravak brodova Zagreb, Zagreb, Zagrebačka avenija 104 (OIB:87489058793).
  - Zaprimljeno 19.11.2021.g. pod brojem Z-61191/2021  
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O PRODAJI TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 29. ST-1454/19 17.11.2021.
  - Zaprimljeno 30.10.2018.g. pod brojem Z-57853/2018  
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ KREDITNOG RAČUNA: 060-51003078 I SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 26.10.2018, punomoć od 7. lipnja 2018. i punomoć od 13. lipnja 2018. uložene u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-56540/18, u iznosu od =200.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK obračunato primjenom srednjeg tečaja HNB-a za 1 EUR na dan dospijeca, uvećano za ugovorene naknade i kamate, zakonske zatezne kamate za slučaj zakašnjenja te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:
  - Zaprimljeno 29.09.2020.g. pod brojem Z-42591/2020  
UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I PRIJENOSU TRAŽBINA 31.07.2020, POTVRDA 03.08.2020, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-57853/2018 u iznosu od 200.000,00 EUR, sa dosadašnjeg vjerovnika BKS Bank AG (OIB: 95202348925), u korist: EUROPULS D.O.O., OIB: 66362090455, DINARSKA ULICA 26, 10000 ZAGREB
  - Zaprimljeno 31.01.2019.g. pod brojem Z-5551/2019  
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 02. siječnja 2019.g. posebna ovlast od 02. siječnja 2019. br. Ov-17/2019, posebna ovlast od 02. siječnja 2019.g., br. Ov-19/2019, u iznosu od 732.278,59HRK(slovima:sedamstotridesetdvijetisućedvjestosedamde setosamkunaipedesetdevetlipa) uvećano za sve ugovorene kamate i

troškove, te prema uvjetima iz Ugovora EUROPULS D.O.O., OIB: 66362090455, DINARSKA ULICA 26, 10000 ZAGREB

- Zaprimljeno 13.08.2020.g. pod brojem Z-35679/2020  
ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, EUROPULS d.o.o, Dinarska 26, Zagreb radi brisanja založnih prava i uknjižbe založnog prava.

- VI Nalaže se Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb, k.o.Vrapče Novo, upisati pravo vlasništva za korist kupca iz toč. I ovog rješenja, te brisanje prava i tereta na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi, potvrde ovog suda da je kupac oslobođen plaćanja kupovnine i potvrde da je kupac uplatio troškove iz toč. III.
- VII Nekretnina iz toč. I ovog rješenja predat će se kupcu zaključkom o predaji nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što kupac uplati troškove postupka iz toč. III.
- VIII Nalaže se Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb, k.o.Vrapče Novo, u zemljišnim knjigama zabilježiti dosudu nekretnine navedene u toč. I ovog rješenja.

#### Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj gornji od 8. rujna 2020. nad dužnikom je otvoren stečajni postupak.
2. Pravomoćnim rješenjem ovog suda od 17. studenog 2021. određena je prodaja nekretnine stečajnog dužnika bliže opisane toč. I u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu Ovršnog zakona (čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona, NN 71/15 i 104/17, dalje: SZ ).
3. Zaključkom od 11. travnja 2022. određena je vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjeti prodaje. Točkom III zaključka od 11. travnja 2022. određeno je kako će prodaju nekretnina provesti Financijska agencija.
4. Spisu prileže izjava razlučnog vjerovnika EUROPULS d.o.o., Zagreb, Dinarska 26, OIB: 66362090455 od 14. travnja 2022. (list 319 spisa) kojom razlučni vjerovnik izjavljuje da kupuje nekretninu opisanu u toč. I. ovog rješenja i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu sa protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnina.
5. Prema odredbi čl. 247. st. 7. SZ-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.
6. Odredbom čl. 107. st. 4. Ovršnog zakona (Narodne novine br. 112/12, 25/13, 93/14 i 73/17, dalje: OZ) propisano je da sud može odlučiti da kupac koji je osoba koja ima pravo na namirenje iz kupovnine ne položi dio kupovnine za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven

iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju, a odredbom stavka 5. istog članka propisano je da o oslobađanju kupca polaganja kupovnine odlučuje sud na temelju zahtjeva kupca najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe.

7. Dakle, prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu ne mora biti ponuditelj u elektroničkoj javnoj dražbi da bi njegova izjava da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijedosti nekretnine imala pravni učinak, a izjavu može dati do onog trenutka do kojeg ona još može imati pravni učinak, a to je trenutak donošenja od strane suda rješenja o dosudi nekretnine najpovoljnijem kupcu.
8. Slijedom navedenog, kako je sud uvidom u zemljišne knjige utvrdio da je kupac EUROPULS d.o.o., Zagreb, Dinarska 26, OIB: 66362090455 prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu, zatim kako osigurana tražbina upisana u izvatku iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu iznosi 200.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti te kako je kupac podneskom sudu do trenutka do kojeg ona još može imati pravni učinak odnosno prije donošenja rješenja o dosudi nekretnine izjavio da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj dio svoje tražbine osiguranje razlučnim pravom s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene nekretnine u iznosu od 688.000,00 kn, temeljem čl. 257. st. 7. SZ-a i čl. 107. st. 5. OZ-a riješeno je kao pod toč. I. i II izreke.
9. Prema odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.
10. Prema čl. 107. st. 3. OZ-a, odredbe o oslobađanju od polaganja kupovnine (st. 1. i 2. čl. 107. OZ-a) primjenjuju se i kada je kupac osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovine, s tim da je ona dužna položiti onaj iznos kupovine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovine.
11. Odredbom članka 111. OZ-a propisano je da se namirenju vjerovnika pristupa nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu i nakon što kupac položi kupovninu, a odredbom čl. 254. st. 1. SZ-a kako stečajni upravitelj dostavlja sudu obračun troškova u roku od 8 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi. U smislu odredbe čl. 111. OZ-a i čl. 254. st. 1. SZ-a o troškovima postupka sud odlučuje nakon ročišta za diobu (čl. 124. OZ-a) i u rješenju o namirenju (čl. 125. OZ-a)
12. U slučajevima kada je kupac oslobođen plaćanja cijene (čl. 247. st. 7. SZ-a), po logici stvari, ne postoji cijena (novčani iznos) iz kojeg bi se alimentirali prioritetni troškovi iz čl. 254. st. 3. SZ-a.

13. Stoga, u slučaju kada je kupac oslobođen plaćanja cijene, ocjena je ovog suda kako je, odgovarajućom primjenom čl. 107. st. 3. OZ-a, sud već u rješenju o dosudi ovlašten naložiti kupcu namirenje troškova iz čl. 254. st. 3. SZ-a, pa je odlučeno kao u toč. III izreke rješenja.
14. Nadalje, u troškove unovčenja spadaju ne samo troškovi koji su u izravnoj svezi sa prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji, itd.), nego i svi drugi troškovi koji izravno i/ili u odgovarajućem omjeru u odnosu na drugu imovinu koja ulazi u stečajnu masu, terete prodanu nekretninu. U konkretnom slučaju prodane nekretnine nisu bile jedina imovina stečajnog dužnika.
15. U stečajnom postupku stečajni upravitelj je obavezan skrbiti o cjelokupnoj imovini stečajnog dužnika koja ulazi u stečajnu masu. Skrb o imovini je skupčana sa troškovima od kojih su neki u izravnoj vezi sa određenim stvarima, a drugi samo posredno jer terete cjelokupnu stečajnu masu. Troškovi unovčenja predmeta na kojima postoji razlučno pravo su, osim troškova koji su u vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji, itd.), i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar. Troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu i namiruju se u okviru troškova unovčenja predmeta na kojima postoji razlučno pravo.
16. Podneskom od 29. travnja 2022. (list 332-334 spisa) stečajni upravitelj je u smislu čl. 254. st. 3. SZ-a zahtijevao za stečajnu masu izravne troškove unovčenja predmetne nekretnine u iznosu od 41.895,92 kn, a koji iznos predstavlja 2.214,87 kn (27,26% troška procjene nekretnina koja je iznosila 8.125,00 kn) i razmjerni dio troškova koji se odnose na cijelu stečajnu masu sukladno omjeru učešća predmetne nekretnine u ukupnoj stečajnoj masi u iznosu od 39.681,05 kn (6,1 % zajedničkih nastalih i predvidivih troškova postupka koji iznose 650.509,14 kn prema obračunu stečajnog upravitelja).
17. Kupac nekretnine se podneskom od 11. svibnja 2022. (list 340 spisa) očitovao na obračun troškova stečajnog upravitelja od 29. travnja 2022. na način da je izjavio kako je sa istim suglasan.
18. Stoga je sud prihvatio prijedlog stečajnog upravitelja u odnosu na troškove unovčenja predmeta razlučnog prava u stvarnoj visini.
19. Slijedom navedenog, uzimajući u obzir neosporene troškove iz čl. 254. st. 3. SZ-a, sud je troškove unovčenja utvrdio u stvarnom iznosu od 41.895,92 kn, pa je naložio kupcu na ime troškova postupka uplatiti navedeni iznos.
20. Prema odredbi čl. 108. st. 1. OZ-a u rješenju o dosudi nekretnine sud će odrediti da se nakon pravomoćnosti tog rješenja i nakon što kupac položi

kupovninu u zemljišnu knjigu upišu u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju prodajom.

21. Slijedom navedenog, temeljem čl. 108. st. 1. OZ-a valjalo je za korist kupca odrediti upis prava vlasništva na prodanoj nekretnini (toč. IV rješenja).
22. Sukladno odredbi čl. 247. st. 7. SZ-a i 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 broj: 63/19).

U Zagrebu 27. svibnja 2022.

SUTKINJA  
Jasminka Gadža

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana. Žalba se ulaže putem ovog suda u 2 primjerka.

**DNA:**

1. stečajni upravitelj
2. kupac - razlučni vjerovnik EUROPULS d.o.o.
3. Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Vrapče Novo
4. Porezna uprava Zagreb
5. e-oglasna ploča suda

Broj zapisa: **eb30c-c349e**

Kontrolni broj: **047a2-6f644-8cd99**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=JASMINKA GADŽA, 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.