



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Zadru  
Dr. Franje Tuđmana 35  
23000 Zadar

Poslovni broj: 1 St-596/16-137

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zadru, po sutkinji Ardeni Bajlo, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom MARIA I RAMIZ d.o.o. u stečaju, Zadar, Rampada 9, OIB: 97439998795, dana 25. travnja 2023.,

#### z a k l j u č i o j e

- I. U stečajnom postupku prodaje se imovina stečajnog dužnika i to nekretnina katastarske oznake:
  - i to kat. čest. 766/177, k.o. Diklo, zk. ul. 4944, suvlasnički dio: 2675/10000, etažno vlasništvo (E-13), stan br. 13 koji predstavlja garsonijeru u prizemlju pomoćnog objekta ukupne korisne površine 13,94 m<sup>2</sup> koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, površine 10,68 m<sup>2</sup>, kupaonice i WC-a površine 3,26 m<sup>2</sup>, obojano u elaboratu narančastom bojom.
- II. Stečajni upravitelj nije u posjedu nekretnine.
- III. Vrijednost nekretnine iz točke I. ovog rješenja utvrđena je u iznosu od 25.300,00 eura<sup>1</sup> (190.622,85 kuna).
- IV. Za nekretninu iz točke I. kao početna cijena utvrđuje se iznos od  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti što iznosi 18.975,00 eura (142.967,14 kuna).
- V. Prodaju nekretnine iz točke I. provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.  
Imovina iz točke I. ove odluke ne može se prodati:
  - na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 18.975,00 eura (142.967,14 kuna).
  - na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 12.650,00 eura (95.311,43 kuna).
  - na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine što iznosi 6.325,00 eura (47.655,71 kuna).

---

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 0,13 eura (1,00 kuna).

Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj.

Imovina iz točki I. ove odluke prodaje se na po načelu "viđeno-kupljeno", te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

- VI. Nalaže se Financijskoj agenciji postupiti po ovom zaključku bez obzira na činjenicu da li je uplaćen predujam u smislu odredbe čl. 9. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, kao i na činjenicu da li je uz zaključak dostavljen original ili preslika izvotka iz zemljišne knjige.
- VII. Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate jamčevinu u novcu u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti imovine, koja se plaća u korist posebnog računa Financijske Agencije, najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje, a valjanom uplatom će se smatrati uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Financijske agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu.  
Kupcu koji je stavio najpovoljniju ponudu uplaćena jamčevina uračunava se u cijenu.  
Ponuditeljima kojima ponuda ne bude prihvaćena Financijska agencija će vratiti uplaćeni iznos bez kamata u roku od 8 dana od dana kada sud zaprimi izvješće u uplati kupovnine u cijelosti.
- VIII. Dražbeni korak određuje se u iznosu od 250,00 eura (1.886,63 kuna).
- IX. Kupac je dužan položiti kupovinu u cijelosti u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi. Sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac o dospelosti.
- X. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti u roku iz ove odluke, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.
- XI. Ako kupac ili svaki slijedeći ponuditelj ne položi kupovinu u cijelosti u određenom roku, ili odustane od svoje ponude smatra se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovinu, a nema uvjeta za postupanje po točki IX. ovog zaključka, sud će rješenjem proglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju.
- XII. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovinu, sud će zaključkom odrediti predaju imovine kupcu i upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca.
- XIII. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Save Filipovića na broj mobilnog telefona 098/790-0473, od 9 do 14 sati, svaki radni dan. Razgledanje imovine moguće je ako se prethodno plati trošak razgledanja najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje u dražbi, uz prethodnu najavu i u dogovoru sa stečajnom upravom u zavisnosti od slobodnih termina stečajnog upravitelja.

### Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj 1 St-596/16-14 od 18. srpnja 2016. otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom, a rješenjima o prodaji poslovni broj 1 St-596/16-118 od 20. svibnja 2022. određena je prodaja imovine navedene u točki I. ovog zaključka u stečajnom postupku.

2. Prema čl. 229. st. 4. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15, 104/17 i 36/22 dalje u tekstu: SZ) u situaciji kada vjerovnici nisu odredili uvjete i način prodaje jer jedini vjerovnik nije ni pristupio skupštini vjerovnika s tim dnevnim redom, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe čl. 247. i 249. Stečajnog zakona.

3. Prema čl. 247. Stečajnog zakona, nekretninu na prijedlog stečajnog upravitelja prodaje stečajni sudac, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka, a sud će zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način i uvjete prodaje, dok prodaju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, s tim da se imovina prvoj dražbi ne može prodati ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti.

4. Stečajni upravitelj je angažirao sudskog vještaka procjenitelja radi utvrđivanja početne vrijednosti nekretnine, a na ročište radi utvrđivanja vrijednosti vjerovnik nije pristupio.

5. U smislu čl. 92. Ovršnog zakona (Narodne novine 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20 dalje u tekstu: OZ), koji se na temelju čl. 247. SZ na odgovarajući način u ovom postupku prodaje primjenjuje, vrijednost imovine sud utvrđuje odlukom na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja vještaka ili procjenitelja.

6. U smislu čl. 95. OZ-a, vrijednost imovine sud utvrđuje zaključkom o prodaji. Sukladno čl. 247. Stečajnog zakona nekretnina se ne može prodati: na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine, na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, a na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 0,13 eura. Zbog toga je odlučeno kao u točki II. i IV. ovog zaključka.

7. Prema čl. 98. st. 4. OZ ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti u roku iz ove odluke, imovina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili. Iznos dražbenog koraka iz točke VIII. ovog rješenja određen je na temelju čl. 20. st. 1. i 2. alineja 7. obzirom na utvrđenu vrijednost nekretnine.

8. Nadalje, prema čl. 247. Stečajnog zakona prodaju nekretnina stečajnog dužnika provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Radi se o zakonom propisanom načinu prodaje imovine i Financijska agencija je dužna provesti prodaju imovine po dostavljenom zahtjevu.

9. Prema Pravilniku o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine 156/2014, 1/19 i 9/23) Financijska agencija će ovrhovoditelja pozvati platiti predujam za troškove provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom. U konkretnom slučaju stečajni dužnik, ili stečajni upravitelj stečajnog dužnika, a posebno sud koji je podnio zahtjev, nisu ovrhovoditelji. Stečajni postupak je generalna ovrha, pa stečajni dužnik (i nitko drugi, tj. sud ili stečajni upravitelj) može samo imati status ovršenika. Zbog toga se stečajnog dužnika ili u njegovo ime stečajnog upravitelj, kao ni sud, ne može pozvati na plaćanje predujma za troškove provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom.

10. Dodatno se navodi da se prodaja u stečajnom postupku ne može uvjetovati uplatom predujma, budući se radi o zakonskoj obvezi unovčenja nekretnine (stečajne mase), a ne o slobodnom raspolaganju ovrhovoditelja. Troškovi unovčenja će se

namiriti iz postignute kupovnine, a sve sukladno Stečajnom zakonu koji je u ovom slučaju lex specialis. Zbog navedenog, na temelju spomenutog propisa i čl. 247., u svezi s čl. 18. Stečajnog zakona, naloženo je FINA-i postupanje po točki V. ovog zaključka kako bi se izbjeglo odugovlačenje postupka prodaje uzrokovano podnescima FINA-e da zbog neplaćenog predujma odnosno nedostavljenih originalnih izvadaka iz zemljišne knjige ne može postupiti po zaključku o prodaji.

11. Zbog navedenog, na temelju spomenutih propisa i u smislu čl. 92., 93., 95. do 100., 103., 106, OZ u vezi sa čl. 247. SZ, odlučeno je kao u izreci.

U Zadru, 25. travnja 2023.

Sutkinja  
Ardena Bajlo

Pouka o pravnom lijeku

Protiv ovog zaključka nije dopuštena posebna žalba. (čl. 11. OZ).

DNA:

- stečajni upravitelj,
- e oglasna ploča suda
- u spis

Broj zapisa: **9-30857-fc114**

Kontrolni broj: **03605-8f3a9-5f3b1**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ARDENA BAJLO, L=ZADAR, O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU, 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 Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.