



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2

Poslovni broj: St-208/2022-53

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Varaždinu, po sucu Hugu Wedemeyeru, u stečajnom postupku koji se vodi nad stečajnim dužnikom FIDOL d.o.o. za gradnju, u stečaju, OIB: 21964427452, Donja Dubrava, Krbulja 3, kojeg zastupa stečajni upravitelj Ante Gabelica, iz Splita, Domovinskog rata 52, izvan ročišta 17. siječnja 2025.

r i j e š i o j e

I. Oglašava se nevažećom dosuda nekretnine stečajnoga dužnika FIDOL d.o.o. za gradnju, u stečaju, OIB: 21964427452, Donja Dubrava, Krbulja 3, upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Krk, i to:
-7. suvlasnički dio: 279/1000 Etažno vlasništvo (E-4), Stan "4" – na prvom katu i potkrovlju, od ukupno 80,40 m², koji se sastoji od: dnevnog boravka sa kuhinjom i blagavaonom, kupaonice, nenatkrivene terase, sve na prvom katu, te unutarnjeg stubišta, hodnika, sobe, spremišta, nenatkrivene terase, sve u potkrovlju, kome pripadaju dva parkirna mjesta označena oznakom P5 i P6 u površini od 25,00 m², okućnica u površini od 48,00 m², u elaboratu sve označeno zelenom bojom, a koji stan se nalazi na kat. čest broj 675/2 Klimno, površine ukupno 613 m², Klimno, KLIMNO 30C, upisanoj u z. k. ul. 4617 k. o. Soline, dosuđene trgovačkom ZIS OPREMA d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb, Dudovec 21, OIB: 76807506703, rješenjem ovoga suda poslovni broj St-208/2022-49 od 30. listopada 2024.

II. Utvrđuje se da je kupac MARIJANA HADZIMA-NYARKO, OIB: 78392518623, iz Osijeka, Križevačka ulica 11, ponudila, odmah iza trgovačkog društva ZIS OPREMA d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb, najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da joj se dosudi nekretnina stečajnoga dužnika FIDOL d.o.o. za gradnju, u stečaju, OIB: 21964427452, Donja Dubrava, Krbulja 3, upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Krk, i to: 7. suvlasnički dio: 279/1000 Etažno vlasništvo (E-4), Stan "4" – na prvom katu i potkrovlju, od ukupno 80,40 m², koji se sastoji od: dnevnog boravka sa kuhinjom i blagavaonom, kupaonice, nenatkrivene terase, sve na prvom katu, te unutarnjeg stubišta, hodnika, sobe, spremišta, nenatkrivene terase, sve u potkrovlju, kome pripadaju dva parkirna mjesta označena

oznakom P5 i P6 u površini od 25,00 m², okućnica u površini od 48,00 m², u elaboratu sve označeno zelenom bojom, a koji stan se nalazi na kat. čest broj 675/2 Klimno, površine ukupno 613 m², Klimno, KLIMNO 30C, upisanoj u z. k. ul. 4617 k. o. Soline, za cijenu u iznosu od 194.850,00 eura.

III. Nekretnina iz točke II. izreke ovog rješenja dosuđuje se kupcu MARIJANI HADZIMA-NYARKO, OIB: 78392518623, iz Osijeka, Križevačka ulica 11, za cijenu u iznosu od 194.850,00 eura.

IV. Nalaže se kupcu MARIJANI HADZIMA-NYARKO, OIB: 78392518623, iz Osijeka, Križevačka ulica 11, da u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi uplati iznos preostale kupovnine od 178.950,00 eura na račun Financijske agencije broj IBAN: HR1123900011300028787, model: HR11.

Pod poziv na broj (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 483370, a kao podatak drugi broj P2 sadržan u tablici pod rednim brojem VI. (lista ponuditelja) sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju – 470090.

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 sl.).

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 sl.).

V. Nekretnina iz točke II. izreke ovog rješenja predati će se kupcu nakon što kupac u roku od 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja o dosudi položi razliku kupovnine i nakon što ovo rješenje postane pravomoćno. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. Iz položene jamčevine namiriti će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. O tome odluku donosi sud i dostavlja je Agenciji radi prijenosa novčanih sredstava. Nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili će im biti određen. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom slijedećem 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.

VI. Na nekretnini iz točke II. izreke ovog rješenja određuje se brisanje upisanih prava i tereta provedenih pod brojem Z-8646/2023., Z-2795/2019., Z-7431/2024., Z-

7293/2019., Z-15725/2019., Z-5935/2020. i Z-12492/2023. kao i brisanje zabilježbe rješenja o dosudi.

VII. Nalaže se Općinskom sudu u Crikvenici, zemljišnoknjižnom odjelu u Krku, zabilježba rješenja o dosudi odmah po primitku ovog rješenja.

VIII. Nalaže se Općinskom sudu u Crikvenici, zemljišnoknjižnom odjelu u Krku upis prava vlasništva na nekretnini iz točke II. izreke ovog rješenja za korist kupca MARIJANE HADZIMA-NYARKO, OIB: 78392518623, iz Osijeka, Križevačka ulica 11, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu.

IX. Nalaže se Općinskom sudu u Crikvenici, zemljišnoknjižnom odjelu u Krku brisanje prava i tereta u skladu s točkom VI. izreke ovog rješenja nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu.

X. Smatrat će se da je ovo 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. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpravak ovog rješenja.

Obrazloženje

1. Nakon što je Financijska agencija ovome sudu 26. rujna 2024. dostavila izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 48337) kojim je obavijestila sud da je za nekretninu iz točke I. i II. izreke ovog rješenja produljeno nadmetanje završeno 25. rujna 2024. u 12:07:58.227 i da je najvišu ponudu na toj dražbi dalo trgovačko društvo ZIS Oprema d.o.o. za trgovinu i usluge iz Zagreba, to je sud donio rješenje poslovni broj St-208/2022-49 od 30. listopada 2024. kojim je, između ostalog utvrdio da je navedeni kupac ZIS Oprema d.o.o. za trgovinu i usluge iz Zagreba ponudio najveću cijenu, te da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina stečajnoga dužnika navedena pod točkom I. i II. izreke ovog rješenja za cijenu u iznosu od 196.200,00 eura. Ujedno je tim rješenjem bilo naloženo navedenom kupcu da u roku od 30 dana od pravomoćnosti tog rješenja uplati iznos preostale kupovnine u visini od 180.300,00 eura na račun Financijske agencije, te su, isto tako, navedenim rješenjem kupac te osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji bile upozorene da će se navedena nekretnina koja je predmetom navedene dosude predati kupcu nakon što isti u roku od 30 dana od pravomoćnosti tog rješenja o dosudi položi razliku kupovnine i nakon što to rješenje postane pravomoćno, te da ako kupac u tom određenom roku ne položi kupovninu, da će sud tada rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom, a da će se iz položene jamčevine namiriti troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i na novoj prodaji. Ujedno, zaključkom o prodaji ovoga suda poslovni broj St-208/2022-34 od 10. svibnja 2024. sud je naznačio uvjete prodaje predmetne gore navedene nekretnine gdje je, također, stajalo da je kupac dužan uplatiti na račun Financijske agencije razliku između uplaćene jamčevine i postignute kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi, da ako kupac u tom roku ne položi kupovninu da će

tada posebnim rješenjem sud prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju uz uvjete za prodaju koja je oglašena nevažećom, da će se iz položene jamčevine namiriti troškovi nove prodaje i namiriti razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj prodaji i novoj prodaji, te da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u određenom roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi.

2. Predmetno rješenje o dosudi nekretnine kupcu poslovni broj St-208/2022-49 od 30. listopada 2024. postalo je pravomoćno 16. studenoga 2024. te je od tog dana kupcu, u konkretnom slučaju, ZIS Oprema d.o.o. za trgovinu i usluge iz Zagreba počeo teći rok od 30 dana za uplatu preostale kupovnine u iznosu od 180.300,00 eura na račun Financijske agencije. Spomenuti kupac, međutim, u navedenom roku nije uplatio iznos preostale kupovnine kako mu je to bilo naloženo gore citiranim rješenjem o dosudi, a taj iznos nije ni do danas uplatio, već je u spis 4. prosinca 2024. dostavio podnesak koji je naslovio kao prijedlog sudu, u kojem je, u bitnome, naveo da je on u postupku ishođenja kredita, a s ciljem isplate kupovnine, pa da predlaže sudu da sukladno čl. 98. st. 2. Ovršnoga zakona maksimalno produlji njemu kao kupcu rok za uplatu kupovnine. Istaknuo je da je bankarskim institucijama potrebno nešto duže vremensko razdoblje za odobrenje kredita, a da od strane stečajnoga upravitelja nije omogućeno razgledavanje – pregled predmetne nekretnine po ovlaštenom vještaku – procjenitelju određenom od strane banke, a niti je dostavljena sva dokumentacija o vlasništvu, te da nije ni izvršena točna identifikacija pripadajućih dvaju parkirnih mjesta, pa da on smatra taj prijedlog za produljenjem roka za uplatu kupovnine više nego opravdanim. Podnositelj prijedloga je pridodao da prilaže i sudsku praksu te stajalište Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Rev-669/2020-2 od 7. lipnja 2022. gdje je u obrazloženju navedeno da "rok za uplatu kupovnine ne predstavlja rok koji se ne bi mogao produljiti jer je odredbom čl. 93. st. 2. Ovršnog zakona propisano da rok za uplatu kupovnine ne može biti kraći od šest mjeseci od dana prodaje", a da važeći Ovršni zakon ("Narodne novine", broj 93/14. i to čl. 98. st. 2. propisuje da rok ne može biti duži od tri mjeseca).

Na kraju je predlagatelj naveo da, iako je sud u zaključku o prodaji i u rješenju o dosudi odredio rok za uplatu kupovnine od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi, smatra da se radi tek o sudskom roku koji se mora kretati unutar zakonskog roka od tri mjeseca (čl. 98. st. 2. Ovršnoga zakona).

3. Ovdje treba navesti da se trgovačko društvo ZIS Oprema d.o.o. za trgovinu i usluge iz Zagreba u svom spomenutom podnesku poziva na odredbe Ovršnog zakona, i to, čl. 98. st. 2. Ovršnog zakona navodeći "Narodne novine" broj 93/14. Točno je da je odredbom čl. 92. st. 2. Ovršnoga zakona ("Narodne novine", broj 112/12, 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20., 114/22. i 6/24., dalje: OZ-a) propisano da rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu ne može biti duži od tri mjeseca od dana prodaje, bez obzira na to isplaćuje se cijena odjednom ili u obrocima. Međutim, odredbom tog istog članka u st. 1. t. 6. propisani su uvjeti prodaje koji, uz ostale podatke, sadrže i rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu. Dakle, sud je, u konkretnom slučaju, u zaključku o prodaji poslovni broj St-208/2022-34 od 10. svibnja 2024. (listovi 532-535 spisa) postupio sukladno navedenoj zakonskoj odredbi iz čl. 98. st. 1. t. 6. i st. 2. OZ-a, te je upravo u zakonom određenom okviru razdoblja koje ne može biti duže od tri mjeseca od dana prodaje, točno odredio rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu

odredivši da je to rok od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Stoga se u ovom slučaju radi o uvjetima prodaje koji su zakonom određeni te se ne radi o sudskom roku kako to pogrešno smatra podnositelj navedenog prijedloga. Uvjeti prodaje sadržavaju zakonom propisane podatke, između ostalog, kako je iznijeto, i rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu, odnosno, razliku između uplaćene jamčevine i postignute kupoprodajne cijene i ti su uvjeti prodaje obvezujući za sve osobe koje na dražbi sudjeluju kao ponuditelji. Odstupanjem od navedenog u uvjetima prodaje određenog roka za polaganje kupovnine, mijenjajući i prilagođavajući taj rok potrebama pojedinog kupca dovele bi se u neravnopravni položaj ostale osobe koje su na dražbi sudjelovale kao ponuditelji, a što nije dopustivo.

4. Radi navedenog, a iz razloga što navedeni kupac ZIS Oprema d.o.o. za trgovinu i usluge iz Zagreba u roku određenom navedenim zaključkom o prodaji poslovni broj St-208/2022-24 od 10. svibnja 2024. i predmetnim rješenjem o dosudi poslovni broj St-208/2022-49 od 30. listopada 2024. nije položio kupovninu, odnosno, iznos preostale kupovnine, to je valjalo temeljem odredbe čl. 106. st. 1., st. 2. i st. 3. OZ-a riješiti kao pod točkom I. izreke ovog rješenja jer je tom odredbom propisano da je kupac dužan uplatiti na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu kupovninu u roku određenom u zaključku o prodaji. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. O tome odluku donosi sud i dostavlja je Agenciji radi prijenosa novčanih sredstava. Nadalje, odredbom čl. 103. st. 6. OZ-a propisano je da će u rješenju o dosudi sud odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom slijedećem 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.

5. Budući da iz izvještaja Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi za identifikator nadmetanja 48337 od 26. rujna 2024. Klasa: O/110-10/24-01/552, Ur. broj: 07-01-24-17 proizlazi da je drugu najvišu ponudu, nakon društva ZIS Oprema d.o.o. za trgovinu i usluge iz Zagreba dala Marijana Hadzima-Nyarko, iz Osijeka, i to, u iznosu od 194.850,00 eura, a koja je ponuda valjana, to je sud utvrdio da je kupac Marijana Hadzima-Nyarko ponudila najveću cijenu jer je za nekretninu iz točke II. izreke ovog rješenja ponudila, kako je navedeno, cijenu u iznosu od 194.850,00 i da su ispunjene pretpostavke da joj se predmetna nekretnina dosudi.

6. Navedeni je kupac je uplatio jamčevinu u iznosu od 15.900,00 eura, te stoga mora uplatiti razliku kupovnine u iznosu od 178.950,00 eura.

7. Nekretnina će se predati navedenom kupcu nakon što u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi položi navedenu razliku kupovnine u iznosu od 178.950,00 eura i nakon što ovo rješenje postane pravomoćno.

8. Slijedom svega iznijetog sud je temeljem odredbe čl. 103., čl. 106. i čl. 108. st. 1. OZ-a te odredbe čl. 26. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku ("Narodne novine", broj 156/14., 1/19., 28/21. i 9/23.) odlučio kao u izreci ovog rješenja.

U Varaždinu 17. siječnja 2025.

Sudac:
Hugo Wedemeyer

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja žalbu može podnijeti stečajni upravitelj, razlučni vjerovnici te osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji, u roku od osam (8) dana od isteka osmog dana od dana objave rješenja na e-Oglasnoj ploči suda. Žalba se podnosi putem ovoga suda, a o istoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u Zagrebu.

DNA:

Stečajni upravitelj Ante Gabelica, iz Splita, Domovinskog rata 52,

Trgovačko društvo ZIS OPREMA d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb, Dudovec 21,

Kupac Marijana Hadzima-Nyarko, iz Osijeka, Križevačka ulica 11,

e-Oglasna ploča ovoga suda,

Općinskom sudu u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Krk, odmah radi zabilježbe rješenja o dosudi,

Općinskom sudu u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Krk, nakon pravomoćnosti s klauzulom pravomoćnosti,

Financijska agencija Zagreb, Ulica grada Vukovara br. 70, nakon pravomoćnosti s klauzulom pravomoćnosti.

Broj zapisa: **9-30871-c432c**

Kontrolni broj: **09694-e3a98-d9cfc**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=HUGO WEDEMEYER, L=VARAŽDIN, O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, 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 Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.