



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-2411/2024-109

**REPUBLIKA HRVATSKA**

**RJEŠENJE**

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Ines Božić, u stečajnom postupku nad dužnikom WULF SPORT d.o.o. u stečaju, OIB: 63479294954, Donji Stupnik, Pod bregom 6, 4. ožujka 2026.

riješio je

I. Oglašava se nevažećom prodaja nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik, katastarska općina: 339385, DUBROVNIK NOVA, zk.ul 1259,. kč.br. 680/1, BROJ l.d. 15-2,8-4, Kralja Tomislava, DVORIŠTE I POSLOVNA ZGRADA, Kralja Tomislava 7, ukupne površine 6798 m<sup>2</sup>, sve povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine:

- 40. suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40), u zemljišnim knjigama opisano kao poslovni prostor, koji se nalazi u visokom prizemlju oznake "VP 10" ukupne površine 10,34 m<sup>2</sup>, u nacrtu označeno plavom bojom, i

- 41. suvlasnički dio: 169/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41), u zemljišnim knjigama opisano kao poslovni prostor koji se nalazi u visokom prizemlju oznake "VP11" ukupne površine 216,38 m<sup>2</sup>, u nacrtu označeno plavom bojom, provedena na prvoj javnoj dražbi pred Financijskom agencijom (ID: 56827).

II. Određuje se provođenje nove prodaje nekretnine opisane u točki I. izreke ovog rješenja uz uvjete za prodaju koja je oglašena nevažećom (1. javna dražba), prema uvjetima iz zaključka o prodaji ovoga suda poslovni broj St-2411/2024 od 26. rujna 2025. i zahtjeva stečajnog upravitelja od 2. listopada 2025.

III. Određuje se zadržanje položene jamčevine ponuditelja MARIJE FRANULOVIĆ, OIB: 50553139212, Split, Antuna Mihanovića 6, u iznosu od 74.670,00 EUR, do konačne prodaje nekretnine opisane u točki I. izreke (čl. 106. st. 3. OZ-a).

IV. Određuje se zadržanje jamčevine položene jamčevine ponuditelja AGRAM BANKA d.d., OIB: 70663193635, Zagreb, Ulica grada Vukovara 74, u iznosu od 74.670,00 EUR, do konačne prodaje nekretnine opisane u točki I. izreke (čl. 106. st. 3. OZ-a).

V. Nalaže se Financijskoj agenciji po pravomoćnosti ovog rješenja provesti ponovljenu javnu dražbu uz uvjete za prodaju koja je oglašena nevažećom (1. javna dražba), prema uvjetima iz zaključka o prodaji ovoga suda poslovni broj St-2411/2024 od 26. rujna 2025. i zahtjeva stečajnog upravitelja od 2. listopada 2025.

VI. Nalaže se FINI pri provođenju ponovljene (prve) javne dražbe postupiti po točki III. i IV. izreke ovog rješenja, odnosno zadržati položene jamčevine na posebnom računu do zaprimanja posebnog naloga suda i ne prenositi zadržane jamčevine (preknjižavati) za novu javnu dražbu.

### Obrazloženje

1. U ovom stečajnom postupku stečajnu masu, među ostalim, čini i nekretnina upisana u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik, katastarska općina: 339385, DUBROVNIK NOVA, zk.ul 1259,. kč.br. 680/1, BROJ I.d. 15-2,8-4, Kralja Tomislava, DVORIŠTE I POSLOVNA ZGRADA, Kralja Tomislava 7, ukupne površine 6798 m2, sve povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine:

- 40. suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40), u zemljišnim knjigama opisano kao poslovni prostor, koji se nalazi u visokom prizemlju oznake "VP 10" ukupne površine 10,34 m2, u nacrtu označeno plavom bojom, i

- 41. suvlasnički dio: 169/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41), u zemljišnim knjigama opisano kao poslovni prostor koji se nalazi u visokom prizemlju oznake "VP11" ukupne površine 216,38 m2, u nacrtu označeno plavom bojom, na kojoj postoji upisano razlučno pravo.

2. Pravomoćnim rješenjem od 9. srpnja 2025. sud je na temelju odredbe čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 3622 i 27/24, dalje: SZ) odredio prodaju navedene nekretnine stečajnog dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

3. Zaključkom o prodaji od 26. rujna 2025. određen je predmet prodaje te uvjeti i način prodaje (čl. 95. Ovršnog zakona - „Narodne novine“ broj 112/12, 93/14, 55/16 i 73/17, 131/20– dalje: OZ). Prema čl. 95.a OZ-a prodaju nekretnina provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Zaključkom je utvrđena vrijednost nekretnine u iznosu od 746.700,00 EUR (točka IV.1.), dok je određeno da je kupac dužan položiti kupovninu, odnosno razliku između jamčevine i postignute cijene u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi (točka IV.6.). Točkom IV.8. zaključka je određeno da se jamčevina neće odmah vratiti ponuditeljima koji su ponudili nižu cijenu, već tek nakon što rješenje o dosudi stekne svojstvo pravomoćnosti i nakon što ponuditelj prema redoslijedu ponuđene cijene položi kupovninu.

4. Prema izvješću Financijske agencije (identifikator nadmetanja: 56827; str. 4415. - 4430. spisa) na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu valjanu ponudu u iznosu od 700.025,00 EUR, dao je ponuditelj Marija Franulović,

OIB: 50553139212, Split, Antuna Mihanovića 6. Iz navedenog izvješća proizlazi kako je prva elektronička javna dražba započela 10. listopada 2025. u 15:00:00, a završila je 7. siječnja 2026. u 14:59:59.999, s time da je nadmetanje započelo 18. prosinca 2025. u 15:00:00 sati, a završilo je 7. siječnja 2026. u 14:59:59.999, te su za tu dražbu pravodobno uplaćene jamčevine uplatitelja: 1. TOP CLASS EVENTS d.o.o., Zagreb, 2. PRIMA CAPITALE D.O.O., Zagreb, 3. Marija Franulović, Split, 4. AGRAM BANKA d.d., Zagreb.

5. Nadalje, prema tom izvješću valjanu ponudu su dali: 1. AGRAM BANKA d.d., OIB: 70663193635, Zagreb, u iznosu od 697.525,00 EUR, i 2. MARIJA FRANULOVIĆ, OIB: 50553139212, Split u iznosu od 700.025,00 EUR, dok preostali ponuditelji nisu dali niti jednu valjanu ponudu.

6. U st. IV. 6. Zaključka o prodaji utvrđen je rok plaćanja kupovnine – razliku između jamčevine i postignute cijene, kupac je dužan položiti u roku 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi odnosno primitka drugostupanjske odluke, s time da ako u roku od 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.

7. Podneskom od 29. siječnja 2026. ponuditelj Marija Franulović, Split, je obavijestio sud da kao najbolji ponuditelj iz objektivnih razloga nije u mogućnosti uplatiti cjelokupnu kupovninu, navodeći da sukladno zaključku o prodaji sud može dosuditi nekretninu i sljedećem ponuditelju prema visini ponudene cijene (što je u ovom slučaju ujedno i založni vjerovnik Agram banka d.d.), koja može svoju izlicitiranu cijenu staviti u prijeboj, ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne položi kupovninu u ostavljenom roku. Ujedno je zatražila povrat uplaćene jamčevine.

8. Podneskom od 24. veljače 2026. sljedeći ponuditelj koji je dao valjanu ponudu na prvoj javnoj dražbi, AGRAM BANKA d.d., Zagreb, je obavijestio sud da povlači ponudu za kupnju nekretnine i predlaže sudu prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz zadržanje jamčevine ponuditelja Marije Franulović.

9. Odredbom čl. 103. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, dalje: OZ), koji se primjenjuje na temelju odredbe čl. 247. st. 1. SZ-a u postupku prodaje nekretnine u stečajnom postupku na kojoj postoji upisano razlučno pravo, je propisano da elektronička javna dražba završava u trenutku koji je unaprijed određen u pozivu na sudjelovanje (st. 1.). Nakon završetka elektroničke javne dražbe Agencija je dužna bez odgode obavijestiti sud o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi, prikupljenim ponudama i drugim potrebnim podacima, osim u slučaju iz članka 102. stavka 3. ovoga Zakona (st. 2.). Nakon primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka sudac utvrđuje koji je kupac ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina (st. 3.). O dosudi nekretnine sud donosi pisano rješenje (rješenje o dosudi) koje se objavljuje na

oglasnoj ploči suda i na mrežnim stranicama Agencije (st. 4.). Smatrat će se da je rješenje iz stavka 4. ovoga članka dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećega dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpravak rješenja (st. 5.). U rješenju o dosudi sud će 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 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 (st. 6.).

10. Odredbom čl. 106. OZ-a je propisano da je kupac dužan uplatiti na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu kupovninu u roku određenom u zaključku o prodaji (st. 1.). 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 (st. 2.). 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 (st. 3.).

11. Odredbom čl. 99. st. 3. OZ-a je propisano da će ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Agencija vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava.

12. Odredbom čl. 13. st. 5. Pravilnika o načinu i postupku prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku ("Narodne novine" broj 156/2014, 1/2019, 28/2021, 9/2023) je propisano da ako na prethodnoj elektroničkoj javnoj dražbi ne bude valjanih ponuda, Agencija objavljuje poziv na sudjelovanje u sljedećoj elektroničkoj javnoj dražbi. U tom slučaju, jamčevina uplaćena za prethodnu elektroničku javnu dražbu vrijedi i za sljedeću elektroničku javnu dražbu osim ako je jamčevina vraćena uplatitelju. Eventualnu razliku uplaćene jamčevine Agencija vraća uplatitelju ako su za to ispunjeni uvjeti.

13. Odredbom čl. 22. Pravilnika je propisano da se ponuda smatra prihvaćenom kada je sustav elektroničke javne dražbe ponuditelja obavijestio da je njegova ponuda evidentirana kao valjana (st. 1.).

12. Iz citiranih zakonskih odredaba proizlazi da na temelju izvješća Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi sud utvrđuje koji je kupac ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina. Dakle, radi se o deklaratornom rješenju (u tom dijelu) s obzirom da sud na temelju valjanih ponuda utvrđuje koja ponuda je najviša, a time i ekonomski najpovoljnija. Koja je najpovoljnija ponuda, sud utvrđuje na temelju izvješća FINE.

13. Sud je utvrdio da je najviša ponuda ponuditelja MARIJE FRANULOVIĆ, OIB: 50553139212, Split u iznosu od 700.025,00 EUR, a zatim

ponuditelja AGRAM BANKA d.d., OIB: 70663193635, Zagreb, u iznosu od 697.525,00 EUR, dok preostali ponuditelji nisu dali niti jednu valjanu ponudu. Obje ponude su sukladno čl. 22. st. 1. Pravilnika evidentirane kao valjane.

14. Međutim, kako su oba ponuditelja nakon završetka nadmetanja i prve elektroničke javne dražbe, a prije dosude nekretnine koja je bila predmetom prodaje, odustali od kupnje nekretnine, odnosno povukli svoje ponude, to je sud odgovarajućom primjenom odredbe čl. 106. st. 2. OZ-a oglasio prodaju nevažećom i odredio novu prodaju uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. Radnjama ponuditelja koji su dali obvezujuću ponudu na javnoj dražbi, pa su nakon završetka javne dražbe odustali od kupnje nekretnine izjavom da kupovninu neće uplatiti u roku određenom zaključkom o prodaji, odnosno izjavom o povlačenju ponude, prema stajalištu ovoga suda treba dati isti pravni učinak kao i radnjama ponuditelja kojima je nekretnina dosuđena, a koji nisu u roku određenom rješenjem o dosudi (koji je istovjetan roku iz zaključka o prodaji) položili kupovninu. Naime, sud bi rješenjem o dosudi utvrdio da je ponuditelj Marija Franulović, Split, dao najvišu ponudu i da su ispunjeni uvjeti za dosudu nekretnine tom ponuditelju, no kako je taj ponuditelj prethodno (prije donošenja rješenja o dosudi) unaprijed izjavio kako neće položiti kupovninu koju je ponudio svojom valjanom i obvezujućom ponudom, to je sud utvrdio da su odgovarajućom primjenom odredbe čl. 103. st. 6. OZ-a ispunjeni uvjeti za dosudu nekretnine sljedećem ponuditelju koju je dao valjanu i obvezujuću ponudu – AGRAM BANCI d.d. Međutim, kako je i taj ponuditelj prije donošenja rješenja o dosudi povukao svoju ponudu, to sud nije donosio rješenje o dosudi, premda su za to bili ispunjeni uvjeti, jer pravni učinak "povlačenja ponude" je prema stajalištu ovoga suda istovjetan učinku izjave da neće uplatiti kupovninu prema ponudi koju je dao na javnoj dražbi. U suprotnom, a kada bi učinak povlačenja ponude odnosno odustanka od valjane i obvezujuće ponude tumačili na način kao da nije bilo valjanih ponuda na javnoj dražbi pa bi se prema redovitom tijeku stvari provodila druga javna dražba, tada bi ponuditeljima bilo omogućeno zaobilaženje prisilnih zakonskih propisa o provođenju dražbe, dosudi i uplati kupovnine, bez mogućnosti ikakve penalizacije. Osim toga, Pravilnik u čl. 13. st. 5. navodi kako će FINA provesti drugu javnu dražbu jedino ako na prvoj nije bilo valjanih ponuda. U konkretnom slučaju je na prvoj dražbi bilo valjanih ponuda pa nisu ispunjeni zakonski uvjeti za održavanje druge javne dražbe u odnosu na predmetnu nekretninu, već za oglašavanje prodaje nevažećom i ponavljanje prve javne dražbe pod istim uvjetima. OZ u čl. 106. st. 2. ne propisuje da je za oglašavanje nevažećom prodaje potrebno prethodno donijeti rješenje o dosudi i oglasiti dosudu nevažećom u smislu odredbe čl. 103. st. 6. OZ-a, pa u tom smislu ne postoje zapreke da se prodaja (a ne dosuda) ogласи nevažećom i odredi nova prodaja uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom.

Zbog toga je sud na temelju odredbe čl. 106. st. 2. OZ-a, u vezi s čl. 247. st. 1. SZ-a, odlučio odlučio kao u točki I. i V. izreke ovog rješenja.

15. Upravo je svrha zakonske odredbe čl. 106. st. 2. SZ-a da se onemogući zloupotreba prava ponuditelja koji su dali valjanu ponudu zaobilaženjem zakonskih propisa. Zakonska posljedica oglašavanja prodaje nevažećom je zadržavanje jamčevine ponuditelja koji su odustali od polaganja

kupovnine do konačne prodaje sukladno stavku 3. toga članka jer jamčevina u odnosu na takve ponuditelje ima penalizirajući karakter.

16. Slijedom navedenog, sud je na temelju odredbe čl. 106. st. 3. OZ-a, u vezi s čl. 247. st. 1. SZ-a, odlučio kao u točki III. i IV. izreke, pri čemu su zadržane jamčevine oba ponuditelja do prodaje nekretnine na ponovljenoj javnoj dražbi. Tek kad nekretnina bude prodana, znati će se koja je razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji i koji su troškovi nove prodaje i sud će moći donijeti odluku o namirenju iz zadržane jamčevine. Pri tome nije odlučno što je drugi ponuditelj ujedno i razlučni vjerovnik s obzirom na to da do završetka elektroničke javne dražbe nije postavio zahtjev za oslobođenjem od polaganja kupovnine u smislu odredbe čl. 107. st. 3. – 5. OZ-a niti je dao izjavu o prijeboju u smislu odredbe čl. 247. st. 7. SZ-a u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

17. Kako u ovom trenutku nije poznato koja cijena će se postići na novoj javnoj dražbi (ponovljenoj), odnosno hoće li ona biti jednaka ili veća ponudi ponuditelja AGRAM BANKE d.d. (u kojem slučaju će za namirenje razlike između ponuditelja AGRAM BANKE d.d. i Marije Franulović, Split, biti dostatna jamčevina ponuditelja Marije Franulović) ili će biti manja od ponude ponuditelja AGRAM BANKE d.d. (u kojem slučaju će se radi namirenja razlike kupovnine ponuđene na prijašnjoj i novoj prodaji koristiti i jamčevina ponuditelja AGRAM BANKE d.d.), to je sud na temelju odredbe čl. 106. st. 3. OZ-a zadržao obje jamčevine do konačne prodaje.

18. Pri tome je sud naložio FINI da zadržane jamčevine ne smije preknjižiti na ime sudjelovanja u ponovljenoj (prvoj) javnoj dražbi.

U Zagrebu, 4. ožujka 2026.

Sutkinja  
Ines Božić

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljne stranke imaju pravo žalbe u roku od 8 (osam) dana, od isteka osmog dana od dana objave ovog rješenja na eOglasnoj ploči suda. Žalba se podnosi putem ovog suda u 2 primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

#### DNA:

1. stečajni upravitelj
2. ponuditelj Marija Franulović, Split
3. ponuditelj Agram banka d.d. – po punomoćniku
4. eOglasna ploča suda
5. Financijska agencija – web servis – po pravomoćnosti



Broj zapisa: **9-30884-31ca6**

Kontrolni broj: **0c095-4047f-ed1d3**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=INES BOŽIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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.