



REPUBLIKA HRVATSKA  
Trgovački sud u Zagrebu  
Zagreb, Ulica Milana Amruša 2/II

67. St-787/13-203

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu Gordanu Zubaku, u stečajnom postupku nad dužnikom AP STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jablanska 76, OIB: 50897119862, 29. travnja 2022.,

riješio je

I Utvrđuje se da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje, te se kupcu: CENT GRADNJA d.o.o., Zagreb, Rudeška cesta 65, OIB: 02977806640, dosuđuju nekretnine u vlasništvu stečajnoga dužnika, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to u zk. ul. 6658, k.o. Vrapče novo, k.č. br. 4950/4, poslovna zgrada br. 76 u Jablanskoj ulici i dvorište površine 263 m<sup>2</sup>, 73 čhv:

1. suvlasnički dio: 258/1000 etažno vlasništvo (E-1), poslovni prostor u podrumu, oznake A1, korisne površine 188,03 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od poslovne prostorije oznake 1, u elaboratu označeno crvenom bojom – pojedinačni predmet prodaje, identifikator nadmetanja 34886,

2. suvlasnički dio 365/1000 etažno vlasništvo (E-2), poslovni prostor u prizemlju, oznake A2, korisne površine 177,17m<sup>2</sup>, koji se sastoji od poslovne prostorije korisne površine 148,01m<sup>2</sup>, sanitarnog prostora oznake „sanitarije 1“, korisne površine 2,66 m<sup>2</sup>, sanitarnog prostora oznake „sanitarije 2“ korisne površine 4,37 m<sup>2</sup>, sanitarnog prostora oznake „sanitarije 3“, korisne površine 7,16 m<sup>2</sup>, sanitarnog prostora oznake „sanitarije 4“, korisne površine 2,78 m<sup>2</sup>, te spremišta, korisne površine 12,19 m<sup>2</sup>, u elaboratu označeno plavom bojom – pojedinačni predmet prodaje, identifikator nadmetanja 34888,

3. suvlasnički dio 377/1000 etažno vlasništvo (E-3), poslovni prostor u potkrovlju, oznake A3, površine 183,33 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od poslovne prostorije korisne površine 142,65 m<sup>2</sup>, hodnika korisne površine 4,79m<sup>2</sup>, sanitarnog prostora oznake „sanitarije“ korisne površine 3,11 m<sup>2</sup>, prostorije osoblja, korisne površine 6,66m<sup>2</sup>, uredske prostorije oznake „soba 1“, korisne površine 17,51m<sup>2</sup>, te uredske prostorije oznake „soba 2“, korisne površine 8,61m<sup>2</sup>, u elaboratu označeno zelenom bojom – pojedinačni predmet prodaje, identifikator nadmetanja 34889.

II.1. Utvrđuje se da je kupac nekretnine CENT GRADNJA d.o.o., Zagreb, Rudeška cesta 65, OIB: 02977806640, za nekretninu opisanu u točki I.1. izreke izjavio kako kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine u iznosu od 657.292,10 kn.

II.2. Utvrđuje se da je kupac nekretnine CENT GRADNJA d.o.o., Zagreb, Rudeška cesta 65, OIB: 02977806640, za nekretninu opisanu u točki I.2. izreke ponudio na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu valjanu ponudu u iznosu od 1.887.342,80 kn.

II. 3. Utvrđuje se da je kupac nekretnine CENT GRADNJA d.o.o., Zagreb, Rudeška cesta 65, OIB: 02977806640, za nekretninu opisanu u točki I.3. izreke izjavio kako kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine u iznosu od 1.517.860,00 kn.

III. Kupac nekretnina opisanih u točki I. izreke CENT GRADNJA d.o.o., Zagreb, Rudeška cesta 65, OIB: 02977806640, koji je ujedno osoba koja se namiruje iz kupovnine, oslobađa se polaganja kupovnine jer su ponuđene cijene manje od njegove dospelje tražbine.

IV. Utvrđuju se troškovi postupka iz čl. 254. Stečajnog zakona u iznosu od 360.824,41 kn.

V. Nalaže se Financijskoj agenciji, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, OIB: 85821130368, u roku 15 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja iznos od 65.729,21 kn s posebnog računa broj HR3323900011300028779 platiti na račun stečajnoga dužnika AP STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jablanska 76, OIB: 50897119862 broj HR79 2340 0091 1900 2206 4 otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d.

VI. Nalaže se Financijskoj agenciji, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, OIB: 85821130368, u roku 15 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja iznos od 140.979,04 kn s posebnog računa broj HR3323900011300028779 platiti na račun stečajnoga dužnika AP STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jablanska 76, OIB: 50897119862 broj HR79 2340 0091 1900 2206 4 otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d.

VII. Nalaže se Financijskoj agenciji, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, OIB: 85821130368, u roku 15 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja iznos od 151.786,00 kn s posebnog računa broj HR3323900011300028779 platiti na račun stečajnoga dužnika AP STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jablanska 76, OIB: 50897119862 broj HR79 2340 0091 1900 2206 4 otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d.

VIII. Nalaže se kupcu nekretnine CENT GRADNJA d.o.o., Zagreb, Rudeška cesta 65, OIB: 02977806640, u roku 15 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja preostali iznos od 2.330,16 kn platiti na račun stečajnoga dužnika AP STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jablanska 76, OIB: 50897119862 broj HR79 2340 0091 1900 2206 4 otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d..

IX. Određuje se upis prava vlasništva u korist kupca na dosuđenim nekretninama opisanim u točki I. izreke ovog rješenja, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi iznos troškova unovčenja.

X. Određuje se, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac plati troškove sukladno čl. 254. st. 3. SZ-a, brisanje prava i tereta, koji prestaju prodajom, upisanih na nekretninama opisanim u točki I. izreke ovog rješenja, i to:

- zabilježbe otvaranja stečajnoga postupka i zabilježba rješenja o prodaji,

- zabilježbe pod brojem Z-31877/06, Z-37081/14 i Z-34932/19.

XI. Nalaže se Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, 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 platio troškove sukladno čl. 254. st. 3. SZ-a.

XII. Nekretnine iz točke I. izreke ovog rješenja predat će se kupcu zaključkom o predaji nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što kupac plati troškove sukladno čl. 254. st. 3. SZ-a.

XIII. Ovo će se rješenje objaviti na mrežnoj stranici eOglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu i na mrežnim stranicama Financijske agencije.

XIV. Nalaže se Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zemljišnim knjigama zabilježiti dosudu nekretnine navedene u točki I. izreke ovog rješenja.

### Obrazloženje

1. Pravomoćnim rješenjem od 6. svibnja 2021., sud je na temelju odredbe čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17 i 36/22 dalje: SZ) odredio prodaju navedenih nekretnina stečajnoga dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

2. Zaključkom o prodaji određen je predmet prodaje te uvjeti i način prodaje (čl. 95. Ovršnog zakona). Prema čl. 95a Ovršnog zakona prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

3. Razlučni vjerovnik Cent gradnja d.o.o. dostavio je sudu podnesak od 5. studenoga 2021. u kojem je naveo kako na temelju odredbe čl. 247. st. 7. SZ-a kupuje nekretnine koje su predmet stečaja i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visine utvrđene vrijednosti nekretnine.

4. Zbog mogućnosti da se na elektroničkoj javnoj dražbi ponudi veća cijena u odnosu na visinu utvrđene vrijednosti nekretnine, provedene su elektroničke javne dražbe pred Financijskom agencijom.

5. Prema izvješću Financijske agencije (identifikator nadmetanja: 34886, list 652.-668. spisa) na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnine opisane u točki I.1. izreke najvišu ponudu dao je razlučni vjerovnik Cent gradnja d.o.o. u iznosu od 600.969,08 kn. Iz navedenog izvješća proizlazi kako je prva elektronička javna dražba započela 8. prosinca 2021. u 15:00:00, a završila je 2. ožujka 2022. u 11:59:59, s time da je nadmetanje započelo 16 veljače 2021. u 12:00:00 sati, a produljeno nadmetanje je završilo 2. ožujka 2022. u 13:31:57, te su za tu dražbu jamčevine uplatili Cent gradnja d.o.o. i Power efect d.o.o., a Power efect d.o.o. dao ponudu u iznosu od 594.969,08 kn. S obzirom na to da je razlučni vjerovnik dao izjavu u smislu čl. 247. st. 7. SZ-a, od koje nije odustao do donošenja ovog rješenja, time je navedeni razlučni vjerovnik, koji je ujedno i kupac, stavio u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visine utvrđene vrijednosti nekretnine koja iznosi 657.292,10 kn. Stoga postignuta cijena navedene nekretnine iznosi 657.292,10 kn.

6. Prema izvješću Financijske agencije (identifikator nadmetanja: 34888, list 669.-694. spisa) na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnine opisane u točki I.2. izreke najvišu ponudu dao je razlučni vjerovnik Cent gradnja d.o.o. u iznosu od 1.887.342,80 kn. Iz navedenog izvješća proizlazi kako je prva elektronička javna dražba započela 8. prosinca 2021. u 15:00:00, a završila je

2. ožujka 2022. u 11:59:59, s time da je nadmetanje započelo 16 veljače 2021. u 12:00:00 sati, a produljeno nadmetanje je završilo 2. ožujka 2022. u 13:31:57, te su za tu dražbu jamčevine uplatili Cent gradnja d.o.o., Super plan d.o.o. i Power efect d.o.o. te je Power efect d.o.o. dao ponudu u iznosu od 1.857.342,80 kn, a Super plan d.o.o. u iznosu od 1.127.342,80. Iako je razlučni vjerovnik dao izjavu u smislu čl. 247. st. 7. SZ-a, potrebno je istaknuti da je on sudjelovao i kao ponuditelj na elektroničkoj javnoj dražbi na kojoj je ponudio najvišu valjanu ponudu u iznosu od 1.887.342,80 kn, što je veća cijena u odnosu na utvrđenu vrijednost nekretnine pa stoga cijena postignuta na dražbi iznosi 1.887.342,80 kn.

7. Nadalje, prema izvješću Financijske agencije (identifikator nadmetanja: 34889, list 695.-706. spisa) na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnine opisane u točki I.3. izreke najvišu ponudu dao je razlučni vjerovnik Cent gradnja d.o.o. u iznosu od 1.178.395,00 kn. Iz navedenog izvješća proizlazi kako je prva elektronička javna dražba započela 8. prosinca 2021. u 15:00:00, a završila je 2. ožujka 2022. u 11:59:59, s time da je nadmetanje započelo 16 veljače 2021. u 12:00:00 sati, a produljeno nadmetanje je završilo 2. ožujka 2022. u 14:07:45, te su za tu dražbu jamčevine uplatili Cent gradnja d.o.o. i Power efect d.o.o., a Power efect d.o.o. dao ponudu u iznosu od 1.148.395,00 kn. S obzirom na to da je razlučni vjerovnik dao izjavu u smislu čl. 247. st. 7. SZ-a, od koje nije odustao do donošenja ovog rješenja, time je navedeni razlučni vjerovnik, koji je ujedno i kupac, stavio u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visine utvrđene vrijednosti nekretnine koja iznosi 1.517.860,00 kn. Stoga postignuta cijena navedene nekretnine iznosi 1.517.860,00 kn.

8. Odredbom čl. 107. st. 4. OZ-a propisano je kako 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 da o oslobađanju kupca polaganja kupovnine odlučuje sud na temelju zahtjeva kupca najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe.

9. Prema ocjeni suda kupac se u konkretnom slučaju može osloboditi od polaganja kupovnine ali je pri tome dužan snositi troškove u skladu s čl. 254. u vezi s čl. 248. SZ-a.

10. Stečajna upraviteljica je podneskom od 24. ožujka 2022. i na ročištu od 6. travnja 2022. precizirala troškove te je navela kako se oni sastoje od troškova vještačenja u iznosu od 12.750,00 kn, zatim naknade za Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo u iznosu od 8.574,22 kn, nagrade stečajnoj upraviteljici u iznosu od 337.400,19 kn (uključen bruto II), troška zastupanja odvjetnika u iznosu od 25.000,00 kn i troška za provedbu prodaje pred Financijskom agencijom u iznosu od 2.100,00 kuna odnosno 700,00 kuna za svaku dražbu. Slijedom navedenoga, navela je kako troškovi u smislu odredbe čl. 254. SZ-a iznose 385.824,41 kn.

11. Prema odredbi čl. 254. st. 3. troškovi unovčenja predmeta razlučnoga 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.

12. Prema stajalištu ovog suda 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. Naime, u stečajnom postupku stečajni je upravitelj s jednakom dužnošću i bez ikakve razlike obavezan voditi računa o cjelokupnoj imovini stečajnog dužnika koja ulazi u stečajnu masu. Skrb o imovini povezana je s troškovima od kojih su neki u izravnoj vezi sa određenim stvarima, a drugi samo posredno jer terete cjelokupnu stečajnu masu. Tako npr. trošak nagrade stečajnom upravitelju, trošak ostalih izdataka stečajnog upravitelja i sl. u izravnoj je vezi sa stečajnom masom tj. u vezi je sa stvarima na kojima postoji razlučno pravo i sa stvarima slobodnim od razlučnih prava. Troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvar na kojima postoji razlučno pravo, ali su nastali povodom i radi tih stvari treba odgovarajuće alimentirati iz cijene postignute njihovom prodajom i to razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu. Dakle, stav je ovog suda kako su troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava 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 stvari iz čl. 254. SZ-a.

13. Imajući u vidu navedeno, ovaj sud je prihvatio dokumentirani prijedlog troškova unovčenja predmeta razlučnog prava u stvarnoj visini i to: troškova vještačenja u iznosu od 12.750,00 kn (list 739. spisa), zatim naknade za Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo u iznosu od 8.574,22 kn (list 734.739. spisa), nagrade stečajnoj upraviteljici u iznosu od 337.400,19 kn (uračunat bruto II) jer se radi o unovčenju tri nekretnine i troška za provedbu prodaje pred Financijskom agencijom u iznosu od 2.100,00 kuna odnosno 700,00 kuna za svaku dražbu, što sveukupno iznosi 360.824,41 kn.

14. Nadalje, sud je ocijenio kako nije osnovan prijedlog stečajne upraviteljice da se na ime troškova iz čl. 254. st. 3. SZ-a izdvoji iznos od 25.000,00 kn po osnovi naknade odvjetniku za zastupanje dužnika u ovršnom postupku koji se u konačnici vodio pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-197/19 i poduzimanje radnji navedenih u računu na listu 743. spisa jer se radi o radnjama koje je stečajni upravitelj mogao samostalno obaviti bez potrebe angažiranja odvjetnika.

15. S obzirom na to da je kupac uplatio jamčevine za sudjelovanje na dražbama u ukupnom iznosu od 358.494,25 kn, a troškovi iz čl. 254. st. 3. utvrđeni su iznosu od 360.824,41 kn, taj iznos troškova će se namiriti uplatom na račun stečajnoga dužnika iz uplaćenih jamčevin, a kupac je dužan, u roku iz točke VIII. izreke, još uplatiti na ime navedenih troškova iznos od 2.330,16 kn te o tome dostaviti odgovarajući dokaz.

16. Nadalje, sud je na temelju odredbi čl. 247. SZ-a, u svezi sa odredbom čl. 103. Ovršnog zakona dosudio nekretninu razlučnom vjerovniku i kupcu Zabilježba dosude u zemljišnim knjigama određena je na temelju čl. 96. Zakona o zemljišnim knjigama.

17. U skladu sa odredbom čl. 103. st. 5. Ovršnog zakona 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.

U Zagrebu 29. travnja 2022.

SUDAC:

Gordan Zubak

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. Financijska agencija, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70,
3. Cent gradnja d.o.o. po pun.
4. Razne usluge d.o.o. u likvidaciji
5. Power effect d.o.o., Zagreb, Heinzelova 8,
6. Super plan d.o.o., Zagreb, Dore Pejačević 9
7. e-oglasna ploča
8. OGS ZGB – zk odjel Zagreb – po pravomoćnosti.

Broj zapisa: **eb30b-3a902**

Kontrolni broj: **07a8e-7a802-7b812**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=GORDAN ZUBAK, 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.