



REPUBLIKA HRVATSKA

Trgovački sud u Zagrebu

Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-1833/2021

REPUBLIKA HRVATSKA

## RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu pojedincu Lovri Sardeliću, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza RESEDA d.o.o. u stečaju, OIB: 29268590679, Zagreb, Andrije Hebranga 8, dana 24. veljače 2025. godine

riješio je

I. Troškovi unovčenja nekretnine sa upisanim razlučnim pravom vjerovnika JAKOV PROPERTY d.o.o., OIB: 83691386427, Zagreb, Varšavska ulica 10, upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Trešnjevka nova, zk. ul. 8311, kč. br. 539/1, Zagorska ulica, u naravi dvorište površine 3431 m<sup>2</sup> i zgrada Zagreb, Zagorska ulica 2, površine 1446 m<sup>2</sup>; ukupne površine 4877 m<sup>2</sup> i to:

1. Suvlasnički dio: 31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Skladišni prostor u podrumu zgrade površine 879,78 čm sa stubištem površine 8,53 čm i nadstrešnicom površine 24,50 čm;
2. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Poslovni prostor u prizemlju desno površine 494,91 čm, utovarna rampa i stubište na jugu površine 58,80 čm, utovarna rampa i stubište na sjeveru površine 72,00 čm, prilazna rampa na jugu površine 8,88 čm i nadstrešnica površine 25,66 čm;
3. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Poslovni prostor u prizemlju lijevo površine 407,06 čm, utovarna rampa i stubište na jugu površine 68,00 čm, utovarna rampa i stubište na sjeveru površine 52,00 čm i stubište površine 1,28 čm;
4. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Poslovni prostor u prizemlju i na katu desno, površine 509,97 čm, te vanjsko stubište površine 6,52 čm;
5. Suvlasnički dio: 20/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Poslovni prostor u prizemlju i na katu lijevo površine 575,11 čm, vanjsko stubište površine 15,06 čm i balkon površine 8,50 čm, utvrđuju se u ukupnom iznosu od 63.543,99 eur.

II. Nalaže se razlučnom vjerovniku JAKOV PROPERTY d.o.o., OIB: 83691386427, Zagreb, Varšavska ulica 10, da u roku od 8 dana od pravomoćnosti ovog rješenja uplati iznos od 63.543,99 eur na račun stečajnog dužnika broj HR7123900011101306135 otvoren kod HPB d.d. te da u istom roku dostavi sudu dokaz o uplati u spis.

III. Ako razlučni vjerovnik - JAKOV PROPERTY d.o.o., OIB: 83691386427, Zagreb, Varšavska ulica 10, u određenom roku iz točke II. izreke ovog rješenja ne

uplati iznos od 63.543,99 eur, sud će staviti izvan snage ovo rješenje o namirenju i rješenje o dosudi poslovni broj St-1833/2021-68 od 23. srpnja 2024. te prodaju oglasiti nevažećom.

### Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-1833/2021 od 27. veljače 2023. određena je prodaja u stečajnom postupku nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika opisanih u točki I. ovog rješenja na kojima je upisano razlučno pravo u korist JAKOV PROPERTY d.o.o., OIB: 83691386427, Zagreb, Varšavska ulica 10. Zaključkom o prodaji ovoga suda poslovni broj St-1833/2021 od 25. siječnja 2024 utvrđena je početna vrijednost predmetnih nekretnina te uvjeti prodaje. Predmetni zaključak dostavljen je Financijskoj agenciji (dalje: FINA) na nadležno postupanje.

2. Rješenjem o dosudi ovoga suda poslovni broj St-1833/2021 od 23. srpnja 2024. pravomoćno su dosuđene nekretnine iz točke I. izreke ovog rješenja kupcu JAKOV PROPERTY d.o.o., OIB: 83691386427, Zagreb, Varšavska ulica 10 (točka I. izreke rješenja). Točkom II. i III. izreke predmetnog rješenja određeno je da se kupac, kao razlučni vjerovnik oslobađa u cijelosti od plaćanja kupovnine osim u dijelu koji odgovara iznosu troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, dok je točkom IV. izreke predmetnog rješenja određeno da će se izvršiti upis prava vlasništva kupca nakon što isti uplati troškove unovčenja.

3. Podneskom od 26. srpnja 2024. stečajni upravitelj dostavio je obračun troškova koji terete unovčenje nekretnine opterećene razlučnim pravom, a na koji obračun troškova je razlučni vjerovnik/kupac dao suglasnost. Odredbom čl. 248. Stečajnog zakona („Narodne novine“ 71/15, 104/17 i 36/22; dalje SZ) propisano je da će, nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, sud iz iznosa ostvarenoga prodajom: 1. namiriti troškove unovčenja iz čl. 254. tog Zakona; 2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnoga postupka i 3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika. Odredbom čl. 254. st. 1. SZ-a propisano je da je stečajni upravitelj dužan dostaviti sudu obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnoga prava i troškova njegova unovčenja u roku od osam dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Stavkom 2. istoga čl. propisano je da se troškovi utvrđivanja predmeta razlučnoga prava određuju paušalno u iznosu od 5% od utška, a st. 3. da se troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju 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.

4. Povodom podnesenog pisanog prijedloga stečajnog upravitelja za diobu kupovnine, a koji prijedlog je objavljen na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu održano je ročište radi diobe kupovnine dana 30. siječnja 2025. godine.

5. Stečajni upravitelj je u usmenom izlaganju ostao kod navoda iz podnesenog pisanog prijedloga za diobu kupovnine od 26. srpnja 2024. godine te je popisao troškove s kojima se razlučni vjerovnik složio. Troškovi provedbe stečajnog postupka predstavljaju direktne troškove koji terete prodanu nekretninu te se odnose na trošak

komunalne naknade u iznosu od ukupno 2.519,40 eur (komunalne naknade dospjele u razdoblju od 9. listopada 2020. godine do 31. prosinca 2020. godine) te trošak naknade za uređenje voda za u iznosu od ukupno 1.639,02 eur, odnosno sveukupno 4.158,42 eur. Nadalje je napravio specifikaciju troškova koji neizravno terete nekretnine koje su bile u vlasništvu stečajnog dužnika i to: predujam provedbe elektroničke javne dražbe iznose ukupno 477,80, eur; troškovi izrade procjemenog elaborata za Nekretnine iznose ukupno 995,42 eur; naknade za vođenje bankovnog računa iznose 116,93 eur; troškovi knjigovodstva i izrade godišnjih financijskih izvještaja za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka pa do očekivanog do zaključenja stečajnog postupka u listopadu 2024. godine iznose ukupno 5.115,80 eur; troškovi arhiviranja financijske dokumentacije iznose ukupno 607,43 eur, nagrada stečajnog upravitelja ukupno iznosi 83.615,37 eur. Nadalje je naveo da obveze stečajne mase koje neizravno padaju na teret nekretnina koje su bile u vlasništvu stečajnog dužnika ukupno iznose 90.928,75 eur. Zaključno je naveo da nekretnine navedene u točki I. izreke ovog rješenja sudjeluju s 65,31% u ukupno unovčenoj stečajnoj masi, te da obveze stečajne mase koje razmjerno terete nekretnine navedene u točki I. izreke ovog rješenja iznose 59.385,57 eur. Ukazuje da dužnik nakon unovčenja svih nekretnina više nema imovine, te da je prilikom diobe kupovnine potrebno osigurati sredstva i za vođenje stečajnog postupka od sastava popisa troška pa do zaključenja stečajnog postupka. U tom smislu, pojedine obveze stečajne mase (knjigovodstvo i naknada za vođenje bankovnog računa) obračunate su uz očekivano brisanje stečajnog dužnika iz sudskog registra tijekom studenog 2024. godine. Zaključno, stečajni upravitelj predložio je naložiti razlučnom vjerovniku isplatu troškova u iznosu od 63.543,99 eur temeljem čl. 254. st. 3. SZ-a, a koji se imaju doznačiti na račun dužnika.

6. Slijedom navedenog, ovaj sud utvrđuje troškove unovčenja u ukupnom iznosu od 63.543,99 eur, radi čega je odlučeno kao u izreci ovog rješenja pod točkom I. U svrhu namirenja pripadnih troškova unovčenja, razlučnom vjerovniku je valjalo naložiti da iznos od 63.543,99 eur uplati na račun dužnika, a nakon pravomoćnosti ovog rješenja, radi čega je odlučeno kao u točki II. izreke ovog rješenja.

7. Odgovarajućom primjenom čl. 125. st. 4. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/2012, 25/13, 93/2014, 55/16, 73/17 i 131/20, dalje: OZ), u vezi s čl. 247. st. 1. SZ-a, odlučeno je da ako kupac/razlučni vjerovnik ne uplati iznos od 63.543,99 eur na ime troškova unovčenja, sud će staviti izvan snage rješenje o namirenju i rješenje o dosudi te prodaju oglasiti nevažećom, radi čega je odlučeno kao u izreci ovog rješenja pod točkom III.

U Zagrebu, 24. veljače 2025.

SUDAC  
Lovre Sardelić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba. Žalba se podnosi u roku 8 dana ovom sudu u dovoljnom broju primjeraka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

1. stečajnom upravitelju
2. e-oglasna ploča
3. razlučni vjerovnik JAKOV PROPERTY d.o.o. - po punomoćniku
4. RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Av. Dubrovnik 32

Broj zapisa: **9-30873-7cfe3**

Kontrolni broj: **0af6a-205c6-41e3c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=LOVRE SARDELIĆ, 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.