



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2

Poslovni broj: 3 St-112/2015-380

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Varaždinu, po sucu toga suda Jasni Lekić, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Poljoprivreda i prehrambena industrija VARAŽDINKA društvo s ograničenom odgovornošću u stečaju, skraćena tvrtka PPI VARAŽDINKA d.o.o. u stečaju, Varaždin, Optujska 184, OIB: 32603561404, dana 22. siječnja 2020. godine,

#### r i j e š i o j e

1. Nekretnine u Črešnjevju, Varaždinska ulica 36, koje u naravi čini: kat. čestica br. 462/1 gosp. dvorište površine 11911 m<sup>2</sup>, zgrada površine 462 m<sup>2</sup> u Šaulovcu ukupno 12373 m<sup>2</sup> i kat. čestica br. 463 dvorac u Šaulovcu površine 718 m<sup>2</sup>, obje kat. čestice zajedno ukupne površine 13091 m<sup>2</sup>, sve upisano u ZK uložak broj 6/A, k. o. 331066, Črešnjevo, u 1/1 dijela, dosuđuju se kupcu i ovlašteniku prava prvokupa Varaždinska županija, Varaždin, Franjevački trg 7, OIB: 15877210917, za iznos kupoprodajne cijene od 2.070.001,00 kn.
2. Nalaže se kupcu Varaždinska županija, da u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja o dosudi uplati iznos preostale kupovnine u iznosu od 1.664.868,11 kn na račun Financijske agencije broj IBAN: HR1123900011300028787, model: HR11, Pod poziv na broj (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 103934, a kao podatak drugi broj P2 koji je sadržan u tablici pod rednim brojem VII (Lista ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju). 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 potrebno je da uplatitelj u polje 71A na SWIFT-u ili obrascu naloga za plaćanje u polje „Opcija troška“ naznači opciju „OUR“.
3. Nekretnine iz točke 1. izreke ovog rješenja predati će se kupcu nakon što kupac u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi položi razliku kupovnine i nakon što ovo rješenje postane pravomoćno.
4. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi razliku kupovnine Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Varaždinu će u korist kupca Varaždinska

županija, Varaždin, Franjevački trg 7, OIB: 15877210917, upisati pravo vlasništva na nekretnini iz točke 1. izreke ovog rješenja.

5. Na nekretnini iz točke 1. izreke ovog rješenja određuje se brisanje upisanih prava i tereta provedenih pod brojem Z-9534/15, Z-11316/17, Z-7325/10, Z-80/13 (veza: Z-6213/12), Z-418/15 (veza: Z-5531/14), kao i brisanje zabilježbe rješenja o dosudi.
6. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Varaždinu zabilježba rješenja o dosudi odmah po primitku ovog rješenja.
7. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Varaždinu upis prava vlasništva na nekretnini iz točke 1. izreke ovog rješenja za korist Varaždinska županija, Varaždin, Franjevački trg 7, OIB: 15877210917, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi razliku kupovnine, a na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine i potvrde suda da je kupac položio kupovninu u skladu s ovim rješenjem.
8. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Varaždinu, brisanje prava i tereta u skladu s točkom 5. izreke ovog rješenja nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu.
9. 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 oglasnoj ploči. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpравak ovog rješenja.

### Obrazloženje

Financijska agencija je dostavila sudu 9. listopada 2018. Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 10393) od 3. listopada 2018., Klasa: O/110-10/17-01/302, Ur.br.: 07-01-18-128, kojim je obavijestila sud da je za nekretninu iz točke 1. izreke ovog rješenja o dosudi nadmetanje završeno 2. listopada 2018. u 23:59:59.

Jamčevinu su uplatili AutoComplex d.o.o. Koprivnica, Aktiva kapital d.o.o. Gradišće, Agropromet d.o.o. Kusijevec, Širjan d.o.o. Orehovec, Varaždinska županija Varaždin, Alfa nekretnine d.o.o. Zagreb, Bernarda d.o.o. Pušćine, Stjepan Hudek-Tomek iz Biljevca, svi u iznosu od po 405.132,89 kn.

Sud je uvidom u Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi utvrdio da je zadnju najvišu valjanu ponudu u nadmetanju podnio Aktiva kapital d.o.o. Gradišće u iznosu od 2.070.001,00 kn i to 2.10.2018. u 23:59:44.

Podneskom koji je zaprimljen 3.10.2018. Varaždinska županija Varaždin izjavila je da iskazuje namjeru korištenja prava prvokupa, budući da je nositelj prava prvokupa na predmetnim nekretninama, da je pozivom Financijske agencije objavljena napomena da se kod predmetne nekretnine radi o kulturnom dobru za koje pravo prvokupa ima i Varaždinska županija. Navodi da je kao ponuđač platio i jamčevinu sukladno pozivu Financijske agencije, ponudio dražbeni korak i time stekao svojstvo ponuditelja. Tvrdi da je ispunio sve uvjete određene Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i da su se ostvarili uvjeti za

ostvarivanje prava prvokupa sukladno odredbi članka 96. Ovršnog zakona. Stoga predlaže donijeti rješenje o dosudi kojim će se nekretnina dosuditi nositelju prava prvokupa Varaždinskoj županiji Varaždin uz iste uvjete ostvarene od strane najpovoljnijeg ponuditelja.

Temeljem članka 96. Ovršnog zakona (N.N. broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17, dalje skraćeno: OZ-a), osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem, ako sudu u roku od tri dana po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete.

Uvidom u zk.ul. 6/A k.o. Črešnjevo, čkbr. 462/1 i čkbr. 463 ukupne površine 13091 m<sup>2</sup>, pod Z-4751/18 zabilježeno je svojstvo kulturnog dobra dvorca Šaulovec u Črešnjevu na temelju pravomoćnog rješenja RH Ministarstva kulture Uprave za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP-I 612-08/03-01-06/105, Ur.broj: 532-10-1/8 (JB)-03-2 od 9.4.2003; čl. 12. st. 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (N.N. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15 i 44/17) na čkbr. 463 u A. Nadalje, pod Z-4751/18 izvršena je zabilježba prostornih međa kulturnog dobra dvorca Šaulovec u Črešnjevu na temelju pravomoćnog rješenja RH Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP-I 612-08/03-01-06/105, Ur.broj: 532-10-1/8 (JB)-03-2 od 9.4.2003; čl. 12. st. 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (N.N. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15 i 44/17) na čkbr. 462/1 u A. Pod Z-4751/18 uknjiženo je i pravo prvokupa sukladno članku 36.-40. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara na čkbr. 463 u A.

Ovaj sud je donio rješenje broj 3 St-112/15-266 od 3. prosinca 2018. kojim je odgođeno donošenje rješenja o dosudi u odnosu na nekretnine stečajnog dužnika u Črešnjevu i to čkbr. 462/1 gospodarsko dvorište površine 11911 m<sup>2</sup>, zgrada površine 462 m<sup>2</sup> u Šaulovcu, ukupno 12373 m<sup>2</sup> i čkbr. 463 dvorac u Šaulovcu površine 718 m<sup>2</sup>, obje kat. čestice zajedno ukupne površine 13091 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul. broj 6/A k.o. 331066 Črešnjevo, kod Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel u 1/1 dijela, do pravomoćnog okončanja parničnog postupka pred Trgovačkim sudom u Varaždinu broj P-135/16, te će se postupak nastaviti nakon pravomoćnosti tog rješenja.

Visoki trgovački sud RH donio je presudu broj 61 PŽ-4379/2018-5 od 13. studenog 2019. kojom se djelomično potvrđuje te djelomično preinačuje presuda Trgovačkog suda u Varaždinu broj P-135/16-66 od 11. svibnja 2018., te utvrđuju ništetnim Ugovor o osiguranju tražbine sklopljen 9. prosinca 2010. između pok. Ivana Hudoletnjaka iz Zagreba, Gupčeva zvijezda 3, OIB: 62542921140, kao vjerovnika i Poljoprivreda i prehrambena industrija Varaždinka d.o.o. Varaždin, Optujska 184, OIB: 32603561404, zastupana po Ivanu Hudoletnjaku kao dužniku-zalogodavcu koji je ovjeren kod javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka iz Varaždina 10. prosinca 2010. pod brojem OV-5168/10, Ugovor o osiguranju tražbine sklopljen 9. prosinca 2010. između pok. Ivana Hudoletnjaka, Zagreb, Gupčeva Zvijezda 3, OIB: 62542921140, kao vjerovnika i Poljoprivreda i prehrambena industrija Varaždinka d.o.o. Varaždin, Optujska 184, OIB: 32603561404, zastupana po Ivanu Hudoletnjaku kao dužniku-zalogodavcu koji je ovjeren kod javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka iz Varaždina 10. prosinca 2010. pod brojem OV-5170/10, i Aneks Ugovora o osiguranju tražbine sklopljenog 2. veljače 2011. između pok. Ivana Hudoletnjaka, Zagreb, Gupčeva Zvijezda 3, OIB: 62542921140, kao vjerovnika i Poljoprivreda i prehrambena industrija Varaždinka d.o.o. Varaždin, Optujska 184, OIB: 32603561404, zastupana po Ivanu Hudoletnjaku kao dužniku-zalogodavcu koji je ovjeren kod javnog bilježnika Mirjane Zvonarek iz Čakovca 10. veljače 2011. pod brojem OV-733/11. Istom presudom pod točkom

2. izreke naloženo je tuženicama Mirjani Sajko, Nevenki Kranjac, Suzani Domjan, Mirni Mijatović i Ivanu Hudoletnjaku, kao nasljednicima iza pok. Ivana Hudoletnjaka, u roku 8 dana izdati brisovno očitovanje radi upisa brisanja založnog prava upisanog u korist Ivana Hudoletnjaka, Zagreb, temeljem ništetnih Ugovora o osiguranju tražbine upisanih kod zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Varaždinu pod brojem Z-7325/10 za iznos od 12.886.003,30 EUR-a s kamatama i rokom dospijeca u skladu s ugovorom uz naknadu i ostale troškove za nekretnine upisane u zk.ul. broj 6/A k.o. Črešnjevo, pod brojem Z-7325/10, Z-7425/10 i Z-758/11. Citirana presuda pravomoćna je s danom 13. studeni 2019.

Iz naprijed navedenog proizlazi da su se ispunili uvjeti za donošenje rješenja o dosudi, obzirom da je pravomoćno okončana parnica radi koje je odgođeno donošenje rješenja o dosudi za citiranu nekretninu na temelju Izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi od 3.10.2018.

Iz zemljišnoknjižnog izvotka zk.ul. 6/A k.o. Črešnjevo proizlazi upisano pravo prvokupa na temelju članka 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (N.N. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18). Prema članku 37. st. 1. citiranog zakona, vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro zaštićeno posebnim rješenjem ili kulturno dobro unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili Listu ugrožene svjetske baštine, dužan ga je prije prodaje istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj, Županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje. Prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad ili općina u odnosu na županiju i Grad Zagreb, pa Republika Hrvatska. Iz upisa pod Z-4751/18 razvidno je da posebno rješenje o svojstvu kulturnog dobra ima čkbr. 463. dvorac u Šaulovcu upisana u zk.ul. 6/A k.o. Črešnjevo na temelju rješenja RH Ministarstva kulture od 9. travnja 2003., ali i čkbr. 462/1 upisana u zk.ul. 6/A k.o. Črešnjevo na temelju istog rješenja RH Ministarstva kulture od 9. travnja 2003. sukladno članku 12. st. 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara koji propisuje da Ministarstvo kulture rješenjem obavežno utvrđuje za nepokretno kulturno dobro granice kulturnog dobra koje se zaštićuje, a dostavlja se nadležnom katastru i općinskom sudu radi zabilježbe u katastru i zemljišnoj knjizi svojstva kulturnoga dobra na katastarskim česticama utvrđenim ovim rješenjem te Lučkoj kapetaniji kada se rješenje o utvrđivanju svojstva kulturnoga dobra odnosi na podvodno arheološko nalazište.

Prema stanovištu ovog suda obje čestice upisane u zk.ul. 6/A k.o. Črešnjevo obuhvaćene su svojstvom kulturnog dobra s pravom prvokupa, te je Varaždinska županija pravodobno podnijela zahtjev i iskazala namjeru korištenja toga prava za kupnju citirane nekretnine pod istim uvjetima kao najpovoljniji ponuđač kojeg je sud utvrdio kako je naprijed navedeno prema Izvještaju o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi od 3.10.2018., a to je najpovoljnija kupoprodajna cijena u iznosu od 2.070.001,00 kn koju je podnio Aktiva kapital d.o.o. Gradišće.

Stoga je sud pod istim uvjetima dosudio nekretninu Varaždinskoj županiji kao kupcu, te obvezao istu na platež razlike u kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 1.664.868,11 kn, obzirom da je ista platila jamčevinu u iznosu od 405.132,89 kn.

Dana 19. lipnja 2018., 26. lipnja 2018., 31. kolovoza 2018., 10. listopada 2018. i 15. listopada 2018. zaprimljeni su u spis predmeta podnesci razlučnih vjerovnika Suzane Domjan, Nevenke Kranjac i Mirne Mijatović, zastupane po Odvjetničkom društvu Brlečić & partneri j.t.d. iz Varaždina, razlučnog vjerovnika Mirjane Sajko, zastupane po dr. Ljubomiru

Valkoviću, odvjetniku iz Zagreba i razlučnog vjerovnika Ivana Hudoletnjak iz Koprivnice, u kojima navode da kao razlučni vjerovnici temeljem članka 247. st. 7. Stečajnog zakona izjavljuju kako sukladno svojim nasljedničkim, a time i vlasničkim udjelima u razlučnom pravu, kupuju nekretninu upisanu u zk.ul. 6/A k.o. Črešnjevo, te da stavljaju u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečanog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, tj. u iznosu od 8.102.657,85 kn. Predlažu kao razlučni vjerovnici koji izjavljuju prijeboj, da sud pozove nositelja prava prvokupa da se očituje o korištenju prava prvokupa, u kojem slučaju bi nositelj prava prvokupa trebao dati ponudu za navedenu nekretninu u istom iznosu koji su ponudili založni vjerovnici, odnosno u iznosu od 8.102.657,85 kn.

Ovaj zahtjev Suzane Domjan, Nevenke Kranjac, Mirne Mijatović, Mirjane Sajko i Ivana Hudoletnjaka, kao nasljednika iza pok. Ivana Hudoletnjaka neosnovan je te isti nemaju pravo na prijeboj kupoprodajne cijene za nekretninu s tražbinom u smislu članka 247. st. 7. Stečajnog zakona (N.N. 71/15 i 104/17, dalje skraćeno: SZ-a), obzirom da je pravomoćnom presudom naloženo navedenim nasljednicima da izdaju brisovno očitovanje za upis brisanja založnog prava pod Z-7325/10 upisanog u zk.ul. 6/A k.o. Črešnjevo, jer su Ugovor o osiguranju tražbine sklopljen 9. prosinca 2010. ovjeren kod javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka iz Varaždina 10. prosinca 2010. pod brojem OV-5168/10, Ugovor o osiguranju tražbine sklopljen 9. prosinca 2010. ovjeren kod javnog bilježnika Stjepana Trstenjaka 10. prosinca 2010. pod brojem OV-5170/10 i Aneks ugovora o osiguranju tražbine sklopljen 2. veljače 2011. ovjeren kod javnog bilježnika Mirjane Zvonarek iz Čakovca 10. veljače 2011. pod brojem OV-733/11 na temelju kojih je upisano založno pravo utvrđeni ništetnim. Kako navedene osobe nisu bile ponuđači na elektroničkoj javnoj dražbi te ne ostvaruju prijeboj kao razlučni vjerovnici u smislu članka 247. st. 7. SZ-a, njihov zahtjev je u potpunosti neosnovan. Valja napomenuti da je pok. Ivan Hudoletnjak kao prednik nasljednika Suzane Domjan, Nevenke Kranjac, Mirne Mijatović, Mirjane Sajko i Ivana Hudoletnjaka, prijavio tražbinu u iznosu od 22.041.166,22 kn kao stečajni vjerovnik II višeg isplatnog reda, da mu je tražbina od strane stečajnog upravitelja u cijelosti osporena, da je kao vjerovnik upućen na pokretanje parnice radi utvrđivanja osnovanosti tražbine rješenjem broj St-112/15-32 od 8. ožujka 2016., te da parnica nije pokrenuta. Stoga je zahtjev navedenih nasljednika neosnovan.

Slijedom svega naprijed navedenog, sud je dosudio nekretninu ovlašteniku prava prvokupa Varaždinskoj županiji na temelju pravodobnog zahtjeva temeljem članka 96. OZ-a pod istim uvjetima kako je to ponudio najpovoljniji ponuđač. Najpovoljniji ponuđač Aktiva kapital d.o.o. dužan je isto trpjeti, odnosno nekretnina se prvo dosuđuje ovlašteniku prava prvokupa, a tek nakon toga, u slučaju da isti u zadanom roku ne bi platio kupoprodajnu cijenu, nekretnina se dosuđuje najpovoljnijem ponuđaču.

Slijedom svega iznijetog, sud je primjenom članka 96., 103., 106. i 108. OZ-a, te članka 12. st. 2. i članka 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, odlučio kao u izreci ovog rješenja o dosudi.

Varaždin, 22. siječnja 2020.

Sudac:

Jasna Lekić

**POUKA 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 8 dana od isteka osmog dana od dana objave rješenja o dosudi na e-Oglasnoj ploči. Žalba se podnosi putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA : 1. Općinski sud u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel, odmah radi zabilježbe rješenja o dosudi  
2. Općinski sud u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel, nakon pravomoćnosti, uz potvrdu o uplati kupovnine  
3. Financijska agencija Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, nakon pravomoćnosti s klauzulom pravomoćnosti  
4. e-Oglasna ploča

Broj zapisa: **17893-2b69d**

Kontrolni broj: **0b0de-c3966-31515**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=JASNA LEKIĆ, 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.