



2 St-242/2014

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU  
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Suzani Ivanović, u stečajnom postupku nad dužnikom DELTA NEKRETNINE d.o.o., OIB 81317357717, Zagreb, III Pile 29, 21. siječnja 2021.,

### z a k l j u č i o j e

I. Rješenjem o prodaji poslovni broj St-242/2014 od 11. veljače 2016. određena je prodaja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika DELTA NEKRETNINE d.o.o., OIB 81317357717, Zagreb, III Pile 29, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi, i to nekretnine upisane u:

1. zk.ul. 12, kč.br. 516/3, k.o. 331449 Buševac, LAZINA ORANICA LAZINA, u površini 1.195 čhv za koju nekretninu je upisano založno pravo na listu C u korist Mađer Josip, OIB:81760014433, Zagreb, Remetinečki Gaj 27 A pod Z-1038/11 i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija pod Z-2223/2014, upisano kod Zemljišno knjižnog odjela Velika Gorica, Općinskog suda u Velikoj Gorici.

Vrijednost nekretnina u iznosu od 255.000,00 kn.

2. zk.ul. 532, kč.br. 517/1, k.o. 331449 Buševac, ORANICA LAZINA U SELU, u ukupnoj površini 908 m<sup>2</sup>, za koju nekretninu je upisano založno pravo na listu C u korist Mađer Josip, OIB:81760014433, Zagreb, Remetinečki Gaj 27 A pod Z-1038/11 i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija pod Z-2223/2014, upisano kod Zemljišno knjižnog odjela Velika Gorica, Općinskog suda u Velikoj Gorici.

Vrijednost nekretnina u iznosu od 131.000,00 kn.

3. zk.ul. 532, kč.br. 517/2 k.o. 331449 Buševac, ORANICA ČRET, u ukupnoj površini 3.870m<sup>2</sup>, za koju nekretninu je upisano založno pravo na listu C u korist Mađer

Josip, OIB:81760014433, Zagreb, Remetinečki Gaj 27 A pod Z-1038/11 i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija pod Z-2223/2014, upisano kod Zemljišno knjižnog odjela Velika Gorica, Općinskog suda u Velikoj Gorici.

Vrijednost nekretnina u iznosu od 147.000,00 kn.

4. zk.ul. 289, kč.br. 568/4, k.o. 331449 Buševac, KOLOSJEK ORANICA KOLOSJEK, u ukupnoj površini 1.047 m<sup>2</sup>, u suvlasničkom udjelu od 11/12 na kojoj nekretnini je pod C upisano pravo doživotnog uživanja za Katulić Tomo, Buševac, Kolodvorska 62 pod Z-651/73 po rješenju o nasljeđivanju od 11. 12. 1972. i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija pod Z-2223/2014, upisano kod Zemljišno knjižnog odjela Velika Gorica, Općinskog suda u Velikoj Gorici.

Vrijednost nekretnina u iznosu od 223.000,00 kn.

5. zk.ul. 688, kč.br. 619, k.o. 331449 Buševac, ORANICA GMANJA, u površini 77 čhv, za koju nekretninu je upisano založno pravo na listu C u korist Mađer Josip, OIB:81760014433, Zagreb, Remetinečki Gaj 27 A pod Z-1038/11 i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija pod Z-2223/2014, upisano kod Zemljišno knjižnog odjela Velika Gorica, Općinskog suda u Velikoj Gorici.

Vrijednost nekretnina u iznosu od 39.900,00 kn.

6. zk.ul. 688, kč.br. 620, k.o. 331449 Buševac, ORANICA GMANJA, u površini 160 čhv, za koju nekretninu je upisano založno pravo na listu C u korist Mađer Josip, OIB:81760014433, Zagreb, Remetinečki Gaj 27 A pod Z-1038/11 i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija pod Z-2223/2014, upisano kod Zemljišno knjižnog odjela Velika Gorica, Općinskog suda u Velikoj Gorici.

Vrijednost nekretnina u iznosu od 82.900,00 kn.

7. zk.ul. 688, kč.br. 621, k.o. 331449 Buševac, ORANICA GMANJA, u površini 1 jutro 287 čhv, za koju nekretninu je upisano založno pravo na listu C u korist Mađer Josip, OIB:81760014433, Zagreb, Remetinečki Gaj 27 A pod Z-1038/11 i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija pod Z-2223/2014, upisano kod Zemljišno knjižnog odjela Velika Gorica, Općinskog suda u Velikoj Gorici.

Vrijednost nekretnina u iznosu od 402.000,00 kn.

8. zk.ul. 2901, kč.br. 1255, k.o. 325139 Rakitje, ŠUMA KRČ PUT u ukupnoj površini 6.545 m<sup>2</sup>, za koju nekretninu je na listu C upisano pravo pod brojem Z-3996/09 i Z-2682/14 u korist Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, upisano kod Zemljišno knjižnog odjela Samobor, Općinskog suda u Novom Zagrebu.

Vrijednost nekretnina u iznosu od 298.000,00 kn.

9. zk.ul. 2901, kč.br. 1256, k.o. 325139 Rakitje, ORANICA KRČ u ukupnoj površini 639 m<sup>2</sup>, za koju nekretninu je na listu C upisano pravo pod brojem Z-3996/09 i Z-

2682/14 u korist Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, upisano kod Zemljišno knjižnog odjela Samobor, Općinskog suda u Novom Zagrebu.

Vrijednost nekretnina u iznosu od 92.000,00 kn.

II. Utvrđuje se vrijednost nekretnina iz t. I. ovog zaključka u ukupnom iznosu od **1.670.800,00 kn.**

III. Nekretnine navedene pod točkom I.1., 2., 3., 5., 6. i 7. opterećene su razlučnim pravom za korist vjerovnika Mađer Josipa iz Zagreba i Republike Hrvatske, Ministarstva financija.

Nekretnine navedene pod točkom I.4., 8 i 9. opterećene su razlučnim pravom za korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija.

#### IV. NAČIN PRODAJE

Nekretnine iz t. I. ovog zaključka prodavati će se elektroničkom javnom dražbom koju će provesti Financijska agencija (dalje Agencija).

V. UVJETI PRODAJE (čl. 98. Ovršnog zakona Narodne novine broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17; dalje: OZ)

1. prodaju se nekretnine navedene u t. I. ovog zaključka, kao cjelina.
2. utvrđena vrijednost nekretnina ukupno iznosi 1.670.800,00 kn
3. minimalna cijena: (cijena ispod koje se nekretnine ne mogu prodati)
  - na prvoj dražbi ispod  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti,
  - na drugoj dražbi ispod  $\frac{1}{2}$  utvrđene vrijednosti,
  - na trećoj dražbi ispod  $\frac{1}{4}$  utvrđene vrijednosti,
  - na četvrtoj dražbi početna cijena iznosi 1,00 kn
4. dražbeni korak iznosi 5.000,00 kn
5. jamčevina iznosi 10% utvrđene vrijednosti nekretnina iz t. II. ovog zaključka
6. kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevinu; jamčevina se uplaćuje najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje i to na poseban račun Agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje (čl. 12. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku – Narodne novine broj 156/14 i 1/19; dalje: Pravilnik)
7. prikupljanje ponuda traje deset radnih dana; ako se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi niti jedna valjana ponuda, druga elektronička javna dražba počinje objavom poziva za sudjelovanje prvog dana nakon završetka prve elektroničke javne dražbe; ako se na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi niti jedna valjana ponuda, treća elektronička javna dražba počinje objavom poziva za sudjelovanje prvog dana nakon završetka druge elektroničke javne dražbe; ako se na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi niti jedna valjana ponuda, četvrta elektronička javna dražba počinje objavom poziva za sudjelovanje prvog dana nakon završetka treće elektroničke javne dražbe (čl. 102. st. 3. OZ-a).
8. prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da

- stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine (čl. 247. st. 7. SZ-a)
9. ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena Agencija će vratiti jamčevinu na temelju naloga suda za prijenos novčanih sredstava (čl. 99. st. 4. OZ-a).
  10. rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu – razliku između jamčevine i postignute cijene, kupac je dužan položiti u roku od 60 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu (čl. 106. st. 1. OZ-a).
  11. ako kupac koji je ponudio višu cijenu u roku od 60 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi ne položi kupovninu, nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene; 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 nevažećim dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu (čl. 98. st. 3. OZ-a).
  12. valjanom uplatom jamčevine i kupovnine smatrat će se uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Agencije najkasnije u roku od 8 (osam) dana od isteka roka za uplatu (čl. 12. st. 4. i čl. 27. st. 2. Pravilnika).

#### VI. OSTALI UVJETI PRODAJE

1. kupac nekretnine plaća porez na dodanu vrijednost ili porez na promet nekretnina,
2. nekretnine koje su predmetom prodaje mogu se razgledati uz prethodni dogovor sa stečajnom upraviteljicom Mirjanom Zuzija na broj telefona 098 130 11 86
4. prodaja se obavlja po načelu "viđeno-kupljeno" što isključuje sve naknadne prigovore kupaca

VII. Nalaže se stečajnom upravitelju dostaviti Agenciji, na obrascu propisanom Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaja nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku ("Narodne novine" broj 156/14 i 1/19), zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom sa podacima sukladno ovom zaključku.

VIII. Ovaj zaključak o prodaji objavit će se na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča ovog suda.

#### Obrazloženje

Prema odredbi čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17 dalje: SZ) nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrši na nekretnini.

Pravomoćnim rješenjem poslovni broj gornji od 11. veljače 2016. sud je odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika opisanih u t. I. ovog zaključka.

Odredbom čl. 441. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ) propisano je da će se stečajni postupci pokrenuti prije stupanja na snagu ovoga Zakona dovršiti prema odredbama Stečajnoga zakona koji je bio na snazi u vrijeme njihova pokretanja (st. 1.).

Međutim, iznimno od te odredbe, odredbe između ostalog i čl. 247. SZ-a o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo, ovoga Zakona, primjenjuju se na postupke koji su u tijeku, osim ako su radnje na koje se odnose započete prije stupanja na snagu ovoga Zakona.

Odredbom čl. 80. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 25/13; dalje: OZ), koja je nepromijenjena ostala i u daljnjim dopunama i izmjenama Ovršnog zakona (Narodne novine broj: 93/14, 55/16 i 73/17), propisano je da se ovrha na nekretnini provodi zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenoga prodajom.

Kako su u konkretnom slučaju radnje ovrhe na nekretnini započete nakon stupanja na snagu Stečajnog zakona Narodne novine broj 71/15, s obzirom na to da je zabilježba ovrhe u zemljišnim knjigama provedena nakon donošenja rješenja o prodaji od 11. veljače 2016. (list spisa 784-786) nakon kojeg je Općinski sud u Velikoj Gorici na temelju tog rješenja izvršio zabilježbu rješenja o prodaji nekretnina 18. veljače 2016. pod poslovnim brojem Z-1405/16 (list spisa 814), prodaju provodi Financijska agencija sukladno odredbi čl. 247. SZ-a.

Odredbom čl. 247. st. 3. SZ-a propisano je kako zaključkom o prodaji sud utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje. Vrijednost nekretnine utvrđena je temeljem procjene stalnog sudskog vještaka Ele Mihovilović ing. građ. iz Zagreba( t. II.)

O uvjetima i načinu prodaje odlučeno je temeljem odredbi čl. 247. SZ-a i čl. 97., 98., 99., 102., 103., 106. OZ-a i čl. 20. st. 2. i 27. st 2. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine broj 156/14; dalje: Pravilnik).

Stečajni upravitelj je tijelo stečajnog postupka sa zadaćom unovčavanja imovine stečajnog dužnika sukladno odredbi čl. 89. st. 1. t. 9. SZ-a, te u smislu čl. 2. Pravilnika isti je nadležno tijelo koje Agenciji dostavlja zahtjev za prodaju i ostala pismena radi prodaja nekretnina stečajnog dužnika slijedom čega je odlučeno kao pod t. VII. zaključka.

U Karlovcu 21. siječnja 2021.

Sudac  
Suzana Ivanović

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba (čl. 11. st. 9. SZ-a).

Dna:

1. Stečajni upravitelj
2. Razlučni vjerovnici
3. e-Oglasna ploča
4. Spis

Broj zapisa: **eb2f6-50667**

Kontrolni broj: **06cf9-438e4-566a2**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=SUZANA IVANOVIĆ, 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.