



Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg J.F.Kennedy 11

St-2661/2018

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Maji Praljak, u stečajnom postupku nad dužnikom AGRAM-KAPTOL d.o.o. u stečaju, OIB: 97488511912, Zagreb, Nova Ves 10, dana 28. studenog 2024.,

r i j e š i o j e

I Utvrđuje se da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje, te se kupcu ANDREA ŠOJA, VODENIČKA 14 A, 31000 OSIJEK, HRVATSKA, OIB: 18093841417, dosuđuje nekretnina stečajnog dužnika AGRAM-KAPTOL d.o.o. u stečaju, OIB: 97488511912, Zagreb, Nova Ves 10 upisna kod Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na moru, zk.ul. broj 1724, k.o. 300837 Pašman, k.č.br. 328/1, dvor i stambena zgrada, ukupne površine 1267 m², i to:

- 5. suvlasnički dio: 662/10000 etažno vlasništvo (E-4), stan 4 lociran na 1. katu građevine, korisne površine 47,37 m², koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, dvije sobe i kupaonice, loggie površine 8,40 m², kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM4 površine 12,50 m², što čini ukupnu korisnu površinu od 68,27 m² i sve označeno punom linijom narančaste boje.

II Utvrđuje se da je kupac nekretnine ANDREA ŠOJA, VODENIČKA 14 A, 31000 OSIJEK, HRVATSKA, OIB: 18093841417; ponudila na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu valjanu ponudu u iznosu od 132.250,00 EUR.

III Nalaže se kupcu ANDREA ŠOJA, VODENIČKA 14 A, 31000 OSIJEK, HRVATSKA, OIB: 18093841417 položiti kupovninu u iznosu od 121.650,00 EUR, što predstavlja razliku između jamčevine i postignute cijene, u roku 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja odnosno primitka drugostupanjske odluke na račun IBAN: HR 1123900011300028787, Model HR11, pod „poziv na broj“ (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 502456, a kao podatak drugi (P2) treba upisati broj 478113. U slučaju da je kupac osoba s pravom prvokupa, tada je kao podatak drugi (P2) potrebno naznačiti broj 19. U slučaju prijetoja, kao podatak drugi (P2) potrebno je naznačiti broj 27. Podatak P1 i P2 nužno je odvojiti crticom (-).

Prilikom uplate kupovnine na račun Agencije IBAN: HR1123900011300028787, potrebno je da uplatitelj u polje 71A na SWIFT-u ili na obrascu naloga za plaćanje u polje „Opcija troška“ naznači opciju „OUR“ (za inozemne uplate i slično).

Ako ANDREA ŠOJA, VODENIČKA 14 A, 31000 OSIJEK, HRVATSKA, OIB: 18093841417, u roku 30 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja ne položi kupovninu, sud će nekretninu dosuditi AGM FIŠER STORITVE D.O.O., AŠKERČEV TRG 14, 3240 ŠMARJE PRI JELŠAH, SLOVENIJA, koji je ponudio nižu cijenu. 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.

IV Određuje se upis prava vlasništva za korist kupca na dosuđenoj nekretnini, nakon pravomoćnosti ovog rješenja.

V Određuje se, nakon pravomoćnosti ovog rješenja, brisanje prava i tereta, koji prestaju prodajom, upisanih na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na moru, zk.ul. broj 1724, k.o. 300837 Pašman, k.č.br. 328/1, dvor i stambena zgrada, ukupne površine 1267 m², i to:

5. suvlasnički dio: 662/10000 etažno vlasništvo (E-4), stan 4 lociran na 1. katu građevine, korisne površine 47,37 m², koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, dvije sobe i kupaonice, loggie površine 8,40 m², kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM4 površine 12,50 m², što čini ukupnu korisnu površinu od 68,27 m² i sve označeno punom linijom narančaste boje, i to pod brojem:

- Z-1978/2014 zaprimljeno 10.02.2014.- uknjižba založno pravo
- Z-14028/2014 zaprimljeno 06.10.2014.-zabilježba rješenja Fina, Rc Zagreb, KL:UP-110/07/14-01/229,UR.BR.04-06-14-7229-13,01.10.2014., predstečajne nagodbe
- Z-5013/2012 zaprimljeno 02.05.2012.- uknjižba založnog prava
- Z-27236/2018 zaprimljeno 30.11.2018.- uknjižba, ustupanje založnog prava
- Z-1704/2017, zaprimljeno 26.01.2017., zabilježba ovrha, rješenje o ovrsi 77 OVR-2086/2016-2 17.01.2017.

VI Nalaže se Općinskom sudu u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na moru 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 položio kupovinu.

VII Nekretnina iz stavka I ovog rješenja predat će se kupcu zaključkom o predaji nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što kupac uplati kupovninu iz točke III ovog rješenja.

VIII Ovo će se rješenje objaviti na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu i na mrežnim stranicama Financijske agencije, te se smatra da je isto dostavljeno svim osobama kojima je dostavljen i zaključak o prodaji, istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na e-oglasnoj ploči.

IX Nalaže se pćinskom sudu u Općinskom sudu u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na moru zabilježiti dosudu nekretnine navedene u točki I ovog rješenja.

Obrazloženje

1. U ovom stečajnom postupku, stečajnu masu dužnika, između ostalog čini i nekretnina opisana u točki I izreke ovog rješenja na kojoj postoji upisano razlučno pravo u korist razlučnih vjerovnika B2 KAPITAL, Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367 i Republika Hrvatska, Ministarstva financija-Porezna uprava, Područni ured Zagreb, Ispostava Zagreb-Centar, OIB: 52634238587.
2. Pravomoćnim rješenjem od 20. veljače 2024., sud je na temelju odredbe čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17; dalje: SZ) odredio prodaju navedene nekretnine stečajnog dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/2012., 25/2013., 93/2014., 55/2016., 73/2017., 131/2020 i 114/2022; dalje: OZ).
3. Zaključkom o prodaji od 30. srpnja 2024. određen je predmet prodaje te uvjeti i način prodaje (čl. 95. OZ-a). Primjenom odredbe čl. 95.a OZ-a prodaju nekretnina provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.
4. Prema izvješću Financijske agencije (identifikator nadmetanja: 50245, list 1091-1125 spisa) na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu valjanu ponudu u iznosu od 132.250,00 EUR dala je ponuditeljica ANDREA ŠOJA, VODENIČKA 14 A, 31000 OSIJEK, HRVATSKA, OIB: 18093841417.
 - 4.1. Iz navedenog izvješća proizlazi kako je prva elektronička javna dražba započela 14.08.2024. u 15:00:00.000 sati, a završila je 07.11.2024. u 12:59:59.999 sati, time da je nadmetanje započelo 07.11.2024. u 12:59:59.999 sati, a završilo je 07.11.2024. u 12:59:59.999 sati, dok je produljeno nadmetanje završilo 07.11.2024. 14:42:37.577 sati.
 - 4.2. Za tu dražbu uplaćeno je šesnaest jamčevina svaka u iznosu od 10.600,00 EUR, a uplatitelji su MARIN DUVNJAK, PERE PIRKERA 16, 10360 SESVETE, HRVATSKA, OIB: 35701241034; MARKO LONČAR, CVJETNO NASELJE 31, 10450 JASTREBARSKO, HRVATSKA, OIB: 49666066245; GORAN SEDLAR, ČALOGOVIĆEVA 8, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 69391884806; ANDREA ŠOJA, VODENIČKA 14 A, 31000 OSIJEK, HRVATSKA, OIB: 18093841417; HRVOJE PETROVIĆ, BRAĆE RADIĆA 19, 31222 SAMATOVCI, HRVATSKA, OIB: 22210105804; GORAN JERBIĆ, ŽITNJAK MARTINCI 25, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 99725498290; B2 KAPITAL d.o.o. za poslovne usluge Radnička cesta 41, 10000 Zagreb, HRVATSKA, OIB: 57509775367; VIDRA d.o.o., Ulica dr. Vinka Žganca 53, 40000 Čakovec, HRVATSKA, OIB: 30077007761; MARIJAN RUŽMAN, STAROGRADSKA 14, 48350 ĐURĐEVAC, HRVATSKA, OIB: 18633091375; ĐAUDAT SALEM, LUKŠIČKI VIJENAC 5, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 52942634659; DAMIR ZAVRTNIK, ULICA ZVONKA I VLADIMIRA MILKOVIĆA 3, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA, OIB: 39281153347; AGM FIŠER STORITVE D.O.O., AŠKERČEV TRG 14, 3240 ŠMARJE PRI JELŠAH, SLOVENIJA

OIB: 79953523536; ANDREAS FRIES, SCHAUFELBERGERSTRASSE 28, 8055 ZÜRICH, ŠVICARSKA, OIB: 96831372928; DARKO KOVAČEVIĆ, VATROSLAVA LISINSKOG 22, 32100 VINKOVCI, HRVATSKA, OIB: 27095231603; SAŠA ZLATKOV, BOLNIČKA CESTA 5, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 19485453135
PETRA BILIĆ, SELČINSKA ULICA 11, 10360 SESVETE, HRVATSKA, OIB: 31804179622.

4.3. Pritom u postupku niti jednu ponudu nisu dali: SAŠA ZLATKOV, BOLNIČKA CESTA 5, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 19485453135; DAMIR ZAVRTNIK, ULICA ZVONKA I VLADIMIRA MILKOVIĆA 3, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA, OIB: 39281153347; HRVOJE PETROVIĆ, BRAĆE RADIĆA 19, 31222 SAMATOVCI, HRVATSKA, OIB: 22210105804; MARKO LONČAR, CVJETNO NASELJE 31, 10450 JASTREBARSKO, HRVATSKA, OIB: 49666066245.

5. Podneskom od 28. listopada 2024. prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu B2 KAPITAL d.o.o. obavijestio je sud da je uplatio jamčevinu i dao ponudu za predmetnu nekretninu i predložio da ga sud rješenjem o dosudi, primjenom odredbe čl. 107. Ovršnog zakona oslobodi plaćanja kupovine.

6. Odredbom čl. 247. st. 1. i 7. SZ-a propisano je da se unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo vrši uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini. Prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. Iz navedenog proizlazi da bi sud bio dužan nekretninu dosuditi prvom razlučnom vjerovniku u prednosnom redu ako je dao izjavu da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, dakle, tražbine se prebijaju samo do utvrđene vrijednosti nekretnine. Nadalje, odredbom čl. 107. st. 1. OZ-a, propisano je da ovrhovoditelj koji je i kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje. Ako kupovнина iznosi više od njegove ovršne tražbine, ovrhovoditelj je dužan položiti razliku (st.2.). Odredbe stavaka 1. i 2. ovoga članka primjenjuju se i kad je kupac osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine, s time da je ona dužna položiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine (st. 3.). Međutim, ova se odredba primjenjuje samo u slučaju u kojem je razlučni vjerovnik bio sudionik elektroničke javne dražbe i kada je ponudio najvišu cijenu za kupnju nekretnine (tako i VTSRH, Pž- 4858/2022 od 30. studenog 2022.).

6.1. U konkretnom slučaju, utvrđena vrijednost nekretnine opisane u točki I izreke rješenja iznosi 106.000,00 EUR. Ponuditelj i razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o ponudio je iznos od 115.000,00 EUR, koji iznos je manji od najviše ponuđene cijene u iznosu od 132.250,00 EUR, koju je pak u postupku elektroničke javne dražbe istaknula ponuditeljica

Andrea Šoja, slijedom čega je ponuditelj Andrea Šoja, koja je za predmetnu nekretninu istaknula najvišu važeću ponudu u iznosu od 132.250,00 EUR stekla uvjete da joj se dosudi predmetna nekretnina, a u smislu odredbe članka 103. OZ-a

7. Kako je u konkretnom slučaju postignuta cijena u iznosu od 132.250,00 EUR, to je kupac dužan platiti kupovninu (razliku između jamčevine u iznosu od 10.600,00 EUR i postignute cijene u iznosu od 132.250,00 EUR u iznosu 121.650,00 EUR.
8. U točki IV 6. Zaključka o prodaji utvrđen je rok plaćanja kupovnine, te je razliku između jamčevine i postignute cijene, kupac dužan položiti u roku 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi odnosno primitka drugostupanjske odluke, s time da ako Andrea Šoja, u roku 30 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.
9. Slijedom obrazloženog sud je primjenom odredbe čl. 103. st. 3.-6. OZ-a odlučio kao u točkama I, II, III i VIII izreke ovog rješenja, dok je primjenom odredbe čl. 108. st. 1.-4. OZ-a, u vezi s odredbom čl. 86. st. 2. OZ-a, odlučio kao u točkama IV, V, VI i VII izreke ovog rješenja. O zabilježbi dosude u zemljišnim knjigama (točka IX izreke) odlučeno je primjenom odredbe čl. 96. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 63/19).
- 9.1. Dodaje se (kao što je već navedeno i u rješenju o prodaji predmetne nekretnine) da iz zk izvataka za predmetnu nekretnine proizlazi da je u tijeku ovršni postupak broj Ovr-2086/2016. Kako iz podataka elektroničkog vođenja spisa OS Zadar broj Ovr-2086/16 proizlazi da se taj sud rješenjem od 13. ožujka 2019. proglasio stvarno nenadležnim i predmet ustupio TS Zagreb gdje se predmet vodio pod brojem Ovr-7/21, a koji postupak je pravomoćnim rješenjem od 24. ožujka 2021. obustavljen, te da zemljišnoknjižni sud do dana pisanja ovog rješenja nije postupi po izričitom nalogu ovršnog suda i brisao zabilježbu ovrhe na nekretninama ovršenika, ovaj sud je predmetnim rješenjem naložio brisanje i tog upisa.

Zagreb, 28. studenog 2024.

Sutkinja:
Maja Praljak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja pravo žalbe imaju stranke i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji (članak 105. stavak 2. OZ-a). Smatrat će se da je 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 e oglasnoj ploči suda (čl. 103. st. 5. OZ).

Žalba se podnosi u roku 8 dana ovom sudu u dovoljnom broju primjeraka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

1. stečajni upravitelj
2. Općinskom sudu u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na moru - odmah i po pravomoćnosti
3. razlučni vjerovnici:
 - B2 Kapital d.o.o. po punomoćniku
 - RH po ŽDO Zagreb
4. Porezna uprava
5. kupac ANDREA ŠOJA, VODENIČKA 14 A, 31000 OSIJEK
6. e-ogl. ploča suda
7. FINA

Broj zapisa: **9-3086f-ce5d4**

Kontrolni broj: **07f38-12e94-100d6**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=MAJA PRALJAK, 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.