



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: PŽ-1419/2026-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Mirte Matić, predsjednice vijeća, Kamelije Parać, sutkinje izjaviteljice i Ružice Omazić, članice vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom DOMI d.o.o. u stečaju, OIB 20233402883, Zagreb, M. Pavelića 21, odlučujući o žalbi zainteresirane osobe JONING d.o.o., Zagreb, OIB: 06392012520, Ulica Matka Baštijana 2a, kojeg zastupaju punomoćnici, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Alija Hrastinski & Graf j.t.d., Zagreb, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1551/2021 od 2. ožujka 2026., u sjednici vijeća održanoj 15. travnja 2026.

r i j e š i o j e

Odbija se, kao neosnovana, žalba zainteresirane osobe Joning d.o.o., Zagreb, i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1551/2021 od 2. ožujka 2026.

Obrazloženje

1. Trgovački sud u Zagrebu je pobijanim rješenjem odbacio kao nedopušten prijedlog zainteresirane osobe - kupca Joning d.o.o., OIB: 06392012520, Zagreb, Ulica Matka Baštijana 2a, da se nesporno uplaćena kupoprodajna cijenu u iznosu od 351.663,75 EUR (slovima: tristopedesetjednatisućašestošezdesettri eura i sedamdesetpet centi) razmjerno umanj za razliku površine predmetnog poslovnog prostora.

1.1. Prvostupanjski sud je donio pobijano rješenje utvrdivši da je o prijedlogu kupca, zainteresirane osobe već odlučeno pravomoćnim rješenjem ovog suda poslovni broj Ovr-30/2023 od 19. veljače 2025., (koje je potvrđeno odlukom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-1661/2025 od 14. svibnja 2025.).

2. Protiv tog rješenja kupac je pravovremeno podnio žalbu zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja te pogrešne primjene materijalnog prava. U žalbi navodi da je prvostupanjski sud počinio bitnu povredu odredbe čl. 354. st. 2. t. 11. Zakona o parničnom postupku. Pritom, u bitnom, ističe da je glede predmetne nekretnine postupao s povjerenjem u

zemljišne knjige te se poziva na odredbe čl. 400. st. 1., čl. 402. st. 1. te čl. 430. st. 1. Zakona o obveznim odnosima. Predlaže ovom sudu ukinuti pobijano rješenje te sam riješiti predmet ili ukinuti pobijano rješenje i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

3. Odgovor na žalbu nije podnesen.

4. Žalba nije osnovana.

5. Ovaj sud je ispitao pobijano rješenje na temelju odredbe čl. 365. st. 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 129/00, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25; dalje: ZPP), u vezi s odredbom čl. 10. Stečajnog zakona u granicama razloga navedenih u žalbi pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a i na pravilnu primjenu materijalnog prava.

6. Iz spisa proizlazi da je nekretnina koja čini dio stečajne mase stečajnog dužnika, konkretno nekretnina stečajnog dužnika upisana u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Rijeci i to zk.ul. 12623, k.o. 999906 Rijeka, poduložak E-1 suvlasnički udjel 1/1 (dalje: predmetna nekretnina) unovčena tijekom stečajnog postupka u okviru postupka koji se pred sudom vodio pod poslovnim brojem Ovr-30/2023, a uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini putem elektroničke javne dražbe koju je provela Financijska agencija temeljem odredbe čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104 i 36/22).

7. Iz spisa poslovni broj Ovr-30/2023 proizlazi sljedeće:

- da je pravomoćnim rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-30/2023 od 9. veljače 2024. predmetna nekretnina dosuđena kupcu JONING d.o.o. za iznos od 351.663,75 eura;

- da je rješenje o dosudi od 9. veljače 2024. postalo pravomoćno 22. ožujka 2024., a kupac je uplatio kupovninu, zaključkom suda poslovni broj Ovr-30/2023 od 8. travnja 2024. predmetna je nekretnina predana kupcu JONING d.o.o. Zagreb;

- da iz zaključka o prodaji Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-30/2023 od 13. lipnja 2023. između ostalog proizlazi i da je sud u točki 6.i) jasno naveo da se predmetne „nekretnine prodaju po načelu „viđeno-kupljeno“ što isključuje naknadne primjedbe na pravne i materijalne nedostatke“, a u točki 7. je naveo:

„Nekretnine stečajnog dužnika koje su predmet prodaje te dokazi o vlasništvu nekretnina mogu se razgledati uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem Stjepan Rakarec,

- da je zainteresirana osoba JONING d.o.o. Zagreb je podnescima od 11. lipnja 2024. i 3. srpnja 2024. navela da je kupila poslovni prostor površine 165 m², za koji je naknadno temeljem nalaza i mišljenja sudskog vještaka utvrdila da ima površinu od 127,63 m². Ukazala je da postoji razlika od 37,37 m² na štetu zainteresirane osobe odnosno kupca, pa predlaže sudu da društvu DOMI d.o.o. u stečaju naloži predaju u posjed nekretnine kupljene na javnoj dražbi, odnosno

poslovnog prostora površine 165 m² ili ako navedeno iz bilo kojeg objektivnog razloga nije moguće, da se nesporno uplaćena kupoprodajna cijena u iznosu od 351.663,75 eura razmjerno umanju za opisanu razliku površine predmetnog poslovnog prostora od 37,37 m².

- rješenjem suda broj Ovr-30/2023 od 19. veljače 2025. (pravomoćno 14. svibnja 2025.) odbijen je kao neosnovan prijedlog zainteresirane osobe kupca JONING d.o.o. da se umanju iznos uplaćene kupovnine u iznosu od 351.663,75 eura.

- da je protiv tog rješenja žalbu podnio kupac, zainteresirana osoba JONING d.o.o. Zagreb, koja žalba je rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj PŽ-1661/2025 od 14. svibnja 2025. odbijena, a rješenje ovog suda potvrđeno.“

8. Sada je ponovno u stečajnom postupku kupac JONING d.o.o. podnio prijedlog u kojem je iznio tvrdnju da je stvarna površina nekretnine (127,63 m²) koja mu je dosuđena u ovršnom postupku u okviru elektroničke javne dražbe manja od površine navedene u zemljišnim knjigama (165 m²). Dakle, prema kupčevima tvrdnjama, postoji znatno odstupanje između površine nekretnine navedene u zemljišnim knjigama i njezine stvarne površine i predlaže razmjerno umanjenjem cijene, i to nakon provedene javne dražbe, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi, i nakon nespornog polaganja kupovine.

9. O tom pitanju je već pravomoćno odlučeno rješenjem suda poslovni broj Ovr-30/2023 od 19. veljače 2025., (koje je potvrđeno odlukom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-1661/2025 od 14. svibnja 2025.).

9.1. U tom predmetu zaključeno je da je neosnovan predmetni prijedlog za umanjenje odnosno vraćanje dijela iznosa uplaćene kupovnine budući:

- da je rješenje o dosudi postalo pravomoćno pri čemu da se Kupac na njega nije žalio niti odustao od ponude

- da je nekretnina prodana sukladno odredbama Ovršnog zakona putem Financijske agencije

- da je u zaključku o prodaji bilo navedeno da se nekretnina prodaje po načelu „viđeno-kupljeno“, a što isključuje naknadne primjedbe na pravne i materijalne nedostatke

- da je Kupac imao pravo razgledati predmetnu nekretninu

- da bi vraćanje dijela kupovnine za 37,37 m², koje predstavlja razliku u površini predmetne nekretnine, predstavljalo licitiranje budući da su i drugi potencijalni kupci podnosili ponude u vidu manje neto korisne površine.

10. Pravilan je zaključak prvostupanskog suda kako odredbama Stečajnog zakona nije predviđena mogućnost da se kupcu, kojem je u elektroničkoj javnoj dražbi dosuđena nekretnina, odlukom suda u stečajnom postupku umanju cijena za koju mu je navedena nekretnina dosuđena. Nekretnina je nesporno oglašena i prodavana po načelu „viđeno-kupljeno“. Odgovornost za materijalne nedostatke isključena kod prisilne javne prodaje, u skladu s odredbom čl. 409. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05, 41/08, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23; dalje: ZOO).

11. Pravilan je zaključak suda da bi prihvaćanje prijedloga kupca, zainteresirane osobe (koji prijedlog u ovoj fazi postupka nije dopušten, a osim toga nije ni osnovan), ustvari značilo stavljanje svih ostalih sudionika dražbe u nepovoljniji položaj i retroaktivnu izmjenu uvjeta dražbe na temelju koje je nekretnina već pravomoćno dosuđena, što nije dopušteno.

12. Stoga je prvostupanjski sud pravilnom primjenom čl. 333. st. 2. ZPP-a takav prijedlog odbacio. Razlozima svoje žalbe kupac nije doveo u pitanje zakonitost i pravilnost prvostupanjskog rješenja. U žalbi kupac ponavlja navode o kojima je već pravomoćno odlučeno.

13. Slijedom navedenog, na temelju odredbe čl. 380. t. 2. ZPP-a u vezi s odredbom čl. 10. Stečajnog zakona, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Zagreb, 15. travnja 2026.

Predsjednica vijeća
Mirta Matić

Broj zapisa: **9-30886-9540e**

Kontrolni broj: **0a48a-99140-ee47d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.