



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
ZAGREB, Trg J. F. Kennedyja 11

OVR-145/2022-55

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Luciji Butigan, na prijedlog sudskog savjetnika Marija Jeraka, u pravnoj stvari I-ovrhovoditelja ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, OIB: 85584865987, kojeg zastupa opunomoćeni Dražan Crnković, odvjetnik u Zajedničkom odvjetničkom uredu Dražan Crnković i Alan Pešušić, II-ovrhovoditelja MIKULIĆ NEKRETNINE d.o.o, Ulica Hrvatskog proljeća 28, Zagreb, OIB: 60233072986, kojeg zastupa opunomoćeni Saša Čačić, odvjetnik u Vinkovcima, protiv ovršenika PAN-TVORNICA PAPIRA ZAGREB d.o.o. u stečaju, Radnička cesta 173, Zagreb, OIB: 48630586213, radi ovrhe, 20. srpnja 2026.

r i j e š i o j e

I/ Nekretnina ovršenika upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 30631, k.č.br. 7078/3, ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 57 M2 I PAŠNJAK POVRŠINE 26002 M2, RADNIČKA CESTA, površine 26059 m2, dosuđuje se kupcu MIKULIĆ NEKRETNINE d.o.o., Ulica Hrvatskog proljeća 28, Zagreb, OIB: 60233072986, za cijenu od 5.301.925,00 EUR.

II/ Kupac MIKULIĆ NEKRETNINE d.o.o., Ulica Hrvatskog proljeća 28, Zagreb, OIB: 60233072986 oslobađa se polaganja kupovnine, osim u dijelu koji odgovara troškovima postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine.

III/ Nekretnine određene točkom I/ rješenja predat će se u vlasništvo kupcu MIKULIĆ NEKRETNINE d.o.o., Ulica Hrvatskog proljeća 28, Zagreb, OIB: 60233072986 posebnim zaključkom o predaji nakon što ovo rješenje postane pravomoćno, a kupac plati:

- troškove ovršnog postupka sukladno članku 113. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj: 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20., 114/22. i 06/24. dalje: OZ), o kojima će biti odlučeno posebnim rješenjem nakon ročišta za diobu

u ovom ovršnom postupku.

- troškove unovčenja predmeta razlučnog prava zajedno s troškovima u stečajnom postupku sukladno članku 248. i članku 254. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj: 71/15., 104/17., 36/22. i 27/24., dalje: SZ), o kojima će biti odlučeno posebnim rješenjem nakon ročišta za diobu u stečajnom postupku.

IV/ Nalaže se Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, izvršiti zabilježbu dosude nekretnina pod točkom I/ rješenja u korist kupca MIKULIĆ NEKRETNINE d.o.o., Ulica Hrvatskog proljeća 28, Zagreb, OIB: 60233072986.

VI/ Nalaže se Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što sud izda potvrdu o plaćenim troškovima iz točke III/ ovog rješenja:

- izvršiti upis prava vlasništva u korist kupca MIKULIĆ NEKRETNINE d.o.o., Ulica Hrvatskog proljeća 28, Zagreb, OIB: 60233072986, na dosuđenim nekretninama iz točke I/ ovog rješenja te,
- izvršiti brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom dosuđenih nekretnina, i to:
- zabilježbu ovrhe poslovnog broj Ovr-1558/08 zaprimljeno 5. rujna 2012. pod brojem Z-42705/12=Z-53378/12
- zabilježbu ovrhe poslovnog broj Ovr-1394/2010 zaprimljeno 5. rujna 2012. pod brojem Z-42705/12=Z-53378/12
- zabilježbu ovrhe poslovnog broj Ovr-2327/10 zaprimljeno 15. rujna 2010. broj Z-43832/10
- zabilježbu spora zaprimljeno 5. rujna 2012. pod brojem Z-42705/12=Z-53378/12
- zabilježbu spora zaprimljeno 14. veljače 2014. pod brojem Z-7110/14
- zabilježbu prigovora zaprimljeno 16. lipnja 2016. pod brojem Z-27265/2016
- zabilježbu otvaranja postupka predstečajne nagodbe zaprimljeno 17. rujna 2014. pod brojem Z-38393/2014
- zabilježbu otvaranja stečajnog postupka zaprimljeno 19. srpnja 2018. pod brojem Z-40268/2018
- uknjižbu založnog prava zaprimljeno 5. rujna 2012. pod brojem Z-42705/12=Z-53378/12
- uknjižbu ustupanja založnog prava zaprimljeno 12. srpnja 2021. pod brojem Z-38264/2021
- zabilježbu ovrhe poslovnog broj Ovr-1494/2008 zaprimljeno 5. rujna 2012. pod brojem Z-42705/12=Z-53378/12
- uknjižbu založnog prava zaprimljeno 5. rujna 2012. pod brojem Z-42705/12=Z-53378/12
- zabilježbu žalbe zaprimljeno 5. rujna 2012. pod brojem Z-42705/12=Z-53378/12
- uknjižbu založnog prava i zabilježbu ovršivosti tražbine zaprimljeno 5. rujna 2012. pod brojem Z-42705/12=Z-53378/12
- uknjižbu ustupanja založnog prava zaprimljeno 7. srpnja 2021. pod brojem Z-37488/2021
- uknjižbu založnog prava, zabilježbu ovršivosti i zabilježbu žalbe tražbine zaprimljeno 5. rujna 2012. pod brojem Z-42705/12=Z-53378/12
- uknjižbu založnog prava zaprimljeno 5. rujna 2012. pod brojem Z-42705/12=Z-53378/12

Obrazloženje

1. Zaključkom o prodaji ovog suda poslovni broj OVR-145/2022-47 od 30. siječnja 2026. utvrđena je vrijednost nekretnine iz točke I/ izreke u iznosu od 7.035.900,00 EUR te je određeno da će prodaju nekretnine provesti Financijska agencija (dalje: Agencija), sve sukladno članku 247. stavku 4. u vezi sa člankom 169. stavkom 6. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj: 71/15., 104/17., 36/22. i 27/24. dalje: SZ).

2. Agencija je 15. srpnja 2026. dostavila ovom sudu izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi, identifikator nadmetanja: 59854, povodom održane elektroničke javne dražbe za prodaju nekretnine pred Agencijom.

3. Na javnoj dražbi za prodaju nekretnina ovršenika u stečaju održanom pred Financijskom agencijom najbolju i jedinu ponudu za kupnju nekretnina koje su predmet dražbe stavio je kupac naveden u izreci, u iznosu od 5.301.925,00 EUR, slijedom čega je ispunio uvjete za dosudu istih sukladno članku 103. stavku 4. OZ-a, slijedom čega je odlučeno kao u točki I/ izreke rješenja.

4. Podneskom od 16. srpnja 2026. ovrhovoditelj je kao razlučni vjerovnik s tražbinom višestruko višom od procijenjene vrijednosti nekretnina, predložio sudu da sukladno odredbi članka 107. OZ-a donese odluku kojom će ovrhovoditelja osloboditi od polaganja kupovnine u odnosu na nekretnine koje su predmet prodaje.

5. Sukladno članku 107. stavku 1. OZ-a ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje. Nadalje, sukladno članku 107. stavku 5. OZ-a o oslobođenju kupca od polaganja kupovnine sud odlučuje na temelju zahtjeva kupca podnesenog sudu najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe, u rješenju o dosudi. Nadalje, člankom 113. OZ-a propisano je kako se iz iznosa dobivenog prodajom namiruju prvenstveno, i to ovim redoslijedom: 1. troškovi ovršnog postupka koji se tiču sudskih pristojbi i plaćenih predujmova za provedbu ovršnih radnji; 2. porezi i druge pristojbe dospjele za posljednju godinu koje terete prodanu nekretninu.

6. Ovrhovoditelj kao kupac i razlučni vjerovnik nije oslobođen plaćanja iznosa za stvarno nastale troškove unovčenja budući da je nad ovršenikom otvoren stečajni postupak. S obzirom da je nad ovršenikom u tijeku stečajni postupak, u konkretnom slučaju primjenjuje se Stečajni zakon kao *lex specialis*.

7. Prema ocjeni suda kupac se u konkretnom slučaju može osloboditi polaganja kupovnine, ali je pri tome dužan snositi troškove u skladu s člankom 254., u vezi s člankom 248. SZ-a. Člankom 247. stavkom 1. propisano je da 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 ovrsi na nekretnini. U odnosu na obračun troškova i namirenje razlučnih vjerovnika u članku 248. propisano je kako nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi sud će iz iznosa

ostvarenog prodajom namiriti troškove unovčenja predmeta razlučnog prava. Uzimavši to u obzir, svakako svi troškovi koji terete nekretninu ne bi trebali pasti na stečajne vjerovnike, već i na različne koji se odvojeno namiruju iz vrijednosti nekretnine. Slijedom navedenog, na obračun troškova i namirenje vjerovnika u konkretnom slučaju primjenjuju se odredbe članka 248. i 254. SZ-a.

8. Člankom 253. SZ-a propisano je da nakon što stečajni upravitelj unovči pokretnu stvar ili tražbinu, iz utrška će se u stečajnu masu prije svega unijeti iznos potreban za naknadu troškova njegova unovčenja. Nadalje, člankom 254. stavkom 1. SZ-a propisano je da stečajni upravitelj dužan dostaviti sudu obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova njegova unovčenja u roku od osam dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Također, člankom 254. stavkom 2. SZ-a troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava određuje se paušalno u iznosu od 5% od utrška. Nadalje, stavkom 3. istog članka određeno je kako se troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju paušalno u iznosu od 5% od utrška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini.

9. S obzirom da je naknada troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava propisana samo za slučajeve unovčenja pokretnih stvari i tražbina na kojima postoji različno pravo, proizlazilo bi da se takvi troškovi ne naknađuju u slučaju unovčenja nekretnina te stvari i prava na kojemu postoji različno pravo upisano u javnoj knjizi, pa čak i nekretnina koje nisu upisane u zemljišne knjige. Na sjednici Odjela trgovačkih i drugih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 18. ožujka 2019. prihvaćeno je pravno shvaćanje kako se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnina te stvari ili prava na kojemu postoji različno pravo upisano u javnoj knjizi ne namiruju troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava, nego samo troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava, u slučaju kada je nekretnina upisana u zemljišne knjige.

10. Nadalje, prema pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici Odjela za trgovačke i ostale sporove Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 19. lipnja 2008., različni vjerovnici dužni su participirati u troškovima stečajnog postupka. Stoga je različni vjerovnik kao kupac u obvezi platiti stvarne troškove koji terete nekretninu. Prema pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici Odjela za trgovačke i ostale sporove Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 19. lipnja 2008., troškovi unovčenja stvari su, osim troškova koji su u vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji, itd.) i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar. Troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji različno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji različno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu i namiruju se u okviru troškova unovčenja stvari iz članka 164. SZ-a.

11. Shodno navedenom, sud je odlučio kao u točki II/ izreke rješenja.

12. O tome koji iznos s osnova troškova ovršnog postupka je dužan platiti kupac sukladno članku 113. OZ-a, odlučit će sud nakon ročišta za diobu kupovnine u ovršnom postupku.

13. O tome koji iznos s osnova troškova unovčenja predmeta razlučnog prava zajedno s troškovima u stečajnom postupku sukladno članku 248. i 254. SZ-a je dužan platiti kupac, sud će donijeti odluku posebnim rješenjem nakon ročišta za diobu u stečajnom postupku.

14. Shodno navedenom, odlučeno je kao u točki III/ izreke rješenja.

15. Temeljem članka 96. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj: 63/19., 128/22. i 155/23. dalje: ZZK) valjalo je po službenoj dužnosti naložiti zemljišnoknjižnom odjelu suda da izvrši upis zabilježbe dosude prodane nekretnine u zemljišnoj knjizi, odnosno odlučiti kao pod točkom IV/ izreke.

16. Člankom 108. stavkom 1. OZ-a određeno je da će u rješenju o dosudi sud odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišne knjige upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom. Nadalje, člankom 108. stavkom 3. OZ-a propisano je kako će zemljišnoknjižni sud obaviti upise iz stavaka 1. i 2. istog članka na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu u skladu s tim rješenjem. Nadalje, člankom 108. stavkom 4. OZ-a propisano je da će nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac položi kupovninu, sud donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu. Shodno navedenom valjalo je odlučiti kao u točki V/ izreke ovog rješenja.

U Zagreb 20. srpnja 2026.

Sutkinja
Lucija Butigan

Nacrt odluke izradio sudski savjetnik Mario Jerak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja žalbu mogu podnijeti stranke i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji sukladno članku 105. Ovršnog zakona. Žalba se podnosi u roku od 8 dana od dana dostave rješenja, a rješenje o dosudi smatra se dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegovog isticanja na e-oglasnoj ploči. Navedene osobe imaju pravo u sudskoj pisarnici zatražiti da im se neposredna preda pisani otpisak rješenja. Žalba se podnosi putem ovog suda, a o njoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Broj zapisa: **9-3088a-fc9a7**

Kontrolni broj: **036e2-2a35b-55aff**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=LUCIJA BUTIGAN, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

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, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.