

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11
10000 Zagreb

Na posl.br. St-3082/2019

Predlagatelj: **SINIŠA JOSIP PAVLINIĆ vl. obrta MALDI**, Zagreb, Žagarova 7, OIB:12924583958,
kao stečajni vjerovnik sa jedino pravomoćno utvrđenom tražbinom II.višeg isplatnog reda

Dužnik: **JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**, Zagreb, V.Filakovca 13, OIB:68860828547
zastupano po stečajnom upravitelju Goranu Jujnović Lučić, OIB:62461289936

PRIJEDLOG VJEROVNIKA

za donošenje odluke o proglašenju nevažećim rješenja o prodaji nekretnina
St-3082/2019-330 od 20.05.2022. i St-3082/2019-396 od 18.03.2024.

obzirom na nastup pravnih posljedica iz pravomoćnog rješenja St-3082/2019 od 16.05.2025.

stečajni vjerovnik

I. Siniša Josip Pavlinić vl. obrta Maldi, kao stečajni vjerovnik sa jedino pravomoćno utvrđenom tražbinom II.višeg isplatnog reda, **predlaže naslovnom Sudu donošenje odluke kojom se proglašavaju nevažećim ranije donesena rješenja o prodaji nekretnina St-3082/2019-330 od 20.05.2022. i St-3082/2019-396 od 18.03.2024.**, obzirom na odlučnu činjenicu da je nastupom pravomoćnosti rješenja St-3082/2019 od 16.05.2025. u točki I. njegove izreke, **prestala postojati pravna osnova na kojima su navedena rješenja o prodaji utemeljena.**

DOKAZ: uvid u rješenje St-3082/2019 od 16.05.2025. (e-oglasna 16.05.2025. u 13:26h)

II. Naime, naslovni Sud je donio rješenje St-3082/2019 od 16.05.2025., kojim pod toč. I. izreke odbija prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline, a pod točkom II. izreke zastaje s prodajom svih nekretnina stečajnog dužnika do pravomoćnog okončanja parničnih postupaka, koji se vode pred TS ZG u parničnim predmetima P-1062/2021, P-115/2022 i P-126/2022.

Po osnovi izjavljene žalbe vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. protiv odluke iz toč. I. izreke rješenja St-3082/2019 od 16.05.2025., žalbeni sud je donio rješenje Pž-2472/2025-2 od 17.06.2025., kojim odbija žalbu tog vjerovnika kao neosnovanu i potvrđuje rješenje prvostupanjskog Suda u toč. I. izreke, te ujedno žalbeni sud u toč. 18. obrazloženja utvrđuje, da je odluka iz točke II.izreke prvostupanjske odluke postala pravomoćna, budući protiv te točke II. izreke nije izjavljena žalba.

Stoga nije sporno, da je rješenje St-3082/2019 od 16.05.2025. postalo pravomoćno u obje točke njegove izreke.

DOKAZ: uvid u rješenje Pž-2472/2025-2 od 17.06.2025. (e-oglasna 08.07.2025. u 09:59h)

Slijedom navedenog, nesporno je, da je donošenjem naknadne odluke naslovnog Suda, sadržane u rješenju St-3082/2019 od 16.05.2025., a koje rješenje je u cijelosti potvrđeno odlukom VTS RH Pž-2472/2025-2 od 17.06.2025., otpala pravna osnova za daljnju opstojnost ranije donesenih rješenja o prodaji nekretnina St-3082/2019-330 od 20.05.2022. i St-3082/2019-396 od 18.03.2024.

III. Iz historijata stečajnog spisa razvidno je, da su rješenja o prodaji nekretnina St-3082/2019-330 od 20.05.2022. i St-3082/2019-396 od 18.03.2024. donesena **isključivo na temelju prijedloga stečajnog upravitelja**, koji je predložio naslovnom Sudu da temeljem odredbi čl.247. SZ donese rješenja o prodaji svih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline.

DOKAZ : uvid u Prijedlog stečajnog upravitelja od 22.03.2022. (e-oglasna 24.03.2022. u 13:33h)

Naime, stečajni upravitelj je dana 22.03.2022. podnio Sudu prijedlog za unovčenje svih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika (na kojima postoji razlučno pravo) kao funkcionalne cjeline :

"III. Slijedom svega navedenog, predlažem naslovnom sudu da temeljem čl.247.SZ donese rješenje o prodaji nekretnina kao funkcionalne cjeline, te da donese zaključak o prodaji kojim će se utvrditi ukupnu vrijednost nekretnina sukladno Procjembenom elaboratu br.27-2022 od 10.02.2022. godine u iznosu od 36.210.000,00 HRK."

Uz navedeni Prijedlog stečajni upravitelj Goran Jujnović Lučić je priložio Procjembeni elaborat br.27-2022 od 10.02.2022. izrađen po društvu CENTAR AKCIJA d.o.o. Zagreb (op.a. - navedeno društvo nije na popisu stalnih sudskih vještaka), na isključivi zahtjev stečajnog upravitelja i to bez znanja i suglasnosti skupštine vjerovnika, za sve nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika **kao funkcionalne cjeline**.

"Zadatak - Temeljem zahtjeva naručitelja, izvršena je ova procjena vrijednosti nekretnine - u naravi zemljišta koja se nalaze na zkčbr. 33/4F, 33/4G, 33/20, 33/4H, 33/184, 33/185 i 33/186. sve k.o. Jankomir, sveukupne ploštine 32.696 m², a koja se nalaze u gradu Zagrebu, na adresi D.Vukotića bb."

Predmet procjene - ploština zemljišta 32.696 m² - sveukupna ploština prema upisu u zemljišne knjige - mjerodavna "

"Zaključak - prema izvršenom izračunu utvrđujem slijedeću tržišnu vrijednost nekretnine i to u naravi zemljišta koje se nalazi na zkčbr. 33/4F, 33/4G, 33/20, 33/4H, 33/184, 33/185 i 33/186. sve k.o. Jankomir, sveukupne ploštine 32.696 m², a koja se nalaze u gradu Zagrebu, na adresi Dušana Vukotića bb, procjenjena vrijednost 4.810.000,00 € (36.210.000,00 kn) odnosno 147,25 €/ m² (1.107,54 kn/m²)."

Iz toč.2. i toč.8. obrazloženja rješenja St-3082/2019-330 od 20.05.2022. o prodaji nekretnina stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo (u korist vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o.) jasno i nedvojbeno proizilazi, da je naslovni Sud **isključivo i jedino** po osnovu prijedloga stečajnog upravitelja od 22.03.2022., donio temeljem odredbi čl.247.st.1. i st.2. SZ navedeno rješenje, te po pravomoćnosti tog rješenja odredio upis zabilježbe u zk OGS ZG u zk.ul. 500, 510, 934 sve k.o. Jankomir.

"2. Stečajni upravitelj podnio je 22. ožujka 2022. prijedlog za prodaju u izreci navedenih nekretnina (uz druge nekretnine stečajnog dužnika) na kojima postoji razlučno pravo, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama."

"8. Slijedom navedenog, sud je na temelju odredbe čl.247.st.1. i st.2. SZ (NN 71/15, 104/17) , riješio kao u izreci"

DOKAZ : uvid u rješenje o prodaji St-3082/2019-330 od 20.05.2022.

Naslovni Sud je iskazao pravomoćnost na rješenj e St-3082/2019-330 od 20.05.2022. sa danom 12.10.2022. (potvrda pravomoćnosti St-3082/2019-356 od 02.11.2022.), te naložio upis zabilježbe pravomoćnog rješenja o prodaji u zk OGS ZG, pod **Z-58449/2022**.

IV. Nadalje, stečajni upravitelj je dana 20.02.2024. ponovno podnio Sudu prijedlog za unovčenje svih nekretnina kao funkcionalne cjeline, te predložio Sudu dnošenje rješenja o prodaji temeljem odredbi čl.247.st.1. i st.2. SZ, uz obrazloženje "da su se stekle pretpostavke za prodaju nekretnina u stečajnom postupku", budući je obustavljen ovršni postupak Ovr-230/202 TS ZG (ranije: Ovr-2929/2019 OGS ZG) i budući da je u zemljišnim knjigama brisana zabilježba ovrhe pod Z-5505/2020 određena rješenjem o ovrsi Ovr-2929/2019 od 27.01.2020. u korist B2 KAPITAL d.o.o.(prijavitelja tražbine u stečajni postupak)

DOKAZ: uvid u Prijedlog stečajnog upravitelja od 20.02.2024. (e-oglasna 27.02.2024. u 13:41h)

Uz navedeni Prijedlog stečajni upravitelj je ponovno priložio Procjembeni elaborat br.27-2022 od 10.02.2022. , te je priložio i dokument "Prostorna analiza katastarskih čestica u obuhvatu k.o. Podsused - Poslovna zona Jankomir" izrađen 12.02.2022. po društvu VELCON PROJEKT d.o.o. Split, a koji dokument kao i Procjembeni elaborat je naručen od strane stečajnog upravitelja Goran Jujnović Lučić bez znanja i suglasnosti skupštine vjerovnika.

"IV. Slijedom navedenog, a uvažavajući činjenicu kako Naslovni sud još uvijek nije donio zaključak o prodaji za dio nekretnina za koje je određena prodaja rješenjem o prodaji od dana 20.05.2022. (op.a - rješenje St-3082/2019-330 od 20.05.2022.), stečajni upravitelj predlaže naslovnom sudu , da na temelju čl.247. SZ donese rješenje o prodaji nekretnina kao funkcionalne cjeline, te da donese zaključak o prodaji, kojim će obuhvatiti sve gore navedene nekretnine, te kojim će se utvrditi ukupna vrijednost nekretnina sukladno Procjembenom elaboratu br.27-2022 od dana 10.02.2022. u ukupnom iznosu od 4.810.000,00 €."

Iz toč.4. i toč.6. obrazloženja rješenja St-3082/2019-396 od 18.03.2024., jasno i nedvojbeno proizilazi, da je naslovni Sud isključivo i jedino po osnovu prijedloga stečajnog upravitelja od 22.03.2022. i 22.02.2024., donio temeljem odredbi čl.247.st.1. i st.2. SZ navedeno rješenje , te po pravomoćnosti tog rješenja odredio upis zabilježbe u zk OGS ZG u zk.ul. 110, 178, 42, 134, 870, 500, 510, 934 sve k.o. Jankomir.

„4. Stečajni upravitelj podnio je 20. veljače 2024. prijedlog za prodaju u izreci navedenih nekretnina na kojima postoji razlučno pravo, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama. Naveo je da je ovršni postupak pravomoćno okončan te da je proveden upis brisanja zabilježbe ovrhe na temelju rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-2929/2019 od 27. siječnja 2020., slijedom čega su i u odnosu na te nekretnine ispunjene pretpostavke za prodaju u stečajnom postupku."

"6. Slijedom navedenog, budući da su brisane zabilježbe ovrhe na predmetnim nekretninama i da se radi o nekretninama na kojima postoji razlučno pravo, sud je na temelju odredbe čl.247.st.1. i st.2. SZ (NN 71/15, 104717) riješio kao u izreci."

DOKAZ : uvid u rješenje o prodaji St-3082/2019-396 od 18.03.2024.

Naslovni Sud je iskazao pravomoćnost na rješenju St-3082/2019-396 od 18.03.2024. sa danom 04.04.2024.. (potvrda pravomoćnosti St-3082/2019-411 od 23.05.2024.), te naložio upis zabilježbe pravomoćnog rješenja o prodaji u zk OGS ZG,, pod **Z-26605/2024** (koji još nije riješen).

V. Radi izbjegavanja svake dvojbe, u potpunosti je neupitno, da su rješenja o prodaji nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika St-3082/2019-330 od 20.05.2022. i St-3082/2019-396 od 18.03.2024., donesena na temelju odredbi čl.247.st.1. i st.2. SZ, i to isključivo i jedino po osnovi prijedloga stečajnog upravitelja od 22.03.2022. i 20.02.2024.

Prijedlogom od 03.09.2024. stečajni upravitelj je predložio Sudu, samo donošenje zaključka o prodaji na temelju već donesenih rješenja o prodaji nekretnina St-3082/2019-330 od 20.05.2022. i St-3082/2019-396 od 18.03.2024.

DOKAZ: uvid u Podnesak stečajnog upravitelja od 03.09.2024. (e-oglasna 05.09.2024. u 11:30h)

Stoga, apsolutno nije od utjecaja, što je razlučni vjerovnik PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. podneskom od 11.09.2024. podržao prijedlog stečajnog upravitelja od 03.09.2024. o prodaji svih nekretnine kao funkcionalne cjeline, budući je nedvojbeno, da je naslovni Sud predmetna rješenja o prodaji ranije donio isključivo i jedino po osnovi prijedloga stečajnog upravitelja od 22.03.2022 i 20.02.2024., u svemu kako je je i sam Sud u svojim obrazloženjima tih rješenja jasno i nedvojbeno utvrdio.

Odredbom čl.247.st.1. SZ propisano je, da se nekretnina na kojima postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku ili na prijedlog stečajnog upravitelja ili na prijedlog razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

Odredbom čl.247.st.2. SZ propisano je, da o prodaji nekretnina iz čl.247.st.1. SZ odlučuje Sud rješenjem o prodaji, protiv kojeg pravo na žalbu imaju isključivo stečajni upravitelj i razlučni vjerovnik koji ima upisano razlučno pravo na toj nekretnini, te da Sud u rješenju o prodaji određuje da se nekretnina prodaje u stečajnom postupku i da se u zemljišnim knjigama po pravomoćnosti upisuje zabilježba rješenja o prodaji nekretnine.

Obzirom na odlučnu činjenicu, da je naslovni Sud **naknadno** donio rješenje St-3082/2019 od 16.05.2025., a **kojim je pod toč.I.njegove izreke odbio prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline**, neosporno je, da rješenja o prodaji St-3082/2019-330 od 20.05.2022. i St-3082/2019-396 od 18.03.2024. **više ne mogu egzistirati.**

VI. Predlagatelj ističe odlučnu činjenicu, da je naslovni Sud je pod toč.33. obrazloženja pravomoćnog rješenja St-3082/2019 od 16.05.2025. (potvrđeno rješenjem VTS RH Pž-2472/2025-2 od 17.06.2025.) jasno i nedvojbeno utvrdio, da prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline nije osnovan.

"33. Stoga, po ocjeni ovog suda, budući da odredbama Stečajnog zakona i Ovršnog zakona nije predviđena prodaja više nekretnina kao (funkcionalne) cjeline i budući da na nekretninama stečajnog dužnika postoje razlučna prava dva različita razlučna vjerovnika, prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline nije osnovan"

DOKAZ: uvid u rješenje St-3082/2019 od 16.05.2025. (e-oglasna 16.05.2025. u 13:26h)

Dakle, navedena odlučna činjenica, NAKNADNOG postupanja naslovnog Suda iz pravomoćnog rješenja St-3082/2019 od 16.05.2025., pod toč. I. njegove izreke (kojim se odbija prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika) ima za pravnu posljedicu, da je prestala postojati pravna osnova za opstojnost ranije donesenih rješenja o prodaji St-3082/2019-330 od 20.05.2022. i St-3082/2019-396 od 18.03.2024.

VII. Slijedom gore iznesenih činjenica, a u svrhu poštivanja pravne sigurnosti, predlagatelj Siniša Josip Pavlinić vl.obrta Maldi kao stečajni vjerovnik sa jedino pravomoćno utvrđenom tražinom II. višeg isplatnog reda, predlaže naslovnom Sudu donošenje odluke kojom se ranije donesena rješenja o prodaji St-3082/2019-330 od 20.05.2022. i St-3082/2019-396 od 18.03.2024. proglašavaju nevažećim, te određuje brisanje upisa zabilježbi navedenih rješenja u zemljišnim knjigama OGS ZG, kako slijedi:

1. Proglašava se nevažećim rješenje o prodaji St-3082/2019-330 od 20.05.2022., kojim je određena prodaja u stečajnom postupku nekretnina stečajnog dužnika JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB: 68860828547, Zagreb, Vladimira Filakovca 13, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišno-knjižni odjel Zagreb, i to u:

- zk.ul. 500 k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/184, 5. suvlasnički dio: $\frac{1}{2}$,
- zk.ul. 510 k.o. 999901 Jankomir, kč.br. 33/185, 4. sublasnički dio $\frac{1}{2}$
- zk.ul. 934 k.o. 999901 Jankomir, kč.br. 33/186, 6. suvlasnički dio $\frac{1}{2}$.

2. Proglašava se nevažećim rješenje St-3082/2019-396 od 18.03.2024., kojim je određena prodaja u stečajnom postupku nekretnina stečajnog dužnika JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB: 68860828547, Zagreb, Vladimira Filakovca 13, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišno-knjižni odjel Zagreb, i to u:

- zk.ul. 110 k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4G,
- zk.ul. 178 k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4H,
- zk.ul. 42 k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4F,
- zk.ul. 134 k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/20, 1. suvlasnički dio: $\frac{1}{2}$ i 2. suvlasnički dio: $\frac{1}{2}$,
- zk.ul. 870 k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/19, 1. suvlasnički dio: $\frac{3}{4}$ i 2. suvlasnički dio: $\frac{1}{4}$,
- zk.ul. 500 k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/184, 1. suvlasnički dio: $\frac{1}{2}$,
- zk.ul. 510 k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/185, 2. suvlasnički dio: $\frac{1}{2}$,
- zk.ul. 934,k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/186, 4. suvlasnički dio: $\frac{1}{2}$.

3. Određuje se upis brisanja zabilježbe rješenja o prodaji St-3082/2019-330 od 20.05.2022., upisanog **pod Z-58449/2022** na nekretninama stečajnog dužnika u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišno-knjižni odjel Zagreb.

4. Određuje se upis brisanja zabilježbe rješenja o prodaji St-3082/2019-396 od 18.03.2024., upisanog **pod Z-26605/2024** na nekretninama stečajnog dužnika u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišno-knjižni odjel Zagreb .

Molim Sud za žurno donošenje odluke po ovom prijedlogu.

U Zagrebu, 09.12.2025..

Predlagatelj:
Siniša Josip Pavlinić vl.obrta Maldí