

Brisani pravni subjekt:

BRŠLJAN d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ivana Šibla 9, OIB: 85461827944

Stečajni upravitelj Blanka Gambiraza, OIB: 81085118009, Osijek, Cvjetkova 22A/I

Mobitel: 095 9097 024, e-mail: [blanka.gambiraza@mail.inet.hr](mailto:blanka.gambiraza@mail.inet.hr), [blanka.gambiraza55@gmail.com](mailto:blanka.gambiraza55@gmail.com)

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

**Stečajni sudac**

**Vesna Sremac Šostar**

**Poslovni broj: St-3821/2016**

**Predmet: Očitovanje stečajnog upravitelja po Zaključku ovog suda broj: St-3821/2016-101**

Rješenjem ovog suda broj: St-3821/2016-104 od 4.9.2025.g. imenovana sam za stečajnog upravitelja u ovom stečajnom postupku, nakon što je istim rješenjem razriješen prethodno imenovani stečajni upravitelj.

S obzirom da je u ovom stadiju postupka potrebno utvrditi da li su se stekli uvjeti za nastavak stečaja nad stečajnom masom iza BRŠLJAN d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ivana Šibla 9, OIB: 85461827944, pretpostavila sam da se nalog suda iz Zaključka ovog suda broj: St-3821/2016-101 od 5.6.2025.g. odnosi i na mene, te sam postupila po istom.

Razgovarala sam s gospođom Ljiljanom Sović Brkičić, direktoricom BLC gradnja d.o.o., OIB: 35850038868, Zagreb, Ulica kralja Zvonimira 82.

Točno je da je BLC gradnja d.o.o., kao prodavatelj dana 25.11.2013.g. sklopila Ugovor o kupoprodaji nekretnine s kupcem BRŠLJAN d.o.o., Zagreb, Ivana Šibla 9, OIB: 85461827944.

Predmet kupoprodaje bila je nekretnina (724/759 dijela) sada upisana u zk.ul. 109269, k.o. Granešina, k.č.br. 494/2, u naravi voćnjak Jarek. Ugovor sadrži i tabularnu izjavu podobnu za uknjižbu prava vlasništva.

Ugovor o kupoprodaji ovjeren je u uredu javnog bilježnika Alemke Gajski u Zagrebu, dana 27.11.2013g. pod brojem: OV-17134/2013.

**Prilog:** Ugovor o kupoprodaji gđa Sović Brkičić dostavila u spis u prilogu e-maila

Proučila sam povijesne izvratke iz zemljišnih knjiga za k.č.br. 494/2., k.o.Granešina i s istom povezane katastarske čestice 494/1, i 494/3, sve k.o. Granešina.

**Prilog:** povijesni izvratci iz zemljišnih knjiga za 494/1, 494/2, 494/3 – sve k.o. Granešina

Utvdila sam da prodavatelj u predmetnom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine BLC gradnja d.o.o., OIB: 35850038868, Zagreb, Ulica kralja Zvonimira 82 u trenutku sklapanja istog Ugovora, dakle 25.11.2013.g. nije ni bio upisan u zemljišnim knjigama kao vlasnik nekretnina koje su predmet istog Ugovora.

BLC gradnja d.o.o. uknjižena je kao vlasnik nekretnine na k.č.br. 494/2, k.o.Granešina 1.9.2015.g. i ta uknjižba stoji i danas.

**Prilog:** aktivni izvadak iz zemljišnih knjiga za k.č.br. 494/2, k.o. Granešina

Pročitala sam i sve podneske u stečajnom postupku koji je na ovom sudu vođen nad BRŠLJAN d.o.o. u stečaju pod gore navedenim poslovnim brojem: St-3821/2016 i nigdje se ne spominje postojanje predmetnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

S obzirom na navedeno, moglo bi se reći da predmetna nekretnina iz navedenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine čini izvanknjižnu imovinu stečajne mase iza BRŠLJAN d.o.o. u stečaju, te predstavlja razlog za upis stečajne mase u sudski registar i nastavak istog stečajnog postupka.

Međutim, na predmetnoj nekretnini na k.č.br. 494/2, k.o. Granešina dana 14.11.2023.g. uknjiženo je založno pravo u iznosu od 86.463,56 EUR sa zateznim kamatama tekućim od 20.4.2023.g. i troškovima postupka za korist Republike Hrvatske – vjerovnika prodavatelja BLC gradnja d.o.o.

Provjerom cijena poljoprivrednog zemljišta na dostupnim stranicama Grada Zagreba na lokaciji približnoj predmetnoj nekretnini, utvrdila sam da se radi o cijeni cca 20,00 do najviše 30,00 EUR/m2.

Prema tome, ukoliko bi sud nastavio stečajni postupak nad stečajnom masom iza BRŠLJAN d.o.o. u stečaju, sigurno se ne bi mogla ni djelomično postići osnovna svrha vođenja stečajnog postupka, a to je skupno namirenja vjerovnika stečajnoga dužnika, kako je navedeno u članku 2. stavak 2. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24 – dalje: SZ).

U konkretnom slučaju samo bi se moguće djelomično namirio razlučni vjerovnik Republika Hrvatska, koji po potraživanju osiguranom uknjiženim razlučnim pravom nije i stečajni vjerovnik stečajnog dužnika BRŠLJAN d.o.o. u stečaju. Vjerovatno bi se namirili i troškovi stečajnog postupka.

S obzirom na predmnjevu da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige podrazumijeva pravnu zaštitu svakog valjanog stjecanja stvarnog prava osobe koja je postupala u dobroj vjeri pouzdavajući se da je ono što je u zemljišnoj knjizi upisano istinito i potpuno, ovdje je to založni vjerovnik Republika Hrvatska, te bi isti u svakom slučaju zadržao status razlučnog vjerovnika.

Slijedom navedenog, odluka suda je hoće li nastaviti stečajni postupak nad stečajnom masom iza BRŠLJAN d.o.o. u stečaju i naložiti upis stečajne mase u sudski registar.

Napominjem da je nad prodavateljem BLC gradnja d.o.o. u tijeku prethodni stečajni postupak koji se na ovom sudu vodi pod brojem: St-956/2024.

U Osijeku, 30.9.2025.g.

Stečajni upravitelj:

Blanka Gambiraža, dipl.iur.