

**Stečajni upravitelj Pavao Mrkonjić**  
Ante Topić Mimare 24, 10 000 Zagreb  
Tel./fax.: 01/4107-431;  
Mob: 099 222 1430 e-mail:  
[pavaomrkonjic@gmail.com](mailto:pavaomrkonjic@gmail.com)

---

**U Zagrebu, dana 4. travnja 2025. godine**

**TRGOVAČKI SUD U  
ZAGREBU  
Trg Johna Fitzgeralda  
Kennedya 11  
10000 Zagreb**

**N/P Cijenjenoj gđi. sudac  
Vesna Sremac Šoštar**

**Poslovni broj:** St-6934/2016

**Dužnik:** Stečajna masa iza stečajnog dužnika PZ ULAGANJA d.o.o. u stečaju, 10000 Zagreb, Ulica Jurja Dalmatinca 7, OIB: 60700310519, zastupana po stečajnom upravitelju Pavlu Mrkonjiću iz Zagreba, A. T. Mimare 24, OIB: 50443048410

**Radi:** očitovanja na Zaključak Naslova od 5. ožujka 2025. godine

### **PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA**

---

Zaključkom Naslova posl.br. St-6934/2016 od 5. ožujka 2025. godine, stečajni upravitelj Pavle Mrkonjić iz Zagreba, A. T. Mimare 24, OIB: 50443048410, pozvan je dostaviti izvješće o stanju stečajne mase te se očitovati je li postupio po navodima iz podneska bivšeg stečajnog upravitelja Rajke Jagmarević od 23. svibnja 2024. godine.

Bivša stečajna upraviteljica očitovala se podneskom od 23. svibnja 2024. godine u smislu da je predložila Naslovnom sudu određivanje nastavka postupka te upis stečajne mase iza stečajnog dužnika PZ Ulaganja d.o.o. u stečaju, Zagreb, Voćarska cesta 14, OIB: 60700310519, u sudski registar, budući da je stečajni dužnik brisan iz sudskog registra te da, slijedom navedenog, stečajni upravitelj ne može izdati brisovno očitovanje koje je tražilo trgovačko društvo Beskrajno d.o.o., OIB: 60910936848, Marulićeva ulica 3, 52100 Pula. Navedeno trgovačko društvo je suvlasnik nekretnine upisane u zk.ul. 9714, k.o. Pula, k.č.br. 493/4 ZGR., dvorište, površine 3874 m<sup>2</sup> u 1854/9685 dijelu iste, a Grad Pula je suvlasnik opisane nekretnine u preostalih 7831/9685 dijela. Na teret označene nekretnine upisano je pravo građenja u poseban zk. uložak 12422 k.o. Pula, u korist stečajnog dužnika. Na teret prava građenja upisana su založna prava – hipoteke, i to: hipoteka u iznosu od 9.508.000,00 EUR u korist društva CE Asset investment solutions designated activity

Prvenstveno, novi stečajni upravitelj ističe kako prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pravo građenja ima specifičan pravni okvir, a članci koji se odnose na prestanak prava građenja jasno definiraju situacije u kojima to pravo može biti ukinuto.

Prestanak prava građenja prema članku 294. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje da ako na pravu građenja nije izgrađena zgrada u roku od 20 godina od osnutka toga prava, **vlasnik** opterećene nekretnine može zahtijevati ukidanje toga prava. Sud može donijeti odluku o ukidanju, bez obzira na to na kojem pravnom temelju je pravo građenja bilo osnovano. Dakle, zakon daje mogućnost da se pravo građenja ukine ako nisu ispunjeni uvjeti izgradnje unutar propisanog roka.

S obzirom na to da samo **vlasnik** opterećene nekretnine može zahtijevati ukidanje tog prava – a u predmetnom postupku zahtjev za izdavanje brisovnog očitovanja postavio je samo jedan od suvlasnika – Beskrajno d.o.o., Pula – kako bi se novi stečajni upravitelj mogao očitovati o navodima iz podneska bivšeg stečajnog upravitelja Rajke Jagmarević od 23. svibnja 2024. godine te eventualno dati suglasnost, **potrebno je da i drugi suvlasnik, Grad Pula, također postavi zahtjev za ukidanje prava građenja. Nakon toga bi stečajni upravitelj pristupio provjeri pretpostavki za ukidanje tog prava, poput činjenice proteka zakonom određenog vremena od osnutka prava građenja, činjenice je li zgrada na konkretnom zemljištu izgrađena, itd.**

**Vezano za supsidijarni zahtjev predlagatelja Beskrajno d.o.o., Pula, da Naslovni sud odredi nastavak postupka i upis stečajne mase iza dužnika PZ Ulaganja d.o.o. u stečaju, Zagreb, u sudski registar, ukoliko stečajni upravitelj ne izda brisovno očitovanje, stečajni upravitelj se uvjetno slaže s prijedlogom, ukoliko takav zahtjev postavi također i drugi suvlasnik opisane nekretnine Grad Pula.**

Dakle, ukoliko je investitor (stečajni dužnik) koji je trebao izgraditi zgradu završio u stečaju, a stečajna masa je upisana u sudski registar, sud može pozvati stečajnog upravitelja da izda očitovanje u vezi s pravima koja se odnose na imovinu stečajnog dužnika. Međutim, da bi stečajna masa mogla biti upisana u sudski registar (jer stečajna masa nasljeđuje imovinske obveze i prava stečajnog dužnika), potrebno je da i drugi suvlasnik te nekretnine, Grad Pula, postavi takav zahtjev. Stečajni upravitelj postupka u skladu s interesima stečajne mase, a ne nužno u interesu vlasnika opterećene nekretnine. Tek nakon zadovoljenja te procesne pretpostavke stečajni upravitelj može pristupiti provjeri činjenica o (ne)ispunjenju kojih će ovisiti njegova suglasnost za izdavanje brisovnog očitovanja, odnosno za ukidanje prava građenja.

Stečajni upravitelj

---

Pavao Mrkonjić