



St-547/2022-78

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Goranki Boljkovac, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica Tadije Smičiklasa 23/III, OIB 20337097712, 24. ožujka 2025.

riješio je

I. U stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica Tadije Smičiklasa 23/III, OIB 20337097712, s danom 24. ožujka 2025. razrješava se dužnosti stečajna upraviteljica Biserka Šmit Sabolić, Kutina, Crkvena 26, OIB 63081779137.

II. Za novu stečajnu upraviteljicu u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica Tadije Smičiklasa 23/III, OIB 20337097712, s danom 24. ožujka 2025. imenuje se Nina Markovinović Belamarić, Zagreb, Kralja Držislava 10, OIB 49920167790.

III. Razriješena i novoimenovana stečajna upraviteljica obaviti će primopredaju dužnosti u roku od 3 dana i o tome podnijeti izvješće stečajnom sucu.

IV. Razriješena stečajna upraviteljica Biserka Šmit Sabolić, Kutina, Crkvena 26, obvezuje se vratiti ispravu o imenovanju stečajnog upravitelja.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda posl.br. St-547/2022-27 od 11. srpnja 2022., kojim je otvoren stečajni postupak nad stečajnim dužnikom ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagreb, za stečajnu upraviteljicu imenovana Biserka Šmit Sabolić. Stečajna upraviteljica Biserka Šmit Sabolić imenovana je primjenom odredbe čl. 85. st. 2. SZ-a, obzirom da je ista prethodno bila imenovana za privremenu stečajnu upraviteljicu.

2. Odredbom čl. 91. st. 1. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/2015., 104/2017., 36/2022., 27/2024., dalje u tekstu: SZ-a) propisano je da sud može po službenoj dužnosti ili na prijedlog odbora vjerovnika ili skupštine vjerovnika razriješiti stečajnog upravitelja ako svoju dužnost ne obavlja uspješno ili iz drugih važnih razloga, a osobito ako ne postupa po nalogu suda; odredbom stavka 6. istog članka propisano je da će rješenjem o razrješenju stečajnoga upravitelja sud donijeti odluku o imenovanju novoga stečajnog upravitelja odgovarajućom primjenom odredbe čl. 84. ovoga Zakona. Na sljedećem ili kojem kasnijem ročištu skupština vjerovnika može izabrati neku drugu osobu za stečajnoga upravitelja odgovarajućom primjenom odredbe čl. 87. ovoga Zakona.

3. Uvidom u spis sud je utvrdio da stečajna upraviteljica Biserka Šmit Sabolić svoju dužnost ne obavlja uspješno, pa ju je valjalo razriješiti i riješiti kao pod točkom I. izreke ovog rješenja.

4. Dužnosti stečajnog upravitelja propisane su odredbama čl. 89. SZ-a, pa je tako odredbom stavka 1. propisano da je stečajni upravitelj dužan postupati savjesno i uredno, a osobito, između ostalog, kao dobar gospodar brinuti se o završetku započetih, a neizvršenih poslova dužnika i poslova potrebnih da bi se spriječilo nastupanje štete na sredstvima dužnika (toč. 5. st. 1.); brinuti se o ostvarivanju tražbine dužnika (toč. 6. st. 1.); unovčiti, odnosno naplatiti s pažnjom dobroga gospodara stvari i prava dužnika koja ulaze u stečajnu masu (toč. 9. st. 1.); dostaviti Financijskoj agenciji zahtjeve za prodaju nekretnina, pokretnina, prava i imovine stečajnog dužnika elektroničkom javnom dražbom i zahtjeve za upis nekretnina, pokretnina, prava i imovine stečajnog dužnika u Očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku (toč. 10. st. 1.). Odredbom stavka 2. članka 89. SZ-a propisano je da je stečajni upravitelj dužan podnositi pisana izvješća o tijeku stečajnoga postupka i stanju stečajne mase, i to najmanje jedanput u tri mjeseca.

5. Iz stanja spisa sud je utvrdio da stečajna upraviteljica ne postupa savjesno i uredno, te da nije primjenjivala pažnju dobrog gospodarstvenika u vršenju svoje dužnosti, kao i da je ista u određenim poslovima koje je poduzela postupila protivno izričitim odredbama Stečajnog zakona.

6. Sud ističe da stečajnu masu, između ostalog, čine nekretnine upisane u zk.ul. 33371 k.o. Granešina, koje su opterećene razlučnim pravom, a riječ je o 96 garažnih parkirnih mjesta u podrumu -4, -3 i -2 stambeno poslovne zgrade u Zagrebu, Dankovečka 6 i 8, te poslovni prostor opisan kao 144. Suvlasnički dio: 126826/1000000 Etažno vlasništvo (E-144), poslovni prostor u podrumu -4, poslovni prostor u podrumu -2, trgovački centar u podrumu -1 i poslovni prostor u prizemlju, ukupne površine 1156,44 m², označeno u planu posebnih dijelova zgrade svjetlo ljubičastom bojom. Stečajna upraviteljica je u prijedlogu za sazivanje

skupštine vjerovnika od 20. ožujka 2023. predložila da se te nekretnine na kojima postoji razlučno pravo upisano u zemljišne knjige u korist Josipa Gucića, Zagreb, OIB 52580781891, prodaju sukladno čl. 247. st. 1. SZ-a odgovarajućom primjenom pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, pri čemu je dakle stečajna upraviteljica predložila da skupština vjerovnika donese odluku o prodaji tih nekretnina, zatim da odredi vrijednost nekretnina (sukladno dostavljenoj procjeni vrijednosti nekretnina po sudskom vještaku Desidia d.o.o. Zagreb, Rapska 46/B) kao i da odluči o načinu i uvjetima prodaje. Tadašnji stečajni sudac rješenjem od 11. srpnja 2023. sazvaio je skupštinu vjerovnika sa dnevnim redom kako je to predložila stečajna upraviteljica, time da je na skupštini vjerovnika od 31. kolovoza 2023. tadašnji stečajni sudac ukazao na odredbu čl. 247. SZ-a prema kojoj o prodaji odlučuje sud rješenjem, te da se nekretnine opterećene razlučnim pravom ne unovčavaju po odluci skupštine vjerovnika, nakon čega na navedenoj skupštini vjerovnika nije niti donesena odluka o unovčenju nekretnina upisanih u zk.ul. 33371 k.o. Granešina. Sud je utvrdio da na skupštini vjerovnika od 31. kolovoza 2023. nije donesena odluka niti o unovčenju nekretnine – građevinsko zemljište površine 48 m², kat. čestica 479/13 upisana u zk.ul. 5947 k.o. Gornji Stenjevec, koja nekretnina nije opterećena razlučnim pravom, time da iz zapisnika sa predmetne skupštine vjerovnika od 31. kolovoza 2023. (list 1462 do 1464 spisa) nije razvidno iz kojeg razloga nije donesena odluka o unovčenju nekretnine upisane u zk.ul. 5947 k.o. Gornji Stenjevec, koja nekretnina nije opterećena razlučnim pravom.

7. Uvidom u spis utvrđeno je da stečajna upraviteljica u izvješćima od 23. listopada 2023., 23. siječnja 2024., 22. travnja 2024., 19. srpnja 2024., 21. listopada 2024., ne predlaže niti da sud donese rješenje o prodaji nekretnina opterećenih razlučnim pravom, niti predlaže sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o unovčenju nekretnine upisane u zk.ul. 5947 k.o. Gornji Stenjevec koja nije opterećena razlučnim pravom, već stečajna upraviteljica Biserka Šmit Sabolić isključivo navodi da će u narednom razdoblju "nastaviti provoditi odluke skupštine vjerovnika od 31. kolovoza 2023", odnosno u izvješću od 21. listopada 2024. stečajna upraviteljica izvješćuje da je unovčila pokretnine ugostiteljsku opremu sukladno odluci skupštine vjerovnika od 31. kolovoza 2023., te navodi da će "nakon okončanja sudskih postupaka nastaviti s unovčenjem nekretnina". Sud ističe da je stečajna upraviteljica još u izvješću od 23. siječnja 2024. navela da je presudom Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. P-2108/2022 od 18. svibnja 2023. presuđeno da se odbija tužbeni zahtjev tužitelja Ante Gucića protiv tuženika – stečajnog dužnika radi utvrđenja postojanja njegove tražbine u iznosu od 2.213.616,32 eura (16.678.492,20 kn), što je potvrđeno presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj PŽ-3263/2023 od 25. listopada 2023., kojom je prvostupanjska presuda preinačena isključivo u pogledu troška parničnog postupka. U izvješću od 20. siječnja 2025. stečajna upraviteljica navodi da je predmet Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. P-1878/2022 u pravnoj stvari tužitelja Josipa Gucića, Beograd, OIB 60119000594, protiv ukupno devet tuženika, od kojih

je osmotuženik ovdje stečajni dužnik, pravomoćno okončan presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj PŽ-2582/2024 od 10. prosinca 2024. kojom je potvrđena prvostupanjska presuda od 6. svibnja 2024., kojom su odbijeni svi tužbeni zahtjevi tužitelja, između ostalog, i tužbeni zahtjev na utvrđenje da je ništetan i ne proizvodi nikakve pravne učinke Ugovor o cesiji od 11. ožujka 2020. sklopljen između cedenta Cicilije Gečević i cesionara Josipa Gucića, Zagreb, OIB 52580781891.

8. Nakon što je sadašnji uredujući stečajni sudac preuzeo u rad ovaj stečajni spis, sud zaključkom od 24. veljače 2025. naložio stečajnoj upraviteljici da u roku od 8 dana podnese uredan i cjelovit prijedlog za prodaju nekretnina stečajnog dužnika opterećenih razlučnim pravima po odredbama čl. 247. Stečajnog zakona, pri čemu je stečajna upraviteljica dužna pobrojati i točno opisati svaku pojedinu nekretninu koja će biti predmetom prodaje, sa točnom naznakom upisanih tereta na pojedinoj nekretnini i navođenjem razlučnih vjerovnika u čiju korist je pojedini teret upisan. Ujedno je stečajna upraviteljica pozvana dostaviti sudu dopunjenu/korigiranu procjenu vrijednosti nekretnina po sudskom vještaku te se očitovati o poreznom tretmanu predmetnih nekretnina, a procjenitelj tržišne vrijednosti nekretnina dužan je vrijednost nekretnina naznačiti u neto iznosu.

9. Stečajna upraviteljica podneskom od 4. ožujka 2025. predložila je prodaju nekretnina upisanih u zk.ul. 33371 k.o. Granešina u stečajnom postupku uz primjenu pravila ovršnog postupka sukladno čl. 247. SZ-a, uz koji prijedlog za prodaju je dostavila dopunjenu procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina po sudskom vještaku Desidia d.o.o. od 28. veljače 2025., kao i dopunu procjene vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul. 5947 k.o. Gornji Stenjevec, pri čemu u tom podnesku stečajna upraviteljica predlaže sazivanje skupštine vjerovnika sa predloženim dnevnim redom da skupština vjerovnika utvrdi vrijednosti nekretnina upisanih u zk.ul. 33371 k.o. Granešina na kojima je upisana fiducija u korist Josipa Gucića iz Zagreba; da donese odluku o unovčenju nekretnine upisane u zk.ul. 5947; te da skupština vjerovnika donese odluku o nastavku zakupa poslovnog prostora i garažnih mjesta sagrađenih na kat. čestici 3005/2 upisanoj u zk.ul. 33371 k.o. Granešina, sklopljenog 28. listopada 2022. između stečajnog dužnika kao zakupodavca i Pacific ocean d.o.o. Zagreb, Bačka ulica 17, OIB 65818262647, kao zakupoprimca, za zakupninu u iznosu od 700,00 eura uvećano za PDV.

10. Od stečajnih upravitelja ovaj sud očekuje i traži odgovarajuću razinu stručnosti, a što podrazumijeva da stečajni upravitelj poznaje sve odredbe Stečajnog zakona, kao i svih drugih zakona koji se supsidijarno primjenjuju tijekom stečajnog postupka, a što u svakom slučaju uključuje poznavanje uvjeta i načina unovčenja imovine koja čini stečajnu masu, kao i nadležnosti pojedinih tijela stečajnog postupka. U konkretnom slučaju evidentna je nedovoljna stručnost stečajne upraviteljice Biserke Šmit Sabolić koja u ožujku 2023. predlaže da odluku o unovčenju nekretnina opterećenih razlučnim pravom donese skupština vjerovnika,

te da skupština vjerovnika odredi i vrijednost predmetnih nekretnina te način i uvjete prodaje, a nakon što joj je raniji stečajni sudac na skupštini vjerovnika od 31. kolovoza 2023. ukazao da odluku o prodaji nekretnina opterećenih razlučnim pravom ne donosi skupština vjerovnika, već da prodaju takvih nekretnina određuje sud svojim rješenjem, stečajna upraviteljica u narednom razdoblju sve do ožujka 2025. nije uopće predložila prodaju tih nekretnina opterećenih razlučnim pravom, a niti je predložila unovčenje nekretnine koja nije opterećena razlučnim pravom kroz čitavo to razdoblje. Stečajna upraviteljica nakon održane skupštine vjerovnika 31. kolovoza 2023. niti u jednom od svojih izvješća ne obrazlaže zašto ne predlaže unovčenje nekretnina koje čine stečajnu masu, već paušalno ponavlja "nastaviti provoditi odluke skupštine vjerovnika od 31. kolovoza 2023.", iako ta skupština vjerovnika nije donijela nikakve odluke u pogledu nekretnina stečajnog dužnika, već je isključivo odlučeno o prodaji pokretnina – ugostiteljske opreme.

11. Stečajna upraviteljica prvi put u izvješću od 21. listopada 2024. navodi da će "nakon okončanja sudskih postupaka nastaviti s unovčenjem nekretnina", iako niti jednim navodom u svom izvješću ne obrazlaže koji od sudskih postupaka koji su u tijeku, a u kojima sudjeluje stečajni dužnik, bi mogao imati veze sa odgodom prodaje nekretnina stečajnog dužnika koje čine stečajnu masu, a jasno je da je i sama stečajna upraviteljica Biserka Šmit Sabolić smatrala da se nekretnine koje čine stečajnu masu mogu unovčavati, kada je predložila njihovu prodaju prijedlogom od 20. ožujka 2023., osim što je taj prijedlog za unovčenje pokazao da stečajna upraviteljica ne poznaje odredbe Stečajnog zakona (a niti odredbe Ovršnog zakona) koje određuju da sud, odnosno stečajni sudac donosi rješenje o prodaji nekretnina opterećenih razlučnim pravom, a odredbama čl. 247. SZ-a i relevantnim odredbama Ovršnog zakona detaljno su propisani način i uvjeti unovčenja takvih nekretnina.

12. Sud ističe da iz stanja spisa te povijesnog izvotka iz zemljišne knjige za zk.ul. 33371 k. Granešina (list 307 do 424 spisa) jasno proizlazi da je stečajni dužnik bio upisan kao vlasnik 96 garažnih parkirnih mjesta i poslovnog prostora upisanih u zk.ul. 33371 k.o. Granešina, a također je neprijeporno da je na tim nekretninama tj. na 96 etaža – garažnih parkirnih mjesta, kao i na poslovnom prostoru E-144, zabilježen prijenos prava vlasništva na Josipa Gucića, Zagreb, OIB 52580781891, tj. uknjižba prava vlasništva temeljem Sporazuma o osiguranju prijenosom vlasništva na nekretnini uz zabilježbu da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 13.489.179,33 kn (Z-15191/2020), kao i da je stečajni dužnik nesporno vlasnik građevinskog zemljišta upisanog u zk.ul. 5947 k.o. Gornji Stenjevec, a niti jedna parnica koja se vodila, tj. koja je u tijeku ne odnosi se na osporavanje prava vlasništva stečajnog dužnika na predmetnim nekretninama, pri čemu sud ističe da u slučaju kada je u zemljišnim knjigama upisano osiguranje novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na fiducijarnog vjerovnika, taj prethodni vlasnik u stečajnom postupku ima status razlučnog vjerovnika, a ne status izlučnog vjerovnika, slijedom čega je sud utvrdio neuredno

obnašanje dužnosti stečajne upraviteljice Biserke Šmit Sabolić koja gotovo dvije godine nije poduzimala radnje radi unovčenja nekretnina stečajnog dužnika. Naime, odredbom čl. 229. st. 1. SZ-a propisana je dužnost stečajnog upravitelja da bez odgode unovči imovinu koja ulazi u stečajnu masu, ako to nije protivno odluci skupštine vjerovnika, a odredbom stavka 4. istog članka propisano je da ako stečajni vjerovnici nisu na izvještajnom ročištu drukčije odredili način i uvjete prodaje, imovina dužnika prodaje se odgovarajućom primjenom odredbi čl. 247. i 249. ovoga Zakona. Sud ističe da je provjerom kroz eSpis utvrđeno da niti predmet Trgovačkog suda u Zagrebu broj P-2104/2022 koji nije okončan donošenjem meritorne sudske odluke, nije spor vezan uz nekretnine stečajnog dužnika, već je predmet tog postupka utvrđivanje postojanja tražbine drugog višeg isplatnog reda od 13.489.179,33 kn (1.790.321,76 eura) tužitelja Josipa Gucića, Beograd, OIB 60119000594, u ovom stečajnom postupku broj St-547/2022.

13. Međutim, uz prethodno navedeno, grubu povredu obveze savjesnog obnašanja dužnosti stečajne upraviteljice od strane Biserke Šmit Sabolić sud je utvrdio temeljem činjenice da je Biserka Šmit Sabolić na sam dan otvaranja stečajnog postupka 11. srpnja 2022., kao zakonska zastupnica stečajnog dužnika sklopila Ugovor o zakupu sa zakupnikom Pacific ocean d.o.o. Zagreb, Bačka ulica 17, OIB 65818262647, kojim ugovorom je stečajni dužnik dao zakupniku u zakup nekretninu kat. čestica 3005/2, zk.ul. 33371 k.o. Granešina, površine 1874 m², i to: 144. Suvlasnički dio: 126826/1000000 Etažno vlasništvo (E-144), poslovni prostor u podrumu -4, poslovni prostor u podrumu -2, trgovački centar u podrumu -1 i poslovni prostor u prizemlju, ukupne površine 1156,44 m², označeno u planu posebnih dijelova zgrade svjetlo ljubičastom bojom, za iznos od 300,00 eura mjesečno uvećano za PDV (čl. 1. Ugovora), a prema čl. 7. Ugovor je sklopljen na određeno vrijeme do 31. listopada 2022. Neprijeporno je da je skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu od 25. listopada 2022. donijela odluku kojom se prihvaćaju sve dosad poduzete radnje stečajne upraviteljice, kao i odluku kojom se produžuje predmetni Ugovor o zakupu po cijeni od 300,00 eura mjesečno uvećano za PDV. Nadalje, iz izvješća stečajne upraviteljice od 18. srpnja 2023. proizlazi da ista navodi da je za poslovni prostor u Dankovečkoj, Dubravi, sklopila Aneks ugovora o zakupu od 1. svibnja 2023. na iznos od 370,00 eura mjesečno uvećano za PDV, a u prijedlogu za sazivanje skupštine vjerovnika od 4. ožujka 2025. stečajna upraviteljica kao točku dnevnog reda predlaže donošenje odluke o nastavku zakupa poslovnog prostora i garažnih mjesta u stambeno-poslovnoj zgradi u Zagrebu, Dankovečka 6 i 8, sklopljenog 28. listopada 2022. između stečajnog dužnika i Pacific ocean d.o.o., za iznos od 700,00 eura uvećano za PDV. Prema službenoj bilješci u spisu stečajna upraviteljica je u telefonskom razgovoru s uredujućim stečajnim sucem 18. ožujka 2025. izričito izjavila da je temeljem Ugovora od 11. srpnja 2022. zakupniku Pacific ocean d.o.o. dala u zakup za mjesečni iznos zakupnine od 300,00 eura ne samo poslovni prostor koji čini etažu E-144, koja etaža ima površinu 1156,44 m², već da se čitavo razdoblje u zakupu kod zakupnika Pacific ocean d.o.o. nalaze i svih 96 garažnih parkirnih mjesta. Na

poseban upit suca temeljem čega je ista nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika koje se nalaze u gradu Zagrebu, a koje je sudski vještak procijenio prema elaboratu od 6. ožujka 2023. na tržišnu vrijednost od ukupno 1.688.960,00 eura (bez PDV-a), od čega poslovni prostor E-144 na iznos od 1.490.000,00 eura, za iznos od svega 300,00 eura mjesečno, stečajna upraviteljica je odgovorila da je za takvu zakupninu dobila odluku skupštine vjerovnika.

14. Sud ističe da prema zapisniku sa izvještajnog ročišta (list 473 do 486 spisa) proizlazi da su na izvještajnom ročištu pravo glasa imali stečajni vjerovnici Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava s utvrđenim iznosom od 1.241.206,63 kn; Josip Gucić iz Zagreba s utvrđenim iznosom od 15.041.484,36 kn; Ante Gucić iz Zagreba s utvrđenim iznosom od 4.825.220,15 kn; Anastazija Gucić iz Zagreba s utvrđenim iznosom od 301.163,51 kn, te bi iz zapisnika proizlazilo da su navedene odluke donesene suglasnošću svih navedenih vjerovnika, pri čemu stečajni vjerovnik Josip Gucić, Zagreb, s utvrđenom tražbinom od 15.041.484,36 kn visinom svoje tražbine pri glasanju evidentno nadglasava na izvještajnom ročištu prisutne vjerovnike Poreznu upravu, Antu Gucića i Anastaziju Gucić. Sud ističe da je upravo Josip Gucić, Zagreb, OIB 52580781891, direktor i jedini osnivač/član društva Pacific ocean d.o.o., Zagreb, Bačka ulica 17, OIB 65818262647, te je jasno da je isti imao nedvojbeni ekonomski interes da primi u zakup kao zakupoprimac poslovni prostor površine veće od 1100 m² za mjesečni iznos zakupnine od svega 300,00 eura uvećano za PDV, a riječ je o poslovnom prostoru etaži E-144 čiju je tržišnu vrijednost sudski vještak 2023. godine procijenio na iznos od 1.490.000,00 eura. Obzirom na takvu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine, općepoznata činjenica je da se poslovni prostori u gradu Zagrebu slične tržišne vrijednosti mogu dati u zakup za zakupninu od više tisuća eura mjesečno, dok je stečajna upraviteljica Biserka Šmit Sabolić iz samo njoj poznatih razloga dala takav poslovni prostor u zakup pravnoj osobi za krajnje nevjerojatno niski iznos zakupnine od svega 300,00 eura mjesečno. Kao što je sud već ranije naveo, Josip Gucić, Zagreb, OIB 52580781891, razlučni je vjerovnik na nekretninama upisanima u zk.ul. 33371 k.o. Granešina, i isti ima utvrđenu tražbinu drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 1.999.348,05 eura, međutim, stečajna upraviteljica Biserka Šmit Sabolić bila je dužna zastupati interese apsolutno svih stečajnih vjerovnika u ovom stečajnom postupku, jer stečajni postupak predstavlja vrstu skupne ovrhe i tijekom stečajnog postupka unovčuje se stečajna masa u cilju namirenja svih stečajnih vjerovnika. Dakle, iako vjerovnik Josip Gucić, Zagreb, OIB 52580781891, ima razlučno pravo na nekretninama upisanima u zk.ul. 33371 k.o. Granešina, u ovom stečajnom postupku prijavu tražbina podnijelo je ukupno 15 stečajnih vjerovnika, te su rješenjem o utvrđenim i osporenim tražbinama od 7. studenog 2022. utvrđena jedna tražbina prvog višeg isplatnog reda i trinaest tražbina drugog višeg isplatnog reda, te su osporene tražbine četiri tražbine drugog višeg isplatnog reda. Da je stečajna upraviteljica Biserka Šmit Sabolić prilikom sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 11. srpnja 2022. postupala savjesno i primjenjujući pažnju dobrog gospodarstvenika te da je pritom vodila

računa o očuvanju stečajne mase, kao i o tome da u stečajnom postupku sigurno neće postojati samo jedan vjerovnik Josip Gucić, ista tada zasigurno ne bi poslovni prostor visoke tržišne vrijednosti dala u zakup pravnoj osobi u vlasništvu Josipa Gucića, Zagreb, OIB 52580781891, za mjesečnu zakupninu koja je višestruko niža od zakupnina koje se plaćaju za slične poslovne prostore, a što je općepoznata činjenica za grad Zagreb. Međutim, ovaj sud je utvrdio da je stečajna upraviteljica Biserka Šmit Sabolić za navedenu zakupninu od 300,00 eura mjesečno, tj. prema Aneksu ugovora o zakupu iz svibnja 2023. za zakupninu od 350,00 eura mjesečno, dala zakupniku Pacific ocean d.o.o. u zakup i svih 96 etaža koje u naravi predstavljaju 96 garažnih parkirnih mjesta u istoj stambeno poslovnoj zgradi, iako iz Ugovora o zakupu od 11. srpnja 2022. nedvojbeno proizlazi da se isti odnosi isključivo na poslovni prostor u podrumu -4, poslovni prostor u podrumu -2, trgovački centar u podrumu -1, i poslovni prostor u prizemlju, ukupne površine 1156,44 m², i skupština vjerovnika je na izvještajnom ročištu dala suglasnost da se produži upravo taj Ugovor (Ugovor na listu 441 do 443 spisa), a stečajna upraviteljica je u zakup prepustila društvu Pacific ocean d.o.o. i svih 96 garažnih parkirnih mjesta, iako za to nikada nije tražila niti dobila suglasnost skupštine vjerovnika. Time je stečajna upraviteljica povrijedila odredbu čl. 230. st. 1. i st. 2. toč. 5. SZ-a koja odredba izričito propisuje dužnost stečajnog upravitelja da pribavi suglasnost skupštine vjerovnika za sklapanje ili nastavljjanje ugovora o zakupu na rok duži od šest mjeseci.

15. Dakle, osim što je stečajna upraviteljica Biserka Šmit Sabolić dala u zakup za razdoblje duže od dvije godine 96 garažnih parkirnih mjesta bez da je za to imala suglasnost skupštine vjerovnika, stečajna upraviteljica je nekretnine stečajnog dužnika upisane u zk.ul. 33371 k.o. Granešina, a koje prema revidiranoj procjeni tržišne vrijednosti istih iz elaborata sudskog vještaka od 3. ožujka 2025. imaju vrijednost od ukupno 2.038.560,00 eura, dala u zakup za apsurdno niski mjesečni iznos zakupnine koja je početno iznosila 300,00 eura mjesečno, a potom od svibnja 2023. godine 350,00 eura mjesečno (uvećano za PDV), čime je stečajna upraviteljica značajno oštetila stečajnu masu. Naime, da je stečajna upraviteljica dala u zakup nekretnine stečajnog dužnika za primjereni iznos mjesečne zakupnine, tada bi se u ovom stečajnom postupku prikupila stečajna masa iz koje bi se namirivali stečajni vjerovnici viših isplatnih redova, čije interese je stečajna upraviteljica dužna štititi jednakom pažnjom kao i interese razlučnih vjerovnika. Naime, obzirom na procijenjenu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina i visinu osigurane tražbine razlučnog vjerovnika Josipa Gucića, Zagreb, kao i činjenicu da se na prvoj javnoj dražbi nekretnine kod Financijske agencije prodaju po početnoj vrijednosti koja iznosi $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti nekretnine, veliki je stupanj vjerojatnosti da će se unovčenjem nekretnina na kojima postoji razlučno pravo ostvariti kupovna iz koje će se izgledno namirivati samo razlučni vjerovnik. Suprotno tome, da je stečajna upraviteljica Biserka Šmit Sabolić uredno i savjesno obavljala svoju dužnost, da je primjenjivala pritom pažnju dobrog gospodarstvenika i vodila računa o interesima svih stečajnih vjerovnika, ista bi davanjem u zakup

poslovnih prostora potencijalnim zakupnicima za mjesečne zakupnine koje odgovaraju tržišnim iznosima zakupnina za slične prostore, ista je mogla unovčiti značajnu stečajnu masu koja bi služila namirenju utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika.

16. Ovaj sud posebno ističe da činjenica da je skupština vjerovnika na izvještajnom ročištu odobrila prethodno sklopljeni Ugovor o zakupu od 11. srpnja 2022. sa iznosom mjesečne zakupnine za etažu E-144 te se suglasila sa nastavljanjem takvog zakupa, ni u kom slučaju ne znači da je time prestala dužnost stečajnog suca da nadzire zakonitost, savjesnost i urednost postupanja stečajne upraviteljice Biserke Šmit Sabolić, te pravo i dužnost stečajnog suda da razriješi dužnosti stečajnu upraviteljicu Biserku Šmit Sabolić nakon što je utvrdio veći broj propusta u izvršavanju njezine dužnosti u ovom stečajnom postupku te zaključio da stečajna upraviteljica ne izvršava svoju dužnost uspješno. Sud dodatno naglašava da nije posao uredujućeg stečajnog suca da propituje iz kojeg razloga neki od stečajnih vjerovnika prisutnih na izvještajnom ročištu nisu glasali protiv odobravanja takvog ugovora o zakupu (npr. na ročištu je bila prisutna zakonska zastupnica stečajnog vjerovnika Republika Ministarstvo financija, Porezna uprava, sa utvrđenom tražbinom drugog višeg isplatnog reda od 1.241.206,63 kn) i iz kojeg razloga nitko od prisutnih stečajnih vjerovnika (izuzev naravno Josipa Gucića iz Zagreba koji je direktor i vlasnik zakupnika Pacific ocean d.o.o.) nije predložio tada uredujućem stečajnom sucu ukidanje takve odluke skupštine vjerovnika koja nedvojbeno šteti zajedničkom interesu svih stečajnih vjerovnika u smislu čl. 108. SZ-a, međutim, kao što je već rečeno, sada uredujući stečajni sudac smatra da je stečajna upraviteljica Biserka Šmit Sabolić na ranije opisane načine grubo povrijedila svoju dužnost savjesnog i urednog obavljanja poslova stečajne upraviteljice i stoga je istu razriješio dužnosti stečajne upraviteljice u ovom stečajnom postupku te odlučio kao pod točkom I. izreke ovog rješenja.

17. Za novu stečajnu upraviteljicu sud je imenovao Ninu Markovinović Belamarić, Zagreb, Kralja Držislava 10, OIB 49920167790, odvjetnicu u Zagrebu, odgovarajućom primjenom odredbe čl. 84. st. 2. SZ-a. Naime, stajalište je ovog suda da je za uspješno, brzo i efikasno vođenje i završetak ovog stečajnog postupka, tj. uspješno obavljanje svih poslova koji ulaze u djelokrug rada stečajnog upravitelja, potrebno dovoljno poslovno iskustvo i stručnost iz područja prava, a potrebnu stručnost i iskustvo ima izabrana stečajna upraviteljica Nina Markovinović Belamarić (a što je ista prezentirala pred ovim sudom uspješnim vođenjem određenih stečajnih postupaka u kojima je ista uredno unovčavala imovinu koja čini stečajnu masu, sama i bez angažiranja punomoćnika odvjetnika zastupala stečajne dužnike u većem broju parničnih i ovršnih postupaka u kojima je stečajni dužnik bio stranka, podnosila uredne obračune troškova unovčenja predmeta razlučnog prava vodeći u istima računa o razmjernoj vrijednosti unovčenog predmeta prema vrijednosti ostale stečajne mase, a što po iskustvu ovog suda stečajni upravitelji uglavnom ne rade ispravno te se zahtijeva konstantno

instruiranje raznih stečajnih upravitelja od strane suda, itd.), dakle, sud je za novu stečajnu upraviteljicu imenovao odvjetnicu Ninu Markovinović Belamarić, za koju sud smatra da će ista bez odgode poduzimati sve zakonom propisane radnje u cilju unovčenja stečajne mase i vodeći pritom računa o interesima svih stečajnih vjerovnika. Stoga je riješeno kao pod točkom II. izreke ovog rješenja. Temeljem odredaba čl. 87. st. 6. i 7. SZ-a, valjalo je riješiti kao pod točkama III. i IV. izreke ovog rješenja.

U Karlovcu 24. ožujka 2025.

Stečajni sudac:
Goranka Boljkovac

UPUTA O PRVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja o razrješenju stečajnog upravitelja pravo na žalbu imaju samo stečajni vjerovnici, u roku od 8 dana od isteka osmog dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda. Protiv rješenja o imenovanju stečajnog upravitelja dopuštena je žalba u roku od 8 dana od isteka osmog dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda. Žalba se podnosi Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske, putem ovog suda, u tri primjerka.

Dna:

1. Biserka Šmit Sabolić, Kutina, Crkvena 26
2. Nina Markovinović Belamarić, Zagreb, Kralja Držislava 10
3. Sudski registar TSZG
4. Republika Hrvatska, Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, Ulica grada Vukovara 49
5. Mrežna stranica e-Oglasna ploča suda

Broj zapisa: **9-30875-30649**

Kontrolni broj: **0c4ab-a5619-56cfe**

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

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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.