

**VISOKOM TRGOVAČKOM SUDU
REPUBLIKE HRVATSKE**

putem
TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU
Stalna služba u Karlovcu

posl br **St-1681/2022**

Stečajni dužnik
AUTOKUĆA AVIS d.o.o., OIB 12794880210; ZAGREB, Samoborska cesta 213,

Stečajni vjerovnik
JUPITER BETA j.d.o.o. OIB: 01220662042; ZAGREB, Šenoina ulica 3
tel 015807888 fax 015807978 email:simic.hrvoje@hotmail.com adresa 10001 ZAGREB, pp 216

**PREDMET : ŽALBA PROTIV RJEŠENJA
- dopuna**

Dana 06. ožujka 2025. godine na mrežnim stranicama objavljeno je Rješenje (o namirenju) Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu posl br St-1681/2022-114 od 06. ožujka 2025. godine

Stečajni vjerovnik **JUPITER BETA j.d.o.o. OIB: 01220662042** izjavljuju je žalbu protiv djela točke I. III koje se tiču namirenja EOS MATRIX d.o.o., Zagreb, Horvatova 82, OIB 76674680107 te točke II: **Rješenja (o namirenju) Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu posl br St-1681/2022-114 od 06. ožujka 2025. godine**

Ovime Stečajni vjerovnik JUPITER BETA j.d.o.o. OIB: 01220662042 dopunjuje žalbene navode u otvorenom roku te proširuje žalbu **na cijelu točku I.; II.; III.; IV Rješenja (o namirenju) Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu posl br St-1681/2022-114 od 06. ožujka 2025. godine**

Obrazloženje

I. MATERIJALNO PRAVO

Prema članku 13. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23 – dalje u testku ZZK) zemljišna se knjiga sastoji od glavne knjige i zbirke isprava.

Prema članku 18. stavka 1. ZZK glavna knjiga sastoji se od zemljišnoknjižnih uložaka, a prema stavku 2. istog članka u zemljišnoknjižni uložak upisuju se: (1) zemljišnoknjižno tijelo i promjene na njemu (2) stvarna i druga knjižna prava glede zemljišnoknjižnoga tijela i promjene tih prava.

Prema članku 19. stavak 1. ZZK u zemljišnoknjižni uložak upisuje se samo jedno zemljišnoknjižno tijelo, a prema stavku 2. istoga članka zemljišnoknjižno tijelo može se sastojati od jedne ili više katastarskih čestica koje se nalaze u istoj katastarskoj općini.

Prema članku 19. stavak 3. ZZK **zemljišnoknjižno tijelo pravna je cjelina** čiji se sastav može promijeniti samo zemljišnoknjižnim otpisom ili pripisom katastarskih čestica.

Prema članku 24. stavak 1. ZZK u teretovnicu se upisuju stvarna prava kojima je opterećeno zemljišnoknjižno tijelo ili idealni dio nekoga suvlasnika, kao i prava stečena na ovim pravima, pravo nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa te ona ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom kojima je podvrgnut svagdašnji vlasnik opterećenoga dobra.

II. ŽALBENI RAZLOZI (dopuna)

1/ Zaključkom (o prodaji) Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu posl br St-1681/202 -64 od 15. travnja 2024. godine određeno je da se u stečajnom postupku prodaju se nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika AUTOKUĆA AVIS d.o.o. u stečaju, Zagreb, Samoborska cesta 213, OIB 12794880210, skupno kao jedinstveni predmet prodaje, i to: nekretnine upisane u zemljišne knjige kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul. 129. k.o. Stenjevec u koje su upisani (a) kat. čestica 492/39, Samoborska cesta 869 m2, dvorište 66 m2, dvorište 294 m2, poslovna zgrada, Zagreb, Samoborska cesta 213, površine 509 m2 i (b) kat. čestica 492/40, Samoborska cesta 110 m2, dvorište 43 m2 i poslovna zgrada, Zagreb, Samoborska cesta 213/1, površine 67 m2 te nekretnina upisana u zemljišne knjige kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul. 3482. k.o. Stenjevec, kat. čestica 492/36, Samoborska cesta, oznaka zemljišta put, površine 118 m2 **kao jedinstveni predmet prodaje.**

1.1/ Rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u ZaKupcu **Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu posl br St-1681/2022**, dosuđuju se nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul. 129. k.o. Stenjevec **kat. čestica 492/39**, Samoborska cesta 869 m2, dvorište 66 m2, dvorište 294 m2, poslovna zgrada, Zagreb, Samoborska cesta 213, površine 509 m2 i **kat. čestica 492/40**, Samoborska cesta 110 m2, dvorište 43 m2 i poslovna zgrada, Zagreb, Samoborska cesta 213/1, površine 67 m2 te zk.ul. 3482. k.o. Stenjevec, **kat. čestica 492/36**, Samoborska cesta, oznaka zemljišta put, površine 118 m2 **za iznos od 452.700,00 eura.**

2/ Obzirom da prvostupnijske sud **NIJE** od Općinskog suda u Zagrebu Zemljišno knjižni odjel Zagreb zatražio prijepise iz zbirke isprava za provedene upise pod Z-16932/2022; Z-45132/2022; Z-24101/11; Z-45132/2022; Z-69954/2022, već samo u izvduke iz zemljišnih knjiga činjenjenično stanje je nepotpuno utvrđeno radi pogrešenog pravnog shvaćanja prvostuopanijskog suda da je dovoljno provesti uvid u sadržaju izvatak iz zemljišne knjige a ne i isprave koje se nalaze u zbirci isprava na temelju kojih je proveden upis u zemljišne radi čega je pogrešno primjenjeno materijalno pravo.

2.1./ Obzirom u obrazloženju Rješenje (o namirenju) Trgovačkog suda u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu posl br St-1681/2022-114 od 06. ožujka 2025. godine **nema navoda radi čega sud nije pribavio prijepise iz zbirke isprava za provedene upise** pod Z-16932/2022; Z-45132/2022; Z-24101/11; Z-45132/2022; Z-69954/2022 M Z-4345/2023 Općinskog suda u Zagrebu Zemljišno knjižni odjela obrazloženje je paušalno i nejasno radi čega je počinjena bitna povreda parničnog postupka iz članka 354. stavak 2. točka 11. ZPP.

3/ Da je prvostupanijski sud zatražio prijepis isprava od Općinskog suda u Zagrebu Zemljišno knjižni odjel Zagreb zatražio prijepise iz zbirke isprava za provedene upise pod Z-24101/11 onda bi iz sadržaja Ugovora o kreditu broj: 014-51009951 sa

sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 05.svibnja 2011. godine koji su sklopili HYPO ALPE -ADRIA - BANK d.d.; OIB: 14036333877; Zagreb; Slavenska avenija 6 kao Banka/kreditor i AUTOKUĆA AVIS d.o.o. u stečaju; OIB: 12794880210; Zagreb (Grad Zagreb), Samoborska cesta 213 kao korisnik kredita utvrdio **da je predmet zalogu kat. čestica 492/39** (ranije kč br 492/1B) upisana zk.ul. 129. k.o. Stenjevec i , **kat. čestica 492/36** upisana u zk.ul. 3482. k.o. Stenjevec sve Općinskog suda u Zagrebu Zemljišno knjižni odjel Zagreb **ali nije kat. čestica 492/40.**

Članak 10.

SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE

Ugovorne su strane suglasne da se radi osiguranja tražbina iz ovog Ugovora, zasnaje založno pravo na nekretninama Zalogodavatelja AUTOKUĆA AVIS d.o.o., OIB: 92822434944 i to:-----

1.) -0/0 suvlasničkog dijela nekretnine (uključujući zajedničke dijelove i uređaje zgrade) kč.br. 492/1B - stambena zgrada u Samoborskoj cesti br. 213 i dvorište površine 211 čhv, te na tom suvlasničkom dijelu uspostavljeno i s njim povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) i to 1.ETAŽA 1. Poslovne prostorije u prizemlju zgrade neodvojivo povezane s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine cijele nekretnine u A, upisanom u podulošku 1 / zk.ul. 129 k.o. Stenjevec,-----

2.) -0/0 suvlasničkog dijela nekretnine (uključujući zajedničke dijelove i uređaje zgrade) kč.br. 492/1B - stambena zgrada u Samoborskoj cesti br. 213 i dvorište površine 211 čhv, te na tom suvlasničkom dijelu uspostavljeno i s njim povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) i to 2.ETAŽA 1. Četverosobni stan sa nusprostorijama u prizemlju zgrade, upisanom u podulošku 2 / zk.ul. 129 k.o. Stenjevec,-----

3. zk.ul.3482 k.o. Stenjevec, kč.br. 492/36 opisana kao oranica površine 364 m2 -----

3.1/ Da je prvostupanjski sud zatražio prijepis isprava od Općinskog suda u Zagrebu Zemljišno knjižni odjel Zagreb zatražio prijepise iz zbirke isprava za provedene upise pod Z-4345/2023 onda bi iz sadržaja isprave Ugovora o ustupanju potraživanja (cesija) od 16.prosinca 2022 godine koji su sklopili Hypo Alpe- Adria banke d.d., OIB: 14036333877, Slavenska avenija 6, 10000 Zagreb kao Ustupatelj/Cedent i EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA 82, ZAGREB kao Primatelj /Cesionar da je **da je predmet ustupa i zalogu** upisan **kat. čestica 492/39** (ranije kč br 492/1B) upisana zk.ul. 129. k.o. Stenjevec i , **kat. čestica 492/36** upisana u zk.ul. 3482. k.o. Stenjevec sve Općinskog suda u Zagrebu Zemljišno knjižni odjel Zagreb **ali nije kat. čestica 492/40.**

(3) Cedent ovime neopozivo i bezuvjetno ovlašćuje Cesionara kao novog vjerovnika i založnog vjerovnika da može na osnovi ovog Ugovora bez potrebe za ikakvom daljnjom suglasnošću Cedenta i u skladu sa Zakonom o vlasništvu, ishoditi u zemljišnim knjigama, upisnicima sudskih i javnobilježničkih osiguranja na pokretninama i pravima kod Financijske Agencije odnosno drugim javnim upisnicima, upis prijenosa svih hipoteka, založnih prava i prava fiducijarnog vlasništva iz članka 2. ovog Ugovora, na svoje ime i u svoju korist, a pogotovo:-----

• **hipoteke/založnog prava uknjiženo u korist Cedenta na nekretninama: -----**

a) na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina Stenjevec, zemljišnoknjižni uložak 3482, u odnosu na zemljišnoknjižnu česticu br. 492/36 Samoborska cesta 118 m2, PUT 118 m2 -----

b) na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina Stenjevec, zemljišnoknjižni uložak 129, u odnosu na zemljišnoknjižnu česticu br. 492/39 Samoborska cesta 869 m2, DVORIŠTE 66 m2, DVORIŠTE 294 m2, POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Samoborska cesta 213, 509 m2, Samoborska cesta 110 m2, DVORIŠTE 43 m2, POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Samoborska cesta 213/1 67 m2, ukupno 979 m2, na kojoj je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela i to 3. suvlasnički dio 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor oznake PP1, u prizemlju, koji se sastoji od: dvije (2) uredske prostorije, sanitarnog čvora i dvije (2) ostave, ukupne zatvorene površine 64,02 m2 te 4. Suvlasnički dio: 345/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Ugostiteljski prostor oznake U1, u prizemlju / potkrovlju, koji se sastoji u prizemlju od: ulaznog predvorja sa sanitarnim čvorom te u potkrovlju od prostora bistroa / restorana s kuhinjom, ukupne zatvorene površine 305,15 m2, s nadstrešnicom nad ulazom u prizemlju, površine 6,87 m2 te balkonom u potkrovlju površine 2,33 m2-----

3.2/ Stoga je nejasno radi čega iz dobivene cijele kupovnine dosuđuje EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107 iznos od 164.929,23 EUR (54.900,00 eura + 110.029,23 EUR) kad ima pravo samo na namirenje iz prodaje cijene za kat. čestica 492/39 (ranije kč br 492/1B) upisana zk.ul. 129. k.o. Stenjevec i , kat. čestica 492/36 upisana u zk.ul. 3482. k.o. Stenjevec ali ne i one za kat. čestica 492/40 upisana zk.ul. 129. k.o. Stenjevec sve Općinskog suda u Zagrebu Zemljišno knjižni odjel Zagreb, radi čega je pogrešno primjenjeno materijalno pravo, pogrešno utvrđeno činjenično stanje obrazloženje je paušalno i nejasno radi čega je počinjena bitna povreda parničnog postupka iz članka 354. stavak 2. točka 11. ZPP.

4/ Da je prvostupanjski sud zatražio prijepis isprava od Općinskog suda u Zagrebu Zemljišno knjižni odjel Zagreb zatražio prijepise iz zbirke isprava za provedene upise pod Z-45132/2022 onda bi iz sadržaja Ugovor o založnom pravu od 22.srpnja .2021 koji su sklopili Republika Hrvatska, Ministarstvo financija.Porezna uprava, Područni ured Zagreb OIB: 18683'136487 kao vjerovnik i AUTOKUĆA AVIS d.o.o. u stečaju; OIB: 12794880210; Zagreb (Grad Zagreb), Samoborska cesta 213 kao založni dužnik **da je predmet zalog kat. čestica 492/39 (ranije kč br 492/1B) ali nije kat. čestica 492/40.** upisana zk.ul. 129. k.o. Stenjevec **i nije kat. čestica 492/36** upisana u zk.ul. 3482. k.o. Stenjevec sve Općinskog suda u Zagrebu Zemljišno knjižni odjel Zagreb

Članak 3.

AUTOKUĆA AVIS d.o.o., Zagreb, Samoborska cesta 213, OIB: 12794880210 (u daljnjem tekstu založni dužnik) vlasnik je nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul. 129 k.o. Stenjevec, etažno vlasništvo s neodređenim omjerima koja se sastoji od poslovne prostorije u prizemlju zgrade neodvojivo povezane s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine u A kao posebni dio zk.č.br. 492/1B stambena zgrada u Samoborskoj cesti br. 213 i dvorište površine 211 čhv, suvlasnički udio redni broj 1, etažno vlasništvo (E-1), te nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul. 129 k.o. Stenjevec, etažno vlasništvo s neodređenim omjerima koja se sastoji od Četverosobni stan sa nusprostorijama u prizemlju zgrade kao posebni dio zk.č.br. 492/1B stambena zgrada u Samoborskoj cesti br. 213 i dvorište površine 211 čhv, suvlasnički udio redni broj 2, etažno vlasništvo (E-2) prema Procjeni vrijednosti nekretnine od 12.07.2021. godine od strane stalnog sudskog vještaka za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, Igor Rajčić, d.i.a., procijenjenu u iznosu 6.772.000,00 kn, a koju nekretninu založni dužnik daje u zalog za porezni dug iz članka 2. ovog Ugovora založnom vjerovniku Ministarstvu financija, Poreznoj upravi, Područnom uredu Zagreb.-----

4.1/ Stoga je nejasno radi čega iz dobivene cijele kupovnine dosuđuje Republika Hrvatska, Ministarstvo financija. Porezna uprava, Područni ured Zagreb OIB: 18683'136487 iznos od **40.413,22 eura** kad ima pravo samo na namirenje iz prodaje cijene za **kat. čestica 492/39** (ranije kč br 492/1B) upisana ali **ne i one za kat. čestica 492/40** upisane zk.ul. 129. k.o. Stenjevec i , **kat. čestica 492/36** upisane u zk.ul. 3482. k.o. Stenjevec sve Općinskog suda u Zagrebu Zemljišno knjižni odjel Zagreb radi čega je pogrešno primjenjeno materijalno pravo, pogrešno utvrđeno činjenično stanje obrazloženje je paušalno i nejasno radi čega je počinjena bitna povreda parničnog postupka iz članka 354. stavak 2. točka 11. ZPP

Stečajni vjerovnik - žalitelj:

JUPITER BETA j.d.o.o. ZAGREB

Direktor Hrvoje Šimić