Gmail

Zdravko Mitak <zdravko.mitak@gmail.com>

Pismo namjere nekretnina Gubaševo

1 poruka

Jožica Golub <jozica.golub@ferrostilmont.hr>
Prima: Zdravko Mitak <zdravko.mitak@gmail.com>

10. studenoga 2026. u 14:58

Poštovani gosp. Mitak,

Slobodni smo vam ponuditi kupnju nekretnine u Gubaševu koja je u vlasništvu Konstruktor d.d. u stečaju.

U privitku se nalazi Pismo namjere . Kako su na predmetnoj nekretnini upitna naša ulaganja u pismu namjere smo se dotaknuli te problematike, pa smo u privitku dostavili izvadak iz sudske presude i mišljenje Odvjetnika.

Ljubazno Vas molimo da razmotrite našu ponudu odnosno pismo namjere, te nas u dogledno vrijeme obavijestite o odluci.

Hvala unaprijed.

S poštovanjem.

Jožica Golub,

Direktorica financija i računovodstva

Struč.spec.oec, bacc.ing.techn.inf.

Ferrostil MONT

Sjedište / Headquarter: Zadarska 7710000 Zagreb, HRVATSKA

Ured / Office:Prilaz dr. Franje Tuđmana 11, 49210 ZABOK HRVATSKA

Tel: +385 (0) 49-588-803

Fax: +385 (0) 49-588-850

Mob: +385 (0) 99 2202840

www.ferrostilmont.hr

jozica.golub@ferrostilmont.hr

Broj priloga: 3

CCF_000277.pdf
1063K

CCF_000276.pdf
1716K

CCF_000275.pdf
743K

Ferrostil MONT d.o.o.
Sjedište: Zadarska 77, 10000 Zagreb
URED Zabok: Pr. F.Tudmana 11, 49210 Zabok
Tel: 049/588-870 Fax: 049/588-850

OIB: 72333026791
MB: 02828596
MBS: 080784014

Zagreb, 06.11.2026.

KONSTRUKTOR d.d. u stečaju

Ulica Kralja Petra Krešimira IV 25
Zlatar
n/p Stečajni upravitelj:
Zdravko Mitak

Predmet: PONUDA – PISMO NAMJERE

Poštovani,

Obraćamo vam se sa ponudom, jer smo zainteresirani za kupnju nekretnine u Gubaševu , zk. Uložak 2530, 3217, 3869. čiji smo bili vlasnici do 2025. godine, ali smo nekretninu izgubili pravomoćnom presudom P-1309/2014. gdje smo bili utuženi za poništenje pravnih radnji kupnje predmetne nekretnine. Od 2012. godine predmetnu nekretninu dali smo u dugoročni najam Zagorje Betoni d.o.o. u čijem smo vlasništvu, za obavljanje osnovne djelatnosti, a sada smo u kratkoročnom najmu kod vas.

Radi se o nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Zlatar, Zemljišnoknjižni odjel Zabok, k.o. Gubaševo, upisana u zk.ul. 3217, zkč..br. 2463/1, oznake" Matovščak" i 2463/2, oznake" Suhodinje", zk.ul. 2530, zkč.br. 2465/1, oznake zemljišta „Poslovna zgrada , gospodarsko dvorište „ i zk.ul. 3869, zkč.br.2462/1, oznake „Đurđevica".

Na predmetnoj nekretnini imali smo značajna ulaganja u razdoblju od 2012.-2025. godine (kada smo bili vlasnici) koja su prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka, kojeg je naručio Sud u sudskom postupku, iznosila 1.109.964 EUR i koje nam je sud u obrazloženju gore navedene presude priznao (točka 117.-120.).

Kao što vam je poznato, na nekretninama ima Zagorje betoni d.o.o. zalog u vrijednosti 591.000,00 EUR pa temeljem toga u svojstvu založni vjerovnika daje suglasnost na procijenjenu vrijednost nekretnine. Budući da je u procjeni vrijednosti nekretnine koja će služiti za određivanje početne vrijednosti javne dražbe uključena i vrijednosti naših ulaganja teško je za očekivati da smo suglasni sa takvom procjenom. Prilažemo i odgovor odvjetnika o mogućnosti naplate troškova ulaganja.

Budući da na nekretnini Zagorje betoni obavljaju registriranu djelatnost proizvodnje betona čiji kupci su u okolici sjedišta betonare te smo iz navedenih razloga odlučili izraziti želju za kupnju predmetne nekretnine u cilju trajnosti poslovanja na tom području.

Ponuda obuhvaća kupnju nekretnine sa postojećim založnim pravom Zagorje betoni d.o.o., Zagreb.

Iz gore navedenih razloga zainteresirani smo za kupnju predmetnih nekretnina neposrednom nagodbom.

.

Ferrostil MONT d.o.o.
Sjedište: Zadarska 77, 10000 Zagreb
URED Zabok: Pr. F.Tudmana 11, 49210 Zabok
Tel: 049/588-870 Fax: 049/588-850

OIB: 72333026791
MB: 02828596
MBS: 080784014

Slijedom informacije o procjeni vrijednosti predmetne nekretnine načinjene u srpnju 2026. godine spremni smo vam ponuditi kupovnu vrijednost u iznosu 1.100.000,00 EUR

Ljubazno Vas molimo odgovor na našu ponudu-pismo namjere za kupnju nekretnine.

S poštovanjem.

Direktor društva:
Boris Sajko

FERROSTIL MONT d.o.o. ZAGREB

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg J. F. Kennedyja 11

Poslovni broj: P-1309/2014-127

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Ivani Manestar, u pravnoj stvari tužitelja KONSTRUKTOR d.d. u stečaju, Zlatar, Kralja Petra Krešimira 25, OIB: 83011454143, kojeg zastupa Jaka Ćurić, odvjetnica u Zagrebu, Pavla Hatza 23, protiv I. tuženice Stečajne mase iza INDIRECT d.o.o. u stečaju, Zagreb, Gajeva 2A, OIB: 16834052941, koju zastupa Josip Tabak, odvjetnik u Zagrebu, Jordanovac 113/II., II. tuženika FERROSTIL MONT d.o.o., Zagreb, Zadarska 77, OIB: 72333126791, kojeg zastupa Tihomir Lončarić, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Mikuličić-Lončarić-Bahun-Topić j.t.d., Zagreb, Medveščak 54 i III. tuženika ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., Rijeka, Jadranski trg 3A, OIB: 23057039320, kojeg zastupa Lada Ćustić, odvjetnica u Buterin & Partneri odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Masarykova ulica 3, radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika, nakon javne glavne rasprave zaključene 6. lipnja 2025. u prisutnosti punomoćnice tužitelja, punomoćnika II. tuženika i punomoćnice III. tuženika, dana 21. srpnja 2025.

presudio je

I. Utvrđuje se da je bez pravnog učinka prema stečajnoj masi tužitelja:
- Kupoprodajni ugovor sklopljen 17. studenog 2011. između Konstruktor d.d., tužitelja, kao prodavatelja i Indirect d.d., pravnog prednika I. tuženice, kao kupca, predmet kojeg su nekretnine prodavatelja upisane u zk ul. 1504 (zk. č. 2462/1 i 2462/3), 1521 (zk. č. 2466/1, 2466/2 i 2466/3), 2050 (zk. č. 2463/1 i 2463/2), 2530 (zk. č. 2465/1, 2465/2 i 2465/3) i 2547 (zk. č. 2464/1, 2464/2 i 2464/3) sve k.o. Gubaševo i
- Kupoprodajni ugovor sklopljen 28. svibnja 2012. između Indirect d.o.o., pravnog prednika I. tuženice, kao prodavatelja i Ferrostil Mont d.o.o., II. tuženika, kao kupca, predmet kojeg su nekretnine prodavatelja upisane u zk ul. 1504 (zk. č. 2462/1 i 2462/3), 1521 (zk. č. 2466/1, 2466/2 i 2466/3), 2050 (zk. č. 2463/1 i 2463/2), 2530 (zk. č. 2465/1, 2465/2 i 2465/3) i 2547 (zk. č. 2464/1, 2464/2 i 2464/3) sve k.o. Gubaševo.

II. U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Stalne službe u Zaboku, određuje se uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja u:
- zk ul. 1504 k.o. Gubaševo na zk č. 2462/1 livada površine 1 jutro 1571 čhv ili 11405 m2,

slijedom čega se ne može zaključiti da bi u 2011. indeks cijena industrijskog zemljišta bio niži od indeksa cijena stambenih nekretnina (109,84), kao što to tvrdi II. tuženik Ferrostil Mont.

114. U odnosu na navode II. tuženika Ferrostil Mont da postoji sumnja u metodologiju koju je primjenjivao građevinski vještak za izračun tržišne vrijednosti u nalazu iz lipnja 2024. iz razloga što vrijednost koja je utvrđena tim nalazom značajno odstupa od vrijednosti koja je utvrđena u nalazu iz srpnja 2016., valja navesti da upravo to odstupanje pokazuje do kakvih razlika u vrijednosti dolazi kada su se predmetne nekretnine pogrešno procjenjivale kao poljoprivredno zemljište, umjesto (velikom dijelom) kao građevinsko zemljište. Naime, u nalazu iz srpnja 2016. vještak izričito navodi da procjenjuje poljoprivredno zemljište (str. 37. nalaza) te je u skladu s tom pogrešnom pretpostavkom primjenjivao i pogrešne indekse cijena nekretnina, u svrhu međuvremenskog izjednačavanja, kao što je to vidljivo iz tablica na stranicama 38. – 39. i 44. – 45. tog nalaza.

115. Dakle, osnovni nalaz i mišljenje, iz srpnja 2016., nije prihvatljiv jer je izrađen temeljem pogrešne pretpostavke da su sve predmetne nekretnine u stvarnosti poljoprivredna zemljišta, iako to nisu bile na dan sklapanja Kupoprodajnog ugovora od 17. studenog 2011.

116. Sud nije mogao utvrditi kada su točno na predmetnim nekretninama i od strane koga postavljeni toranjska betonara, asfaltna baza, rampa za asfaltnu bazu i temelji za vagu. Međutim, iz isprava koje su dostavili tužitelj i II. tuženik uz prigovore na nalaz i mišljenje građevinskog vještaka, proizlazi da su isti postojali još u vrijeme sklapanja Kupoprodajnog ugovora od 17. studenog 2011., budući da su dostavljeni ugovori o financijskom leasingu iz 2008. i 2009. iz kojih proizlazi da je društvo UniCredit Leasing Croatia d.o.o. bilo davatelj leasinga (i vlasnik) toranjske betonare i njezinih pripadnosti, dok je društvo Impuls Leasing d.o.o. bilo davatelj leasinga (i vlasnik) asfaltne baze i njezinih pripadnosti, dok je korisnik leasinga bio tužitelj. Međutim, proizlazi da tužitelj nije postao vlasnik tih pripadaka, budući da nije mogao plaćati naknadu za leasing, već je njegov dug za toranjsku betonaru podmirio ovdje II. tuženik, koji ju je naknadno i preuzeo skupa sa svim nekretninama, dok je leasing asfaltne baze preuzelo društvo Zagorje betoni d.o.o. (danas jedini član društva II. tuženika), tako što je u listopadu 2013. sklopilo samostalni ugovor o financijskom leasingu s davateljem Impuls-Leasing d.o.o. te je nakon otplate istog, u 2017., postalo vlasnikom asfaltne baze.

117. U svakom slučaju, radi se o mobilnim građevinskim objektima, pokretninama, koje su služile trajnom obavljanju djelatnosti proizvodnje asfalta i betona koja se je obavljala na dijelu predmetnih nekretnina, slijedom čega su te stvari bile pripadak predmetnih nekretnina, u smislu odredaba čl. 7. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj: 91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 90/2010., 143/2012., 152/2014., dalje u tekstu: ZVDSP). Međutim, kako iste na dan 17. studenog 2011. nisu bile vlasništvo tužitelja, to se njihova vrijednost ne može uzeti u obzir prilikom procjene vrijednosti predmetnih nekretnina.

118. Svjedok Zdravko Valec iskazao je da su u 2011. na predmetnim nekretninama postojale drvene separacije, dok je betonske separacije i zid dužine 2,5 m izgradio II. tuženik, kao što da je II. tuženik Ferrostil Mont tijekom 2013. ili 2014. ponovno

tamponirao zemljište, budući da je prethodni tampon popustio pod težinom kamiona (uz prigovor II. tuženika dostavljeni su računi koji dokazuju da je on snosio troškove ponovnog tamponiranja).

119. Ono što je nesporno jest da je već u 2011. bila izgrađena poslovna zgrada, samo što ju je, navodno II. tuženik, naknadno dodatno uredio (žbukanjem postavljanjem knaufa i razvođenjem struje), međutim, nema dokaza da bi ta dodatna uređenja pridonijela vrijednosti predmetne poslovne zgrade u relevantnom iznosu.

120. Kada se od ukupne, međuvremenski izjednačene, vrijednosti predmetnih nekretnina u iznosu od 1.791.009,15 EUR oduzme vrijednost toranjske betonare (26.282,23 EUR), 6 betonskih separacija i zida dužine 2,5 m (78.846,68 EUR), asfaltne baze i temelja za vagu (525.644,55 EUR), rampe za asfaltnu bazu (65.705,57 EUR) i tamponiranog zemljišta (vanjskog uređenja postojećeg zemljišta – 413.485,15 EUR), dakle, kada se oduzme iznos od 1.109.964,18 EUR, dobije se vrijednost nekretnina (zemljišta i poslovne zgrade) bez tih pripadaka, koja iznosi 681.044,97 EUR/5.131.333,33 kn.

121. Dakle, vrijednost nekretnina tužitelja koje su bile predmetom Kupoprodajnog ugovora od 17. studenog 2011. bila je 5.131.333,33 kn, a ugovorena kupoprodajna cijena iznosila je 3.500.000,00 kn, skoro 2 mil. kuna manje od stvarne vrijednosti i čak niti ta cijena nije uplaćena u imovinu tužitelja.

122. Podneskom od 8. siječnja 2025. tužitelj je izmijenio tužbene zahtjeve sukladno zemljišnoknjižnim promjenama koje su u odnosu na nekretnine koje su bile predmetom pobijanih ugovora nastale u tijeku ove parnice.

123. Naime, predmetom pobijanih ugovora bile su nekretnine tužitelja:
- zk č. 2462/1 upisana u zk. ul. 1504 k.o. Gubaševo, livada površine 11.729 m2,
- zk č. 2462/3 upisana u zk. ul. 1504 k.o. Gubaševo, izgrađeno zemljište i dvorište površine 79 m2,
- zk č. 2466/1 upisana u zk. ul. 1521 k.o. Gubaševo, livada površine 975 m2,
- zk č. 2466/2 upisana u zk. ul. 1521 k.o. Gubaševo, livada površine 47 m2,
- zk č. 2466/3 upisana u zk. ul. 1521 k.o. Gubaševo, livada površine 147 m2,
- zk č. 2465/1 upisana u zk. ul. 2530 k.o. Gubaševo, livada površine 1644 m2,
- zk č. 2465/2 upisana u zk. ul. 2530 k.o. Gubaševo, livada površine 36 m2,
- zk č. 2465/3 upisana u zk. ul. 2530 k.o. Gubaševo, livada površine 212 m2,
- zk č. 2464/1 upisana u zk. ul. 2547 k.o. Gubaševo, livada površine 1698 m2,
- zk č. 2464/2 upisana u zk. ul. 2547 k.o. Gubaševo, livada površine 4 m2,
- zk č. 2464/3 upisana u zk. ul. 2547 k.o. Gubaševo, livada površine 212 m2,
- zk č. 2463/1 upisana u zk. ul. 2050 k.o. Gubaševo, livada površine 1291 m2,
- zk č. 2463/2 upisana u zk. ul. 2050 k.o. Gubaševo, livada površine 309 m2.

124. Tijekom ovog postupka zk. č. 2464/1 i 2466/1 k.o. Gubaševo spojene su na zk č. 2465/1 k.o. Gubaševo, promijenjena je površine zk č. 2462/1 k.o. Gubaševo s 11.729 m2 na 11.406 m2 te je promijenjen opis, izgrađenost i površina zk č. 2465/1 k.o. Gubaševo iz "livada površine 1644 m2" u "poslovna zgrada i gospodarsko dvorište ukupne površine 4992 m2".

Jožica Golub

Pošiljatelj: Tihomir Lončarić <tihomir.loncaric@mlbt.hr>
Poslano: 9. studenog 2026. 16:09
Prima: Jožica Golub
Predmet: RE: UPIT NEKRETNINA GUBAŠEVO

Poštovana gospođo Golub,

Držim kako Ferrostil mont može od stečajne mase zahtijevati naknadu za ulaganja u Gubaševo i to čak po dva osnova.

1. **Temeljem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima:**

Nalazite se u situaciji u kojoj je kupoprodajni ugovor proglašen bez pravnog učinka prema stečajnoj masi, zemljišnoknjižno stanje vraćeno je na prijašnje stanje, a vlasnik nekretnine ponovno je postao Konstruktor d.d. u stečaju.
Vi ste ulagali u nekretninu u uvjerenju da ste njezini zakoniti vlasnici pa stoga kao pošteni posjednik imate pravo sudskim putem zahtijevati naknadu korisnih i nužnih ulaganja koja su povećala vrijednost nekretnine, na temelju pravila o odnosu vlasnika i posjednika iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. (čl. 164. Zakona).
Pravo na naknadu korisnih i nužnih ulaganja dospijeva tek kada posjednik mora vratiti nekretninu vlasniku, pa stoga ne bi bili u zastari.

2. **Temeljem instituta stjecanja bez osnove**

Moguće je staviti i tužbeni zahtjev protiv stečajne mase temeljem instituta stjecanja bez osnove (neopravdano obogaćenje). Može se argumentirati da je stečajna masa povećala vrijednost svoje imovine za iznos vaših ulaganja.

Tu se obično postavlja pitanje kada je nastalo obogaćenje vlasnika i kada ste saznali da pravna osnova na temelju koje ste ulagali više ne postoji.
U vašem slučaju posebno je važno da ste godinama bili upisani kao vlasnik i da je tek pravomoćnom presudom utvrđeno da kupoprodajni ugovor nema učinak prema stečajnoj masi.
Držim da se zastara ne računa od dana kada ste postavili instalacije ili izveli radove, nego od trenutka kada je nastala obveza vraćanja nekretnine tj. od pravomoćnosti presude.

Sve dok ste bili upisani kao vlasnik i koristili nekretninu, teško je tvrditi da je već tada postojalo dospjelo potraživanje za naknadu ulaganja prema Konstruktoru, jer ste ulagali u "svoju" nekretninu. Potreba za naknadom pojavila se tek kada je pravomoćno odlučeno da nekretnina pripada stečajnoj masi. Ključan je trenutak od kojeg je vaše pravo na naknadu uopće postalo ostvarivo, a to je trenutak pravomoćnosti presude.

Mislim da je čak i lakši dobitak parnice temeljem instituta Stjecanja bez osnove. Razlog je jednostavan. Vi ste uložili značajan iznos, nekretnina je vraćena u stečajnu masu, vrijednost stečajne mase povećana je za vrijednost tih ulaganja, a vi ste ostali bez vlasništva i bez koristi od ulaganja.
To je tipična situacija stjecanja bez osnove u kojoj se postavlja pitanje obogaćenja jedne strane na račun druge.

Kako je presudom utvrđeno da je kupoprodajni ugovor bez pravnog učinka prema stečajnoj masi, a ne ništetan ili raskinut, to je povoljno za vas.
Kod pobijanja pravnih radnji u stečaju ugovor i dalje postoji između ugovornih strana, ali njegovi učinci ne djeluju prema stečajnoj masi. Stečajna masa može zahtijevati povrat imovine u stečajnu masu, a osoba koja je izgubila pravo na nekretnini može steći obvezno pravna potraživanja prema stečajnoj masi i po Zakonu o vlasništvu i po osnovi neopravdanog obogaćenja jer se tu nije radilo o ništetnom poslu.

Možete li ukloniti ugrađene stvari s nekretnine?

Općenito, možete odvojiti i ukloniti ono što se može odvojiti bez oštećenja nekretnine ili njezine bitne funkcionalnosti.
Ako je nešto postalo sastavni dio nekretnine (primjerice određene instalacije, građevinski elementi, konstrukcije, ugrađena oprema koja je izgubila samostalnost), tada vlasništvo nad tim dijelovima obično slijedi pravnu sudbinu nekretnine te se u takvim situacijama češće ostvaruje pravo na novčanu naknadu nego pravo fizičkog odnošenja stvari.
Dakle, sve što ste nadogradili, a može se odvojiti bez oštećenja nekretnine (ista mora ostati barem u onom stanju kakva je bila prije ulaganja, a ne u gorem stanju) moguće je odnijeti.

S poštovanjem,

Tihomir Lončarić

Tihomir Lončarić, partner
tihomir.loncaric@mlbt.hr

Odvjetnicko drustvo - Law office
MIKULICIC-LONCARIC-BAHUN-TOPIC
Medvescak 54, 10000 Zagreb, Croatia
TEL: 385 (1) 46 33 945, 46 33 946
FAX: 385 (1) 46 33 947
E-MAIL: mlbt@mlbt.hr

From: Jožica Golub <jozica.golub@ferrostilmont.hr>
Sent: Monday, November 9, 2026 9:18 AM
To: Tihomir Lončarić <tihomir.loncaric@mlbt.hr>
Subject: UPIT NEKRETNINA GUBAŠEVO

Poštovani gosp. Lončarić,
Obraćamo Vam se sa zamolbom da nas uputite kako postupiti u situaciji , a vezano za sudsku presudu pod poslovnim brojem P-1309/2014 u kojoj je Ferrostil mont d.o.o. bio
drugo tuženik , Konstruktor d.d. u stečaju je bio tužitelj. U toj parnici ste nas vi zastupali. U parnici je uspio tužitelj.
Radilo se o poništenju pravnih radnji kupnje nekretnine u Gubaševu. Od 2012. godine kada smo kupili nekretninu, imali smo značajna ulaganja koja nam je sud u obrazloženju predmetne presude priznao, točka 117-120 predmetne Presude.
Budući da je sada predmetnoj nekretnini opet vlasnik Konstruktor d.d. u stečaju, kojim pravnim postupkom možemo zahtijevati od Konstruktor d.d. u stečaju da nam nadoknadi troškove ulaganja na nekretnini koji su prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka iz 2024. godine iznosili 1.109.964 EUR, a koji su i detaljno nabrojeni po predmetima ulaganja u točki 120. predmetne pravomoćne sudske presude i dali možemo nesmetano pokupiti sve uloženo sa predmetne nekretnine iako dio ulaganja nakon uklanjanja sa nekretnine ne bi mogli više upotrebljavati. U svakom slučaju više nam odgovara naknada troškova ulaganja. U procjeni koja je izrađena za javnu dražbu naša ulaganja su uključena u procjenu vrijednosti.
Hvala unaprijed na odgovoru.

S poštovanjem.