

Stečajni upravitelj  
Goran Jujnović Lučić  
Strojarska cesta 20, 10000 Zagreb

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11  
10 000 Zagreb

Poslovni broj: St-3082/2019

Pravna stvar:

Stečajni dužnik:      **Naziv: JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**  
                                 **OIB: 68860828547**  
                                 Adresa sjedišta: Vladimira Filakovca 13, Zagreb  
                                 *kojeg zastupa stečajni upravitelj Goran Jujnović Lučić, Strojarska cesta 20, Zagreb*

Dostaviti:              putem usluge e-komunikacija;

Prilog:                 bez priloga;

Primjerci:             1x (jednostruko);

**OČITOVANJE STEČAJNOG UPRAVITELJA**

---

## OČITOVANJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

- I/ Stečajni upravitelj je zaprimio prijedlog stečajnog vjerovnika Siniše Josipa Pavlinića, vl. obrta Maldi kojim predlaže Naslovnom sudu donošenje odluke kojom se proglašavaju nevažećim donesena rješenja o prodaji nekretnina od dana 20.05.2022. godine i dana 18.03.2024. godine, poslovni broj St-3082/2019.

Kao razlog zbog kojeg traži proglašavanje gore navedenih rješenja o prodaji nevažećim stečajni vjerovnik ističe činjenicu da je nastupom pravomoćnosti rješenja od dana 16.05.2025. godine, poslovni broj St-3082/2019, prestala postojati pravna osnova na kojoj su navedena rješenja o prodaji utemeljena.

Ovakvi navodi stečajnog vjerovnika su u cijelosti neosnovani, a sve iz razloga kako slijedi.

- 1.1. Naime, nesporno je da je Naslovni sud donio rješenje od dana 16.05.2025. godine kojim je odbio prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline, dok je istim rješenjem odredio da se zastane s prodajom nekretnina do pravomoćnog okončanja parničnih postupaka koji se vode pred Naslovnim sudom u parničnim predmetima poslovni broj P-1062/2021, P-115/2022 i P-126/2022 ili drugačije odluke Naslovnog suda.

Isto tako, nesporno je da je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske odbio žalbe vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. i Maslinovi dvori d.o.o. te je na taj način gornje rješenje postalo pravomoćno.

Međutim, nije osnovana tvrdnja da je donošenjem rješenja od dana 16.05.2025. godine prestala postojati pravna osnova na kojoj su rješenja o prodaji utemeljena.

Rješenjima o prodaji određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika te je određeno kako će se zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnina te način i uvjete prodaje.

Ako uzmemo u obzir sadržaj rješenja od dana 16.05.2025. godine vidljivo je da je sud odbio prijedlog za prodaju nekretnina **kao funkcionalne cjeline**, a ne prodaju nekretnina na temelju odredbe čl. 247. st. 1. i 2. Stečajnog zakona (*Narodne novine br. 71/15 i 104/17; dalje: „SZ“*).

Na navedeno nije od utjecaja niti navod stečajnog vjerovnika da su rješenja o prodaji donesena isključivo na temelju prijedloga stečajnog upravitelja iz razloga što prema članku 247. SZ-a, nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a o prodaji odlučuje sud rješenjem.

Dakle, sud u stečajnom postupku o prodaji nekretnina odlučuje rješenjem, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, ali nije vezan prijedlozima stečajnog upravitelja o načinu prodaje nekretnina, već o tome odlučuje samostalno u skladu sa zakonskim odredbama i pravilima ovršnog postupka.

Upravo tako je sud i postupio donoseći rješenja o prodaji kada nije odredio prodaju nekretnina kao funkcionalne cjeline, a kako je to predlagao stečajni upravitelj, već je odredio prodaju nekretnina kao pojedinačnih zemljišnih čestica.

Slijedom navedenog, neosnovana je tvrdnja kako je prestala postojati pravna osnova na kojoj su rješenja o prodaji utemeljena iz razloga što je sud ta rješenja donio na temelju zakonskih odredaba, a ne na temelju bilo kojeg drugog rješenja ili različite pravne osnove.

- 1.2. U odnosu na tvrdnje da je uz svoj prijedlog stečajni upravitelj priložio Procjembeni elaborat br. 27-2022 od dana 10.02.2022. godine izrađen po društvu CENTAR AKCIJA d.o.o. Zagreb koje društvo nije na popisu stalnih sudskih vještaka, stečajni upravitelj ističe kako navedeno ne odgovara istini te je stečajni vjerovnik već samim uvidom u prve stranice procjembenog elaborata mogao utvrditi da se u istome nalaze rješenja kojima su i vještak Tomislav Perković, a i društvo CENTAR AKCIJA d.o.o. imenovani kao stalni sudski vještaci, odnosno istima je odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Navedenim tvrdnjama stečajni vjerovnik želi stvoriti privid nezakonitosti u radu stečajnog upravitelja, a koje očito ne postoje.

Navedeni procjembeni elaborat je izrađen kao podloga za prijedlog stečajnog upravitelja te se ističe kako se iz istoga može utvrditi i vrijednost svake pojedinačne zemljišne čestice koje su predmet elaborata i prodaje u stečajnom postupku, a isto tako, u slučaju da to bude potrebno, od istog vještaka se može zatražiti dopuna elaborata te bi se na taj način smanjili troškovi nove procjene i izrade novog elaborata.

U odnosu na neosnovane tvrdnje kako stečajni upravitelj za izradu procjembenog elaborata treba imati suglasnost skupštine vjerovnika, stečajni upravitelj ističe kako ne treba imati suglasnost skupštine vjerovnika ili suda za izradu procjembenog elaborata za nekretnine koje se unovčavaju u stečajnom postupku. Suglasnost je potrebna samo za pravne radnje od posebne važnosti, poput otuđenja nekretnina, ali sama izrada procjene nije pravna radnja koja zahtijeva takvu suglasnost. Izrada procjembenog elaborata spada u redovne poslove stečajnog upravitelja koje obavlja samostalno u okviru unovčenja imovine, a što je i svrha i cilj provođenja stečajnog postupka.

Na ostale navode stečajnog vjerovnika stečajni upravitelj se neće posebno očitovati iz razloga što su isti neosnovani te predstavljaju nepotrebno opterećivanje Naslovnog suda.

- II/ Slijedom svega navedenog, stečajni upravitelj predlaže odbaciti, podredno odbiti ovakav prijedlog stečajnog vjerovnika.

S poštovanjem,

Goran Jujnović Lučić, stečajni upravitelj