



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Osijeku  
Osijek, Zagrebačka 2

Poslovni broj: 14 St-674/2016-289

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku, po sucu mr. sc. Tihomiru Kovačević, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad dužnikom SAGITTA d.o.o. ugostiteljstvo, marketing i putnička agencija u stečaju, Osijek, Mlinska 57/a, MBS 030074666, OIB 37596325168, dana 9. travnja 2021.

r i j e š i o j e

I Nalaže se Ljiljani Šegedin, Hum, Brižac 19, OIB: 90499789823, ranijoj zakonskoj zastupnici stečajnog dužnika, plaćanje naknade stečajnom dužniku za neovlašteno korištenje odnosno uporabu nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika od dana otvaranja stečajnog postupka (10. lipnja 2016.) do dana oduzimanja, odnosno predaje u posjed stečajnom upravitelju Frane Dobrovića iz Rijeke, Ivana Grohovca 2, (Cambierieva 5), OIB: 93520121237,

i to 1.000,00 kn po danu za nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet i to nekretnine upisane u:

II zk.ul.br. 1151, k.o. Hum i to:

1. kč.br. 258/1 ŠUMA površine 1180 m<sup>2</sup>
2. kč.br. 258/2 ORANICA površine 946 m<sup>2</sup>
3. kč.br. 258/3 PAŠNJAK površine 76 m<sup>2</sup>
4. kč.br. 258/5 ŠUMA površine 324 m<sup>2</sup>
5. kč.br. 258/7 ORANICA površine 1111 m<sup>2</sup>
6. kč.br. 258/9 PAŠNJAK površine 161 m<sup>2</sup>
7. kč.br. 269 LIVADA površine 471 m<sup>2</sup>
8. kč.br. 286 LIVADA površine 140 m<sup>2</sup>
9. kč.br. 287 LIVADA površine 72 m<sup>2</sup>
10. kč.br. 288 ORANICA površine 151 m<sup>2</sup>
11. kč.br. 291 ORANICA površine 475 m<sup>2</sup>
12. kč.br. 296 ORANICA površine 165 m<sup>2</sup>
13. kč.br. 297/1 LIVADA površine 122 m<sup>2</sup>
14. kč.br. 297/2 LIVADA površine 54 m<sup>2</sup>
15. kč.br. 299/1 ORANICA površine 137 m<sup>2</sup>
16. kč.br. 299/2 ORANICA površine 108 m<sup>2</sup>
17. kč.br. 299/3 ORANICA površine 147 m<sup>2</sup>
18. kč.br. 303/1 LIVADA površine 209 m<sup>2</sup>
19. kč.br. 303/3 LIVADA površine 165 m<sup>2</sup>
20. kč.br. 303/4 LIVADA površine 180 m<sup>2</sup>
21. kč.br. 304 ORANICA površine 201 m<sup>2</sup>

22. kč.br. 306/1 LIVADA površine 352 m<sup>2</sup>
  23. kč.br. 306/2 LIVADA površine 90 m<sup>2</sup>
  24. kč.br. 310/4 ORANICA površine 1147 m<sup>2</sup>
  25. kč.br. 310/8 ORANICA površine 4517 m<sup>2</sup>
  26. kč.br. 310/10 ORANICA površine 2295 m<sup>2</sup>
  27. kč.br. 313/1 ORANICA površine 637 m<sup>2</sup>
  28. kč.br. 313/3 ORANICA površine 644 m<sup>2</sup>
  29. kč.b.r. 313/4 LIVADA površine 489 m<sup>2</sup>
  30. kč.br. 451/ZGR KUĆA površine 130 m<sup>2</sup>
  31. kč.br. 4752/4 LIVADA površine 4590 m<sup>2</sup>
  32. kč.b.r 4752/7 LIVADA površine 4978 m<sup>2</sup>
  33. kč.br. 4758/1 VRT površine 137 m<sup>2</sup>
  34. kč.br. 4758/3 VRT površine 108 m<sup>2</sup>
  35. kč.br. 4765 ORANICA površine 457 m<sup>2</sup>
  36. kč.br. 4776/1 ORANICA površine 104 m<sup>2</sup>
  37. kč.br. 4776/3 PAŠNJAK površine 676 m<sup>2</sup>
  38. kč.br. 4776/6 MASLENIK površine 500 m<sup>2</sup>
  39. kč.br. 4776/8 ORANICA površine 856 m<sup>2</sup>
  40. kč.br. 4776/10 LIVADA površine 374 m<sup>2</sup>
  41. kč.br. 4776/14 LIVADA površine 407 m<sup>2</sup>
  42. kč.br. 4776/16 ORANICA površine 79 m<sup>2</sup>
  43. kč.br. 4776/17 ORANICA površine 22 m<sup>2</sup>
  44. kč.br. 4776/19 ORANICA površine 190 m<sup>2</sup>
  45. kč.br. 4776/22 PAŠNJAK površine 205 m<sup>2</sup>
  46. kč.br. 4776/23 PAŠNJAK površine 788 m<sup>2</sup>
  47. kč.br. 4776/26 PAŠNJAK površine 216 m<sup>2</sup>
  48. kč.br. 4776/27 PAŠNJAK površine 100 m<sup>2</sup>
  49. kč.br. 4776/36 ORANICA površine 22 m<sup>2</sup>
  50. kč.br. 4776/39 ORANICA površine 1913 m<sup>2</sup>
  51. kč.br. 4776/41 ORANICA površine 806 m<sup>2</sup>
  52. kč.br. 4776/45 ORANICA površine 345 m<sup>2</sup>
  53. kč.br. 4776/51 ORANICA površine 439 m<sup>2</sup>
  54. kč.br. 4776/53 LIVADA površine 507 m<sup>2</sup>
  55. kč.br. 4776/55 ORANICA površine 306 m<sup>2</sup>
  56. kč.br. 4776/56 ORANICA površine 158 m<sup>2</sup>
  57. kč.br. 4785 LIVADA površine 762 m<sup>2</sup>
- UKUPNO: 36941 m<sup>2</sup>

III      zk.ul.br. 1152, k.o. Hum i to:

1. kč.br. 242/1 PAŠNJAK površine 3208 m<sup>2</sup>
2. kč.br. 242/3 PAŠNJAK površine 2939 m<sup>2</sup>
3. kč.br. 242/5 PAŠNJAK površine 453 m<sup>2</sup>
4. kč.br. 310/11 ORANICA površine 4971 m<sup>2</sup>
5. kč.br. 310/13 ORANICA površine 4625 m<sup>2</sup>
6. kč.br. 313/5 LIVADA površine 763 m<sup>2</sup>
7. kč.br. 4226/25 ŠUMA površine 1611 m<sup>2</sup>
8. kč.br. 4226/139 ŠUMA površine 4066 m<sup>2</sup>
9. kč.br. 4226/140 ŠUMA površine 3187 m<sup>2</sup>
10. kč.br. 4764/1 ORANICA površine 352 m<sup>2</sup>

11. kč.br. 4764/2 ORANICA površine 1173 m<sup>2</sup>  
UKUPNO: 27348 m<sup>2</sup>

IV zk.ul.br. 1022, k.o. Hum i to:

1. kč.br. 258/4 ŠUMA površine 342 m<sup>2</sup>
  2. kč.br. 258/6 ORANICA površine 475 m<sup>2</sup>
  3. kč.br. 258/8 PAŠNJAK površine 151 m<sup>2</sup>
  4. kč.br. 262 LIVADA površine 187 m<sup>2</sup>
  5. kč.br. 264 LIVADA površine 277 m<sup>2</sup>
  6. kč.br. 303/2 LIVADA površine 367 m<sup>2</sup>
  7. kč.br. 310/7 ORANICA površine 495 m<sup>2</sup>
  8. kč.br. 310/9 ORANICA površine 2046 m<sup>2</sup>
  9. kč.br. 392/1 ZGR KUĆA površine 108 m<sup>2</sup>
  10. kč.br. 392/2 ZGR KUĆA površine 97 m<sup>2</sup>
  11. kč.br. 392/3 ZGR KUĆA površine 165 m<sup>2</sup>
  12. kč.br. 4752/8 LIVADA površine 9132 m<sup>2</sup>
  13. kč.br. 4752/9 LIVADA površine 270 m<sup>2</sup>
  14. kč.br. 4752/10 LIVADA površine 54 m<sup>2</sup>
  15. kč.br. 4764/3 ORANICA površine 842 m<sup>2</sup>
  16. kč.br. 4776/2 ORANICA površine 924 m<sup>2</sup>
  17. kč.br. 4776/4 ORANICA površine 111 m<sup>2</sup>
  18. kč.br. 4776/11 ORANICA površine 47 m<sup>2</sup>
  19. kč.br. 4776/13 ORANICA površine 266 m<sup>2</sup>
  20. kč.br. 4776/15 ORANICA površine 115 m<sup>2</sup>
  21. kč.br. 4776/18 ORANICA površine 151 m<sup>2</sup>
  22. kč.br. 4776/21 PAŠNJAK površine 449 m<sup>2</sup>
  23. kč.br. 4776/25 PAŠNJAK površine 22 m<sup>2</sup>
  24. kč.br. 4776/28 PAŠNJAK površine 176 m<sup>2</sup>
  25. kč.br. 4776/38 ORANICA površine 223 m<sup>2</sup>
  26. kč.br. 4776/40 ORANICA površine 14 m<sup>2</sup>
  27. kč.br. 4776/42 ORANICA površine 108 m<sup>2</sup>
  28. kč.br. 4776/43 ORANICA površine 68 m<sup>2</sup>
  29. kč.br. 4776/44 ORANICA površine 889 m<sup>2</sup>
  30. kč.br. 4776/46 ORANICA površine 521 m<sup>2</sup>
  31. kč.br. 4776/47 ORANICA površine 554 m<sup>2</sup>
  32. kč.br. 4776/48 ORANICA površine 514 m<sup>2</sup>
  33. kč.br. 4776/49 ORANICA površine 1414 m<sup>2</sup>
  34. kč.br. 4776/52 LIVADA površine 320 m<sup>2</sup>
  35. kč.br. 4776/54 LIVADA površine 32 m<sup>2</sup>
  36. kč.br. 4779/2 VINOGRAD površine 237 m<sup>2</sup>
  37. kč.br. 4789/1 ORANICA površine 58 m<sup>2</sup>
  38. kč.br. 4789/2 ORANICA površine 205 m<sup>2</sup>
  39. kč.br. 4789/3 ORANICA površine 291 m<sup>2</sup>
  40. kč.br. 4789/4 ORANICA površine 1431 m<sup>2</sup>
  41. kč.br. 4789/5 ORANICA površine 76 m<sup>2</sup>
  42. kč.br. 4789/6 ORANICA površine 791 m<sup>2</sup>
  43. kč.br. 4789/7 ORANICA površine 953 m<sup>2</sup>
  44. kč.br. 4790 LIVADA površine 784 m<sup>2</sup>
- UKUPNO: 26752 m<sup>2</sup>

- V    zk.ul.br. 418 k.o. Hum, kč.br. 452/ZGR KUĆA površine 151 m<sup>2</sup>,
- VI   te u visini od 100,00 kn po danu naknadu za neovlašteno korištenje odnosno uporabu za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet i to nekretninu upisanu u zk.ul.br. 1030, k.o. Buzet – Stari Grad, kč.br. 2059 zgrada, površine 58 m<sup>2</sup>.

### Obrazloženje

1. Stečajni postupak nad dužnikom SAGITTA d.o.o. ugostiteljstvo, marketing i putnička agencija, Osijek, Mlinska 57/a, MBS 030074666, OIB 37596325168, otvoren je rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku poslovnog broja 14 St-674/16-22 od 10.06.2016., a koje je postalo pravomoćno i ovršno dana 5.07.2016.

2. Na zahtjev stečajnog upravitelja prvostupanjski sud je rješenjem poslovnog broja 14 St-674/16-150 od 20.12.2017., koje je postalo pravomoćno 7.02.2018., naložio Ljiljani Šegedin, Hum, Brižac 19, OIB: 90499789823, bivšoj zakonskoj zastupnici stečajnog dužnika, u roku od 8 (osam) dana, predati u posjed stečajnom upravitelju stečajnog dužnika Frane Dobrovića iz Rijeke, Ivana Grohovca 2, (Cambierieva 5), OIB: 93520121237, nekretninu iz izreke predmetnog rješenja u vlasništvu stečajnog dužnika.

3. Bivša zakonska zastupnica odbila je dobrovoljno postupiti po pravomoćnom rješenju kojim joj je naložena predaja posjeda, pa je stečajni upravitelj, na zakonom propisani način, pokušao uz asistenciju policije i ovlaštenog sudskog bravara preuzeti posjed predmetnih nekretnina ali zbog neažurnosti u radu policijske uprave Istarske, kao i zbog niza opstrukcija bivše zakonske zastupnice, te djelom zbog COVID-19 situacije, stečajni upravitelj još uvijek nije preuzeo posjed predmetne nekretnina iz izreke ovoga rješenja.

4. Slijedom navedenog stečajni upravitelj je podneskom od 29.01. i 14.03.2021., sukladno odredbe čl. 216. st. 7. Stečajnog zakona (NN71/15 i 104/17, dalje: SZ), obzirom da Ljiljana Šegedin, Hum, Brižac 19, OIB: 90499789823, koristi nekretnine te ih odbija predati u posjed, predložio sudu da donese rješenje kao u izreci.

5. Stečajni upravitelj je dostavio procjenu nekretnina sačinjenu po ERSTE NEKRETNINE d.o.o. u odnosu na kompleks nekretnina – selo Brižac, kao i nalaz i mišljenje vještaka Dražena Slunjskog koji je izrađen po nalogu skupštine vjerovnika, s ciljem određivanja tržišne vrijednosti nekretnine koju bi nekretnina mogla ostvarivati da se davala u zakup trećim osobama na tržištu.

6. Iz nalaza i mišljenja ERSTE NEKRETNINE d.o.o. (str. 28 predmetnog nalaza i mišljenja) proizlazi kako je prema stanju na tržištu realno očekivati „čisti“ godišnji prihod nekretnine (razlika između ukupnog godišnjeg prihoda i ukupnih troškova) u visini od 61.833,00 EUR uvećano za PDV.

7. Iz nalaza i mišljenja vještaka Dražena Slunjskog (str. 20 predmetnog nalaza i mišljenja) proizlazi kako je prema stanju na tržištu realno očekivati „čisti“ godišnji prihod nekretnine u visini od 72.652,64 EUR uvećano za PDV.

8. Iz navedenog proizlazi kako su dva potpuno različita i međusobno nezavisna vještaka došla do vrlo sličnog zaključka (razlikuju se cca 10%) u odnosu na tržišnu vrijednost najma (zakupa) koji nekretnina može ostvariti na tržištu.

9. S obzirom na navedene nesporne podatke i činjenice, stečajni upravitelj smatra ispravnim i zakonitim naknadu za korištenje odrediti u visini od 1.000,00 kn dnevno u odnosu na nekretninu – poslovni kompleks turističke namjene u selu Brižac.

10. Naime, 61.833,00 EUR godišnje predstavlja protuvrijednost u kunama od 463.747,00 kn godišnje, tj. oko 1.270,00 kn izmaklih prihoda po svakom danu nemogućnosti korištenja.

11. U odnosu na nekretninu u k.o. Buzet – Stari Grad predložio je određivanje naknade u visini od 100,00 kn dnevno što je minimalni iznos naknade propisan SZ za neovlašteno korištenje odnosno uporabu nekretnina.

12. Jedini vjerovnik Experta Grupa d.o.o. Požega, po punomoćniku, u svom očitovanju od 19.03.2021. navodi da stečajni upravitelj predložene visine naknada zasniva na sadržaju Nalaza i mišljenja ERSTE NEKRETNINE d.o.o., te Nalazu i mišljenju sudskog vještaka Dražena Slunjskog, te smatra kako je prijedlog stečajnog upravitelja osnovan, kako su u konkretnom slučaju u cijelosti ispunjene pretpostavke iz čl. 216. st. 6. i 7. SZ, te kako je predloženi pravni put puno brži i ekonomičniji za stečajnog dužnika od ostvarenja tog zahtjeva kroz redovni sudski postupak. Slijedom navedenog, stečajni vjerovnik EXPERTA – GRUPA d.o.o. Požega predložio je stečajnom sudu donošenje rješenja iz čl. 216. st. 7. SZ kojim bi se bivšoj zakonskoj zastupnici Ljiljani Šegedin naložilo plaćanje naknade za neovlašteno korištenje odnosno upotrebu navedenih nekretnina za period od dana otvaranja stečajnog postupka, sve sukladno prijedlogu stečajnog upravitelja od 29.01.2021.

13. Na ročištu održanom dana 8.04.2021. sud je saslušao stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenitelja vrijednosti nekretnina Dražen Slunjski mag.ing.aedif., OIB: 72003385933, koji je pojasnio da je u Elaboratu procjene vrijednosti nekretnine, turistički resort, Hum, Brižac 19, k.o. Hum (str. 1568-1613 spisa), od 14.10.2020., na stranici 20 predmetnog elaborata naveo da je godišnji neto prihod od predmetnih nekretnina 72.652,64 €, te da je do toga iznosa došao koristeći se podacima sa softvera e-nekretnina prema kojem je mjesečni neto zakup za poslovne nekretnine 9 € po m<sup>2</sup> (vidljivo je na 20. stranici elaborata). Taj podatak se umanjuje za operativne troškove te kada se pomnoži s površinom predmetne nekretnine takav umanjeni iznos dobije se godišnji neto prihod u iznosu od 72.652,64 €. Kada se godišnji neto prihod podijeli s 365 i pretvori u kune dobije se iznos od cca 1.500,00 kn na dan. Također je naveo da smatram da u međuvremenu, od izrade predmetnog Elaborata do danas nije došlo do znatne promjene visine mjesečnog zakupa.

14. Sud je izvršio uvid u spis i dokumente u spisu poglavito u Elaborat procjene vrijednosti nekretnine, Poslovna zgrada u Buzetu, Ede Namarnika 7, k.č.br. 2059, k.o. Buzet-Stari Grad (str. 1551-1567 spisa) i Elaborat procjene vrijednosti nekretnine, turistički resort, Hum, Brižac 19, k.o. Hum (str. 1568-1613 spisa), obje od 14.10.2020. i izrađene po stalnom sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina Dražen Slunjski mag.ing.aedif., OIB: 72003385933, kao i u Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine poslovni kompleks na adresi Brižac, Hum, Buzet, broj predmeta 1-20-7-5021 izrađen od procjenitelja Erste nekretnine d.o.o. Zagreb, Ivana Lučića 2a, OIB: 12103019543, od 25.08.2020. (str. 1614-1673 spisa), te u očitovanje jedinog vjerovnika Experta Grupa d.o.o. Požega od 19.03.2021. (str. 1726 spisa).

15. Sud je utvrdio da su ispunjene pretpostavke iz čl. 216. st. 6. SZ budući bivša zakonska zastupnica Ljiljani Šegedin, Hum, Brižac 19, OIB: 90499789823, još uvijek nije predala nekretnine iz izreke ovoga rješenja, koje su vlasništvo stečajnog dužnika, u posjed stečajnom upravitelju, te ih neovlašteno koristi odnosno uporabljuje.

16. Također sud smatra da je naknada za neovlašteno korištenje odnosno uporabu predmetnih nekretnina realno utvrđena jer sukladno odredbi čl. 216. st. 7. SZ naknada ne može biti manja od 100,00 kn niti veća od 1.000,00 kn po danu, a prema Elaboratu procjene vrijednosti nekretnine, turistički resort, Hum, Brižac 19, k.o. Hum (str. 1568-1613 spisa), od 14.10.2020. izrađene po stalnom sudskom vještaku za građevinarstvo i procjenitelju vrijednosti nekretnina Dražen Slunjski mag.ing.aedif., OIB: 72003385933, kao i u Procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine poslovni kompleks na adresi Brižac, Hum, Buzet, broj predmeta 1-20-7-5021 izrađen od procjenitelja Erste nekretnine d.o.o. Zagreb, Ivana Lučića 2a, OIB: 12103019543, od 25.08.2020., dnevni neto prihod predmetnih nekretnina iznosi od oko 1.270,00 kn do oko 1.500,00 kn, te je 1.000,00 kn po danu realna naknada za neovlašteno korištenje odnosno uporabu predmetnih nekretnina, kako je to predložio stečajni upravitelj i s čime se suglasio jedini vjerovnik Experta Grupa d.o.o. Požega.

17. U odnosu na nekretninu u k.o. Buzet – Stari Grad određena je naknade za neovlašteno korištenje odnosno uporabu nekretnine u minimalnom iznosu naknade propisan SZ, odnosno u visini od 100,00 kn dnevno.

18. Slijedom navedenoga sud je odlučio kao u izreci temeljem odredbe čl. 216. st. 6. i 7. SZ.

Osijek 9. travnja 2021.

Zapisničar:

Sudac:

Elizabeta Đeke

Mr. sc. Tihomir Kovačević

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može nezadovoljna stranka uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana pismeno u 3 primjerka putem ovog suda (čl. 19. SZ-a).

Broj zapisa: **eb2f9-8f5a2**

Kontrolni broj: **0c303-df7c6-068ab**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=TIHOMIR KOVAČEVIĆ, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, 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 Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.