



REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

87. St-169/2021

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu, sudac Marija Bakula Vugrinec, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza JAGODIĆ GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB 58207099377, Zagreb, Božidara Magovca 48, 4. siječnja 2022.

r i j e š i o j e

Odbijaju se kao neosnovani prijedlozi stečajnog upravitelja i razlučnog vjerovnika ŠTEDBANKA d.d. u likvidaciji od 9. prosinca 2021. da se nekretnine stečajnog dužnika prodaju kao cjelina te prijedlozi stečajnog upravitelja i razlučnog vjerovnika ŠTEDBANKA d.d. u likvidaciji od 9. prosinca 2021. da se nekretnine dužnika skupno prodaju.

Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-2214/19 od 10. siječnja 2020. istovremeno je otvoren i zaključen skraćeni stečajni postupak nad dužnikom JAGODIĆ GRADNJA d.o.o. OIB 84913840247, Samobor, Gajeva 46, sukladno odredbi čl. 431. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ). Po pravomoćnosti tog rješenja, dužnik je brisan iz sudskog registra rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Tt-20/7267-1 od 28. travnja 2020.

2. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Tt-20/33203-2 od 18. rujna 2020. upisana je Stečajna masa iza JAGODIĆ GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB 58207099377, Zagreb, Božidara Magovca 48, u sudski registar ovoga suda.

3. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-169/2021 od 27. rujna 2021. određena je prodaja u stečajnom postupku nekretnina stečajnog dužnika Stečajna masa iza JAGODIĆ GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB 58207099377, Zagreb, Božidara Magovca 48 (ranije JAGODIĆ GRADNJA d.o.o. u stečaju OIB 84913840247, Samobor, Gajeva 46), koji je kao društvo preuzimatelj pravni slijednik pripojenog društva D.P. GRADNJA d.o.o. OIB 56466043604, Samobor, Ćirilometodska 26, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Samobor, i to u:

1. ZK ulošku broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 118/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m² i dvorište od 750 m², povezano s vlasništvom 1. Etaže, ETAŽNA CJELINA 1- u podrumu: parkirališno mjesto oznake P1 površine 14,00 m²

2. ZK ulošku broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 105/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m² i dvorište od 750 m², povezano s vlasništvom 2. Etaže, ETAŽNA CJELINA 2- u podrumu: parkirališno mjesto oznake P2 površine 12,50 m²
3. ZK ulošku broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 105/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m² i dvorište od 750 m², povezano s vlasništvom 4. Etaže, ETAŽNA CJELINA 4- u podrumu: parkirališno mjesto oznake P4 površine 12,50 m²
4. ZK ulošku broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 105/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m² i dvorište od 750 m², povezano s vlasništvom 6. Etaže, ETAŽNA CJELINA 6- u podrumu: parkirališno mjesto oznake P6 površine 12,50 m²
5. ZK ulošku broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 105/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m² i dvorište od 750 m², povezano s vlasništvom 7. Etaže, ETAŽNA CJELINA 7- u podrumu: parkirališno mjesto oznake P7 površine 12,50 m²
6. ZK ulošku broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 105/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m² i dvorište od 750 m², povezano s vlasništvom 8. Etaže, ETAŽNA CJELINA 8- u podrumu: parkirališno mjesto oznake P8 površine 12,50 m²
7. ZK ulošku broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 105/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m² i dvorište od 750 m², povezano s vlasništvom 9. Etaže, ETAŽNA CJELINA 9- u podrumu: parkirališno mjesto oznake P9 površine 12,50 m²
8. ZK ulošku broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 140/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m² i dvorište od 750 m², povezano s vlasništvom 14. Etaže, ETAŽNA CJELINA 14- u podrumu: parkirališno mjesto oznake P14 i spremište površine 16,70 m²
9. ZK ulošku broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 141/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m² i dvorište od 750 m², povezano s vlasništvom 15. Etaže, ETAŽNA CJELINA 15- u podrumu: parkirališno mjesto oznake P15 i spremište površine 16,80 m²
10. ZK ulošku broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 101/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m² i dvorište od 750 m², povezano s vlasništvom 20. Etaže, ETAŽNA CJELINA 20- u podrumu: parkirališno mjesto oznake P20 površine 12,00 m²
11. ZK ulošku broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 473/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m² i dvorište od 750 m², povezano s vlasništvom 21. Etaže, ETAŽNA CJELINA 21- u prizemlju: trosobni stan oznake S1 neto korisne površine 56,26 m²
12. ZK ulošku broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 607/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m² i dvorište od 750 m², povezano s vlasništvom 23. Etaže, ETAŽNA CJELINA 23- u prizemlju: trosobni stan oznake S3 neto korisne površine 65,70 m² s pripadajućim vrtom ukupne površine 63,00 m²
13. ZK ulošku broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 532/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m² i dvorište od

- 750 m², povezano s vlasništvom 27. Etaže, ETAŽNA CJELINA 27- na I. katu: trosobni stan oznake S7 neto korisne površine 63,24 m²
14. ZK ulošku broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 605/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m² i dvorište od 750 m², povezano s vlasništvom 30. Etaže, ETAŽNA CJELINA 30- na II. katu: trosobni stan oznake S10 neto korisne površine 71,99 m²
15. ZK ulošku broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 607/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m² i dvorište od 750 m², povezano s vlasništvom 31. Etaže, ETAŽNA CJELINA 31- na II. katu: trosobni stan oznake S11 neto korisne površine 72,18 m²
16. ZK ulošku broj 6998 k.o. Samobor, koja se sastoji od 405/10000 dijela čkbr. 2561/1, stambena zgrada br. 7 u ul. Baščanske ploče od 292 m² i dvorište od 750 m², povezano s vlasništvom 32. Etaže, ETAŽNA CJELINA 32- na II. katu: dvosobni stan oznake S12 neto korisne površine 48,12 m²
17. ZK ulošku broj 6370 k.o. Samobor, koja se sastoji od čkbr. 2560/6 ORANICA površine 1465 m²
18. ZK ulošku broj 1851 k.o. Samobor, koja se sastoji od čkbr. 2559/1 ORANICA BAŠČANSKE PLOČE površine 1018 m².

4. Na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti navedenih nekretnina održanom na daljinu 9. prosinca 2021. stečajni upravitelj je predložio da se sve nekretnine prodaju kao cjelina, s kojim prijedlogom se suglasio razlučni vjerovnik ŠTEDBANKA d.d. u likvidaciji, radi brzine i ekonomičnosti postupka i visine tražbine razlučnog vjerovnika. Razlučni vjerovnik Republika Hrvatska Ministarstvo financija nije bio suglasan da se sve nekretnine prodaju kao cjelina, smatrajući da će se pojedinačnom prodajom postići bolja cijena. Stečajni upravitelj je istaknuo da će zbog pojedinačne prodaje svih nekretnina nastati znatni troškovi za stečajnu masu.

5. U elektroničkoj pošti od 9. prosinca 2021. (list 506 spisa) kojom su dostavljali digitalno potpisani zapisnik s tog ročišta, stečajni upravitelj i razlučni vjerovnik ŠTEDBANKA d.d. u likvidaciji su iznijeli prijedlog za skupnu prodaju nekretnina stečajnog dužnika, a svoj prijedlog je razlučni vjerovnik detaljno obrazložio i u podnesku od 16. prosinca 2021.

6. Po ocjeni ovog suda prijedlozi stečajnog upravitelja i razlučnog vjerovnika su neosnovani.

7. Prvenstveno, ovaj sud zaključuje da prijedlozi stečajnog upravitelja i razlučnog vjerovnika izneseni na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina ne predstavljaju prijedlog za prodaju imovine dužnika kao cjeline (u smislu odredbi čl. 235. do 246. SZ-a) niti su to stečajni upravitelj i razlučni vjerovnik obrazložili u smislu navedenog instituta, već predstavlja prijedlog za prodaju svih nekretnina zajedno u jednom postupku elektroničke javne dražbe odnosno prijedlog za skupnu prodaju.

8. Na nekretninama iz točke 3.1.-3.16. obrazloženja ovog rješenja upisano je razlučno pravo za korist vjerovnika Štedbanka d.d., Penizule d.o.o. i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, a na nekretninama iz točke 3.17. i 3.18. obrazloženja

ovog rješenja upisano je razlučno pravo za korist vjerovnika Štedbanka d.d. i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija.

9. Sukladno odredbi čl. 247. SZ-a nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini (st. 1.). Sud će zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje (st. 3.).

10. Sukladno odredbi čl. 81. Ovršnog zakona ("Narodne novine" br. 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20.; dalje: OZ), nije li što drugo određeno, predmet ovrhe može biti samo nekretnina kao cjelina određena pravilima koja uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i zemljišne knjige (st. 1.). Ako je glede neke nekretnine uspostavljeno suvlasništvo (idealni suvlasnički dio nekretnine), taj dio nekretnine može biti samostalan predmet ovrhe glede kojega se na odgovarajući način primjenjuju pravila ovoga Zakona o ovrsi na nekretninama (st. 2.).

11. Sukladno odredbi čl. 2. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17. - službeni pročišćeni tekst, 152/14., 81/15. - službeni pročišćeni tekst; dalje: ZV) nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno. Sukladno odredbi čl. 9. st. 1. ZV-a pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina. Sukladno odredbi čl. 66. st. 1. ZV-a vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno.

12. Odredbama Stečajnog zakona i Ovršnog zakona nije predviđena skupna prodaja više nekretnina, a po ocjeni ovog suda uvjeti prodaje (u tom smislu i eventualna skupna prodaja odnosno prodaja više nekretnina zajedno u jednom postupku elektroničke javne dražbe) ne ovise o volji stečajnog upravitelja i razlučnog vjerovnika, neovisno o tome što u konkretnom slučaju ne postoji suglasnost razlučnog vjerovnika Republika Hrvatska Ministarstvo financija i neovisno o razlozima koje razlučni vjerovnik navodi – brzina prodaje, ekonomičnost, visina tražbine prvoupisanog razlučnog vjerovnika i namjera davanja izjave da kupuje nekretnine i stavlja u prijeboj svoju tražbinu.

13. Cilj stečajnog postupka je skupno namirenje vjerovnika stečajnoga dužnika, unovčenjem njegove imovine i podjelom prikupljenih sredstava vjerovnicima, i stečajni postupak je hitan. Međutim, to ne znači da se u konkretnom slučaju 18 nekretnina stečajnog dužnika moraju skupno unovčiti niti da bi zbog hitnosti stečajnog postupka 18 nekretnina trebalo prodavati skupno. Osim toga, uzimajući u obzir ukupni iznos procijenjene vrijednosti svih 18 nekretnina (ukupno iznos od 4.062.700,00 kn) ponuditelji koji bi bili zainteresirani za pojedinu nekretninu u slučaju skupne prodaje ne

bi imali interesa sudjelovati u elektroničkoj javnoj dražbi u kojoj se skupno prodaje 18 nekretnina ili ne bi mogli financijski uplatiti visoku jamčevinu određenu prema ukupnom zbroju procijenjenih vrijednosti svih 18 nekretnina (iznos od 4.062.700,00 kn). U tom slučaju voljom razlučnog vjerovnika (koji je naveo da ima namjeru izjaviti da kupuje nekretnine i stavlja u prijeboj) u postupku prodaje nekretnina bi bili onemogućeni drugi ponuditelji s mogućim većim ponudama za pojedinačne nekretnine, što nije smisao i cilj stečajnog postupka. Pri tome valja istaknuti da bi prodaja svih nekretnina zajedno u jednom postupku elektroničke javne dražbe bila jednostavnija i sudu (jedan zaključak o prodaji umjesto 18 pojedinačnih zaključaka o prodaji, jedno rješenje o dosudi umjesto više pojedinačnih rješenja o prodaji), a i stečajnom upravitelju (jedan zahtjev za prodaju, umjesto 18 zahtjeva, jedna naknada Financijskoj agenciji za provedbu elektroničke javne dražbe, jedan obračun troškova itd.). Međutim, mišljene je ovog suda da ni ovi razlozi ne mogu utjecati na odluku o uvjetima prodaje.

14. Stoga, po ocjeni ovog suda, u situaciji kad se radi od 18 nekretnina - 10 parkirališnih mjesta i 6 stanova na kojima je uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine (etažno vlasništvo) i 2 zemljišta (kč.br. 2559/1 i 2560/6) koja se prema dostupnim podacima iz dostavljenih procjena vrijednosti nekretnina čak ne nalaze jedno do drugog (list 358 i 390 spisa), pa kao takve sve predstavljaju zasebne nekretnine u smislu odredbe čl. 81. st. 1. OZ-a i čl. 9. st. 1. ZV-a, prijedlozi za prodaju nekretnina stečajnog dužnika kao cjeline odnosno skupno nisu osnovani.

15. Slijedom navedenog, sud je odlučio kao u izreci.

Zagreb, 4. siječnja 2022.

Sudac
Marija Bakula Vugrinec

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana od dostave rješenja, a izjavljuje se putem ovog suda u dva (2) primjerka. Dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu (čl. 12. st. 1. SZ-a).

DNA:

1. stečajni upravitelj
2. e-oglasna ploča

Broj zapisa: **eb304-36897**

Kontrolni broj: **00f00-37cee-e335b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MARIJA BAKULA VUGRINEC, 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.