



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Stalna služba u Karlovcu
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II

St-1867/2013-913

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Jadranki Mađeruh, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom ŠIMECKI d.o.o. u stečaju, Zagreb, Vlaška 126, OIB: 02142010717, povodom prijedloga izlučnog vjerovnika Dubravke Bistrički, Sesvete, Kašinska cesta 27a, OIB: 34678724645, kojeg zastupa punomoćnica Gordana Prolić Dubroja, odvjetnica u Zajedničkom odvjetničkom uredu Gordana Prolić Dubroja i Zrinka Širić, Zagreb, Ulica grada Chicaga 20, za obustavu unovčenja nekretnine, odgodu/zastoj s unovčenjem te proglašenja dražbe nevažećom, 11. travnja 2025.

riješio je

Odbija se prijedlog izlučnog vjerovnika Dubravke Bistrički, Sesvete, Kašinska cesta 27a, OIB: 34678724645, za obustavu unovčenja nekretnine, odgodu/zastoj s unovčenjem od 26. veljače 2025., te proglašenje dražbe nevažećom od 14. ožujka 2025. kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda posl. br. St-1867/2013-751 od 25. listopada 2024. određena je prodaja dužnikove nekretnine upisane u zemljišne knjige koje vodi Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul. 9941 k.o. Trešnjevka, kč.br. 4488/1, stambeno-poslovna zgrada Dužice 21, Zagreb, Dužice 23, Zagreb, Bobovačka ulica 5, Zagreb, Bobovačka ulica 1A, Zagreb, Bobovačka ulica 1, Zagreb, Bobovačka ulica 3, Zagreb, površine 3.438 m² i to 19. suvlasnički dio: 0,38/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19), stambeni prostor (dvosobni stan) na 4. katu, oznake B-402, i pripadajuće spremište SP 24 ukupne površine 35,42 m², Bobovačka ulica broj 3 – diletacija B, u stečajnom postupku (list 3978 do 3980 spisa), zaključkom

ovog suda poslovni broj St-1867/2013-767 od 21. studenog 2024. utvrđena je vrijednost navedene nekretnine i određena prodaja elektroničkom javnom dražbom pred FINA-om (list 4092 do 4095 spisa).

Prodaja predmetne, opterećene dužnikove nekretnine određena je na prijedlog stečajnog upravitelja od 21. listopada 2024., koji je uz prijedlog dostavio i izvadak iz zemljišne knjige sa stanjem na dan 21. listopada 2024. prema kojem je dužnik vlasnik predmetne nekretnine opterećene u korist razlučnog vjerovnika METRO LIVING d.o.o., Zagreb, Ulica Marija Talana 2 (list 3967 do 3980 spisa), a predmetna nekretnina se nije prodavala prema ranijem rješenju o prodaji dužnikovih opterećenih nekretnina od 20. rujna 2023. (određena prodaja 49 dužnikovih nekretnina) s obzirom na upisanu predbilježbu prava vlasništva u korist Bistrički Dubravke i Josipa pod brojem Z-68239/2021, a koja predbilježba je prije prijedloga za prodaju brisana.

2. Podneskom od 26. veljače 2025. izlučni vjerovnik Dubravka Bistrički je naveo da je posjednik i izvanknjižni vlasnik predmetne nekretnine koje pravo vlasništva je imao predbilježeno u zemljišnim knjigama pod brojem Z-62791/2007. Naknadno je po prijedlogu stečajnog dužnika brisana ta predbilježba te je izlučni vjerovnik stavio prigovor koji nije konačno riješen i vodi se pod brojem Z-52740/2024. Pravo vlasništva stekao je temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnine od 11. srpnja 2006., a činjenica isplate kupoprodajne cijene je u cijelosti potvrđena u samom ugovoru, u čl. 5. istog. U neprekidnom posjedu nekretnine nalazi se od 2006., za istu je u cijelosti platio kupovninu, pa smatra da ista ne može biti predmetom stečajne mase i predlaže da se zastane s unovčenjem predmetne nekretnine kao dijela stečajne mase. Nadalje predlaže obustaviti unovčenje nekretnine u vlasništvu izlučnog vjerovnika, a podredno odgoditi odnosno zastati s unovčenjem do donošenja konačne odluke o izlučnom pravu.

Uz navedeni podnesak od 26. veljače 2025. dostavljena je i obavijest o izlučnom pravu (list 4478 do 4481 spisa).

3. Navedeni podnesak dostavljen je na očitovanje stečajnom upravitelju i razlučnom vjerovniku METRO LIVING d.o.o.

Stečajni upravitelj je naveo kako je preslik predugovora i ugovora kupoprodaji zaprimljen zajedno s pozivom za očitovanje 27. veljače 2025. te da u dokumentaciji preuzetoj od prijašnjeg stečajnog upravitelja nije pronašao te dokumente. Na nekretnini je upisano založno pravo u korist METRO LIVING d.o.o. te stečajni upravitelj nije predlagao prodaju predmetne nekretnine sve dok nije bilo upisano brisanje predbilježbe prava vlasništva. Nakon brisanja predbilježbe, na zahtjev razlučnog vjerovnika podnesen je prijedlog za prodaju. Predbilježba prava vlasništva u korist Dubravke Bistrički upisana je 4. listopada 2007. te ista nije opravdana niti je u odnosu na istu podnesena tužba radi opravdanja u zakonskom roku, a niti do dana podnošenja prijedloga za uknjižbu brisanja prava vlasništva. Dana 4. listopada 2024. održano je ročište pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod broje Z-37479/2024 na kojem je bila prisutna Dubravka Bistrički te nije dostavila nikakvu dokumentaciju niti dokazuje da je kupovna plaćena, a nije se ni protivila prijedlogu za uknjižbu brisanja

predbilježbe prava vlasništva, te je potom sud dopustio brisanje predbilježbe prava vlasništva. Dubravka Bistrički je tek u prigovoru na naprijed navedeno rješenje navela kako je cijena plaćena jer je to navedeno u čl. 5. ugovora, pa nije jasno zašto je upisivala predbilježbu ako se odmah moglo upisati pravo vlasništva. Sve radnje koje je poduzeo stečajni upravitelj su zakonito i nema razloga za obustavu postupka, a stečajni upravitelj se ne protivi eventualnom zastoju prodaje do rješenja po prigovoru, ukoliko je s time suglasan razlučni vjerovnik.

4. Podneskom od 14. ožujka 2025. izlučni vjerovnik Dubravka Bistrički ponavlja navode iz podneska od 26. veljače 2025. te predlaže proglašiti dražbu na predmetnoj nekretnini nevažećom radi nastanka daljnje i nenadoknadive štete.

5. Podneskom od 19. ožujak 2025. razlučni vjerovnik METRO LIVING d.o.o. se u odnosu na prijedloge izlučnog vjerovnika Dubravke Bistrički očitovao da ista nema nikakva prava nad opisanom nekretninom te se izričito ne slažu s njezinim prijedlogom i predlažu odbijanje proglašenja predmetne dražbe nevažećom i nastavak dražbe.

6. Prijedlog izlučnog vjerovnika Dubravke Bistrički za obustavu unovčenja nekretnine, odgodu/zastoj s unovčenjem od 26. veljače 2025. te proglašenja dražbe nevažećom od 14. ožujka 2025. je neosnovan.

7. Uvidom u izvadak iz zemljišnih knjiga koje vodi Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul. 9941 k.o. Trešnjevka, kč.br. 4488/1, stambeno-poslovna zgrada Dužice 21, Zagreb, Dužice 23, Zagreb, Bobovačka ulica 5, Zagreb, Bobovačka ulica 1A, Zagreb, Bobovačka ulica 1, Zagreb, Bobovačka ulica 3, Zagreb, površine 3.438 m² i to 19. suvlasnički dio: 0,38/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19), stambeni prostor (dvosobni stan) na 4. katu, oznake B-402, i pripadajuće spremište SP 24 ukupne površine 35,42 m², Bobovačka ulica broj 3 – diletacija B, utvrđeno je da je dužnik upisan kao vlasnik navedenog 19. suvlasničkog dijela, da je pod brojem Z-1968272014 od 05.05.2014. zabilježeno otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, te da je pod brojem Z-68239/2021 od 23. prosinca 2021. prvenstveni red upisa Z-18902/2005 uknjiženo založno pravo u korist METRO LIVING d.o.o. za iznos od 28.000.000,00 kn uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate i troškove (list 3975 do 3977 spisa) i temeljem takvog zemljišnoknjižnog stanja sud je na prijedlog stečajnog upravitelja donio rješenje o prodaji predmetne nekretnine.

8. Prije donošenja rješenja o prodaji predmetne nekretnine stečajni upravitelj je ishodio brisanje predbilježbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama u korist Dubravke Bistrički i to podnošenjem prijedloga za uknjižbu brisanja predbilježbe prava vlasništva 24. srpnja 2024. (list 4509 do 4510 spisa), a koja predbilježba je upisana 4. listopada 2007., te je povodom tog prijedloga održano ročište pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu 4. listopada 2024. na kojem je bila nazočna Dubravka Bistrički koja je na izričit upit suda da li je podnesena tužba za opravdanje predbilježbe izjavila da tužba nije podnesena, niti se je protivila prijedlogu za uknjižbu brisanja predbilježbe prava vlasništva (list 4511 do 4512 spisa).

Općinski građanski sud u Zagrebu je pod brojem Z-37479/2024 od 14. listopada 2024. donio rješenje o brisanju predbilježbe prava vlasništva u korist Dubravke Bistrički i Josipa Bistričkog (list 4513 do 4515 spisa), Dubravka Bistrički je podnijela prigovor protiv tog rješenja (list 4491 do 4493 spisa), stečajni dužnik se na taj prigovor očitovao (list 4516 do 4517 spisa), te prema navodima stranaka iz tog postupka, o prigovoru još nije odlučeno s obzirom da prema stanju zemljišnih knjiga na dan donošenja ove odluke, je zabilježena samo žalba (prigovor Dubravke Bistrički) pod brojem Z-52740/2024 od 31. listopada 2024., a ne i odluka o toj žalbi.

9. Nesporno je da je izlučni vjerovnik dostavio obavijest o izlučnom pravu na predmetnoj nekretnini 26. veljače 2025. uz koju je dostavio i kupoprodajni predugovor i ugovor o kupoprodaji nekretnine (list 4482 do 4490 spisa), dok je stečajni postupak nad dužnikom otvoren 28. veljače 2014., dakle obavijest o izlučnom pravu dostavljena je 11 godina nakon otvaranja stečajnog postupka.

10. Prema tome, izlučni vjerovnik Dubravka Bistrički je imala upisanu predbilježbu prava vlasništva od 2007., temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnine od 11. srpnja 2006., a koju predbilježbu nije opravdala 18 godina.

11. Temeljem čl. 34. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/19, 128/22, 155/23, 127/24, dalje: ZZK) predbilježba je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju samo pod uvjetom naknadnog opravdanja i u opsegu u kojem naknadno budu opravdana.

Prema odredbi čl. 66. ZZK-a predviđeni su načini na koji se predbilježba opravdava, a kao jedan od načina je predviđeno i podnošenje tužbe radi opravdanja predbilježbe, koja se podnosi u roku 15 dana od dana dostave rješenja kojim je predbilježba dopuštena, s time da se taj rok može i produžiti ako postoji opravdan razlog, međutim Dubravka Bistrički nije podnijela tužbu niti je na bilo koji zakonom predviđen način opravdala predbilježbu, pa je ista po odluci suda i brisana.

12. Tvrdnja Dubravke Bistrički da je platila kupovninu što proizlazi iz ugovora o kupoprodaji nije realna jer u tom slučaju, a temeljem tog ugovora ne bi bila upisana predbilježba prava vlasništva već uknjižba prava vlasništva i ista bi bila već 2006. upisana kao vlasnica predmetne nekretnine. Drugog dokaza o plaćanju kupovnine po navedenom ugovoru nema, niti je podnijela tužbu radi opravdanja predbilježbe niti bilo koju drugu tužbu kojom bi se utvrdilo njeno pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini.

13. U kontekstu vremena zaključenja ugovora o kupoprodaji od 11. srpnja 2006., predbilježbe prava vlasništva od 4. listopada 2007., Dubravka Bistrički nije brinula o zaštiti svojih prava uknjižbom prava vlasništva u zemljišne knjige ili prijavom izlučnog prava u stečajnom postupku, nego se u postupak uključila tek 11 godina nakon otvaranja stečajnog postupka u tijeku elektroničke javne dražbe za prodaju predmetne nekretnine.

14. Prijedloge izlučnog vjerovnika Dubravke Bistrički u podnesku od 26. veljače 2025. i 14. ožujka 2025. sud je, po svom sadržaju, podveo pod zakonsku odredbu čl.

67. st. 1. Ovršnog zakona (Narodne novine 112/12, 25/13, 93/14, 5/16, 73/17, 131/20, dalje: OZ).

Temeljem čl. 67. st. 1. OZ-a na zahtjev osobe koja je tražila da se ovrha na određenom predmetu proglasi nedopuštenom sud će odgoditi ovrhu u pogledu tog predmeta ako ta osoba učini vjerojatnim postojanje svoga prava te da bi provedbom ovrhe pretrpjela nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu, uz uvjet da pokrene parnicu na koju je upućena.

15. Treća osoba ako dokaže svoje izlučno pravo, nakon što je otuđena nekretnina, može podnijeti zahtjev sukladno čl. 148. st. 3. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15, 104/17, 36/22, dalje: SZ), a ne i neposredno polagati pravo na posjed nekretnine (kao u PŽ-472/2022).

16. Razlučni vjerovnik METRO LIVING d.o.o., Zagreb, Ulica Marija Talana 2, ima razlučno pravo na predmetnoj nekretnini, koje je upisano prije predbilježbe prava vlasništva Dubravke Bistrički, pa ima pravo na naknadu cijele svoje tražbine, a tek u slučaju da se ostvari kupoprodajna cijena viša od tražbine razlučnog vjerovnika, treća osoba ukoliko bi uspjela u parnici, kao izlučni vjerovnik imala bi pravo na naknadu, razmjerno svojem izlučnom pravu ostvarene razlike cijene.

17. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-1867/2013-909 od 31. ožujka 2025. predmetna nekretnina je nakon provedene elektroničke javne dražbe dosuđena kupcu Goranu Zagorščaku za kupovninu od 119.500,00 eura (list 4573 do 4577 spisa), te će se iz kupovnine prioritetno namirivati troškovi unovčenja, a potom razlučni vjerovnik.

Do sada se je razlučni vjerovnik djelomično namirio, s obzirom da je 48 dužnikovih nekretnina unovčeno za ukupni iznos od 3.031.918,50 eura, pa kada se taj iznos umanjí za troškove unovčenja, izvjesno da se razlučni vjerovnik neće namiriti u cijelosti s obzirom da njegovo ukupno potraživanje po tri kreditne partije iznosi 9.436.957,54 eura (glavnica, ugovorna kamata, zatezna kamata i troškovi – list 4087 do 4088 spisa).

18. U konkretnom slučaju, treća osoba nije učinila vjerojatnim da bi provedbom ovrhe, odnosno prodajom dužnikove nekretnine, pretrpjela nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu s obzirom na visinu potraživanja razlučnog vjerovnika (28.000.000,00 kn/3.716.238,64 EUR uvećano za ugovorenu kamatu na tražbinu i zatezne kamate od 8. lipnja 2005. kao i pripadajuće troškove, što prema izračunu od 20. studenog 2024. iznosi 9.436.957,54 eura). Osim toga, stupanj vjerojatnosti postojanja svoga prava treća osoba - Dubravka Bistrički učinila je vrlo niskim s obzirom da je prema njenim navodima u posjedu predmetne nekretnine od 2006. godine, temeljem ugovora od 2006. godine, a tužbu radi opravdanja predbilježbe prava vlasništva niti bilo koju drugu tužbu radi ostvarenja tog svog prava još nije podnijela, tim više što nema dokaza o plaćanju kupovnine, osim ugovora iz 2006. temeljem kojeg je bila upisana predbilježba prava vlasništva.

19. Slijedom navedenog, prijedlog za obustavu, odgodu odnosno zastoј unovčenja i proglašenje dražbe nevažećom je neosnovan, pa je odlučeno kao u izreci rješenja.

U Karlovcu 11. travnja 2025.

Stečajni sudac:
Jadranka Mađeruh

PRAVNA POUKA:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu RH u Zagrebu. Žalba se podnosi putem ovog suda, u 3 primjerka, u roku 8 dana od dana dostave ovog rješenja.

Žalba ne odgađa ovrhu.

Dna:

1. Stečajni upravitelj Davorka Huljev, Zagreb
2. Izlučni vjerovnik po punomoćnici Gordani Prolić Dubroja, odvjetnici u Zajedničkom odvjetničkom uredu Gordana Prolić Dubroja i Zrinka Širić, Zagreb, Ulica grada Chicaga 20
3. Razlučni vjerovnik po punomoćniku Jurici Reberskom, odvjetniku u Zagrebu
4. e-oglasna ploča suda
5. Spis

Broj zapisa: **9-30876-1d0fa**

Kontrolni broj: **0cfed-27038-57904**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=JADRANKA MAĐERUH, 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.