STEČAJNI UPRAVITELJ

GORAN JUJNOVIĆ LUČIĆ

Strojarska ulica 20/XXII

10000 Zagreb

O tome obavijest:

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, Trg hrvatskih branitelja 1, 47000 Karlovac, na posl. br. St-1029/2019,

Grad Zagreb, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb na KLASU: 406-01/26-001/40

Predmet: Stečajna masa iza DIMONT GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Strojarska ulica 20/XXII, OIB. 38694215243, zastupana po stečajnom upravitelju Goranu Jujnoviću Lučiću
- poslovni prostor – skladište oznake S112 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 112,00 m2
- očitovanje, dostavlja se
- zadržavanje sredstava i odgoda završnog računa, traži se

Poštovani,

obraćamo Vam se kao punomoćnici trgovačkog društva Zagrebački holding d.o.o. te Vam u prilogu dostavljamo punomoć za zastupanje.

Pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalnoj službi u Karlovcu u tijeku je stečajni postupak pod posl.br. St-1029/2019 nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza DIMONT GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Strojarska ulica 20/XXII, OIB: 38694215243, zastupanom po stečajnom upravitelju Goranu Jujnoviću Lučiću.

Društvo Zagrebački holding d.o.o. dana 04.09.2026. zaprimilo je dopis Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu, posl.br. St-1029/2019-169 od 31.08.2026., uz koji je dostavljeno očitovanje stečajnog upravitelja od 24.08.2026. na podnesak društva Zagrebački holding d.o.o. od 30.07.2026., KLASA: 940-01/26-01/16, URBROJ: 01-14-01/583-26-44, a koje se odnosi na nekretninu opisanu kao 25. suvlasnički dio: 215/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) koji u naravi predstavlja 1. poslovni prostor – skladište oznake S112 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 112,00 m2, upisanu u zk.ul. 15884, k.o. Trnje (dalje: Nekretnina).

Društvo Zagrebački holding d.o.o. navode iz očitovanja stečajnog upravitelja u cijelosti osporava kao neosnovane, a pojedine i kao protivne sadržaju isprava koje je sastavio sam stečajni upravitelj, te se na iste očituje kako slijedi.

Ovaj podnesak ujedno predstavlja očitovanje društva Zagrebački holding d.o.o. na Izvješće stečajnog upravitelja od 21.10.2026., u kojem stečajni upravitelj najavljuje da će nakon očitovanja Grada Zagreba i/ili društva Zagrebački holding d.o.o. pripremiti završni račun. Društvo Zagrebački holding d.o.o. je svoje zahtjeve stečajnom upravitelju i sudu jasno iznijelo već u podnesku od 30.07.2026. godine. Navod iz izvješća da društvo Zagrebački holding d.o.o. nije postavilo nikakav zahtjev stoga nije točan.

Podneskom od 30.07.2026. godine društvo Zagrebački holding d.o.o. je od stečajnog upravitelja zatražilo:

- davanje obavijesti koju je dokumentaciju imao na raspolaganju u pogledu utvrđivanja izvanknjižnog vlasništva i faktičnog posjeda Nekretnine,
- davanje obavijesti je li o tim okolnostima obavijestio društvo ERCON & CO d.o.o., kao kupca, prije sklapanja ugovora o kupoprodaji Nekretnine, te da dostavi dokaz o takvoj obavijesti,
- dostavu svih poziva za prikupljanje pisanih ponuda koji se odnose na Nekretninu, zajedno s dokazom o njihovoj javnoj objavi.

  Dokaz: uvid u podnesak društva Zagrebački holding d.o.o. od 30.07.2026. godine;

U očitovanju od 24.08.2026. stečajni upravitelj nije odgovorio ni na jedan od navedenih upita niti je dostavio ijednu od zatraženih isprava. Stoga se od stečajnog upravitelja ponovno traži da navedeno dostavi u roku od 8 (osam) dana od primitka ovog podneska.

Tvrdnja stečajnog upravitelja da je postupao na temelju podataka i dokumentacije kojima je u relevantnom trenutku raspolagao opovrgnuta je ispravama koje potječu upravo od stečajnog upravitelja:

- u e-mail porukama od 12.09.2023. i 17.10.2023. godine, upućenima u ime stečajnog upravitelja, izričito je navedeno da „stečajni upravitelj ima saznanja kako je Grad Zagreb, Tržnice Zagreb, izvanknjižni vlasnik“ upravo Nekretnine (E-25, skladište S112),
- u Izvješću stečajnog upravitelja od 21.07.2025. godine istaknuto je da je stečajni upravitelj upoznat s okolnošću da je Nekretnina ranije prodana trećim osobama te da je, prema dobivenim informacijama, kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena,

- u pozivu za prikupljanje pisanih ponuda (točka 14.) stečajni upravitelj naveo je da Nekretnina „nije u posjedu stečajnog dužnika, već u posjedu ZG holdinga – tržnica (skladišni prostor tržnice na Savici)“,
- u čl. 4. Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 30.10.2025. godine, sklopljenog s društvom ERCON & CO d.o.o., stečajni dužnik kao prodavatelj i kupac suglasno utvrđuju da prodavatelj nije u posjedu Nekretnine, već da se Nekretnina koristi kao skladište za potrebe tržnice Savica.

Dokaz: uvid u e-mail poruke od 12.09.2023. i 17.10.2023. godine; uvid u Izvješće stečajnog upravitelja od 21.07.2025. godine; poziv za prikupljanje pisanih ponuda stečajnog upravitelja; uvid u Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 30.10.2025. godine;

Dakle, prije prodaje predmetne Nekretnine u stečajnom postupku, stečajnom upravitelju bilo je poznato da Nekretnina nije u posjedu stečajnog dužnika, tko je njezin posjednik, da je Nekretnina ranije prodana te da je kupoprodajna cijena isplaćena. Unatoč tome, stečajni upravitelj prije prodaje nije se službeno obratio društvu Zagrebački holding d.o.o. kao posjedniku radi utvrđivanja pravne osnove posjeda, nije mu dostavio ni jedno pismeno niti ga je obavijestio o namjeravanoj prodaji. Zagrebački holding d.o.o. je pravna osoba koju zastupaju za to ovlaštene osobe – predsjednik i članovi uprave – koji jedini mogu vlastitim očitovanjima volje proizvoditi pravne učinke u odnosu na imovinu Zagrebačkog holdinga. Slanje e-mailova referentima (koji nisu ovlašteni dati suglasnost na prodaju ili odreći se od imovine Zagrebačkog holdinga) ne predstavlja dužnu pažnju dobrog gospodarstvenika koju je stečajni upravitelj trebao upotrijebiti prije donošenja odluke o prodaji predmetne Nekretnine. Pozivanje stečajnog upravitelja na e-mail poruku od 19.09.2023. godine, ponovljeno i u Izvješću od 21.10.2026. (navod da je društvo Zagrebački holding d.o.o. naznačilo kako ne raspolaže dokumentacijom ni za prostor PP1 ni za prostor S112), je neosnovano. Navedenu poruku uputila je službenica koja nije bila ovlaštena za zastupanje društva Zagrebački holding d.o.o. niti za davanje izjava o vlasničkopravnom statusu nekretnina, pa ista ne predstavlja niti može predstavljati izjavu volje osobe ovlaštene za zastupanje društva Zagrebački holding d.o.o. Poruka se sadržajno odnosila na prostor oznake PP1 (E-1), a navod službenice da u tom trenutku ne raspolaže vlasničkom dokumentacijom ni na koji način ne predstavlja izjavu društva Zagrebački holding d.o.o. da nije vlasnik ili posjednik Nekretnine, a još manje odricanje od prava na Nekretnini. Upravo je ta poruka stečajnom upravitelju trebala biti povod da se, prije prodaje Nekretnine, službenim putem obrati Upravi društva Zagrebački holding d.o.o., što nije učinio. Slijedom navedenog, Nekretnina je prodana iako je stečajni upravitelj znao da je ista u posjedu Zagrebačkog holdinga koji na njoj polaže pravo vlasništva, što jasno proizlazi iz priložene dokumentacije.

Društvo Zagrebački holding d.o.o., kao pravni sljednik društava Tržnice jug – Zagreb i Tržnice Zagreb d.o.o., od dovršetka Tržnog centra Savica pa do danas nalazi se u neprekinutom, mirnom i samostalnom posjedu Nekretnine (prostorija označena brojem 38 na tlocrtu Tržnog centra Savica – evidencija lokala i kupaca), koju koristi kao skladište tržnice Savica. Navod stečajnog upravitelja da je Nekretnina predana u posjed kupcu nije istinit. Štoviše, isto je u proturječju sa samim Ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 30.10.2025. godine u kojem je u čl. 4. navedeno da prodavatelj nije u posjedu Nekretnine, da se Nekretnina koristi kao skladište za potrebe tržnice Savica te da se kupac

ovlašćuje da posjed preuzme tek nakon isplate kupovnine. Kupac nikada nije stupio u posjed Nekretnine, što proizlazi i iz dopisa kupca od 06.10.2026. godine.

Dokaz: dopis društva ERCON&CO d.o.o. od 06.10.2026. godine;

Društvo Zagrebački holding d.o.o. Nekretninu posjeduje kao vlastitu, na temelju Ugovora o kupoprodaji br. 180/91 od 05.07.1991. i u cijelosti isplaćene kupoprodajne cijene, o čemu je dokumentacija dostavljena uz podnesak od 30.07.2026. S tim u vezi, netočno je i utvrđenje iz čl. 4. Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 30.10.2025. godine da je posjednik Nekretnine Grad Zagreb, koje je, između ostalog, protivno i utvrđenju iz poziva za prikupljanje pisanih ponuda koji je sam stečajni upravitelj objavio prije prodaje predmetne Nekretnine. Upravo je iz navedenog razloga u dopisu od podneskom od 30.07.2026. godine od stečajnog upravitelja zatraženo da se izjasni koju je dokumentaciju imao na raspolaganju u pogledu utvrđivanja izvanknjižnog vlasništva i faktičnog posjeda na predmetnoj nekretnini te je li o istima obavijestio društvo ERCON&CO d.o.o., kao kupca, prije sklapanja ugovora o kupoprodaji predmetne Nekretnine, kao i dostavu dokaza o javnoj objavi navedenih poziva za prikupljanje pisanih ponuda u odnosu na predmetnu Nekretninu. Međutim, stečajni upravitelj se u potpunosti oglušio na navedeni zahtjev.

Društvo Zagrebački holding d.o.o. nije sudionik stečajnog postupka posl.br. St-1029/2019. Fikcija dostave objavom na e-oglasnoj ploči sudova iz čl. 12. Stečajnog zakona odnosi se na dostavu sudskih pismena sudionicima postupka i ne može zamijeniti dužnost stečajnog upravitelja da s pažnjom dobrog stručnjaka postupi prema osobi koju je sam označio kao posjednika i mogućeg izvanknjižnog vlasnika predmeta unovčenja. Objava izvješća i poziva na e-oglasnoj ploči ne stvara trećim osobama obvezu praćenja stečajnog postupka niti dovodi do gubitka njihovih stvarnih prava.

Jednako je neodlučno pitanje zašto se društvo Zagrebački holding d.o.o. nije upisalo u zemljišne knjige te koliko je vremena proteklo od objave stanja stečajne mase. Pravo na izdvajanje predmeta koji ne ulazi u stečajnu masu utvrđuje se prema pravilima za ostvarivanje tog prava izvan stečajnog postupka (čl. 147. Stečajnog zakona) i ne ovisi o zemljišnoknjižnom upisu niti o obavijesti stečajnom upravitelju, osobito kada je izlučni vjerovnik u posjedu stvari (v. presuda Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Rev-985/2022-2 od 18.06.2024. godine).

Slijedom navedenog, društvo Zagrebački holding d.o.o. traži od stečajnog upravitelja:

- da u roku od 8 (osam) dana od primitka ovog podneska dostavi očitovanja i dokumentaciju zatražene podneskom od 30.07.2026. godine,
- da se suzdrži od podnošenja završnog računa, provedbe završne diobe i poduzimanja drugih radnji usmjerenih na zaključenje stečajnog postupka dok se pravomoćno ne riješe sporna pitanja glede Nekretnine,
- da iznos od 35.080,00 EUR, ostvaren prodajom Nekretnine, izdvoji i zadrži na računu stečajne mase dok se pravomoćno ne riješe sporna pitanja glede Nekretnine.

S tim u vezi, predlaže se Trgovačkom sudu u Zagrebu, Stalnoj službi u Karlovcu, da u okviru nadzora nad radom stečajnog upravitelja ne odobri podnošenje završnog računa niti provedbu završne diobe

dok se pravomoćno ne riješe sporna pitanja glede Nekretnine, odnosno da naloži stečajnom upravitelju da iznos od 35.080,00 EUR izdvoji i zadrži na računu stečajne mase. Društvo Zagrebački holding d.o.o. obavijestit će sud o pokretanju sudskih postupaka radi zaštite svojih prava glede Nekretnine.

Ovaj podnesak, kao ni zahtjev za izdvajanjem i zadržavanjem sredstava ostvarenih prodajom Nekretnine, ne predstavlja odobrenje raspolaganja Nekretninom niti izbor bilo kojeg od prava iz čl. 148. Stečajnog zakona. Društvo Zagrebački holding d.o.o. zadržava sva prava u odnosu na Nekretninu, uključujući pravo zahtijevati utvrđenje prava vlasništva, brisanje upisa prava vlasništva kupca i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja, prava iz čl. 147. i 148. Stečajnog zakona te pravo na naknadu štete prema stečajnoj masi i osobno prema stečajnom upravitelju. Društvo Zagrebački holding d.o.o. poduzet će odgovarajuće pravne radnje radi zaštite svojih prava bez daljnje obavijesti.

S poštovanjem,

U Zagrebu, dana 04.11.2026. godine

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.

p.p. Ladislav Škrinjar

Digitally signed by Ladislav Škrinjar
Date: 2026.11.04 14:09:00 +01'00'

U privitku:

- punomoć za zastupanje;

- preslika e-mail poruka stečajnog upravitelja od 12.09.2023. i 17.10.2023.

- preslika poziva za prikupljanje pisanih ponuda (rok za dostavu ponuda 16.05.2025.)

- preslika Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 30.10.2025. sklopljenog između Stečajne mase iza DIMONT GRADNJA d.o.o. u stečaju i ERCON & CO d.o.o.

- dopis društva ERCON&CO d.o.o. od 06.10.2026. godine;