



REPUBLIKA HRVATSKA  
Trgovački sud u Zagrebu  
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-3082/2019

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

## R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu, sudac Marija Bakula Vugrinec, u stečajnom postupku nad dužnikom JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB 68860828547, Zagreb, Vladimira Filakovca 13, 16. svibnja 2025.

r i j e š i o j e

I. Odbija se prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to u:

- zk.ul. 110, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4G,
- zk.ul. 178, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4H,
- zk.ul. 42, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4F,
- zk.ul. 134, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/20,
- zk.ul. 870, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/19,
- zk.ul. 500, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/184,
- zk.ul. 510, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/185,
- zk.ul. 934, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/186,

kao funkcionalne cjeline.

II. Zastaje se s prodajom nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to u:

- zk.ul. 110, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4G,
- zk.ul. 178, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4H,
- zk.ul. 42, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4F,
- zk.ul. 134, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/20,
- zk.ul. 870, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/19,
- zk.ul. 500, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/184,
- zk.ul. 510, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/185,
- zk.ul. 934, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/186,

do pravomoćnog okončanja parničnih postupaka koji se vode pred ovim sudom u parničnim predmetima poslovni broj P-1062/2021, P-115/2022 i P-126/2022 ili drugačije odluke suda.

## Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda od 21. veljače 2020. nad dužnikom je otvoren stečajni postupak sukladno odredbama Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ), koje je potvrđeno rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-1576/2020 od 28. travnja 2020. Ustavni sud Republike Hrvatske je rješenjem poslovni broj U-III-3139/2020 od 20. siječnja 2021. odbacio ustavnu tužbu u povodu rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-1576/2020 od 28. travnja 2020. i rješenja ovog suda poslovni broj St-3082/2019 od 21. veljače 2020. (kao i u povodu zaključka ovog suda poslovni broj St-2426/2018 od 13. prosinca 2019.).

2. Stečajnu masu stečajnog dužnika čine nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to:

- zk.ul. 110, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4G,
- zk.ul. 178, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4H,
- zk.ul. 42, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4F,
- zk.ul. 134, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/20,
- zk.ul. 870, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/19,
- zk.ul. 500, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/184,
- zk.ul. 510, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/185,
- zk.ul. 934, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/186.

3. Sud je donio rješenje od 20. svibnja 2022. o prodaji nekretnina stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo (u korist vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o.), upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to u:

- zk.ul. 500, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/184, 5. suvlasnički dio:  $\frac{1}{2}$ ,
- zk.ul. 510, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/185, 4. suvlasnički dio:  $\frac{1}{2}$  i
- zk.ul. 934, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/186, 6. suvlasnički dio:  $\frac{1}{2}$ .

4. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je rješenjem poslovni broj PŽ-2726/2022-6 od 12. listopada 2022. odbio žalbu razlučnog vjerovnika Maslinovi Dvori d.o.o. i potvrdio je navedeno rješenje o prodaji u točkama I., III. i IV. izreke, a Vrhovni sud Republike Hrvatske je rješenjem poslovni broj Revd 225/2023-2 od 5. prosinca 2023. odbio prijedlog razlučnog vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. za dopuštenje revizije.

5. U odnosu na preostale nekretnine stečajnog dužnika, nakon što je obustavljen ovršni postupak i u zemljišnim knjigama brisana zabilježba ovrhe, sud je donio rješenje od 18. ožujka 2024. o prodaji nekretnina stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo (upisano je razlučno pravo u korist vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o. s time da je upisan prijenos u glavnom ulošku zk.ul. 110, k.o. 999901, Jankomir), upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to u:

- zk.ul. 110, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4G,
- zk.ul. 178, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4H,
- zk.ul. 42, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4F,

- zk.ul. 134, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/20, 1. suvlasnički dio:  $\frac{1}{2}$  i 2. suvlasnički dio:  $\frac{1}{2}$ ,
- zk.ul. 870, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/19, 1. suvlasnički dio:  $\frac{3}{4}$  i 2. suvlasnički dio:  $\frac{1}{4}$ ,
- zk.ul. 500, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/184, 1. suvlasnički dio:  $\frac{1}{2}$ ,
- zk.ul. 510, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/185, 2. suvlasnički dio:  $\frac{1}{2}$ ,
- zk.ul. 934, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/186, 4. suvlasnički dio:  $\frac{1}{2}$ .

6. Kao što je obrazloženo u rješenju od 18. ožujka 2024., sud je utvrdio da je upisan prijenos založnog prava za korist vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o., i to u glavnom ulošku zk.ul. 110, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4G, pod Z-39741/2020 zaprimljeno 14. rujna 2020., dok je u ostalim sporednim ulošcima zabilježen odbijen prijedlog radi uknjižbe ustupanja založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine. Sukladno odredbi čl. 157. Zakona o zemljišnim knjigama sve promjene zajedničke hipoteke kao što su prijenos, ograničenje, opterećenje, brisanje ili druge upisat će se samo u glavnom ulošku (st. 1.), a upis promjena u glavnom ulošku vrijedit će kao da je proveden u svim već postojećim ili budućim sporednim ulošcima, ali djelomično ili potpuno brisanje zajedničke hipoteke, a i hipoteke u pojedinom sporednom ulošku, zabilježiti će se glede svih hipotekarnih predmeta i u svim sporednim ulošcima (st. 2.). Nadalje, odredbom čl. 319. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno je prijeđe li na bilo kojem pravnom temelju tražbina osigurana založnim pravom na drugu osobu, na nju je time ujedno prešlo i to založno pravo bez posebnoga pravnoga temelja za to i bez posebnog načina stjecanja, osim ako je što drugo bilo određeno. Dakle, iz citiranih odredbi (kao i stavova drugostupajskih sudova izraženih u odlukama Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-6076/2019 i PŽ-2239/2020, te Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj GŽ-2407/2020) sud je utvrdio da postoji razlučno pravo vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o. na naprijed navedenim nekretninama.

7. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je rješenjem poslovni broj PŽ-1599/2024 od 8. svibnja 2024. odbacio kao nedopuštene žalbe Siniše Josipa Pavlinića, vl. obrta Mald, i Maslinovi dvori d.o.o., a Vrhovni sud Republike Hrvatske je rješenjem poslovni broj Revd 3632/2024 od 3. rujna 2024. odbacio prijedlog Siniše Josipa Pavlinića, vl. obrta MALDI, i vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. za dopuštenje revizije.

8. Podneskom od 3. rujna 2024. stečajni upravitelj je predložio prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline, jer se radi o zemljištu pogodnom za izgradnju raznih poslovnih sadržaja pa je predložio ovaj način prodaje radi lakše prodaje i očuvanja vrijednosti, a prema procijenjenoj vrijednosti svih nekretnina kao funkcionalne cjeline u iznosu od 4.810.000,00 eura.

9. Podneskom od 10. rujna 2024. razlučni vjerovnik Maslinovi dvori d.o.o. je predložio odbaciti prijedlog stečajnog upravitelja te je u bitnom naveo da vjerovnik Podsused nekretnine d.o.o. nema utvrđenu tražbinu koja bi mogla biti osigurana razlučnim pravom i da je on jedini vjerovnik s utvrđenom tražbinom, pozvao se na odredbu čl. 221. st. 2. SZ-a i čl. 92. st. 3. Ovršnog zakona, osporio

je utvrđenu vrijednost nekretnina te naveo da ne postoji odluka vjerovnika o unovčenju nekretnina kao funkcionalne cjeline.

10. Podneskom od 11. rujna 2024. razlučni vjerovnik Podsused nekretnine d.o.o. je podržao prijedlog stečajnog upravitelja o prodaji svih nekretnina kao funkcionalne cjeline, jer bi prema nalazu i mišljenju vještaka prodaja pojedinačnih čestica oštetila stečajnog dužnika i stečajne vjerovnike, jer zbroj vrijednosti pojedinačnih čestica iznosi 3.830.000,00 EUR, koji je manji od procijenjene vrijednosti svih nekretnina kao funkcionalne cjeline.

11. Podneskom od 27. rujna 2024. razlučni vjerovnik Maslinovi dvori d.o.o. je predložio odbaciti prijedlog vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o. koji nema utvrđenu tražbinu koja bi mogla biti osigurana razlučnim pravom niti je njegovo razlučno pravo pravomoćno upisano u zemljišne knjige, jer nije odlučeno o prigovoru o predmetu Z-15554/2021. U podnesku je dao i izjavu da se izričito protivi unovčenju stečajne mase dok se ne donesu pravomoćne presude u parničnim postupcima P-126/2022 i P-115/2022 (koje se vode radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o.).

12. Podneskom od 3. listopada 2024. stečajni vjerovnik Siniša Josip Pavlinić, vl. obrta Mald, je iznio u bitnom isto kao i razlučni vjerovnik u podnesku od 27. rujna 2024.

13. Podneskom od 24. ožujka 2025. stečajni vjerovnik Maslinovi dvori d.o.o. je predložio ispraviti tablicu ispitanih tražbina, navodeći da vjerovnik Podsused nekretnine d.o.o., kao osporavatelj, nije pokrenuo parnicu protiv vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine toga vjerovnika u iznosu od 200.000,00 kn.

14. Sud je zaključkom od 3. travnja 2025. pozvao vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o. očitovati se je li kao osporavatelj u zakonskom roku pokrenuo parnicu protiv vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine toga vjerovnika u iznosu od 200.000,00 kn i ako je parnicu pokrenuo, je li parnica pravomoćno okončana te dostaviti dokaz o tome, te vjerovnike Maslinovi dvori d.o.o. i Sinišu Josipa Pavlinića, vlasnika obrta za knjigovodstvene usluge Mald, očitovati se jesu li kao osporavatelji u zakonskom roku pokrenuli parnicu protiv vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o. radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine toga vjerovnika u iznosu od 60.916.543,00 kn i ako su parnicu pokrenuli, je li parnica pravomoćno okončana te dostaviti dokaz o tome.

15. Podneskom od 8. travnja 2025. razlučni vjerovnik Podsused nekretnine d.o.o. je dostavio dokaz o podnošenju tužbe protiv vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. u predmetu koji se još uvijek vodi pred ovim sudom u predmetu poslovni broj P-1062/2021 i u kojem vjerovnik Maslinovi dvori d.o.o. aktivno sudjeluje.

16. Podneskom od 14. travnja 2025. vjerovnik Maslinovi dvori d.o.o. je ustrajao na ispravku tablice ispitanih tražbina, budući da je tužbu u predmetu poslovni broj P-1062/2021 podnio Podsused nekretnine d.o.o. kao osporavatelj

u ime stečajnog dužnika, što nije u skladu s uputom stečajnog suca iz rješenja o utvrđenim i osporenim tražbinama.

17. Podneskom od 22. travnja 2025. vjerovnik Maslinovi dvori d.o.o. je dostavio dokaz o podnošenju tužbe u parničnom predmetu P-115/2022 te je naveo da taj parnični postupak nije pravomoćno okončan, kao ni parnični postupak po tužbi koju je podnio Siniša Josip Pavlinić, vlasnik obrta Mald i u predmetu poslovni broj P-126/2022 (za koje je predloženo spajanje na predmet P-115/2022 o kojem sud još nije odlučio).

18. Dakle, u ovom stečajnom postupku sve nekretnine stečajnog dužnika navedene u točki 3. i 5. ovog obrazloženja su opterećene razlučnim pravima i to razlučnim pravima dva različita razlučna vjerovnika: Maslinovi dvori d.o.o. (nekretnine navedene pod točkom 3. ovog obrazloženja) i Podsused nekretnine (nekretnine navedene pod točkom 5. ovog obrazloženja).

19. Napominje se da u odnosu na nekretnine upisane u zk.ul. 500, zk.ul. 510, i zk.ul. 934, oba razlučna vjerovnika imaju upisano razlučno pravo na različitim suvlasničkim dijelovima u  $\frac{1}{2}$ , i to:

- Maslinovi dvori d.o.o. ima upisano na suvlasničkim dijelovima 5. suvlasnički dio:  $\frac{1}{2}$ , 4. suvlasnički dio:  $\frac{1}{2}$  i 6. suvlasnički dio:  $\frac{1}{2}$ , a
- Podsused nekretnine d.o.o. na suvlasničkim dijelovima 1. suvlasnički dio:  $\frac{1}{2}$ , 2. suvlasnički dio:  $\frac{1}{2}$  i 4. suvlasnički dio:  $\frac{1}{2}$

dakle, razlikuje se broj suvlasničkog dijela (suvlasnički dio 1., 2., 3., 4., 5. i 6.) pa se ne radi o istim suvlasničkim dijelovima.

20. Razlučni vjerovnici Maslinovi dvori d.o.o. i Podsused nekretnine d.o.o. su, pored obavijesti o razlučnom pravu, kao stečajni vjerovnici prijavili i tražbine koje su osigurane razlučnim pravima.

21. U odnosu na tražbine koje su osigurane razlučnim pravima na ispitnom ročištu su osporene tražbine vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. i Podsused nekretnine d.o.o. te su rješenjem o utvrđenim i osporenim tražbinama od 19. svibnja 2021., ispravljenim rješenjem od 24. svibnja 2021., uz rješenje od 5. listopada 2021. upućeni (u odnosu na tražbine osigurane razlučnim pravom) pokrenuti parnice:

- vjerovnik Podsused nekretnine d.o.o., kao osporavatelj, u roku od 8 dana od dana pravomoćnosti rješenja, odnosno primitka drugostupanjske odluke, pokrenuti parnicu protiv vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine toga vjerovnika u iznosu od 200.000,00 kn

- stečajni upravitelj te vjerovnici Maslinovi dvori d.o.o. i Siniša Josip Pavlinić, vlasnik obrta Mald i, kao osporavatelji tražbine vjerovnika drugog višeg isplatnog reda Podsused nekretnine d.o.o., u roku od osam dana od dana pravomoćnosti rješenja o upućivanju u parnicu, odnosno primitka drugostupanjske odluke pokrenuti parnicu protiv vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o., radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine toga vjerovnika u iznosu od 60.916.543,00 kn.

22. Stečajni upravitelj nije pokrenuo parnicu radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o. u iznosu od 60.916.543,00 kn.

23. Prema očitovanjima vjerovnika sukladno zaključku suda od 3. travnja 2025. i ispravama u spisu sud je utvrdio da su u tijeku slijedeće parnice:

- poslovni broj P-1062/2021 u kojoj je tužitelj Jankomir nekretnine d.o.o. u stečaju, kojeg zastupa osporavatelj Podsused nekretnine d.o.o., protiv tuženika Maslinovi dvori d.o.o. radi utvrđenja osnovanosti osporavanja tražbine tuženika Maslinovi dvori d.o.o. u iznosu od 200.000,00 kn kao osporene tražbine drugog višeg isplatnog reda

(s time da se o spornoj aktivnoj legitimaciji može raspravljati u parničnom postupku, a o pitanju aktivne legitimacije u slučaju osporavanja tražbine za koju postoji ovršna isprava stav je zauzeo Visoki trgovački sud Republike Hrvatske npr. u presudi poslovni broj PŽ-396/2020 od 14. lipnja 2022.)

- poslovni broj P-115/2022 u kojoj je tužitelj Maslinovi dvori d.o.o. protiv tuženika Podsused nekretnine d.o.o. radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o. u iznosu od 60.916.543,00 kn

- poslovni broj P-126/2022 u kojoj je tužitelj Siniša Josip Pavlinić, vlasnik obrta Mald, protiv tuženika Podsused nekretnine d.o.o. radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o. u iznosu od 60.916.543,00 kn.

24. Pri tome se napominje da je nejasno (no za ovu odluku i nebitno) zašto su stečajni vjerovnici Maslinovi dvori d.o.o. i Siniša Josip Pavlinić, vlasnik obrta za knjigovodstvene usluge Mald pokrenuli dvije odvojene parnice radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o. u iznosu od 60.916.543,00 kn, budući da su jedinstveni suparničari. Naime, prema sudskoj praksi (rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-4293/2021 od 25. svibnja 2022.) kada u dvije parnice stečajni vjerovnici istaknu sadržajno isti tužbeni zahtjev (utvrđenje osnovanosti osporavanja tuženikove tražbine prema stečajnom dužniku u istom iznosu) te parnice se smatraju objektivno identičnima i stečajni vjerovnici upućeni u parnicu radi utvrđenja osnovanosti osporavanja tuženikove tražbine su jedinstveni suparničari pa odluka donesena u parnici u kojoj je sudjelovao jedan od suparničara djeluje i prema drugim jedinstvenim suparničarima.

25. Dakle, o prijavljenim i osporenim tražbinama razlučnih vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. i Podsused nekretnine d.o.o., koje su ujedno i tražbine osigurane predmetnim razlučnim pravima, u tijeku su parnični postupci koji nisu pravomoćno okončani.

U odnosu na prijedlog stečajnog upravitelja da se nekretnine stečajnog dužnika prodaju kao funkcionalna cjelina

26. Po ocjeni ovog suda, prijedlog stečajnog upravitelja da se nekretnine stečajnog dužnika prodaju kao funkcionalna cjelina nije osnovan.

27. Ovo prvenstveno što svaki suvlasnički dio može biti samostalni predmet prodaje. Naime, sukladno čl. 81. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24, 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.).

28. Sukladno 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, 152/14, 81/15; 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.

29. Odredbama Stečajnog zakona i Ovršnog zakona (pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini se primjenjuju na odgovarajući način kod prodaje u stečajnom postupku nekretnina na kojima postoji razlučno pravo – čl. 247. st. 1. SZ-a) nije predviđena prodaja više nekretnina kao (funkcionalne) cjeline.

30. Osim toga, načelno, u situaciji kada na nekretninama stečajnog dužnika postoje razlučna prava dva različita razlučna vjerovnika, prodaja svih nekretnina kao funkcionalne cjeline bi onemogućila razlučne vjerovnike u davanju izjave da kupuje nekretninu u smislu čl. 247. SZ-a.

31. No, u konkretnom slučaju valja imati na umu da u ovoj fazi postupka, iako na nekretninama stečajnog dužnika postoje razlučna prava dva razlučna vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. i Podsused nekretnine d.o.o., tražbine oba razlučna vjerovnika koje su osigurane razlučnim pravom su osporene i o njima se vode parnice pa je upitno mogu li uopće prije pravomoćnog okončanja parnica o osporenim tražbinama razlučni vjerovnici osporenih tražbina dati izjavu u smislu čl. 247. SZ-a (razlozi navedeni pod točkom 37. i 38. ovog obrazloženja).

32. Potrebno je i naglasiti da razlučni vjerovnik Maslinovi dvori d.o.o. potpuno neosnovano i uporno ignorira sve sudske odluke u ovom stečajnom postupku (kako prvostupanjskog, tako i drugostupanjskog suda) te uporno navodi da vjerovnik Podsused nekretnine d.o.o. nema utvrđenu tražbinu koja bi mogla biti osigurana razlučnim pravom i da je Maslinovi dvori d.o.o. jedini vjerovnik s utvrđenom tražbinom (iako je i njegova tražbina osporena te se o njoj vodi parnica).

33. Stoga, po ocjeni ovog suda, budući da odredbama Stečajnog zakona i Ovršnog zakona nije predviđena prodaja više nekretnina kao (funkcionalne) cjeline i budući da na nekretninama stečajnog dužnika postoje razlučna prava dva različita razlučna vjerovnika, prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline nije osnovan.

U odnosu na zastoj prodaje nekretnina stečajnog dužnika

34. Budući da su u tijeku parnice radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbina koje su osigurane razlučnim pravima oba razlučna vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. i Podsused nekretnine d.o.o., ocjena je ovog suda da je potrebno zastati s prodajom nekretnina stečajnog dužnika do pravomoćnog okončanja parničnih postupaka koji se vode pred ovim sudom u predmetima poslovni broj P-1062/2021, P-115/2022 i P-126/2022.

35. Ovo stoga što bi pravomoćna presuda kojom bi bilo utvrđeno osnovanim osporavanjem tražbine koja je osigurana razlučnim pravom imala učinak na razlučno pravo, koje u tom slučaju prestaje.

36. Naime, prema sudskoj praksi, razlučnom vjerovniku koji je i kao stečajni vjerovnik prijavio svoju tražbinu koja je osigurana razlučnim pravom, prestaje založno pravo (razlučno pravo) ako mu je pravomoćnom presudom u parnici radi utvrđivanja osnovanosti osporavanja, utvrđeno da je osporavanje njegove tražbine osnovano (tako i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u rješenjima poslovni broj PŽ-3034/2022 od 19. srpnja 2022. i PŽ-1525/2024 od 20. svibnja 2024.). U toj situaciji stečajni sud na temelju pravomoćne presude kojom je utvrđeno osnovanim osporavanjem tražbine donosi rješenje o brisanju hipoteka u zemljišnim knjigama (tako i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u rješenjima poslovni broj PŽ-3034/2022 od 19. srpnja 2022. i PŽ-200/2025 od 22. siječnja 2025.). Ovo stoga što sukladno čl. 346. ZV-a založno pravo prestaje kad prestane cijela njime osigurana tražbina i sve sporedne tražbine kamata i troškova, ako nije što drugo zakonom određeno, a sukladno čl. 347. st. 1. ZV-a da bi založno pravo na nekretnini prestalo, nije dovoljno da je prestala tražbina koju je osiguravala, već hipoteka prestaje brisanjem iz zemljišne knjige.

37. Nadalje, budući da u ovoj fazi postupka još uvijek postoje razlučna prava dva razlučna vjerovnika (koja razlučna prava bi mogla prestati ako se u parnicama koje se vode pravomoćno utvrdi osnovanim osporavanjem njihovih tražbina), postavlja se pitanje mogu li u postupku prodaje razlučni vjerovnici (čije su tražbine osigurane razlučnim pravom osporene i o kojim tražbinama se vode parnični postupci) dati izjavu da kupuju nekretnine i da stavljaju u prijeboj svoju tražbinu (koja je osporena i o kojoj se vodi parnica) s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u smislu čl. 247. st. 7. SZ-a ili eventualno zahtjev za oslobođenje od polaganja kupovnine u smislu čl. 107. OZ-a (kada je upitno hoće li nakon pravomoćnog okončanja parnice o osporenoj tražbini imati pravo na namirenje kao razlučni vjerovnici).

38. Po ocjeni ovog suda, ako je osporena tražbina osigurana razlučnim pravom i o njoj se vodi parnica, do pravomoćnog okončanja parnice razlučni vjerovnik takvu (spornu) tražbinu ne bi mogao staviti u prijeboj u smislu čl. 247. st. 7. SZ-a, niti bi razlučni vjerovnik takve (osporene) tražbine mogao zahtijevati oslobođenje od polaganja kupovnine u smislu čl. 107. SZ-a.



39. Osim toga, u situaciji kada se o osporenoj tražbini koja je osigurana razlučnim pravom vodi parnica radi utvrđivanja osnovanosti osporavanja, ako se u stečajnom postupku unovči nekretnina prije okončanja parnice, stečajni sud ne može donijeti odluku o namirenju razlučnog vjerovnika dok se pravomoćno ne okonča parnica radi utvrđivanja osnovanosti osporavanja (tako i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u rješenju poslovni broj PŽ-2101/2024 od 21. svibnja 2024.).

40. Stoga, kada bi sud nastavio s postupkom unovčenja nekretnina stečajnog dužnika (u zasebnim postupcima prodaje) i unovčio nekretnine (bez uzimanja u obzir eventualnih izjava razlučnih vjerovnika u smislu čl. 247. st. 7. SZ-a i zahtjeva u smislu čl. 107. OZ-a), a parnice u međuvremenu ne bi bile okončane, sud ne bi mogao donijeti odluku o namirenju razlučnih vjerovnika sve do pravomoćnog okončanja parnica o njihovim osporenim tražbinama koje su osigurane razlučnim pravom.

41. Pri tome se napominje da u takvom slučaju može proći i nekoliko godina do pravomoćnosti presuda iz parničnih postupaka (a u predmetnim parnicama još nisu donesene ni prvostupanjske presude), kao npr. u predmetu ovog suda poslovni broj St-1795/2017, u kojem je nekretnina unovčena 2022., a tek nakon pravomoćnog okončanja parnice tijekom 2025., namiren je razlučni vjerovnik. Općepoznata je činjenica koliko su narasle vrijednosti nekretnina u protekle tri godine (kao i stope inflacije u tom razdoblju) pa je postignuta kupovna iz 2022. i njezina vrijednost daleko niža od one koja bi bila postignuta u 2025., kada je razlučni vjerovnik namiren.

42. Stoga sud ocjenjuje da bi zbog svih naprijed navedenih razloga, nastavkom prodaje prije pravomoćnog okončanja parničnih postupaka koji se vode pred ovim sudom u predmetima poslovni broj P-1062/2021, P-115/2022 i P-126/2022, mogla nastupiti veća šteta kako za stečajne vjerovnike tako i razlučne vjerovnike u ovom stečajnom postupku od štete koja bi mogla nastupiti zastojem prodaje.

43. Zastoj prodaje znači samo da će se određeno vrijeme, dakle privremeno, zastati s prodajom do pravomoćnog okončanja parničnih postupaka (tako i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u rješenjima poslovni broj PŽ-4328/2022-2 od 10. studenoga 2022., PŽ-4328/2022-3 od 10. studenoga 2022., PŽ-4328/2022-4 od 10. studenoga 2022. i PŽ-4328/2022-5 od 10. studenoga 2022.).

44. Slijedom svega navedenoga, sud je sukladno čl. 81. OZ-a u vezi s čl. 247. st. 1. SZ-a, odlučio kao u točki I. izreke, a sukladno odredbi čl. 271. SZ-a u vezi s čl. 346. i 347. ZV-a odlučio kao u točki II. izreke.

Zagreb, 16. svibnja 2025.

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. e oglasna ploča
2. stečajni upravitelj

Broj zapisa: **9-30877-9e17f**

Kontrolni broj: **0ba05-a8697-a5099**

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.