



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-106/2023-172

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu Alenu Aliću, u stečajnom postupku nad dužnikom LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 63000822820, Zagreb, Ulica fra Luje Maruna 11, dana 6. svibnja 2025.,

r i j e š i o j e

Odbija se kao neosnovan prijedlog stečajnog vjerovnika Odvjetnika Željka Jurića za ukidanje odluke skupštine vjerovnika donesene na skupštini vjerovnika održane dana 29. travnja 2025., koja glasi:

„Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Velikoj Gorici k.o. Podotočje, zk. ul. 817, etaža 3, s Miroslavom Jakšićem i Bojanom Jakšić sklopi ugovor o najmu, uz najamninu od 150,00 Eur mjesečno uz obvezu podmirenja režijskih troškova, za razdoblje od 6 mjeseci, s početkom trajanja od 19. svibnja 2025.“

### Obrazloženje

1. Na skupštini vjerovnika koja je održana dana 29. travnja 2025., između ostalog, je tako točka dnevnog reda raspravljeno pitanje sklapanja ugovora o najmu nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Velikoj Gorici, k.o. Podotočje, zk.ul. 817, Etaža 3. Prema stanju spisa radi se o nekretnini koja je u vlasništvu dužnika i predstavlja stečajnu masu, a u kojoj stanuje raniji direktor dužnika Miroslav Jakšić sa Bojanom Jakšić. Nakon rasprave o toj točki dnevnog rada skupština vjerovnika je većinom glasova donijela odluku navedenu u izreci ovog rješenja.

2. Vjerovnik Željko Jurić predložio je ukidanje navedene odluke skupštine vjerovnika smatrajući da je ista protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika jer je iznos najma nerazmjerno nizak te time dolazi do oštećenja i umanjenja stečajne mase.

3. Odredbom čl. 108. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/15, 104/17 i 36/22 dalje SZ) propisano je da će sud na zahtjev razlučnog vjerovnika, stečajnog vjerovnika koji nije nižeg isplatnog rada, stečajnog upravitelja ili iznimno po

službenoj dužnosti ukinuti odluku skupštine vjerovnika ako je protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika.

4. Prijedlog vjerovnika Željka Jurića nije osnovan.

5. Iz stanja spisa proizlazi da se radi o nekretnini stečajnog dužnika u kojoj već duže vrijeme stanuje obitelj Jakšić. Na skupštini vjerovnika koja je održana 13. studenog 2024. donesena je odluka da će se sa stanarima predmetne nekretnine sklopiti ugovor o najmu. Stečajna upraviteljica je izvijestila kako je nakon navedene skupštine odmah poduzela radnje radi realizacije sklapanja ugovora o najmu, ali da zbog loše financijske situacije Miroslava Jakšića ugovor o najmu nije mogao biti sklopljen za iznos najamnine koji bi iznosio više od 150,00 Eur mjesečno i plaćanje režijskih troškova. Navedene okolnosti stečajna upraviteljica detaljno je iznijela u svom izvješću od 20. prosinca 2024. (list 1458 – 1464 spisa).

6. Iz izvješća stečajne upraviteljice i rasprave na skupštini održanoj 29. travnja 2025. proizlazi da u slučaju nesklapanja ugovora o najmu s Miroslavom i Bojanom Jakšić kao jedina opcija preostaje podnošenje tužbe protiv korisnika stana radi predaje u posjed, a što bi iziskivalo daljnje troškove na teret stečajne mase, dodatno vrijeme, ali i upitnu mogućnost naplate tražbine po presudi zbog imovinskog stanja Miroslava i Bojane Jakšić. Naime, stečajna upraviteljica je izvijestila da je Miroslav Jakšić nezaposlen, a da su primanja Bojane Jakšić opterećena ovrhama.

7. Prihvaćajući da je, do konačne prodaje stečajne mase u cilju namirenja stečajnih vjerovnika, jedan od važnih zadataka stečajnog upravitelja očuvanje i eventualno uvećanje stečajne mase, ovaj sud smatra svrhovitim do konačne prodaje nekretnine, istu staviti u funkciju sklapanjem ugovora o najmu. Na taj način se za stečajnu masu osiguravaju redoviti prihodi sve do konačne prodaje nekretnine. Pritom treba imati u vidu i visinu najamnine kako bi raspoloživa stečajna masa osigurala optimalan prihod. S druge strane, valja imati na umu da najam nekretnine u okviru stečajnog postupka, naročito u okolnostima kada u predmetnoj nekretnini stanuje obitelj koja nema drugi smještaj, nije istovjetno traženju najmoprimca na slobodnom tržištu u okolnostima u kojima najmodavac raspolaže praznom nekretninom koju može ponuditi širokom krugu zainteresiranih osoba i na taj način kroz mehanizam tržišnog nadmetanja postići odgovarajući iznos mjesečne najamnine. Naime, iz stanja spisa proizlazi da u predmetnom stanu stanuju Miroslav i Bojana Jakšić koji ne žele ili ne mogu napustiti predmetnu nekretninu. Navedena okolnost, bez sumnje, otežava vjerovnicima i stečajnom upravitelju postizanje više cijene najma jer nekretnina nije prazna pa se i ne može izložiti tržišnoj konkurenciji koja bi eventualno mogla dovesti do više cijene najma. Takva smetnja mogla bi se otkloniti prisilnim iseljenjem Miroslava i Bojane Jakšić. Međutim, za to bi bilo potrebno prethodno pokrenuti parnični postupak radi predaje u posjed, a nakon toga i ovršni postupak radi iseljenja i predaje nekretnine. Takvi sudski postupci neminovno bi bili povezani i sa odgovarajućim troškovima koji se u ovome trenutku ne bi mogli namiriti jer stanje računa stečajnog dužnika, prema posljednjem izvješću stečajne upraviteljice (list 1520 spisa) iznosi 1.547,78 Eur. Isto tako, namirenje sudskih troškova od protustranke bilo bi upitno jer, kako je izvijestila stečajna upraviteljica, Miroslav Jakšić nema imovine i nije zaposlen, dok su primanja Bojane Jakšić opterećena ovrhama.

8. Treba napomenuti da u ovom trenutku nije niti donesena odluka u cilju pokretanja parnice radi iseljenja Miroslava i Bojane Jakšić, a donesena odluka o sklapanju ugovora o najmu ne sprječava vjerovnike da takvu odluku ubuduće donesu.

9. Dakle, s obzirom na sve navedeno, ocjena je ovog suda da je predmetnom odlukom skupštine vjerovnika osiguran određen prihod za stečajnu masu koji će, na posljetku, poslužiti namirenju stečajnih vjerovnika. Utoliko navedena odluka ne može biti protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika je ne umanjuje stečajnu masu (kako to navodi vjerovnik Željko Jurić), već baš naprotiv, uvećava ju. Sud prihvaća stav da bi se na slobodnom tržištu za predmetnu nekretninu mogao postići viši iznos najma, ali zbog činjenice da ista nije slobodna od osoba i stvari, predmetna se nekretnina, u ovome trenutku, niti ne može izložiti slobodnom tržištu. Utoliko sud ocjenjuje razumnom odluku skupštine vjerovnika da se predmetna nekretnina za razdoblje od 6 mjeseci iznajmi postojećim stanarima. Takav ugovor će se moći sklopiti bez odgađanja čime će se za razdoblje od sljedećih 6 mjeseci osigurati odgovarajući prihod.

10. Sukladno svemu navedenom, ocjena je ovog suda da predmetna odluka skupštine vjerovnika nije protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika te je riješeno kao u izreci.

Zagreb, 6. svibnja 2025.

Sudac:  
Alen Alić

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od osam dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem ovog suda Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske.

#### DNA:

1. e-oglasna ploča suda
2. stečajni upravitelj

Broj zapisa: **9-30877-187cd**

Kontrolni broj: **0ce80-f466e-9e3f2**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ALEN ALIĆ, 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.