



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

87. St-1883/2021

## 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 Mandel 94 d.o.o. u stečaju, OIB 91796154462, Zagreb, Ulica grada Chicaga 18, 7. veljače 2023.

r i j e š i o j e

Odbija se kao neosnovan prijedlog razlučnog vjerovnika EXACTO EVENTUM d.o.o., OIB 77069993743, Sesvete, Ulica Ivica Lovinčića 15, od 6. veljače 2023. da se kao cjelina prodaju nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov, i to:

- Suvlasnički dio: 53/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), pomoćni prostor br. 1 u podrumu koji se sastoji od hoby sale sveukupne površine 20,00 m<sup>2</sup>
- Suvlasnički dio: 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), prostor br. 2 u podrumu koji se sastoji od kotlovnice i vešeraja sveukupne površine 27,05 m<sup>2</sup>
- Suvlasnički dio: 159/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), pomoćni prostor br. 3 u podrumu koji se sastoji od vinoteke i konobe sveukupne površine 60,72 m<sup>2</sup>
- Suvlasnički dio: 115/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od pripreme, prodaje, rashladne komore 1 i 2 i WC-a, sveukupne površine 43,81 m<sup>2</sup>
- Suvlasnički dio: 169/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), stan br. 1 u prizemlju koji se sastoji od dva hodnika, kuhinje, blagavaone s dnevnim boravkom, dvije sobe, kupaone s WC-om i izbe ukupne površine 59,33 m<sup>2</sup> sa pripadkom terasa površine 5,02 m<sup>2</sup> i stepenice površine 0,23 m<sup>2</sup>, sveukupna površina stana br. 1 s pripadcima iznosi 64,58 m<sup>2</sup>
- Suvlasnički dio: 132/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), stan br. 2 na I katu koji se sastoji od hodnika, kuhinje, blagavaone s dnevnim boravkom, dvije sobe, kupaone s WC-om i lođe sveukupne površine 50,44 m<sup>2</sup>
- Suvlasnički dio: 81/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), stan br. 3 na I katu koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i dvije lođe sveukupne površine 30,66 m<sup>2</sup>
- Suvlasnički dio: 72/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8), stan br. 4 na I katu koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i balkona sveukupne površine 27,59 m<sup>2</sup>

- Suvlasnički dio: 88/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), stan br. 5 na mansardi koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i dvije lođe sveukupne površine 30,66 m<sup>2</sup> sa pripadkom spremište na mansardi površine 2,94 m<sup>2</sup>, sveukupna površina stana br. 5 iznosi 33,60 m<sup>2</sup>

- Suvlasnički dio: 60/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), stan br. 6 na mansardi koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i terase sveukupne površine 22,72 m<sup>2</sup>.

### Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-4699/2016 od 8. rujna 2017. otvoren je i zaključen nad dužnikom stečajni postupak sukladno odredbi čl. 132. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ), a rješenjem poslovni broj St-4699/2016 od 30. studenoga 2018. određen je nastavak postupka radi naknadne diobe.

2. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-1883/2021 od 13. srpnja 2022. određena je prodaja u stečajnom postupku nekretnina stečajnog dužnika uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, zk.ul. 1619 k.o. Sv. Jakov, i to:

- Suvlasnički dio: 53/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), pomoćni prostor br. 1 u podrumu koji se sastoji od hoby sale sveukupne površine 20,00 m<sup>2</sup>

- Suvlasnički dio: 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), prostor br. 2 u podrumu koji se sastoji od kotlovnice i vešeraja sveukupne površine 27,05 m<sup>2</sup>

- Suvlasnički dio: 159/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), pomoćni prostor br. 3 u podrumu koji se sastoji od vinoteke i konobe sveukupne površine 60,72 m<sup>2</sup>

- Suvlasnički dio: 115/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od pripreme, prodaje, rashladne komore 1 i 2 i WC-a, sveukupne površine 43,81 m<sup>2</sup>

- Suvlasnički dio: 169/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), stan br. 1 u prizemlju koji se sastoji od dva hodnika, kuhinje, blagavaone s dnevnim boravkom, dvije sobe, kupaone s WC-om i izbe ukupne površine 59,33 m<sup>2</sup> sa pripadkom terasa površine 5,02 m<sup>2</sup> i stepenice površine 0,23 m<sup>2</sup>, sveukupna površina stana br. 1 s pripadcima iznosi 64,58 m<sup>2</sup>

- Suvlasnički dio: 132/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), stan br. 2 na I katu koji se sastoji od hodnika, kuhinje, blagavaone s dnevnim boravkom, dvije sobe, kupaone s WC-om i lođe sveukupne površine 50,44 m<sup>2</sup>

- Suvlasnički dio: 81/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), stan br. 3 na I katu koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i dvije lođe sveukupne površine 30,66 m<sup>2</sup>

- Suvlasnički dio: 72/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8), stan br. 4 na I katu koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i balkona sveukupne površine 27,59 m<sup>2</sup>

- Suvlasnički dio: 88/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), stan br. 5 na mansardi koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone

s WC-om i dvije lođe sveukupne površine 30,66 m<sup>2</sup> sa pripadkom spremište na mansardi površine 2,94 m<sup>2</sup>, sveukupna površina stana br. 5 iznosi 33,60 m<sup>2</sup>

- Suvlasnički dio: 60/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), stan br. 6 na mansardi koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i terase sveukupne površine 22,72 m<sup>2</sup>.

3. Nakon što je Općinski sud u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Crikvenica rješenjem od 13. siječnja 2023. dopustio upis zabilježbe prodaje u stečajnom postupku, sud je 1. veljače 2023. održao ročište radi utvrđivanja vrijednosti navedenih nekretnina.

4. Podneskom od 6. veljače 2023. razlučni vjerovnik EXACTO EVENTUM d.o.o., OIB 77069993743, Sesvete, Ulica Ivica Lovinčića 15, je predložio da se navedene nekretnina na kojima postoji razlučno pravo prodaju isključivo kao cjelina, a ne prodajom svake pojedine etaže. Navedeni prijedlog je u bitnom obrazložio time što nekretnine čine jednu uporabnu cjelinu, da su pojedine etaže prostori bez instalacija, kuhinje, wc-a, da svi prostori imaju zajedničko brojilo vode i struje, da ne postoje posebna vrata za svaku etažu, kao i da postoje samo 4 parkirna mjesta.

5. Po ocjeni ovog suda, prijedlog razlučnog vjerovnika je neosnovan.

6. Na nekretninama iz točke 2. obrazloženja ovog rješenja upisano je razlučno pravo za korist vjerovnika EXACTO EVENTUM d.o.o., OIB 77069993743, Sesvete, Ulica Ivica Lovinčića 15.

7. 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.).

8. 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.).

9. 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.

10. Odredbama Stečajnog zakona i Ovršnog zakona nije predviđena prodaja više nekretnina kao cjeline (pogotovo u situaciji kada se radi o etažnom vlasništvu), a po ocjeni ovog suda uvjeti prodaje (u tom smislu i eventualna prodaja više nekretnina kao cjeline u jednom postupku elektroničke javne dražbe) ne ovise o volji razlučnog vjerovnika, neovisno o razlozima koje razlučni vjerovnik navodi – brzina i manji troškovi prodaje, visina tražbine prvoupisanog razlučnog vjerovnika i namjera davanja izjave da kupuje nekretnine i stavlja u prijeboj svoju tražbinu.

11. 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 10 nekretnina stečajnog dužnika (na kojima je uspostavljeno etažno vlasništvo) moraju unovčiti kao cjelina. Osim toga, uzimajući u obzir ukupni iznos procijenjene vrijednosti svih 10 nekretnina (ukupno iznos od 2.241.429,50 kn) ponuditelji koji bi bili zainteresirani za pojedinu nekretninu u slučaju prodaje nekretnina kao cjeline ne bi imali interesa sudjelovati u elektroničkoj javnoj dražbi u kojoj se prodaje 10 nekretnina ili ne bi mogli financijski uplatiti visoku jamčevinu određenu prema ukupnom zbroju procijenjenih vrijednosti svih 10 nekretnina (na kojima je uspostavljeno etažno vlasništvo). 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 10 pojedinačnih zaključaka o prodaji, jedno rješenje o dosudi umjesto više pojedinačnih rješenja o prodaji), a i stečajnom upravitelju (jedan zahtjev za prodaju, umjesto 10 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 suda o uvjetima prodaje.

12. Stoga, po ocjeni ovog suda, u situaciji kad se radi od 10 nekretnina na kojima je uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine (etažno vlasništvo), pa kao takve sve predstavljaju zasebne nekretnine u smislu odredbe čl. 81. st. 1. OZ-a i čl. 9. st. 1. ZV-a, prijedlog za prodaju nekretnina stečajnog dužnika kao cjeline nije osnovan.

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

Zagreb, 7. veljače 2023.

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: **eb319-1698b**

Kontrolni broj: **09cfb-ed805-622d4**

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.