

REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11
10000 Zagreb

U Zagrebu, 02. lipnja 2025.
Naš broj: 1584-01

Poslovni broj: St-3082/2019

Stečajni i razlučni vjerovnik: PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., OIB: 00581722127, Zagreb, Zagreb, Petrovaradinska ulica 1 zastupan po odvjetnicima iz REMENAR & REMENAR odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Gajeva ulica 57

Stečajni dužnik: JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. - u stečaju, OIB: 68860828547, Zagreb, Vladimira Filakovca 13

ŽALBA STEČAJNOGA I RAZLUČNOG VJEROVNIKA

1. Stečajni vjerovnik je putem oglasne ploče suda zaprimio rješenje naslovnoga suda od dana 16.05.2025. kojim je naslovni sud odbio prijedlog stečajnoga upravitelja za prodaju nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to u:

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

kao funkcionalne cjeline.

te u otvorenom zakonskom roku žalbu:

- zbog pogrešne primjene materijalnoga prava,
- zbog bitne povrede odredba stečajnoga postupka.

2. Prvenstveno odluka u odbijanju prodaje nekretnina stečajnoga dužnika kao cjeline nema valjano obrazloženje, a pogotovo nema obrazloženja zašto sud ne prihvaća razloge za prodaju koje su iznijeli stečajni upravitelj, stečajni i razlučni vjerovnici te u konačnici i stalnu sudski vještak za graditeljstvo i procjenu Ane Leko. Stoga ista nije podložna ispitivanju, čime je ista zahvaćena nedostatkom iz čl. 354. st. 2. t. 11. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23; dalje u tekstu: ZPP), tj. bitnom povredom

odredaba postupka.

3. Činjenica da različni vjerovnici po stavu sud neće moći koristiti svoje pravo iz članka 247. Stečajnoga zakona samo po sebi nije razlog prodaje pojedinačnih nekretnina jer u konačnici različni vjerovnici mogu, ali i ne moraju sudjelovati na javnoj dražbi, a ako i sudjeluju mogu i ne moraju dati izjavu iz članka 247. Stečajnoga zakona. U konačnici sud ih sa tom izjavom može i odbiti.

4. Unatoč tome što nitko pa niti sud ne zna kako će se javna dražba odvijati i da li će različni vjerovnici uopće sudjelovati, a potom i koristi svoje prava iz članka 247. Stečajnoga zakona sud se odlučuje na odluku da nekretnine ne prodaje kao cjelinu, već parcijalno, makar time jasno i nedvosmisleno oštećuje stečajnoga dužnika.

4. Sam stečajni dužnik razvijao je lokaciju okrupnjavanjem nekretnina i sada sud daje mogućnost da se ta vrijednost obezvrijedi individualnom prodajom pojedinih čestica.

Svaka pojedina čestica ukoliko će stajati samostalni nema urbanistički potencijal obzirom da su:

- premale
- preuske za bilo kakvu gradnju
- nemaju pristup javnoj površini

Sud ako i zanemaruje procjembene elaborate iz sudskoga spisa isto bi barem trebao obrazložiti jer se odluka ovako ne može preispitati. Koliko su zanemaruje elaborate vidljivo u tome da ih u svome obrazloženju niti ne spominje.

5. Stečajni vjerovnik ponovno ukazuje na nalaz i mišljenje stručne osobe – sudskoga vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina Ante Leke dipl.ing.građ. koji je prilimo svoga elaborata posebno se osvrnu na posebne propise jedinice lokalne samouprave (UPU Slobodne carinske zone Jankomir – izmjene i dopune iz 2018.)

U svome zaključku sudski vještak jasno navodi:

Detaljna pravila za izgradnju na području UPU Slobodne carinske zone Jankomir između ostalog propisuju:

1. gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina,
2. moguća je gradnja jedne ili više samostojećih građevina na svakoj parceli,
3. najmanja površina građevinske čestice iznosi 1.000 m²,
4. najveća izgrađenost građevinske čestice je 50%,
5. najmanje 20% građevinske čestice je prirodni teren,
6. najveći nadzemni kin za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse iznosi 1,2, 7. najveći nadzemni kin za poslovnu namjenu iznosi 2,0,
8. visina i broj etaža građevine određuje se ovisno o tehnologiji i namjeni, a najviša visina građevina može iznositi 9 etaža,
9. obvezan je smještaj vozila na pripadajućoj građevinskoj čestici,
10. dimenzioniranje broja parkirališnih mjesta treba izvršiti prema odrednicama članka 21. Odluke o donošenju UPU-a SCZ Jankomir, - 6 -
11. potrebno je osigurati neposredni kolni pristup s prometne površine, najmanje širine kolnika 7,0 m.
12. najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca je 10,0 m,
13. najmanja udaljenost građevina od međa građevinske čestice je $h/2$, ali ne manje od 3,0 m (osim od prometne površine),
14. pri rekonstrukciji i gradnji zamjenske građevine postojeća izgrađenost građevinske čestice i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja, a najmanji prirodni teren je postojeći;

te dodatno pojasnio:

- Katastarske čestice 2612/1, 2611/1, 2610/1, 2609/1, 2608/1 sukladno članku 8. Važećeg

UPU nemaju kolni pristup na parcelu te stoga na njima nije moguća izgradnja. Nadalje sukladno članku 7. PPUG Zagreba pojedinačne parcele nemaju dovoljnu širinu; Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – neizgrađeno zemljište – zk.č.br. 33/186, 33/185, 33/184, 33/19, 33/20, 33/4F, 33/4G, 33/4H, sve u k.o. Jankomir

- Katastarske čestice 2607, 2606, 2605, 2604, 2603 sukladno članku 7. PPUG Zagreba kao pojedinačne parcele nemaju dovoljnu širinu za izgradnju;
- Katastarska čestica 2602 sukladno članku 7. PPUG Zagreba ima omjer širine i dužine veći od 1:5 što je čini neadekvatnom za gradnju;
- Katastarska čestica 2600 sukladno važećem UPU je u koridoru buduće prometnice sa cca 60 % svoje površine što je čini neadekvatnom za gradnju;

S obzirom da nije propisana maksimalna površina čestice, jasno je da bi se u slučaju otkupa više zemljišno-knjižnih čestica, parcelacijom i okrupnjavanjem gore navedenih katastarskih čestica te spojem na planiranu prometnicu, formirala čestica adekvatna za gradnju te formiranjem istih u jednu građevnu česticu se znatno širi spektar mogućnosti u pogledu izgradnje što pozitivno utječe i na tržišnu vrijednost predmetnih neizgrađenih zemljišta.

Pojedinačno procijenjene čestice daju zbroj od oko 3.8 milijuna EUR, a ako bi se prodavale kao cjeline, što je u interesu stečajnog dužnika, stečajnih vjerovnika i razlučnih vjerovnika tada bi procjena iznosila oko 4.6 milijuna EUR.

Stečajni zakon i Ovršni zakon predviđaju da se nekretnine prodaju skupno, a i FINA to uredno provodi.

Detalji predmeta prodaje

[Povratak na listu predmeta prodaje](#)

| | |
|----------------------------|--|
| Nadležno tijelo | Općinski sud u Osijeku, Stalna služba u Valpovu |
| Poslovni broj | OVR-1009/2022 |
| Opis | Nekretnina u vlasništvu ovršenika upisana u zk,ul.br. 1246 k.o. Belišće k.č.br. 1409 u naravi oranica i voćnjak ukupne površine 1113 m2. |
| Složenost predmeta prodaje | Skupni predmet prodaje |
| Utvrđena vrijednost | 5.008,50 EUR |
| Napomena | |



Zaključno, odluka je nesumnjivo na štetu stečajnoga dužnika i ne može se ispitati, a potencijalna „opasnosti“ da razlučni vjerovnici sudjeluju na dražbi, daju svoju izjavu iz članka 247 Stečajnoga zakona nije razlog da se nekretnine prodaju pojedinačno i time osujećuje njihov vrijednost na štetu stečajnoga dužnika, stečajnih i razlučnih vjerovnika.

Predlaže se žalbu usvojiti i pobijanu odluku preinačiti na način da se usvoji prijedlog p odluku kojim se odbija prijedlog stečajnoga upravitelja stečajnog upravitelja za prodaju nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to u, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to u:

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

kao funkcionalne cjeline, a u suprotnom predlaže se pobijano rješenje ukinuti i predmet vratiti na ponovno odlučivanje.

PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.
zastupano po: