

**Stečajni upravitelj
Goran Jujnović Lučić
Strojarska cesta 20, 10000 Zagreb**

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Stalna služba u Karlovcu

Trg hrvatskih branitelja 1

47000 Karlovac

Posl. br.: St-1029/2019

Stečajna masa iza DIMONT GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Strojarska ulica 20/XXII, OIB: 38694215243, zastupana po stečajnom upravitelju Goranu Jujnoviću Lučiću

PREDMET: Očitovanje na podnesak Zagrebačkog holdinga d.o.o. od 30. srpnja 2026.

Nastavno na Zaključak Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu, poslovni broj St-1029/2019-167 od 18. kolovoza 2026., kojim je stečajnom upravitelju naloženo očitovati se na podnesak Zagrebačkog holdinga d.o.o. od 31. srpnja 2026. vezano uz nekretninu označenu kao 25. suvlasnički dio: 215/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25), koji u naravi predstavlja poslovni prostor – skladište oznake S112 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 112,00 m² (dalje u tekstu: „Predmetna nekretnina“), stečajni upravitelj očituje se kako slijedi.

Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom nastavljen je 2019. godine radi naknadne diobe, budući da su pojedini poslovni prostori na Tržnici Savica u zemljišnim knjigama ostali upisani kao vlasništvo stečajnog dužnika, iako su posebni dijelovi predmetne nekretnine ranije bili predmet pravnih poslova s trećim osobama.

U nastavljenom stečajnom postupku koji se pod poslovnim brojem St-1029/2019 vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Stalnom službom u Karlovcu, stečajni upravitelj poduzimao je radnje radi utvrđivanja stvarnih vlasnika posebnih dijelova koji su u zemljišnim knjigama ostali upisani kao vlasništvo stečajnog dužnika.

U razdoblju od 2019. do 2022. godine stečajnom upravitelju javilo se svega 28 suvlasnika, s kojima su sklopljeni dodaci ugovorima o kupoprodaji, nakon čega su isti upisani kao vlasnici u zemljišne knjige.

Stečajni upravitelj je tijekom 2021. i 2022. godine suvlasničkom odboru TC Savica uputio dopise s pozivom na sklapanje ugovora za preostale nekretnine, uz točan popis etaža, među kojima je bila navedena i Predmetna nekretnina, odnosno E-25.

Nadalje, stečajni upravitelj je od Gradskog stambenog komunalnog gospodarstva d.o.o. zatražio provjeru u evidencijama obveznika plaćanja pričuve za Predmetnu nekretninu. GSKG d.o.o. je dopisom od 9. veljače 2023. obavijestio Sud da za poslovni prostor – skladište oznake S112 u podrumu zgrade, površine 112,00 m², nije u mogućnosti povezati obveznika plaćanja.

Radi daljnjeg utvrđivanja stvarnog stanja Predmetne nekretnine, stečajni upravitelj se dana 12. rujna 2023. obratio upravo Zagrebačkom holdingu d.o.o., pri čemu se upit odnosio na poslovni prostor S112 (E-25).

Zagrebački holding d.o.o. je dana 19. rujna 2023. odgovorio da je na području Tržnice Savica Grad Zagreb vlasnik prostora koji koriste Tržnice Zagreb, i to 1814/10000 etažnog vlasništva (E-1), poslovnog prostora oznake PP1 – prostora zelene tržnice sa servisnim i skladišnim prostorima u podrumu, prizemlju, na 1. katu i tavanu i grupom WC-a pod sanitarnim nadzorom u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 947,08 m².

Dakle, radi se o prostoru različitom od Predmetne nekretnine S112 (E-25).

Pritom je Zagrebački holding d.o.o. izričito naveo da ne posjeduje vlasničku dokumentaciju niti za navedeni prostor niti za prostor naveden u upitu stečajnog upravitelja te je predložio da se stečajni upravitelj radi dostave vlasničke dokumentacije obrati Gradu Zagrebu kao vlasniku prostora.

Postupajući prema navedenom odgovoru Zagrebačkog holdinga d.o.o., stečajni upravitelj se dana 17. listopada 2023. obratio nadležnom Uredu za upravljanje imovinom Grada Zagreba, a potom je dana 2. studenoga 2023. uputio i požurnicu. Odgovor na navedene dopise nije zaprimljen.

Stečajni upravitelj je potom pribavio plan Tržnice Savica na kojem su jasno označeni i međusobno razgraničeni poslovni prostor PP1 (E-1), za koji je Zagrebački holding d.o.o. prethodno naveo da je u vlasništvu Grada Zagreba, te poslovni prostor S112 (E-25), koji je u zemljišnim knjigama ostao upisan na stečajnog dužnika.

Slijedom navedenog, stečajni upravitelj je prije pristupanja unovčenju Predmetne nekretnine poduzeo niz radnji radi utvrđivanja stvarnog stanja i eventualnog izvanknjižnog vlasnika Predmetne nekretnine, uključujući i izravno obraćanje Zagrebačkom holdingu d.o.o.

Unatoč poduzetim radnjama, stečajnom upravitelju nije dostavljena dokumentacija iz koje bi proizlazilo da Zagrebački holding d.o.o. odnosno njegov pravni prednik polaže pravo vlasništva upravo na Predmetnoj nekretnini. Naprotiv, na izričit upit stečajnog upravitelja u odnosu na poslovni prostor S112 (E-25), Zagrebački holding d.o.o. naveo je da vlasničkom dokumentacijom za predmetni prostor ne raspolaže te je stečajnog upravitelja uputio na Grad Zagreb.

Dokumentacija koju Zagrebački holding d.o.o. sada dostavlja uz svoj podnesak, a na kojoj temelji navode o stjecanju Predmetne nekretnine i pravnom slijedu od društva Tržnice Zagreb d.o.o. do Zagrebačkog holdinga d.o.o., nije bila dostavljena stečajnom upravitelju u vrijeme kada se stečajni upravitelj izravno obratio Zagrebačkom holdingu d.o.o. radi utvrđivanja stanja upravo u odnosu na poslovni prostor S112 (E-25).

Stečajni upravitelj je stoga daljnje radnje u stečajnom postupku poduzimao na temelju podataka i dokumentacije kojima je u relevantnom trenutku raspolagao, nakon što prethodno poduzete provjere nisu rezultirale dostavom dokumentacije kojom bi treća osoba dokazala svoje pravo na Predmetnoj nekretnini.

Nakon uvida u pribavljenu dokumentaciju i proteka razdoblja od pet godina tijekom kojeg je stanje stečajne mase bilo javno objavljeno i poznato, stečajni upravitelj je za preostale nekretnine za koje se nitko nije javio predložio donošenje odluke o njihovoj prodaji.

Skupština vjerovnika donijela je dana 15. siječnja 2025. odluku o unovčenju Predmetne nekretnine. Stečajni upravitelj je svaku objavu poziva za prikupljanje pisanih ponuda javno objavio, a činjenica da se Predmetna nekretnina prodaje bila je objavljena i u izvješćima stečajnog upravitelja na e-Oglasnoj ploči sudova.

Nadalje, stečajni upravitelj podsjeća da je stanje stečajne mase, uključujući i podatak da je Nekretnina upisana kao vlasništvo stečajnog dužnika, bilo javno objavljeno i dostupno svim zainteresiranim osobama od 2019. godine, sukladno članku 12. SZ-a, prema kojem se dostava pismena svim sudionicima stečajnog postupka smatra obavljenom istekom osmog dana od dana objave na e-oglasnoj ploči Naslovnog suda. Isto tako, javno je objavljen i svaki poziv na prikupljanje pisanih ponuda za Nekretninu, a odluka Skupštine vjerovnika o unovčenju Nekretnine od 15. siječnja 2025. donesena je i provedena bez ijednog prigovora Zagrebačkog holdinga ili bilo koje treće osobe.

Stoga, iako Zagrebački holding d.o.o. u Podnesku ističe da nije sudjelovao u predmetnom stečajnom postupku, pa se prema njegovom stajalištu na njega ne može primijeniti odredba članka 12. SZ-a o dostavi sudskih pismena, stečajni upravitelj ukazuje da je upravo javna narav objava na e-oglasnoj ploči suda, svojstvena stečajnom postupku kao postupku s učincima prema svim trećim osobama, omogućavala Zagrebačkom holdingu da se, poput ostalih 28 suvlasnika koji su se u međuvremenu javili, pravodobno očituje o svom navodnom pravu na Nekretnini. Zagrebački holding to nije učinio niti u razdoblju od 2019. do 2023. godine, niti u trenutku kada je izričito upitan o vlasničkim odnosima na spornom području, niti tijekom postupka prikupljanja ponuda i donošenja odluke Skupštine vjerovnika, već tek nakon što je Nekretnina prodana i predana u posjed kupcu.

Čak i neovisno o postupcima stečajnog dužnika, ako je Zagrebački holding d.o.o. svih ovih godina raspolagao predmetnom dokumentacijom, postavlja se pitanje zašto se nije upisao kao vlasnik Predmetne nekretnine, odnosno zašto se nije obratio stečajnom dužniku radi izdavanja odgovarajuće tabularne isprave.

U odnosu na navode Zagrebačkog holdinga d.o.o. vezane uz prodaju Predmetne nekretnine društvu ERCON&CO d.o.o., stečajni upravitelj ponovno ističe da je prije unovčenja Predmetne nekretnine poduzeo prethodno opisane radnje radi utvrđivanja stvarnog stanja i eventualnih prava trećih osoba te je postupao na temelju podataka i dokumentacije kojima je u relevantnom trenutku raspolagao. Dokumentacija na koju se Zagrebački holding d.o.o. sada poziva nije bila dostavljena stečajnom upravitelju prije unovčenja Predmetne nekretnine.

Slijedom svega navedenog, stečajni upravitelj ističe da je prije unovčenja Predmetne nekretnine poduzeo raspoložive radnje radi utvrđivanja stvarnog stanja i eventualnog izvanknjižnog vlasništva, uključujući izravno obraćanje upravo Zagrebačkom holdingu d.o.o. u odnosu na poslovni prostor S112 (E-25).

Zagrebački holding d.o.o. tada nije dostavio dokumentaciju na koju se sada poziva, već je naveo da vlasničkom dokumentacijom za predmetni prostor ne raspolaže te je stečajnog upravitelja uputio na Grad Zagreb. Stečajni upravitelj postupio je i prema toj uputi, ali od Grada Zagreba nije zaprimio dokumentaciju iz koje bi proizlazilo pravo Zagrebačkog holdinga d.o.o. odnosno njegova pravnog prednika na Predmetnoj nekretnini.

Slijedom navedenog, dokumentacija koju Zagrebački holding d.o.o. naknadno dostavlja uz svoj podnesak ne mijenja činjenicu da stečajni upravitelj tom dokumentacijom nije raspolagao u vrijeme poduzimanja radnji radi utvrđivanja stvarnog stanja i kasnijeg unovčenja Predmetne nekretnine.

U Zagrebu, 24.08.2026.godine

Stečajni upravitelj
Goran Jujnović Lučić

Prilozi:

- Korespondencija stečajnog upravitelja i Zagrebačkog holdinga d.o.o. od 12. i 19. rujna 2023.;
- Dopis stečajnog upravitelja Gradu Zagrebu, Uredu za upravljanje imovinom, od 17. listopada 2023.;
- Požurnica stečajnog upravitelja Gradu Zagrebu od 2. studenoga 2023.;
- Očitovanje Gradskog stambenog komunalnog gospodarstva d.o.o. od 9. veljače 2023.;
- Plan Tržnice Savica s označenim poslovnim prostorima PP1 (E-1) i S112 (E-25);
- Poziv suvlasnicima na sklapanje Dodatka ugovora o kupoprodaji.