



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
52000 PAZIN, Dršćevka 1

St-401/2024-484

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Pazinu, po stečajnoj sutkinji Tijani Licul, u stečajnom postupku nad dužnikom ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. „u stečaju“ OIB: 01629444750, Krnica, Duga Uvala 1, dana 18. rujna 2026. godine,

riješio je

I. Određuje se u ovom stečajnom postupku prodaja nekretnina stečajnog dužnika - ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. „u stečaju“ OIB: 01629444750, Krnica, Duga Uvala 1, a koje se u zemljišnim knjigama vode kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, i to:

- 5. Suvlasnički dio: 118/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d. d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela
- 12. Suvlasnički dio: 115/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 33. Suvlasnički dio: 24/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 36. Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 40. Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 42. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-42), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 47. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-47), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 48. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-48), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,

- 58. Suvlasnički dio: 62/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-58), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 62. Suvlasnički udio: 114/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-62), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 67. Suvlasnički dio: 114/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-67), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 84. Suvlasnički dio: 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-84), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 85. Suvlasnički dio: 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-85), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 86. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-86), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 88. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-88), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 89. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-89), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 90. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-90), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 91. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-91), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 92. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-92), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 108. Suvlasnički dio: 93/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-108), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 110. Suvlasnički dio: 66/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-110), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 114. Suvlasnički udio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-114)), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 125. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-125), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 126. Suvlasnički dio: 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-126), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,

- 127. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-127), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 128. Suvlasnički dio: 25/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-128), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 138. Suvlasnički dio: 113/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-138), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 154. Suvlasnički dio: 113/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-154), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 174. Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-174), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 178. Suvlasnički dio: 24/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-178), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 180. Suvlasnički udio: 24/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-180)), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 181. Suvlasnički udio: 24/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-181)), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 184. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-184), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 185. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-185), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela, ukupno 34 etažna dijela)
- 187. Suvlasnički udio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-187)), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,

II. Prodaja će se provesti elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije.

III. Nalaže se Općinskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb, da upiše zabilježbu ovog rješenja o prodaji na nekretninama iz točke I. izreke ovog rješenja.

IV. Po pravomoćnosti ovog rješenja donijet će se zaključci o prodaji.

V. Upućuje se vjerovnika ISTO NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Teslina 10, OIB: 78777734730, da pokrene parnični postupak u kojem će dokazivati da nekretnine iz točke I. izreke ovog rješenja (izuzev 114. Suvlasnički udio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-114), 180. Suvlasnički udio: 24/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-180), 181. Suvlasnički udio: 24/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-181), i 187. Suvlasnički udio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-187)) ne uzlaze u stečajnu masu jer su njegovo vlasništvo.

VI. U odnosu na 57. Suvlasnički dio: 114/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-57), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela, 107. Suvlasnički dio: 114/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-107), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela, te 122. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-122), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela, nalaže se stečajnoj upraviteljici da dostavi izvješće o parničnim postupcima koji su u tijeku, a u kojima izlučni vjerovnici dokazuju svoje izlučno pravo, u kojoj fazi su ti postupci i da li je u tim postupcima podnesen zahtjev za odgodom prodaje.

Obrazloženje

1. Odredbama čl. 247. st. 1. i st. 2. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15, 104/17, 36/22, 27/24, dalje: SZ) propisano je da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini. Pravila o obustavi postupka ne primjenjuju se. O prodaji te nekretnine odlučuje sud rješenjem protiv kojeg pravo na žalbu imaju stečajni upravitelj i razlučni vjerovnici. U rješenju o prodaji nekretnine sud će odrediti da se nekretnina prodaje u stečajnom postupku. U zemljišnoj knjizi upisat će se zabilježba rješenja o prodaji nekretnine.

2. Stečajna upraviteljica podnijela je prijedlog za prodajom nekretnina – etažnih dijelova koji se u zemljišnim knjigama vode kao vlasništvo dužnika. Svi navedeni dijelovi se još uvijek vode kao vlasništvo društva I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, pravnog prednika dužnika, iako se radi o nekretninama u vlasništvu dužnika (to nije sporno).

3. U zemljišnim knjigama kao vlasništvo dužnika vode se slijedeće nekretnine odnosno etažni udjeli upisani na na k.č. 6943/1, opisana kao zgrada mješovite uporabe u Zagrebu, Zagrebačka cesta 76, 76A, 76B i 76C, (površine 1979 m²) i dvorište (površine 3538 m²), upisane u z.k.ul. 7466, k.o. Donje Vrapče:

- 5. Suvlasnički dio: 118/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d. d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela

- 12. Suvlasnički dio: 115/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,

- 33. Suvlasnički dio: 24/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,

- 36. Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,

- 40. Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,

- 42. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-42), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 47. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-47), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 48. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-48), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 57. Suvlasnički dio: 114/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-57), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 58. Suvlasnički dio: 62/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-58), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 62. Suvlasnički udio: 114/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-62), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 67. Suvlasnički dio: 114/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-67), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 84. Suvlasnički dio: 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-84), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 85. Suvlasnički dio: 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-85), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 86. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-86), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 88. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-88), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 89. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-89), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 90. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-90), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 91. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-91), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 92. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-92), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 107. Suvlasnički dio: 114/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-107), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,

- 108. Suvlasnički dio: 93/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-108), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 110. Suvlasnički dio: 66/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-110), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 122. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-122), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 125. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-125), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 126. Suvlasnički dio: 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-126), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 127. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-127), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 128. Suvlasnički dio: 25/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-128), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 138. Suvlasnički dio: 113/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-138), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 154. Suvlasnički dio: 113/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-154), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 174. Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-174), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 178. Suvlasnički dio: 24/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-178), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 184. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-184), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela,
- 185. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-185), koje se vodi kao vlasništvo I GRUPA d.d. OIB: 16008276353, Savska cesta 66, Zagreb, u 1/1 dijela, ukupno 34 etažna dijela).

4. Navedene nekretnine – etažni udjeli predmet su ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023. godine, sklopljenog između dužnika kao prodavatelja te društva ISTO NEKRETNINE kao kupca.

5. Na skupštini vjerovnika održanoj 12. svibnja 2025. godine raspravljalo se o pokretanju parničnog postupka radi pobijanja tog ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023. godine.

6. Stečajna upraviteljica Alma Opačak je u bitnome smatrala da nije oportuno pokretati takav postupak jer i u slučaju da dužnik uspije sa osporavanjem ne bi se

ostvarila nikakva mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika u ovom postupku iz razloga što su sve nekretnine koje su predmet tog ugovora o kupoprodaji opterećene razlučnim pravom u korist CENTAR BANKE koja bi se jedina, i to djelomično, namirila iz iznosa kupovnine, a istovremeno bi u ovom stečajnom postupku nastali troškovi u vezi sa tom prodajom.

7. Skupština vjerovnika je donijela odluku da se neće pokretati parnični postupak radi pobijanja tog ugovora o kupoprodaji nekretnina.

8. Nakon ponovnog imenovanja Alme Opačak stečajnom upraviteljicom ista je promijenila stav u vezi valjanosti tog ugovora. Sada osporava taj ugovor, kao i izlučni zahtjev kupca ISTO NEKRETNINE kojeg temelji na tom ugovoru, jer uz ugovor o kupoprodaji nije dostavljena ovjerena javnobilježnička suglasnost nadzornog odbora člana društva za zaključenje tog ugovora i otuđenje više nekretnina, nije dostavljen dokaz na koji način je utvrđena kupoprodajna cijena, nije izvršena kompenzacija sa jasnom oznakom protutražbine stečajnog dužnika i kompenzacija nije potpisana (podnesak od 25. veljače 2026. godine – list 3944 do 3946 spisa). Stečajna upraviteljica sada predlaže da se u odnosu na te nekretnine donese rješenje o prodaji.

9. Stečajni vjerovnik stečajna masa iza CREDO BANKA d.d. u stečaju suglasan je sa prijedlogom stečajne upraviteljice.

10. Društvo ISTO NEKRETNINE smatra da je steklo predmetne nekretnine valjanim ugovorom o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023. godine, da je u mirnom posjedu istih, te da nema nikakve osnove da se prihvati zahtjev stečajne upraviteljice.

11. Dakle, u odnosu na navedene etažne udjele društvo ISTO NEKRETNINE podnijelo je izlučni zahtjev koji je osporen od strane stečajne upraviteljice i vjerovnika stečajne mase iza CREDO BANKA d.d. u stečaju.

12. Pravni položaj izlučnog vjerovnika definiran je odredbom članka 147. st. 1. SZ-a, koja propisuje da osoba koja na temelju kojega svoga stvarnog ili osobnog prava može dokazati da neki predmet ne ulazi u stečajnu masu nije stečajni vjerovnik. Njezino se pravo na izdvajanje predmeta (izlučno pravo) utvrđuje prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnoga postupka. Sukladno navedenoj odredbi, izlučni vjerovnik ne ostvaruje svoje pravo namirenjem iz vrijednosti stečajne mase razmjerno s ostalim vjerovnicima, već zahtijeva izdvajanje točno određene stvari iz posjeda i imovine stečajnog dužnika jer ta stvar materijalnopravno ne pripada dužniku (konkretno nekretnine koje su predmetom ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023. godine).

13. Odredba članka 147. st. 2. SZ-a propisuje pravilo o teretu dokazivanja: ako je pravo izlučnog vjerovnika upisano u javnoj knjizi (zemljišnoj knjizi), stečajni dužnik mora dokazati da predmet na koji se to pravo odnosi ulazi u stečajnu masu. U situaciji kada izlučni vjerovnik nije upisan u zemljišnim knjigama, primjenjuje se opće pravilo iz stavka 1. istoga članka prema kojem podnositelj izlučnog zahtjeva mora dokazati postojanje valjane pravne osnove i načina stjecanja koji isključuju dužnikovo vlasništvo.

14. Prema članku 258. st. 1. SZ-a, podnošenje izlučne prijave predstavlja procesnu radnju kojom treća osoba obavještava stečajnog upravitelja i stečajni sud o postojanju prava koje priječi unovčenje imovine. Međutim, kada je to pravo sporno, kao što je ovdje slučaj, ne postoji mogućnost da se u stečajnom postupku o tom pravu kontradiktorno raspravi već se to može učiniti jedino u parničnom postupku.

15. Stečajnu masu dužnika čini imovina u vlasništvu dužnika u vrijeme otvaranja stečajnog postupka. U odnosu na nekretnine mjerodavno je stanje u zemljišnim knjigama (čl. 134. SZ-a). Podnošenje izlučnog zahtjeva u slučajevima kada je on osporen nema značenja da se samo zbog toga ne donese odluka o prodaji nekretnina. To se može učiniti samo izvan stečajnog postupka.

16. Slijedom navedenog, kako su etažni udjeli navedeni u odjeljku broj 3 upisani kao vlasništvo dužnika, prema pravilu o teretu dokazivanja iz čl. 147. st. 1. i 2. SZ-a, na kupcu ISTO NEKRETNINE kao izlučnom vjerovniku je da dokaže da navedene nekretnine ne ulaze u stečajnu masu. Radi navedenog je sud sukladno čl. 247. SZ-a donio rješenje o prodaji tih nekretnina, a kupca ISTO NEKRETNINE je uputio na pokretanje parnice u kojoj će dokazivati da je njegov izlučni zahtjev osnovan odnosno da navedene etažni udjeli nisu vlasništvo dužnika već tog društva.

17. Svi navedeni udjeli opterećeni su založnim pravom u korist CENTAR BANKE, a koja je svoje potraživanje prenijela na društvo EPSILON ZETA, koje je to potraživanje i razlučno pravo prijavilo u ovom postupku, te je tražbina i utvrđena. U tijeku postupka, nakon održavanja ispitnog ročišta sud je posredstvom stečajne upraviteljice došao do saznanja da je navedena tražbina moguće prestala uslijed ispunjenja međutim isto još treba raspraviti i nije odlučno kod donošenja ove odluke (već će biti odlučno kod namirenja).

18. Što se etažnih udjela broj 57., 107 i 122. tiče, sud nije donio odluku o prodaji, tj. iste je izuzeo iz ove odluke iz razloga što je u odnosu na te udjele upisana zabilježba spora (vjerojatno po osnovi izjavljenih izlučnih zahtjeva), pa će sud, prije donošenja odluke u odnosu na navedene udjele, zatražiti od stečajne upraviteljice da se detaljno očituje o tim postupcima i da li su u tim postupcima podneseni zahtjevi kojim se traži sprječavanje prodaje tih dijelova do okončanja parničnih postupaka (ako nisu onda će se odrediti prodaja i tih dijelova).

19. Predmetom ugovora o prodaji od 29. prosinca 2023. godine bili su i slijedeći etažni udjeli:

- 43. Suvlasnički udio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-43)
- 44. Suvlasnički udio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-44)
- 49. Suvlasnički udio: 21/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49)
- 50. Suvlasnički udio: 21/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-50)
- 71. Suvlasnički udio: 52/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-71)
- 134. Suvlasnički udio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-134)
- 136. Suvlasnički udio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-136)
- 179. Suvlasnički udio: 24/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-179).

20. U odnosu na navedene etažne udjele upisano je vlasništvo kupca ISTO NEKRETNINE, pa slijedom odredbe iz čl. 147. st. 2. SZ-a na dužniku je teret dokaza

da navedene nekretnine čine dio stečajne mase, pa je na stečajnoj upraviteljici da u vezi istih poduzme ili predloži poduzimanje daljnjih radnji u skladu sa navedenim člankom.

21. U zemljišnim knjigama na dužnika se vode još četiri etažna dijela koja nisu bila predmetom navedenog kupoprodajnog ugovora. Radi se o: 114. Suvlasnički udio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-114), 180. Suvlasnički udio: 24/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-180), 181. Suvlasnički udio: 24/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-181), i 187. Suvlasnički udio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-187).

22. U odnosu na navedene udjele nije dostavljena niti jedna obavijest o postojanju izlučnog ili nekog drugog prava u korist trećih osoba (pa ni razlučnog). Stečajna upraviteljica je predložila donošenje rješenja o prodaji i u odnosu na navedene dijelove radi čega su i oni obuhvaćeni ovog odlukom, a sukladno čl. 229. SZ-a.

23. Radi svega navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Pazinu, 18. rujna 2026. godine

Stečajna sutkinja:
Tijana Licul

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Stečajni upravitelj i razlučni vjerovnici mogu podnijeti žalbu protiv ovog rješenja u roku od osam dana od dana dostave, a dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-oglasna ploča sudova (čl. 12. SZ-a). Žalba se podnosi putem ovog suda u tri istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- e – oglasna ploča 8 dana
- stečajni upravitelj
- Općinski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb
- razlučnom vjerovniku CREDO BANKA d.d. „u stečaju“ putem punomoćnika
- razlučnom vjerovniku EPSILON ZETA d.o.o.
- ISTO NEKRETNINE d.o.o.
- Republika Hrvatska putem ŽDO Pula

Broj zapisa: **9-3088d-5a91a**

Kontrolni broj: **0b9d0-4b752-a37eb**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=TIJANA LICUL, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.