



TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Stečajni sudac Ana Golub Gruić
Stečajni predmet broj: 11. St-1196/2016

Split, 25. lipnja 2026. godine

Predmet: Podnesak

Dana 1. lipnja 2026. godine naslovljeni sud u predmetu pod uvodno označenim brojem riješio je da se saziva skupština vjerovnika za dan 1. srpnja 2026. godine sa sljedećim

DNEVNIM REDOM:

1. Donošenje odluke o stavljanju izvan snage odluke Skupštine vjerovnika od 23. srpnja 2025. o prihvatanju ponude društva CENTRAL SQUARE d.o.o., Split za kupnju etažne jedinice E-7 u zgradi u Splitu, Svačićeva 4.

Na 31. sjednici Odbora vjerovnika ovog stečajnog dužnika od dana 03. srpnja 2025. godine prisutni članovi su jednoglasno donijeli odluku kojom se zadužio stečajni upravitelj da od društva CENTRAL SQUARE zatraži prihvaća li ponudu za kupnju etaže E-7 za iznos od 3.671,60 € po metru kvadratnom odnosno sveukupno za iznos od 781.867,22 €.

Podneskom od 04. srpnja 2025. godine dostavio sam sudu primjedbe na gore navedeni zapisnik budući sam naknadnim uvidom uočio kako je prilikom pisanja istog, nenamjernom greškom, a prilikom rasprave o prikupljanju ponuda vezanih za prodaju nespornih dijelova zgrade koji su vlasništvo KONSTRUKTOR-INŽENJERINGA d.d. Split u stečaju, pod točkom Ad 5) navedeno: „*Stečajni upravitelj nadalje, predlaže da se sa društvom CENTRAL SQUARE razgovara o kupnji etaže E-7 površine 212,95 metara kvadratnih za iznos od 3.671,60 € po metru kvadratnom, sveukupno 781.867,22 €.*“

Međutim, stečajni upravitelj nije predložio gore opisani i navedeni prijedlog.

Naime, prilikom rasprave o prodaji nespornih dijelova zgrade u vlasništvu ovog stečajnog dužnika, član Odbora vjerovnika Dražen Granić je istaknuo kako je u više navrata naglašavao da je problem što se Upravna zgrada ne prodaje u cjelini te je ujedno bio mišljenja, a budući etaža E-7 nema slobodan prilaz pa je upitna prodaja iste i cijena koja bi se pri tome mogla postići, kako bi se predmetna etaža mogla ponuditi za kupnju društvu CENTRAL SQUARE po cijeni iz procjene vještaka Mijanovića, kao što bi se, uostalom, i Aneks Upravne zgrade, a budući se radi o vanknjižnom vlasništvu, mogao za istu cijenu ponuditi za kupnju društvu CENTRAL SQUARE.

Ujedno sam istaknuo kako sam mišljenja da se od društva CENTRAL SQUARE ne može tražiti prihvaćaju li ponudu za kupnju etaže E-7 za iznos od 3.671,60 € po metru kvadratnom odnosno sveukupno za iznos od 781.867,22 €, odnosno tražiti ponuda za kupnju, kao što se ne može tražiti ni ponuda za kupnju Aneksa zgrade odnosno tražiti da li isto prihvaća ponudu za kupnju Aneksa Upravne zgrade po cijeni od 3.671,60 € po metru kvadratnom već da se navedeno društvo samo može kontaktirati radi razgovora o njihovom interesu za kupnju navedenih nekretnina. Naravno, ukoliko društvo CENTRAL SQUARE iskaže interes za kupnju gore opisanih nekretnina, to bi onda o navedenom trebalo naknadno donijeti odluku na Odboru, odnosno Skupštini vjerovnika.

Stoga sam predložio da se sazove Skupština vjerovnika sa točkom dnevnog reda:

1. Donošenje odluke o unovčenju nespornih dijelova Upravne zgrade u Splitu, Svačićeva 4, i to: - suvlasničkog dijela zgrade s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) - treći kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, a koja zgrada je sagrađena na nekretnini označenoj kao čest. zgr. 3421/4 i upisana u ZU 3743 KO. Split i - aneksa zgrade sagrađenog na kat. čest. zem. 10428/1, 10428/3, 10429/1 i 10429/2 KO Split, a koje su u vlasništvu ovog stečajnog dužnika.

Podneskom od 15.07.2025. godine dostavio sam podatke o nespornim dijelovima Upravne zgrade u Splitu, uključivo i za etažu E-7, koja etaža nema upisanih tereta, a jedna od upisanih plombi i to ona pod brojem Z-23771/2025 (E-7) odnosi se na prijedlog Konstruktor-inženjering-a d.d. u stečaju od 29. svibnja 2025. godine za uknjižbu prava vlasništva na njegovo ime, temeljem pravomoćne presude Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj: P-609/24.

Također sam istaknuo kako u predmetnu nekretninu (privremeno) neće biti mogućnosti pristupa nakon predaje u posjed prodanih etaža (E-2), (E-3) i (E-6) kupcu Central Square d.o.o. preko kojih se sada pristupa predmetnom dijelu nekretnine (E-7) jer je ulaz u č. zgr. 3421/4 Z.U. 3743 K.O. Split na prvom katu zaključao posjednik (društvo Projektni biro Konstruktor d.o.o. Split) suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) prvi kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 265,00 m², sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 2 (čest. zgr. 3421/4), a koje je pravo vlasništva uknjiženo na KONSTRUKTOR-INŽENJERING D.D. U STEČAJU, OIB: 81356391287, SVAČIČEVA 4, 21000 SPLIT, čime je svima ostalima onemogućio u zemljišnim knjigama upisano pravo sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade Svačićeva 4.

Dana 21. srpnja 2025. godine je na mrežnoj stranici e-oglasna objavljen podnesak CENTRAL SQUARE d.o.o. Split, zastupan po punomoćniku Tomislav Krka, kojim je za suvlasnički dio zgrade s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) - treći kat predložio skupštini da donese odluku, a kojom odlukom će se navedena nekretnina prodati neposrednom pogodbom društvu CENTRAL SQUARE d.o.o. Split, prema procjeni Agencije Mijanović d.o.o. Split broj 24/2024 od 6.5.2024.godine. Ukoliko bude donesena navedena odluka CENTRAL SQUARE d.o.o. predložio je da se između Prodavatelja i Kupca zaključi ugovor, a prema kojem ugovoru bi Kupac navedenu kupoprodajnu cijenu platio u roku od 60 dana od dana upisa navedene nekretnine na Prodavatelja KONSTRUKTOR INŽENJERING d.d. u stečaju, a koji postupak uknjižbe je u toku.

Na Skupštini vjerovnika od dana 23. srpnja 2025. godine je donesena odluka:

Prihvaća se ponuda društva Central Square d.o.o. Split za kupnju suvlasničkog dijela zgrade s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) - treći kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, korisne neto površine od 212,95 m², a koja zgrada je sagrađena na nekretnini označenoj kao čest. zgr. 3421/4 i upisana u Z.U. 3743 K.O. Split, za iznos od 3.671,60 EUR po metru kvadratnom, odnosno za iznos od 781.867,22 EUR, s tim što je ponuditelj u obvezi kupoprodajnu cijenu isplatiti jednokratno, u roku od 60 dana od dana provedene uknjižbe.

Upućuje se stečajni upravitelj s ponuditeljem Central Square d.o.o. Split zaključiti kupoprodajni ugovor te isti dostaviti u sudski spis.

Dana 19. veljače 2026. godine, Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, u predmetu broj Z-23771/2025 riješio je da se, na temelju Presude Trgovačkog suda u Splitu br. P-609/2024 od 12. svibnja 2025. godine, u zemljišnoj knjizi za K.O. SPLIT dopušta uknjižba prava vlasništva posebnog dijela nekretnine označene kao čest. zgr. 3421/4 Z.U. 3743, i to baš:

- Trećeg kata, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija površine 205 m² sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 2, čest. zgr. 3421/4, uz brisanje društvenog vlasništva i prava korištenja Hidroelektrana na Cetini Omiš, na ime KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju, za cijelo.

Putem elektronske pošte na dan 23. veljače 2026. godine obavijestio sam odvjetnika Tomislava Krku, kao punomoćnika društva Central Square d.o.o. Split, da je dana 19. veljače 2026. godine Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, u predmetu broj Z-23771/2025 riješio da se, na temelju Presude Trgovačkog suda u Splitu br. P-609/2024 od 12. svibnja 2025. godine, u zemljišnoj knjizi za K.O. SPLIT dopušta uknjižba prava vlasništva posebnog dijela nekretnine označene kao čest. zgr. 3421/4 Z.U. 3743, i to baš:

- Trećeg kata, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija površine 205 m² sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 2, čest. zgr. 3421/4, uz brisanje društvenog vlasništva i prava korištenja Hidroelektrana na Cetini Omiš, na ime KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju, za cijelo.

Predmetno rješenje sam u prilogu dostavio na znanje.

U međuvremenu sam, dana 03. ožujka 2026. godine, obaviješten putem e-pošte od strane odvjetnika Tomislava Krke da je odvjetnica Ivana Čulav Aličić kao punomoćnica društva PROJEKTNi BIRO KONSTRUKTOR D.O.O. i EXPORTDRVO d.d. dostavila žalbu uloženu protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj P-610/2024 (kojim je određen prekid postupka) od 12.02.2026.godine, kao i prigovor uložan protiv rješenja Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split broj Z-23771/2025 od 19.02.2026.godine, a koja žalba i prigovor su mi u prilogu dostavljene na znanje.

Postupak uložan protiv rješenja Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split broj Z-23771/2025 se vodi pod brojem Z-9176/2026, te se u odnosu na isti očekuje odluka suda.

U podnesku društva Central Square d.o.o. od 11. ožujka 2026. g. istaknuto je da društvo i dalje prihvaća Odluku Skupštine vjerovnika KONSTRUKTOR-INŽENJERINGA d.d. od 23.07.2025. godine te da želi zaključiti Ugovor o kupoprodaji etaže (E-7), pod uvjetima kako je to odlučeno na skupštini i to odmah nakon što rješenje o uknjižbi etaže (E-7) postane pravomoćno.

Nadalje, dana 20. travnja 2026. godine sam putem e-pošte obavijestio odvjetnika Tomislava Krku, kao punomoćnika društva Central Square d.o.o. Split, da je istekao rok od 60 dana od dana uknjižbe nekretnine odnosno etaže E-7.

Kupac u navedenom roku nije uplatio kupovninu.

Na skupštini vjerovnika dana 22.05.2026. godine većinskim brojem glasova donesene su odluke vezane za etažu E-7, i to:

- pod brojem 2.:

U parničnom postupku koji se vodi kod Trgovačkog suda u Splitu pod brojem P-225/2019, u kojem postupku KONSTUKTOR INŽENJERING d.d. pobija pravnu radnju vezanu za prodaju etažnih dijelova E-1, E-7 i E-8:

a) povući će se tužbeni zahtjev u odnosu na etažu E-7

b) priznat će se tužbeni zahtjev EXPORTDRVA d.d. Zagreb kojim to društvo traži da se utvrdi vlasnikom etaže E-8 i suvlasničkog dijela na etaži E-1.

- pod brojem 3.:

Upućuje se stečajni upravitelj povući tužbu u parničnom postupku koji se vodi pred ovim sudom pod brojem P-670/2023 (raniji broj P-231/2019), u kojem postupku KONSTRUKTOR INŽENJERING d.d. u stečaju pobija pravnu radnju vezanu za prodaju navedenog prostora, a koji prostor je prodan društvu KONSTRUKTOR PLAN d.o.o., (sada KONSTRUKTOR PLAN d.o.o. u stečaju).

Napominjem da se parnični postupak br. P-225/2019 - Upravna zgrada, etaže E-1, E-7, E-8 (vrijednost predmeta spora 3.235.320,00 kuna/429.400,76 EUR-a) u pravnoj stvari tužitelja: Konstruktor – inženjering d.d. u stečaju vodi protiv tuženika 1. EKSPORTDRVO d.d. iz Zagreba, i 2. KONSTRUKTOR PLAN d.o.o. iz Splita radi pobijanja pravnih radnji i to Ugovora o kupoprodaji prava od 27. rujna 2016. godine, koji ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Boška Jurišića u Solinu, dana 30. rujna 2016. godine pod brojem ovjere Ov - 7585/16, i kojim ugovorom je tužitelj prodao izvanknjižno vlasništvo nekretnina označenih kao:

- I. kat - redni br. 1. suvlasnički udio s neodređenim omjerima ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) prvi kat koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija površine 365 m² s pravom korištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 4 (čest.zgr. 3421/1) s pravom korištenja upisanim na ime KONSTRUKTOR, Split, dok je u katastru kao posjednik iste upisan Grad Split

- III. kat - redni br. 7. suvlasnički udio s neodređenim omjerima ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) treći kat koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija površine 205 m² s pravom korištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 4 (čest.zgr. 3421/4) s pravom korištenja upisanim na ime HIDROELEKTRANA NA CETINI, dok je u katastru kao posjednik iste upisan Grad Split

- IV. kat - redni broj 8. SUVLASNIČKI UDIO S NEODREĐENIM OMJERIMA etažno vlasništvo (E-8) četvrti kat koje se sastoji od „crvenog kutića“ površine 265 m², s pravom korištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 4 (čest.zgr. 3421/4) s pravom korištenja upisanim na ime HIDROELEKTRANA NA CETINI i KONSTRUKTOR PODUZEĆE U SPLITU, dok je u katastru kao posjednik iste upisan Grad Split

Tužbenim zahtjevom je pod točkom II. predloženo da se presudom utvrdi kako je bez ikakvog pravnog učinka prema stečajnoj masi tužitelja pravna radnja tuženika pod 1.) i tuženika pod 2.) i to ugovor ovjeren pred JB Boško Jurišić iz Solina pod brojem OV-8097/16 od 21.10.2016.

Predmetni postupak je bio u prekidu, a u međuvremenu je, dana 08. svibnja 2026. godine, Sud riješio da se nastavlja parnični postupak u ovoj pravnoj stvari.

Iz pobijanog Ugovora o kupoprodaji prava od 27. rujna 2016. godine, koji ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Boška Jurišića u Solinu, dana 30. rujna 2016. godine pod brojem ovjere Ov -7585/16, u predmetu Trgovačkog suda u Splitu pod br.: P-225/2019 - Upravna zgrada, etaže E-1, E-7, E-8 je razvidno da je društvo EXPORTDRVO d.d. Zagreb za prava na nekretninama, i to za nekretninu suvlasnički udio s neodređenim omjerima na etaži E-1 Upravne zgrade u Splitu, Svačićeva 4, ugovorilo kupoprodajnu cijenu u iznosu od 750 EUR/m², dok je za nekretninu suvlasnički udio s neodređenim omjerima na etaži E-8 Upravne zgrade u Splitu, Svačićeva 4, ugovorena kupoprodajna cijena bila u iznosu od 735,00 EUR/m².

Parnični postupak br. P-670/2023 (stari broj P-231/2019) - Upravna zgrada, etaža E-5 se vodi u pravnoj stvari tužitelja: Konstruktor – inženjering d.d. u stečaju protiv tuženika KONSTRUKTOR PLAN d.o.o. radi pobijanja pravnih radnji i to Ugovora o kupoprodaji prava od 30. kolovoza 2016. godine, koji ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Boška Jurišića u Solinu, dana 30. kolovoza 2016. godine pod brojem ovjere Ov - 6772/16, kojim ugovorom je tužitelj prodao, a tuženik kupio dio nekretnine, upisane u Z.U. 3743 K.O. Split, i to zemljišnoknjižnih oznaka zgr. 978 – kuća površine 58 m², zem. 8990/1- vrt, zgr. 3421/1 - kuća površine 383 m², zgr. 3421/2 - zgrada površine 88 m², zgr. 3421/3 - zgrada površine 161 m², zgr. 3421/4 – zgrada površine 288 m², zgr. 3421/5 - zgrada površine 98 m² i to suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) prvi kat koji se sastoji od uredskih prostorija i nus prostorija površine 265 m² s pravom korištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 4 (čest.zgr. 3421/4), i to četiri uredska prostora ukupne površine 118,23 m² i dva sanitarna čvora ukupne površine 15,15 m², te Sporazum od 24.10.2016. i Aneks tog sporazuma op 22.05.2017., a kojim Sporazumom i Aneksom je razvrgnuto suvlasništvo na čest.zgr. 3421/1/4, Z.U. 3743 K.O. Split.

Vrijednost predmeta spora je 750.000,00 kuna/99.542,11 EUR-a.

Ročište u ovoj pravnoj stvari je bilo zakazano za dan 12.11.2025. godine te je rješenjem od 12. studenog 2025. otkazano i određeno je da će slijedeće ročište biti zakazano naknadno pisanim putem.

Obzirom na protek vremena, odvjetnica Vladušić je dana 21.04.2026. godine predložila sudu nastaviti s postupanjem i zakazati ročište u ovoj pravnoj stvari.

U međuvremenu se promijenila pravna situacija jer je izvršena uknjižba etaže E-5, E-8 i suvlasničkog dijela na etaži E-1 na ovog stečajnog dužnika.

Gore navedene odluke donesene na skupštini vjerovnika dana 22.05.2026. godine su, po prigovoru dijela vjerovnika, donesene na štetu vjerovnika prvog višeg isplatnog reda, Republike Hrvatske i radnika, te su ukinute rješenjem suda od 01.06.2026. godine, o kojem prigovoru još nije pravomoćno odlučeno.

Naime, protiv navedenog rješenja od 01.06.2026. godine uložene su žalbe, a o kojima do dana pisanja ovog podneska nije doneseno rješenje.

Stečajni upravitelj:
Josip Hrga, dipl. iur.