

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Zagrebu**

Poslovni broj spisa: **St- 17/1999**

Dužnik: **DIONA d.d.u stečaju, OIB: 36985141288, Zagreb, Avenija Marina Držića 4**

1. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA ZA PRETHODNO RAZDOBLJE

1. **Zemljišnoknjižni postupak poslovni broj Z-11046/25 (oznake: Z-2266/2023; Z-9814/2016) koji se vodio pred Općinskim sudom u Karlovcu, ZK odjel Karlovac**

Predlagatelj: **DINOVA-DIONA d.o.o., Zagreb, Donje Svetice 127, OIB: 41112127430,**

Protustranka: **DIONA d.d.- u stečaju, Zagreb, Avenija Marina Držića 4, OIB: 36985141288,**

Radi: **upisa založnog prava**

V.p.s.: **2.528.946,51 EUR (19.054.347,45 Kn)**

Rješenjem Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac (dalje: OSK) od 29. rujna 2025. posl. broj: Z-11046/25 (dalje: Rješenje OSK) **odbijena je prijava predlagatelja u pojedinačnom ispravnom postupku posl. broj: Z-2266/2023 radi upisa založnog prava na nekretnini tuženika** i određeno je brisanje otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka Z-2266/23 i zabilježbe izjavljenog prigovora Z-11046/25 u zk.ul.br 939 k.o. Karlovac II.

U konkretnom slučaju, OSK je prethodno donio 14. srpnja 2025. rješenje da se otvara pojedinačni ispravni postupak jer da:

*Predlagatelj predlaže po završetku postupka izvršiti **opravdanje predbilježbe založnog prava predbilježenog pod posl.brojem Z-9814/2016 na temelju Ugovora o cesiji od 05.10.2004 godine, Predugovora o ustupu potraživanja od 01.09.2004. godine, Ugovora o kreditu od 01.09.1988. godine, Dodatka ugovora o kreditu od 11.09.1988. godine, Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu St-17/99 od 27. 01. 2000. g., Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku 98/00 od 21.07.2004. godine i Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku TT 03/1046 od 08.09.2003. godine u iznosu od 2.684.692,78 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke** sa pripadajućom ugovorenom kamatnom stopom od 10 % godišnje i pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, u skladu s ostalim uvjetima iz Ugovora o kreditu, a koja predbilježba će se opravdati u roku od 30 dana od dana nastupanja uvjeta za ovrhu, a u smislu čl. 61. Zakona o zemljišnim knjigama odnosno u roku od 30 dana od dana dostave pravomoćne i ovršne sudske odluke predlagatelju za korist DINOVA-DIONA d.o.o., OIB: 41112127430, Zagreb, Donje Svetice 127.*

Dakle, prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka podnesen je iz iste činjenične i pravne osnove kao što je to bilo u slučaju parnice posl. broj: P-664/2022 koja se vodila pred

Trgovačkim sudom u Zagrebu u kojoj je 21. prosinca 2023. (dalje: prvostupanjska presuda), u t. I. izreke odbijen tužbeni zahtjev koji glasi:

1. *Određuje se upis založnog prava na nekretninama tuženika DIONA d.d. u stečaju, Zagreb, Avenija Marina Držića 4, MBS: 080011203, OIB: 36985141288, u korist tužitelja DINOVA-DIONA d.o.o., Zagreb, Donje Svetice 127, OIB: 41112127430 na nekretnini oznake:*

zk.čbr.1515/4, upisano u zk.ul.br. 939 k.o. Karlovac II, u naravi nekretnina na adresi Trg hrvatskih branitelja, površine 15574 m2 koja se sastoji od tržnice površine 559 m2, dvorišta površine 7414 m2, zgrade za iznajmljivanje površine 24 m2, poslovne zgrade, Karlovac Trg hrvatskih branitelja 2, površine 7003 m2, zgrade za iznajmljivanje površine 549 m2, zgrade za iznajmljivanje površine 25 m2, ukupne površine 15574 m2, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, zemljišnoknjižni odjel Karlovac

za iznos od 2.684.692,78 EUR sa pripadajućom ugovorenom kamatnom stopom od 10 % godišnje i pripadajućim ugovornim i zakonskim zateznim kamatama u skladu s ostalim uvjetima iz Ugovora o kreditu br. 7/98 od 01.09.1998. i Dodatkom br. 1. Ugovora o kreditu br. 7/98 od 11.09.1998.

2. *nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Karlovcu provedba presude na predmetnim nekretninama iz točke 1. ove presude.*

Presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske (dalje: VTS ili drugostupanjski sud) posl. broj: PŽ-643/2024 od 6. ožujka 2024. (dalje: presuda VTS-a) odbijena je žalba tužitelja i potvrđena je prvostupanjska presuda Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj: P-664/2022 od 21. prosinca 2023. (dalje: prvostupanjska presuda), u t. I. izreke. Time je **prvostupanjska presuda, u dijelu t. I. izreke**, kojom je odbijen tužitelj sa zahtjevom za upis založnog prava na nekretninama tuženika, postala **pravomoćna**.

U trenutku otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka OSK nije znao za gore navedenu činjenicu da je predlagatelj u parničnom postupku pravomoćno odbijen sa zahtjevom za uknjižbu založnog prava na nekretnini protustranke.

Prigovor protiv Rješenja OSK Karlovac od 14. srpnja 2025. podnijeli smo u ime protustranke 8. kolovoza 2025. s obrazloženjem da je OSK pogrešno i nepotpuno utvrdio odlučno činjenično stanje uzevši da postoji opravdan razlog predlagatelja i pravni interes za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka što je dovelo do toga da je doneseno pobijano rješenje protivno Zakonu.

U prigovoru je navedeno da se zahtjev predlagatelja da u pojedinačnom ispravnom postupku opravda predbilježbu založnog prava upisanu pod posl.brojem Z-9814/2016 ne može se više rješavati u zemljišnoknjižnom pojedinačnom ispravnom postupku, zato što je zahtjev predlagatelja za određivanjem upisa založnog prava na nekretnini protustranke pravomoćno odbijen u parničnom postupku presudom Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-664/2022 (ranije: P-3273/2016) od 21. prosinca 2023., potvrđenu Presudom VTS-a poslovni broj: 78 PŽ-643/2024-4 od 6. ožujka 2024. kojom se odbija žalba tužitelja, ovdje predlagatelja i potvrđuje prvostupanjska presuda u t.1. njene izreke.

Uzevši navedene činjenice u obzir, OSK je donio citirano rješenje od 29. rujna 2025. s obrazloženjem da *ne postoji pravna osnova upisa predlagateljeva prava u zemljišnim knjigama, jer je predlagatelj pravomoćno odbijen s tako postavljenim tužbenim zahtjevom pa ovaj zemljišnoknjižni sud kao registracijski sud, pored postojanja pravomoćne sudske odluke, nije ovlašten ponovno odlučivati o prijedlogu sadržanog u tužbenom zahtjevu o kome je Trgovački sud u Zagrebu već odlučio svojom odlukom P-664/2022 od 21. prosinca 2023. (str. 10.)*

Dokaz: Rješenje OSK, ZK odjel Karlovac od 29. 9. 2025. g. posl. br. Z-11046/2025

2. Parnični (ponovljeni) postupak poslovni broj P-653/2024 (ranije: P-664/2022 i P-3273/2016) koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu

Pravna stvar:

Tužitelj: DINOVA-DIONA d.o.o., Zagreb, Donje Svetice 127, OIB: 41112127430

Tuženik: DIONA d.d.- u stečaju, Zagreb, Avenija Marina Držića 4, OIB: 36985141288,

Radi: upisa založnog prava

V.p.s.: 2.528.946,51 EUR (19.054.347,45 Kn)

Rješenjem VTS-a, pod istim poslovnim brojem, od 6. ožujka 2024. djelomično je prihvaćena žalba tužitelja i ukinuta je prvostupanjska presuda u dijelu t. II. i III. izreke i predmet je vraćen prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje te je ukinuto Rješenje prvostupanjskog suda pod posl. brojem P-664/2022 od 21. prosinca 2023. kojim se ne dopušta preinaka tužbe.

U obrazloženju ukidnog rješenja (t. 11.), VTS navodi da tužitelj i prvostupanjski sud pogrešno smatraju da je tužitelj u podnesku, predanom na ročištu 17. siječnja 2023. kojim je preinačio tužbeni zahtjev, postavio alternativni tužbeni zahtjev. VTS dalje navodi (t.14.), ne radi se o alternativnom već o eventualno kumuliranom tužbenom zahtjevu. Dalje se u obrazloženju navodi:

U odnosu na eventualno kumulirani tužbeni zahtjev, kako je postavljen podneskom od 17. siječnja 2023., ovaj sud ukazuje da se tuženik, nakon primitka podneska, na isti tijekom ročišta usmeno očitovao na način da je izjavio da ostaje u cijelosti kod svih dosadašnjih navoda i osporavanja, a osobito prigovora zastare te izjavio da predlaže zaključenje glavne rasprave. Prema tome, tuženik se upustio u raspravljanje po preinačenoj tužbi i nije se usprotivio preinaci, zbog čega se. po samom zakonu, smatra da se tuženik upustio u raspravljanje po preinačenoj tužbi, u smislu odredbe članka 190. stavka 4. ZPP-a. S obzirom na to da je tek naknadno predanim podneskom od 7. veljače 2023. tuženik izjavio svoje protivljenje preinaci, prvostupanjski sud je isto protivljenje pogrešno prihvatio te odbio preinaku (t. 15.)

VTS, dalje smatra da prvostupanjski sud nije odlučio o postavljenom zahtjevu, čime je počinio bitnu povredu postupka, zbog čega je taj dio presude trebalo ukinuti. Iz navedenog razloga, smatra VTS, prvostupanjski sud nema potrebe o navedenoj preinaci posebno odlučivati. Ovo iz razloga, što se smatra da je tuženik, time što se upustio u raspravljanje po preinačenom zahtjevu, pristao na preinaku po samom zakonu. (t.16.)

Smatram da nije pravilno rješenje VTS-a kojim je ukinuo rješenje prvostupanjskog suda da ne dopušta preinaku tužbenog zahtjeva i time predmet vraća na ponovno suđenje. To zbog toga što je VTS nekritički prihvatio žalbene navode tužitelja da se tuženik upustio u raspravu u povodu preinačenog eventualno postavljenog tužbenog zahtjeva. Sporne navode tužitelja ne potvrđuje sadržaj Zapisnika sa prvostupanjskog ročišta od 17. siječnja 2023. VTS je pogrešno zaključio da se tuženik upustio u raspravu po preinačenom zahtjevu.

Uzimajući gore navedeno u obzir u podnesku prvostupanjskom sudu od 7. svibnja 2026. Ponovljen je prigovor da sud, neovisno o stavu VTS-a, treba i u ponovljenom postupku odbiti preinaku tužbenog zahtjeva.

Opreza radi, u slučaju kada bi Naslovni sud prihvatio stav VTS-a da je tužbeni zahtjev preinačen time što je tužitelj u podnesku od 17. siječnja 2023. postavio novi eventualno kumulirani zahtjev pa da bi dalje o njemu trebao odlučiti u nastavku postupka, u podnesku od 7. svibnja 2026. Stavljen je prigovor pravomoćno presuđene stvari (*res iudicata*).

Eventualno postavljenim tužbenim zahtjevima od 17. siječnja 2023. tužitelj je preinačio prvotno istaknuti eventualni tužbeni zahtjev iz podneska od 20. rujna 2022. i traži da sud donese presudu:

I. Utvrđuje da tužitelj DINOVA-DIONA, Zagreb, Donje Svetice 127, OIB: 411121274430 ima pravni temelj za upis založnog prava na nekretninama tuženika DIONA d.d. u stečaju, Zagreb, Avenija Marina Držića 4, MBS: 080011203, OIB: 36985141288, na nekretnini oznake:

- zk.č.br. 1515/4, upisano u zk.ul br. 939, k.o. Karlovac II..., Općinskog suda u Karlovcu,

za iznos od 2.684.692,78 EUR (dvamilijuna šesto osamdeset četiri tisuće šesto devedeset dva eura i sedamdeset osam centi) sa pripadajućom ugovorenom kamatnom stopom od 10 % godišnje i pripadajućim ugovornim i zakonskim kamatama u skladu s ostalim uvjetima iz Ugovora o kreditu br. //98 od 01.09.1998. i Dodatkom br. 1. Ugovora o kreditu broj 7/98 od 11.09.1998.g.

II. Nalaže se Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Karlovcu provedba presude na predmetnim nekretninama iz točke I. ove presude.

III. Nalaže se tuženiku platiti tužitelju troškove parničnog postupka.

U nakani da objasni pravni osnov tužbe i namjeri da izbjegne prigovore tuženika, tužitelj tijekom parničnog postupka neosnovano ponavlja stav, da tužbeni zahtjev nije postavljen s osnove provedbe dobrovoljnog založnog prava ili prisilnog sudski zasnovanog založnog prava nego radi opravdanja predbilježbe založnog prava., pozivajući se na čl. 61. i 62. ZZK-a (starog ZZK).

Tako i u žalbi, tužitelj se protivi stavu iz obrazloženja presude prvostupanjskog suda, da kada bi se radilo o tužbi radi opravdanja predbilježbe založnog prava, *ne samo da tužbeni zahtjev nije pravilno postavljen jer ne glasi na utvrđenje opravdanosti predbilježbe, sukladno čl. 67. Zakona o zemljišnim knjigama, već nije ni osnovan*” (t.16.).

Prvostupanjski sud, dalje argumentira svoj stav, pozivajući se na čl. 66. i 67. ZZK-a, *da se predbilježba opravdava: na temelju isprave prikladne za uknjižbu, kojom se otklanja nedostatak zbog kojeg nije bila dopuštena uknjižba...Kako tužitelj nije dokazao da ima isprave prikladne za uknjižbu založnog prava, budući da predmetni Ugovor o kreditu i njegov Dodatak br. 1. Ugovoru nisu ovjereni na zakonom propisani način odnosno nisu ovjereni potpisi, to tužitelj nije dokazao pravni temelj stjecanja založnog prava pa bi i takav tužbeni zahtjev na opravdanje predbilježbe i u slučaju da je pravilno postavljen, bio neosnovan.* (t.16.).

Osim, deklaratorno postavljenog tužbenog zahtjeva, navedenog u t. I. preinake, *da tužitelj DINOVA-DIONA, Zagreb, Donje Svetice 127, OIB: 411121274430 ima pravni temelj za upis založnog prava na nekretninama tuženika*, tužitelj zahtijeva u t. II. presudu kojom se nalaže Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Karlovcu provedba tako zatražene deklaratorne presude. U tom slučaju kada bi tužitelj imao pravni temelj za upis založnog prava na predmetnim nekretninama tuženika to bi značilo da je tužitelj stekao knjižna prava pa bi provedbom takve presude predbilježba založnog prava bila opravdana i stekla bi učinak uknjižbe u korist tužitelja.

Tako shvaćen preinačen tužbeni zahtjev samo formalno i prividno se razlikuje od pravomoćno odbijenog tužbenog zahtjeva za određivanjem upisa založnog prava. Sadržajno se radi o istovjetnom kondemnatornom zahtjevu da je tuženik *de facto* dužan trpjeti upis opravdanja predbilježbe na svojim nekretninama, u kojem slučaju bi nastupili svi učinci uknjižbe založnog prava. Zbog toga tuženik smatra da je eventualno istaknuti tužbeni zahtjev istovjetan tužbenom zahtjevu koji je pravomoćno odbijen, kako je to navedeno u t. I. ovog podneska, smatramo da bi prvostupanjski sud, primjenom čl. 333. st. 2. ZPP-a bio dužan eventualno kumulirane tužbene zahtjeve **odbaciti kao pravomoćno presuđenu stvar.**

Tužitelj je tužbu u ovom parničnom predmetu podnio 23. prosinca 2016., dakle skoro prije deset godina od tada kontinuirano ponavlja iste navode za koje je pravomoćnom presudom naslovnog suda od 21. prosinca 2023., pod posl. brojem P-664/2022, utvrđeno da su neosnovani. Tako je tužitelj 29. svibnja 2026. dostavio prvostupanjskom sudu podnesak u kome ponavlja ranije navode za koje je utvrđeno da su neosnovani te dostavlja u spis iste isprave koje je već ranije dostavio što upućuje na činjenicu kontinuirane zloporabe procesnih ovlaštenja. Tužitelj, dakle smatra da je ova parnica tek započela, a to ne odgovara stvarnosti niti se ovaj parnični postupak može nastaviti na takav način.

Sve gore navedene prigovore, ponovili smo na pripremnom ročištu, u ponovljenom postupku pred prvostupanjским sudom održanom 23. srpnja 2026. Na navedenom ročištu, tužitelj je **ponovno preinačio eventualno kumulirani tužbeni zahtjev** o čemu se nismo očitovali niti smo se upustili u raspravu, opreza radi, dok ne proučimo novonastalu situaciju. Napominjemo kako tužitelj ne poštuje procesna pravila koja zahtijevaju da se stranke najkasnije osam dana prije ročišta podneskom očituju ako imaju razloga za iznošenje novih činjeničnih ili pravnih navoda u postupku pa je to razlog više za oprez u daljem postupanju. Sljedeće pripremno ročište zakazano je za 7. listopada 2026.

Dokaz: Zapisnik TSZ (P-653/24) od 23.7.2026.g

Tužitelj je 31. srpnja 2026. datirao podnesak koji je 3. kolovoza 2026. zaprimljen u sustavu e-komunikacije prvostupanskog suda u koje ponavlja ranije navode za koje je utvrđeno da su neosnovani te dostavlja u spis iste isprave koje već prileže spisu. Navedenim podneskom tužitelj **ponovno preinačava eventualno kumulirani tužbeni zahtjev koji je VTS vratio na ponovljeni postupak** na način da postavlja nova četiri tužbena zahtjeva, od kojih su dva eventualno kumulirana u odnosu na prethodna dva, pravdajući to stavom VTS-a iz ukidnog rješenja.

Zbog toga se priprema podnesak s očitovanjem na navedeni podnesak u kojem će se izraziti protivljenje preinaci tužbenih zahtjeva i ponoviti će se ranije procesne prigovore, a podredno će se predložiti odbijanje tužbenih zahtjeva jer isprave, koje prileže u spisu, ne udovoljavaju pretpostavkama za uknjižbu založnog prava što je utvrdio i prvostupajski sud u spomenutom obrazloženju pravomoćne presude.

Isprave koje prileže u spisu **ne predstavljaju valjanu tabularnu ispravu** pa da bi tuženik bio dužan trpjeti upis opravdanja predbilježbe na njegovim nekretninama **jer ne sadrže izjavu tuženika, sukladno čl. 54. ZZK-a da pristaje na uknjižbu založnog prava, bez koje izjave tužitelj nema pravni temelj za stjecanje knjižnog prava, a eventualni zahtjev za izdavanje tabularne isprave u ovom postupku je zastario, pa njegov zahtjev treba odbiti.**

2. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajni dužnik vlasnik je još dvije neunovčene nekretnine:

1. Nekretnina u Karlovcu, Drežnik broj zk uložka 1826, katastarska čestica 2598/2, Sušačka ulica- devastirana prodavaonica.

2. Tržnica Karlovac d.o.o. je tvrtka u vlasništvu Dione d.d.u stečaju koja upravlja imovinom – nekretninama u vlasništvu Dione d.d.u stečaju.

Radi se o nekretnini oznake zk.č.br.1515/4 upisanoj u zk.ul.br.939 k.o. karlovac II, u naravi dvorište površine 9263 m2, javna zgrada, tržnica, površine 2965 m2, gospodarska zgrada, tržnica, površine 629 m2, gospodarska zgrada, tržnica, površine 103 m2, gospodarska zgrada

tržnica, površine 96 m2, javna zgrada, tržnica, površine 2322 m2, gospodarska zgrada tržnica površine 164 m2, sveukupne površine 15542 m2.

3. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U tijeku je postupak na Vrhovnom sudu RH, na prijedlog tužitelja za dopuštenje Revizije pod posl.br.:Revd-2141/2024 i predmet još nije riješen.

U navedenom periodu pristupit će se procijeni vrijednosti nekretnine u Karlovcu, Drežnik, broj zk uloška 1826, katastarska čestica 2598/2, Sušačka ulica- devastirana prodavaonica, od strane sudskog vještaka građevinske struke radi prodaje, nakon što se obavi čišćenje i dovođenje u funkciju nekretnine radi prodaje odnosno unovčenja.

Zagreb, 1.rujna 2026

Stečajni upravitelj:
Davor Petera, dipl.iur.