



REPUBLIKA HRVATSKA

Trgovački sud u Zagrebu

Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Nikolini Dorić Hadžisejdić, u stečajnom postupku nad dužnikom JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB 68860828547, Zagreb, Vladimira Filakovca 13, 19. listopada 2026.,

riješio je

Odbacuje se kao nedopušten prijedlog stečajnog vjerovnika Siniše Josipa Pavlinića, vlasnika obrta MALDI, OIB: 12924583958, Zagreb, Žagarova 7, od 9. prosinca 2025. da se proglase nevažećim rješenje ovog suda poslovni broj St-3082/2019-330 od 20. svibnja 2022. i rješenje ovog suda poslovni broj St-3082/2019-396 od 18. ožujka 2024. o prodaji nekretnina stečajnog dužnika.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda od 21. veljače 2020. nad dužnikom je otvoren stečajni postupak sukladno odredbama Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ), koje je potvrđeno rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-1576/2020 od 28. travnja 2020. Ustavni sud Republike Hrvatske je rješenjem poslovni broj U-III-3139/2020 od 20. siječnja 2021. odbacio ustavnu tužbu u povodu rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-1576/2020 od 28. travnja 2020. i rješenja ovog suda poslovni broj St-3082/2019 od 21. veljače 2020. (kao i u povodu zaključka ovog suda poslovni broj St-2426/2018 od 13. prosinca 2019.).

2. Stečajnu masu stečajnog dužnika čine nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to u:

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

3. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-3082/2019-330 od 20. svibnja 2022. određena je prodaja u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to u zk.ul. 500, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/184, 5. suvlasnički dio: 1/2, zk.ul. 510, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/185, 4. suvlasnički dio: 1/2 i zk.ul. 934, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/186, 6. suvlasnički dio: 1/2 (točka I. izreke), utvrđeno je da je na tim nekretninama upisano razlučno pravo za korist vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. (točka II. izreke), određeno je da će se zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnina te način i uvjeti prodaje (točka III. izreke) te je određen upis zabilježbe rješenja o prodaji (točka IV. izreke). Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je rješenjem poslovni broj PŽ-2726/2022-6 od 12. listopada 2022. odbio žalbu razlučnog vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. i potvrdio navedeno rješenje u točkama I., III. i IV. izreke, a Vrhovni sud Republike Hrvatske je rješenjem poslovni broj Revd 225/2023-2 od 5. prosinca 2023. odbio prijedlog razlučnog vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. za dopuštenje revizije.

4. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-3082/2019-396 od 18. ožujka 2024. određena je prodaja u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to u zk.ul. 110, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4G, zk.ul. 178, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4H, zk.ul. 42, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4F, zk.ul. 134, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/20, 1. suvlasnički dio: 1/2 i 2. suvlasnički dio: 1/2, zk.ul. 870, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/19, 1. suvlasnički dio: 3/4 i 2. suvlasnički dio: 1/4, zk.ul. 500, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/184, 1. suvlasnički dio: 1/2, zk.ul. 510, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/185, 2. suvlasnički dio: 1/2 i zk.ul. 934, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/186, 4. suvlasnički dio: 1/2 (točka I. izreke), utvrđeno je da je na tim nekretninama upisano razlučno pravo za korist vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o. (točka II. izreke), određeno je da će se zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnina te način i uvjeti prodaje (točka III. izreke) te je određen upis zabilježbe rješenja o prodaji (točka IV. izreke). Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je

rješenjem poslovni broj PŽ-1599/2024-2 od 8. svibnja 2024. odbacio kao nedopuštene žalbe Siniše Josipa Pavlinića, vlasnika obrta Maldí, i Maslinovi dvori d.o.o. protiv tog rješenja, a Vrhovni sud Republike Hrvatske je rješenjem poslovni broj Revd 3632/2024 od 3. rujna 2024. odbacio prijedlog Siniše Josipa Pavlinića, vlasnika obrta Maldí, i vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. za dopuštenje revizije.

5. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-3082/2019 od 16. svibnja 2025. odbijen je prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika navedenih u točki 2. ovog obrazloženja kao funkcionalne cjeline (točka I. izreke) te je određeno da se zastaje s prodajom tih nekretnina do pravomoćnog okončanja parničnih postupaka koji se vode pred ovim sudom u parničnim predmetima poslovni broj P-1062/2021, P-115/2022 i P-126/2022 ili drugačije odluke suda (točka II. izreke). Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je rješenjem poslovni broj PŽ-2472/2025-2 od 17. lipnja 2025. odbio žalbu stečajnog i razlučnog vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o. i potvrdio navedeno rješenje u točki I. izreke, uz utvrđenje (točka 18. obrazloženja) da je točka II. izreke postala pravomoćna jer protiv nje nije izjavljena žalba.

6. Podneskom od 9. prosinca 2025. stečajni vjerovnik Siniša Josip Pavlinić, vlasnik obrta MALDI (dalje: predlagatelj), predložio je da sud proglasi nevažećim rješenja o prodaji poslovni broj St-3082/2019-330 od 20. svibnja 2022. i poslovni broj St-3082/2019-396 od 18. ožujka 2024. te da odredi brisanje zabilježbi tih rješenja pod Z-58449/2022 i Z-26605/2024. U bitnom navodi da su rješenja o prodaji donesena isključivo na temelju prijedloga stečajnog upravitelja od 22. ožujka 2022. i od 20. veljače 2024. za prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline, da je sud pravomoćnim rješenjem od 16. svibnja 2025. u točki I. izreke odbio prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju nekretnina kao funkcionalne cjeline, pozivajući se pritom na točku 33. obrazloženja tog rješenja, te da je time prestala postojati pravna osnova za daljnju opstojnost ranije donesenih rješenja o prodaji, koja stoga „više ne mogu egzistirati“. Ističe i da je procjembeni elaborat priložen uz prijedloge stečajnog upravitelja izradilo društvo koje nije na popisu stalnih sudskih vještaka, po narudžbi stečajnog upravitelja i bez znanja i suglasnosti skupštine vjerovnika. Prijedlog obrazlaže potrebom poštivanja pravne sigurnosti.

7. Prijedlog nije dopušten.

8. Odredbom čl. 247. st. 1. SZ-a 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, te da se pravila o obustavi postupka ne primjenjuju. Prema čl. 247. st. 2. SZ-a o prodaji nekretnine iz stavka 1. tog članka sud odlučuje 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, a u zemljišnoj knjizi upisat će se zabilježba rješenja o prodaji nekretnine.

9. Iz citiranih odredbi proizlazi da je prodaja nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo poseban postupak unutar stečajnog postupka, koji se pokreće na prijedlog stečajnog

upravitelja ili razlučnog vjerovnika i provodi u korist razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka. Zakonodavac je pritom izričito ograničio krug osoba koje mogu pobijati rješenje o prodaji na stečajnog upravitelja i razlučne vjerovnike. Stečajni vjerovnici nisu stranke tog postupka. Takvo je pravno shvaćanje izrazio i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, koji je u rješenju poslovni broj PŽ-3646/2024-4 od 1. listopada 2024. naveo da se postupak prodaje nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo vodi u korist razlučnog vjerovnika, koji je stranka tog postupka, te da su stečajni vjerovnici stranke stečajnog postupka i nemaju svojstvo stranke u postupku prodaje nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo“.

10. Predlagatelj je stečajni vjerovnik koji je u ovom stečajnom postupku prijavio tražbinu drugog višeg isplatnog reda (rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama od 19. svibnja 2021.). On nema razlučno pravo ni na jednoj od nekretnina na koje se odnose rješenja o prodaji. Ta je okolnost u ovom stečajnom postupku već utvrđena pravomoćnom odlukom drugostupanjskog suda: Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je u rješenju poslovni broj PŽ-1599/2024-2 od 8. svibnja 2024., odbacujući njegovu žalbu protiv rješenja o prodaji od 18. ožujka 2024., utvrdio da „stečajni vjerovnik Siniša Josip Pavlinić, vl. obrta Maldí, nema upisano razlučno pravo na niti jednoj od navedenih nekretnina koje su predmet prodaje pa je stoga njegova žalba nedopuštena“. Predlagatelj ni u ovom prijedlogu ne tvrdi da je razlučni vjerovnik, već se sam označava kao stečajni vjerovnik.

11. Kad predlagatelj nije ovlašten pobijati rješenja o prodaji redovnim pravnim lijekom (što je za rješenje od 18. ožujka 2024. pravomoćno utvrđeno rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-1599/2024-2, a jednako vrijedi i za rješenje od 20. svibnja 2022., s obzirom na to da ni na nekretninama koje su njime obuhvaćene nema razlučno pravo), to on tim više nije ovlašten, nakon što su ta rješenja postala pravomoćna, posebnim podneskom tražiti da ih sud proglasi nevažećima i naloži brisanje njihovih zabilježbi u zemljišnim knjigama. Prijedlog je po svom sadržaju zahtjev za uklanjanjem pravomoćnih rješenja o prodaji. Kad bi se o njemu meritorno odlučivalo, zaobišlo bi se zakonsko ograničenje kruga ovlaštenih osoba iz čl. 247. st. 2. SZ-a.

12. Okolnost da predlagatelj kao stečajni vjerovnik može imati gospodarski interes za tijek i ishod unovčenja stečajne mase ne daje mu svojstvo stranke u postupku prodaje nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo, niti ovlast da u tom postupku stavlja prijedloge kojima bi se raspolagalo rješenjima o prodaji, jer je zakonodavac krug ovlaštenih osoba odredbom čl. 247. st. 2. SZ-a izričito ograničio.

13. Sukladno čl. 10. SZ-a, u stečajnom postupku na odgovarajući se način primjenjuju pravila parničnoga postupka u postupku pred trgovačkim sudovima. Prema čl. 358. st. 1. i 3. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11 – pročišćeni tekst, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25; dalje: ZPP) nedopuštenu žalbu odbacit će rješenjem prvostupanjski sud, a žalba je nedopuštena ako ju je podnijela osoba koja nije ovlaštena za podnošenje žalbe. Na istim je odredbama

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske utemeljio odbacivanje žalbi stečajnih vjerovnika protiv odluka donesenih u postupku prodaje nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo (rješenja poslovni broj PŽ-1599/2024-2 od 8. svibnja 2024. i PŽ-3646/2024-4 od 1. listopada 2024.). Isti razlozi, odgovarajućom primjenom, vrijede i za samostalni prijedlog osobe koja nije ovlaštena stavljati zahtjeve u postupku prodaje, kojim se, nakon pravomoćnosti, traži uklanjanje rješenja o prodaji.

14. Slijedom navedenog, a budući da je prijedlog podnijela osoba koja nije ovlaštena na njegovo podnošenje, sud o osnovanosti prijedloga nije odlučivao. Ipak, radi potpunosti, napominje se da sud ni po službenoj dužnosti nije našao razloga za stavljanje izvan snage rješenja o prodaji. Pretpostavke za prodaju propisane čl. 247. st. 1. SZ-a (da je riječ o nekretninama koje ulaze u stečajnu masu, da na njima postoji razlučno pravo i da je prodaju predložila ovlaštena osoba) nisu prestale postojati. Rješenjima o prodaji nije određena prodaja nekretnina kao funkcionalne cjeline: u njihovoj točki III. izreke izričito je navedeno da će se način prodaje utvrditi zaključkom o prodaji, sukladno čl. 247. st. 3. SZ-a, a rješenjem od 20. svibnja 2022. prodaja je, unatoč prijedlogu stečajnog upravitelja za prodaju svih nekretnina kao funkcionalne cjeline, određena samo za dio nekretnina (točka 6. obrazloženja tog rješenja). Točkom I. izreke rješenja od 16. svibnja 2025. odlučeno je samo o predloženom načinu prodaje, i to o prijedlogu kojim je, kako navodi i sam predlagatelj, stečajni upravitelj tražio „samo donošenje zaključka o prodaji na temelju već donesenih rješenja o prodaji nekretnina“. Točkom II. izreke istog rješenja određen je zastoj s prodajom, koji po svojoj naravi pretpostavlja postojanje rješenja o prodaji i znači da se „određeno vrijeme, dakle privremeno, zastaje s prodajom“ (točka 43. obrazloženja tog rješenja). Konačno, pravila o obustavi postupka u postupku prodaje se ne primjenjuju (čl. 247. st. 1. rečenica druga SZ-a), a ni SZ ni Ovršni zakon ne predviđaju proglašenje nevažećim pravomoćnog rješenja o prodaji nekretnine.

15. Navodi predlagatelja o procjembenom elaboratu nisu od utjecaja na ovu odluku, jer se vrijednost nekretnina te način i uvjeti prodaje utvrđuju zaključkom o prodaji (čl. 247. st. 3. SZ-a), a ne rješenjem o prodaji.

16. Slijedom svega navedenog, sud je na temelju čl. 247. st. 2. SZ-a u vezi s čl. 358. st. 1. i 3. ZPP-a i čl. 10. SZ-a odlučio kao u izreci.

Zagreb, 19. listopada 2026.

Sutkinja:

Nikolina Dorić Hadžisejdić

Dokument je elektronički potpisan:

NIKOLINA DORIĆ
HADŽISEJDIĆ

Vrijeme potpisivanja:

19-10-2026
11:53:41



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
2.5.4.97=#130D48523337333838313838373732
L=ZAGREB
S=DORIĆ HADŽISEJDIĆ
G=NIKOLINA
CN=NIKOLINA DORIĆ HADŽISEJDIĆ

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana od dostave rješenja, a izjavljuje se putem ovog suda u dva (2) primjerka. Dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu (čl. 12. st. 1. SZ-a).

DNA:

1. e-oglasna ploča
2. stečajni upravitelj
3. predlagatelj Siniša Josip Pavlinić, vlasnik obrta MALDI, Zagreb, Žagarova 7

Broj zapisa: **9-3088e-d2464**

Kontrolni broj: **0b187-0051f-8b331**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLINA DORIĆ HADŽISEJDIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.