

ODVJETNICA MAJA JURIĆ

Petra Berislavića 4, 10 000 Zagreb, Tel.: 01/487 25 56, Tel/Fax: 01/481 49 14

odvjetnica.maja@gmail.com

OIB: 80784531860; IBAN: HR48 2340 0091 1607 0796 1

Posl.br. St-106/2023-172

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

10000 ZAGREB

Zagreb, 20. svibnja 2025. godine

Dužnik: **LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 63000822820, zastupan po stečajnom upravitelju Antoniji Selak, Rudeška cesta 160b Zagreb, OIB: 91237926182,**

Vjerovnik: **Odvjetnik Željko Jurić, Petra Berislavića 4, 10000 Zagreb, OIB: 40246035849, zastupan po punomoćnici Maji Jurić, odvjetnici u Zagrebu**

Radi: **Stečaja**

ŽALBA STEČAJNOG VJEROVNIKA

protiv rješenja Trgovačkog suda od 06. svibnja 2025. godine, posl.br. St-106/2023-172

1. Protiv Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, broj St-106/2023-172 od 06. svibnja 2025., kojim se odbija kao neosnovan prijedlog stečajnog vjerovnika Odvjetnika Željka Jurića za ukidanjem odluke skupštine vjerovnika donesene na skupštini vjerovnika održane dana 29. travnja 2025. koja glasi: „Daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici da za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Velikoj Gorici k.o. Podotočje, zk.ul. 817, etaža 3, s Miroslavom Jakšićem i Bojanom Jakšić sklopi ugovor o najmu, uz najamninu od 150,00 Eur mjesečno uz obvezu podmirenja režijskih troškova, za razdoblje 6 mjeseci, s početkom trajanja od 19. svibnja 2025.“, stečajni vjerovnik o otvorenom zakonskom roku podnosi žalbu zbog:

- bitne povrede odredaba stečajnog postupka,**
- pogrešno i nepotpuno utvrđenoga činjeničnog stanja,**
- pogrešne primjene materijalnoga prava.**

2. Naslovni sud u točkama 5., 6. i 7., u bitnome navodi kako zbog loše financijske situacije Miroslava Jakšića ugovor o najmu nije mogao biti sklopljen za viši iznos od 150,00 EUR mjesečno, jer da je Miroslav Jakšić nezaposlen, a Bojana Jakšić je opterećena ovrhama. Osim navedenog, isti u predmetnom stanu stanuju te ne žele ili ne mogu napustiti predmetnu nekretninu, a da bi

pokretanjem parničnog postupka radi predaje u posjed i posljedično prisilnog iseljenja nastali troškovi koji se ne bi mogli naplatiti od bespravnih korisnika, a iste nije moguće predujmiti iz razloga jer stanje računa stečajnog dužnika iznosi 1.547,78 EUR.

Stečajni vjerovnik ističe kako je odlukom skupštine od 13. studenog 2024. godine JEDNOGLASNO je odlučeno kako će se s Miroslavom Jakšićem sklopiti ugovor o najmu uz najamninu od 400,00 EUR, tako i sa Mihaelom Ježovitom i Marinom Mlinarić.

Prilog: Uvid u Zapisnik skupštine od 13.11.2024. godine

No, unatoč navedenom stečajna upraviteljica putem e-mail komunikacije upućuje dopis stečajnim vjerovnicima kojom traži suglasnost za sklapanje niže najamnine u visini od 150,00 EUR za Miroslava Jakšića, iz razloga jer je isti lošeg imovnog stanja i to temeljem izjave Miroslava Jakšića, čiji iskaz prihvaća kao vjerodostojan. Naime, riječ je o stanu od 110,77 m² za pripadajućim parkirnim mjestom. Dakle, za navedenu površinu stana dvoje ljudi plaća 150,00 EUR najamninu, a da pri tome stečajna upraviteljica nije pribavila nikakve podatke o njihovim prihodima, eventualnim blokadama računa, itd. Činjenica nezaposlenosti neke osobe ne može opravdavati tako nisku cijenu najamnine za 110,77 m², a niti se odlučivanje o sniženju najamnine može voditi kroz glasovanje e-mail komunikacijom, nakon koje odluke ne postoji mogućnost ulaganja pravnog lijeka. Dapače, stečajna upraviteljica smatra da se ovakvim umanjnjem stečajne mase ne radi od pravnim radnjama od posebne važnosti sukladno čl. 230 Stečajnog zakona. Stečajni vjerovnik smatra da se radi itekako o posebnoj važnosti, jer nije isto da li se stečajna masa mjesečno povećava za iznos od 150,00 EUR ili 400,00 EUR ili pak za daleko više kada bi se bespravni korisnici iselili i kada bi se stan dao na slobodno tržište.

Stečajna upraviteljica nije niti provjerila da li se radi o privremenoj ili dugotrajnoj nezaposlenosti Miroslava Jakšića, da li je navedeni prijavljen u Hrvatski zavod za zapošljavanje, kolika su primanja Bojane Jakšić te s kolikim mjesečnim iznosom ovrha je ista opterećena.

Prilog: email stečajne upraviteljice od 03.12.2024. godine kojim traži dopuštenje za sklapanje snižene najamnine

Upravo iz razloga, kako sam navodi Naslovni sud, da bespravni korisnici ne žele napustiti nekretninu i da time otežavaju vjerovnicima postizanje više cijene najma, stečajni vjerovnik opravdano smatra da se sniženjem najamnine umanjuje stečajna masa, jer kako to sam sud navodi, ista bi se mogla iznajmiti za puno veći iznos.

3. Imajući u vidu kako je činjenično stanje pogrešno i nepotpuno utvrđeno, pa je stoga i pogrešno primijenjeno materijalno pravo, stečajni vjerovnik predlaže Visokom trgovačkom sudu uvažiti žalbene navode stečajnog vjerovnika te pobijano Rješenje ukinuti i vratiti na ponovni postupak Naslovnom sudu.

**Odvjetnik Željko Jurić
zastupan po:**