

LIČKI KROVOVI d.d. „u stečaju“

23440 GRAČAC, Zagrebačka 9.

OIB: 44864755840

Stečajni upravitelj: ANTE VUKAŠINA

23 000 ZADAR, Dr. Franje Tuđmana 46.C

Mobitel: 098/445-722 e-mail: ante.vukasina@zd.t-com.hr

Zadar, 28. rujna 2026.godine

Poslovni broj: 2 St-893/2016

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
pažnji sutkinja Ana Markač

PREDMET: Očitovanje na Zaključak

Poštovana,

U svezi s Zaključkom Poslovni broj: 2 St-893/2016-262 od 28. rujna 2026. u nastavku se očitujem:

- Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj St-893/2016-52 od 12. studenog 2018. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom LIČKI KROVOVI d.d. „u stečaju“, GRAČAC, Zagrebačka 9. OIB: 44864755840. Istim rješenjem za stečajnog upravitelja imenovan je Ante Vukašina iz Zadra. **Vlasništvo nad nekretninama stečajnog dužnika nije bilo riješeno.** U skladu s odlukom vjerovnika sa izvještajnog ročišta stečajni upravitelj utvrđivao je što sve čini imovinu stečajnog dužnika. Napravljene su radnje za sređivanje imovinsko-pravnog stanja za nekretnine stečajnog dužnika i to: terenski uviđaj i izrada geodetskog snimka postojećeg stanja cijelog kompleksa, izrađen je situacijski nacrt s razradom površina, prijedlog za utvrđivanje građevne čestice, zahtjev za utvrđivanje građevne čestice... Sređivao je cjelokupnu dokumentaciju za nekretnine u Gračacu. Dio nekretnina je vlasnički riješen u korist stečajnog dužnika i one su unovčene a iz unovčenja su se u cjelosti namirile utvrđene tražbine vjerovnika. Ništa nije bilo vlasnički sređeno pa je trebalo strašno puno truda, vremena a i troškova za geodete a onda i za odvjetnike i sudske procedure da se to odradi.
- Jedna od nekretnina koju je trebalo riješiti bila je i ZEMLJIŠTE oznake kat. čest. 108/1, kat. čest. 11/1P696 i kat. čest. 111/2P696 sve upisano u zk. ul. 696, k.o. Gračac. Za navedeno sam angažirao odvjetnicu (Željka Peitel 091/272-2157 zeljka@odvjetnik-peitel.hr). Dana 12.05.2025. odvjetnica koju sam angažirao mi je dostavila zk. izvadak po kojem je vlasnik 1/1 LIČKI KROVOVI DIONIČKO DRUŠTVO ZA UGOSTITELJSTVO U STEČAJU, OIB:44864755840, ZAGREBAČKA UL. 9, 23440 GRAČAC. **Na zk. izvatku nema nikakvih aktivnih plombi ni tereta (u prilogu).**
- Kako na zk. izvatku nije bilo nikakvih aktivnih plombi ni tereta **angažirao sam sudskog vještaka** (stalni sudski vještak: Ante Pašalić, dipl.ing.arh.) **da procjeni nekretninu – zemljište.** Nekretnina oznake kat. čest. 108/1, kat. čest. 11/1P696 i kat. čest. 111/2P696, sve upisano u zk. ul. 696. k.o. Gračac, u naravi građevinsko zemljište ukupne površine 1.891 m2. procijenjena na vrijednost 59.180,00 EUR (procjena u prilogu).
- Dana 3. srpnja 2025. održana je Skupština vjerovnika na kojoj je donesena **odluka da se unovči imovina stečajnog dužnika i to navedena nekretnina**, a sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/2015, 104/2017, 36/2022 i 27/2024) tj. **putem elektroničke javne dražbe kod Financijske agencije.** Na predmetnoj nekretnini nema upisanog razlučnog

prava, a ista bi se unovčavala po utvrđenoj cijeni ovlaštenog sudskog vještaka Ante Pašalića dipl. ing. arh. u iznosu od 59.180,00 eura, po načelu "viđeno-kupljeno", te se ne bi priznavali naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke, s time da bi uplata kupovnine bila u roku 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Plaćanje poreza na promet nekretnina uređeno je Zakonom o porezu na promet nekretnina (Narodne novine broj 115/2016, 106/2018), prema kojem predmetnu nekretninu tereti i porez na promet nekretnina po sada važećoj stopi od 3%, koji iznos poreza će snositi kupac, s time da isti nije uključen u utvrđenu vrijednost predmetne nekretnine (Odluka Poslovni broj St-893/2016-189 od 3. srpnja 2025. u prilogu).

- U Zaključku Poslovni broj St-893/2016-192 od 23. srpnja 2025. (u prilogu) se navodi:
 - I. Određuje se prodaja elektroničkom javnom dražbom nekretnine stečajnog dužnika oznake kat. čest. 108/1, kat. čest. 11/1P696 i kat. čest. 111/2P696, sve upisano u zk. ul. 696, k.o. Gračac.
 - II. Vrijednost nekretnine iz točke I. ovog zaključka utvrđena je prema procijeni stalnog sudskog vještaka Ante Pašalića dipl. ing. arh. iz lipnja 2025. u iznosu od 59.180,00 eura.
 - III. Za nekretninu iz točke I. ovog zaključka kao početna cijena utvrđuje se iznos od $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti što iznosi 44.385,00 eura.
 - IV. Prodaju nekretnine iz točke I. ovog zaključka provodit će Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.
 - V. Na nekretnini iz točke I. ovog zaključka nema upisanih tereta
- Nekretnina stečajnog dužnika – **ZEMLJIŠTE** oznake kat. čest. 108/1, kat. čest. 11/1P696 i kat. čest. 111/2P696, sve upisano u zk. ul. 696, k.o. Gračac **prodano je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi (ID nadmetanja 55835) za iznos ponude u nadmetanju i to 45.135,00 EUR.** Nadmetanje je započelo 8.10.2025. u 11:00:00 a završilo je u 22.10.2025. 10:59:59. Nije se radilo o atraktivnoj nekretnini pa je jamčevinu uplatio i u dražbi sudjelovao samo jedan ponuditelj.
- Rješenjem Poslovni broj St-893/2016-194 od 27. listopada 2025. (u prilogu) riješeno je: „Nekretnine stečajnog dužnika LIČKI KROVOVI d.d. u stečaju, Gračac, Zagrebačka 9, OIB:44864755840, oznake kat. čest. 108/1, kat. čest. 11/1P696 i kat. čest. 111/2P696, sve upisano u zk. ul. 696, k.o. Gračac, dosuđuju se kupcu DARKU EŠKINJI iz Biograda na Moru, Put Grande 32, OIB:53853302835, te se utvrđuje da je ovaj kupac jedini dao valjanu ponudu u iznosu od 45.135,00 eura i da su ispunjene pretpostavke da mu se ova imovina stečajnog dužnika dosudi.“
- Zaključkom Poslovni broj St-893/2016-200 od 12. studenog 2025. (u prilogu) naloženo je:
 - I. Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika LIČKI KROVOVI d.d. u stečaju, Gračac, Zagrebačka 9, OIB:44864755840, oznake kat. čest. 108/1, kat. čest. 11/1P696 i kat. čest. 111/2P696, sve upisano u zk. ul. 696, k.o. Gračac predaju se u posjed kupcu DARKU EŠKINJI iz Biograda na Moru, Put Grande 32, OIB:53853302835.“
 - II. Nalaže se Općinskom sudu u Gospiću, Zemljišnoknjižnom odjelu Stalne službe u Gračacu, da se u zemljišnu knjigu upiše u korist DARKA EŠKINJE iz Biograda na Moru, Put Grande 32, OIB:53853302835, pravo vlasništva na dosuđenim mu nekretninama iz točke I. izreke ovog zaključka.
 - III. Nalaže se Općinskom sudu u Gospiću, Zemljišnoknjižnom odjelu Stalne službe u Gračacu, da u zemljišnoj knjizi za k.o. Gračac, u zk.ul. 696, izvrši brisanje upisa u Teretovnici, pod brojem Z-5418/2025 i Z-8888/2025.

U zahtjevu kojeg sam danas zaprimio odvjetnica Ana Beg navodi: „Prednici podnositeljica su 1997. podnijeli zahtjev za povrat imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (u daljnjem tekstu: „Zahtjev“) kojim su tražili povrat nekretnina k.o. Gračac, kč.br. 108/1, 108/2, 109, 110, 111/1P696 i 111/1P477 (u vrijeme podnošenja Zahtjeva kč.br. 111/1), 111/2P696 i 111/2P477 (u vrijeme podnošenja Zahtjeva kč.br. 111/2), 535/3 (u vrijeme podnošenja Zahtjeva kč.br. 535/1a) i 535/4 (u vrijeme podnošenja Zahtjeva kč.br. 535/1b). Nekretnine k.o. Gračac, kč.br. 108/1, 109, 110, 111/1P696 (ranije dio kč.br. 111, površine 51 čhv), 111/2P696 (ranije dio kč.br.111/2, površine 24 čhv) bile su u društvenom vlasništvu, s pravom korištenja prednika stečajnog dužnika, Ugostiteljskog poduzeća „9. Novembar“ Gračac.“

Ako su Prednici podnositeljica još 1997. podnijeli zahtjev za povrat imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, zašto taj zahtjev nije evidentiran pa je **Općinski sud u Gospiću** Zemljišnoknjižni odjel Stalne službe u Gračacu **dana 12.05.2025. izdao zk. izvadak na kojem nema nikakvih aktivnih plombi ni tereta (u prilogu).**

Treba svakako napomenuti da je Ugostiteljsko poduzeće „9. Novembar“ Gračac (kojeg navodi odvjetnica Ana Beg) pravni prednik LIČKI KROVOVI d.d. u stečaju, Gračac, Zagrebačka 9, OIB: 44864755840. **Vjerujući u načelo povjerenja u zemljišne knjige** kada sam od odvjetnice dobio zk. izvadak na kojem nema nikakvih aktivnih plombi ni tereta, jedino što sam mogao napraviti je da nekretninu procjeni ovlašteni sudski vještak i da predložim unovčenje imovine stečajnog dužnika.

I u procjeni koju je napravio sudski vještak (stalni sudski vještak: Ante Pašalić, dipl.ing.arh.) se navodi da na nekretninama oznake kat. čest. 108/1, kat. čest. 11/1P696 i kat. čest. 111/2P696, sve upisano u zk. ul. 696. k.o. Gračac, nema nikakvih aktivnih plombi ni tereta.

ZEMLJIŠTE je prodano na maksimalno transparentan način putem elektroničke javne dražbe (ID nadmetanja 55835) i **nitko nije imao primjedbnu na to da se ide u prodaju nekretnine niti je itko tražio da se odustane od dražbe.**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj St-893/2016-52 od 12. studenog 2018. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom LIČKI KROVOVI d.d. „u stečaju“, GRAČAC, Zagrebačka 9. OIB: 44864755840. LIČKI KROVOVI d.d. u stečaju su pravni slijednik Ugostiteljsko poduzeće „9. Novembar“ Gračac. Premda su Prednici podnositeljica (kako navodi odvjetnica Ana Beg) još 1997. podnijeli zahtjev za povrat imovine **nitko me nije obavijestio da postoji zahtjev za povrat imovine.** Zašto nije?

Kako to da Općinski sud u Gospiću Zemljišnoknjižni odjel Stalne službe u Gračacu nije imao evidentiran zahtjev za povrat imovine pa je dana 12.05.2025. izdao zk. izvadak na kojem nema nikakvih aktivnih plombi ni tereta. Ako to nije znao Općinski sud u Gospiću Zemljišnoknjižni odjel Stalne službe u Gračacu kako sam je to mogao znati?!

Da je na zk. izvatku koji je izdao Općinski sud u Gospiću Zemljišnoknjižni odjel Stalne službe u Gračacu bila evidentirana neka plomba ili da su me Prednici podnositelja (sami ili preko odvjetnika) informirali o zahtjevu za povrat imovine, konzultirao bi se sa stečajnom sutkinjom i vjerujem da ne bi provodili elektroničku javnu dražbu dok se ne odluči o zahtjevu za povrat imovine!

S poštovanjem,

STEČAJNI UPRAVITELJ

Ante Vukašina

ANTE

VUKAŠINA

Digitally signed by

ANTE VUKAŠINA

Date: 2026.09.28

22:18:20 +02'00'