



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: PŽ-2472/2025-2

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Kristine Saganić, predsjednice vijeća, Dubravke Zubović, sutkinje izjaviteljice i Maje Bilandžić, članice vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB 68860828547, Zagreb, Vladimira Filakovca 13, odlučujući o žalbi stečajnog i razlučnog vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., OIB 00581722127, Zagreb, Petrovaradinska ulica 1, kojeg zastupaju punomoćnici, odvjetnici iz Remenar & Remenar Odvjetničkog društva d.o.o. Zagreb, Gajeva ulica 57, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-3082/2019 od 16. svibnja 2025., u sjednici vijeća održanoj 17. lipnja 2025.

#### riješio je

Odbija se žalba stečajnog i razlučnog vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o. kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-3082/2019 od 16. svibnja 2025. u točki I. izreke.

#### Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-3082/2019 od 16. svibnja 2025. odbijen je prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinsko građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb i to:

- 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 kao funkcionalne cjeline

(točka I. izreke). Tako je sud riješio ocjenom i analizom dokumentacije u spisu te pozivom na određenja iz čl. 81. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24; dalje: OZ), čl. 2. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 94/17,

152/14 i 80/15; dalje: ZV) i u svezi s odredbom čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24; dalje: SZ).

2. Protiv rješenja u točki I. izreke žalbu podnio je stečajni i razlučni vjerovnik Podsused nekretnine d.o.o. zbog pogrešne primjene materijalnog prava i zbog bitne povrede odredaba stečajnog postupka. Ukratko, mišljenja je da je ostvarena bitna povreda odredaba iz čl. 354. st. 2. t. 11. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11 – pročišćeni tekst, 25/13, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; dalje: ZPP) budući da rješenje u odnosu na točku I. izreke nema jasne razloge obrazloženja zbog čega nije moguće ispitati predmetno rješenje. Isto tako, sud zanemaruje procjembene elaborate iz sudskog spisa i u obrazloženju ih niti ne spominje. Zaključno ističe da je odluka na štetu stečajnog dužnika, da se ne može ispitati, a potencijalna „opasnost“ da razlučni vjerovnici sudjeluju na dražbi, daju svoju izjavu iz čl. 247. SZ-a ne može biti razlog da se nekretnine prodaju pojedinačno i time osujećuje njihova vrijednost na štetu stečajnog dužnika, stečajnih i razlučnih vjerovnika. Stoga predlaže preinačiti odluku, odnosno predlaže ukinuti rješenje i predmet vratiti istom sudu na ponovan postupak.

3. Razlučni vjerovnik Maslinovi Dvori d.o.o., OIB 40302320266, Zagreb, Zadarska 77 je odgovorio na žalbu stečajnog i razlučnog vjerovnika koju u cijelosti smatra neosnovanom te predlaže odbiti žalbene navode u cijelosti kao neosnovane.

4. Podneskom od 16. lipnja stečajnik vjerovnik Siniša Josip Pavlinić vl. Obrta MALDI, Zagreb, pozivom na vezu sa žalbom vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o. – predlaže odbaciti žalbu vjerovnika. Ovdje se ukazuje da je podnesak bespredmetan jer nisu ispunjeni uvjeti za odbacivanje žalbe.

5. Žalba nije osnovana.

6. Ispitavši rješenje u točki I. izreke sukladno odredbi čl. 365. st. 2. i čl. 381. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a u granicama razloga navedenih u žalbi te pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a i s obzirom na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud je utvrdio da je rješenje u točki I. izreke pravilno i zakonito.

7. Suprotno navodima žalitelja, niti u postupku koji je prethodio donošenju rješenja niti u rješenju nisu ostvarene bitne povrede postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti a niti one na koje ukazuje opisno žalitelj u žalbi. Izreka rješenja u točki I. izreke je jasna i razumljiva; a u obrazloženju su navedeni jasni razlozi o odlučnim činjenicama i relevantnoj primjeni materijalnog prava. Ocjena je ovoga vijeća da je sud pravilnom primjenom materijalnog prava donio predmetnu odluku.

8. Isto tako, suprotno navodima žalitelja prvostupanjski sud je vrlo jasno i detaljno obrazložio odluku. Naime, sastavni element prava na pošteno suđenje podrazumijeva i pravo na obrazloženu sudsku odluku, koja obuhvaća obvezu suda da iznese razloge za svoju odluku. Iako to ne znači dužnost pružanja detaljnog odgovora na svaki navod stranke, obveza je suda da iznese dostatne razloge o ključnim elementima spora, odnosno onima koji su od odlučnog značenje za njegov

ishod, a koje stranke ističu u svojim podnescima i tijekom postupka. Mjera u kojoj se ova dužnost primjenjuje ovisi o prirodi odluke koju sud donosi te okolnostima svakog pojedinog predmeta. Ocjena je ovoga vijeća da u predmetnom rješenju su izneseni dostatni razlozi o ključnim elementima spora, a na koje su stranke ukazivale tijekom postupka.

9. Iz kronologije spisa nesporno proizlazi da je rješenjem suda od 21. veljače 2020. nad dužnikom otvoren stečajni postupak, te je to rješenje potvrđeno rješenjem ovoga suda poslovni broj PŽ-1576/20 od 28. travnja 2020. Nadalje, Ustavni sud Republike Hrvatske je rješenjem poslovni broj U-III-3139/20 od 20. siječnja 2021. odbacio ustavnu tužbu u povodu rješenja ovoga suda poslovni broj PŽ-1576/20 od 28. travnja 202. i rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-3082/19 od 21. veljače 2020.

10. Nadalje, iz podataka u spisu je razvidno da stečajnu masu stečajnog dužnika čine nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb: 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. Rješenjem suda od 20. svibnja 2022. određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika na kojima postoji razučno pravo u korist vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, i to: zk.ul. 500, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/184, 5. suvlasnički dio  $\frac{1}{2}$ ; zk.ul. 510, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/184, 4. suvlasnički dio  $\frac{1}{2}$  i zk.ul. 934, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/186, 6. suvlasnički dio  $\frac{1}{2}$ . Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-2726/22-6 od 12. listopada 2022. odbijena je žalba razlučnog vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. te je potvrđeno rješenje o prodaji u točkama I., III. i IV. izreke, a Vrhovni sud Republike Hrvatske je rješenjem poslovni broj Revd 225/23-2 od 5. prosinca 2023. odbio prijedlog razlučnog vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. za dopuštenje revizije.

11. U odnosu na nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb: zk.ul. 110, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4G; zk.ul. 178, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/3G; 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, broj 1. suvlasnički dio  $\frac{1}{2}$  i 2. suvlasnički dio  $\frac{1}{2}$ ; zk.ul. 870, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/19, 1. suvlasnički dio  $\frac{3}{4}$  i 2. suvlasnički dio  $\frac{1}{4}$ ; zk.ul. 500, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/184, 1. suvlasnički dio  $\frac{1}{2}$ ; zk.ul. 510, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/185, 2. suvlasnički dio  $\frac{1}{2}$ ; zk.ul. 934, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/186, 4. suvlasnički dio  $\frac{1}{2}$  - dakle, u odnosu na preostale nekretnine stečajnog dužnika doneseno je rješenje 18. ožujka 2024. o prodaji nekretnina stečajnog dužnika na kojima postoji razučno pravo (upisano je razučno pravo u korist vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o. s time da je upisan prijenos u glavnom ulošku zk.ul. 110, k.o. 999901, Jankomir). Prema obrazloženju rješenja od 18. ožujka 2024. proizlazi da je sud utvrdio da je upisan prijenos založnog prava u korist vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o., i to u

glavnom ulošku zk.ul. 110, k.o. 999901, Jankomir, kč.br. 33/4G, pod brojem Z-39741/20 zaprimljeno 14. rujna 2020., dok je u ostalim sporednim ulošcima zabilježen odbijen prijedlog radi uknjižbe ustupanja založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine. Prema čl. 157. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24) sve promjene zajedničke hipoteke kao što su prijenos, ograničenje, opterećenje, brisanje ili druge upisat će se samo u glavnom ulošku (stavak 1.), a upis promjena u glavnom ulošku vrijedit će kao da je proveden u svim već postojećim ili budućim sporednim ulošcima, ali djelomično ili potpuno brisanje hipoteke, a i hipoteke u pojedinom sporednom ulošku, zabilježiti će se glede svih hipotekarnih predmeta i u svim sporednim ulošcima (stavak 2.). Člankom 319. ZV-a („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17), određeno je prijeđe li na bilo kojem pravnom temelju tražbina osigurana založnim pravom na drugu osobu, na nju je time ujedno prešlo i to založno pravo bez posebnog pravnog temelja za to i bez posebnog načina stjecanja, osim ako je što drugo određeno. Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o zemljišnim knjigama i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te odluke ovog suda poslovni broj PŽ-6076/2019 i PŽ-2239/2020 pravilno je sud utvrdio da postoji razlučno pravo vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o. na naprijed navedenim nekretninama.

12. Iz kronologije spisa vidljivo je da je stečajni upravitelj podneskom od 3. rujna 2024. predložio prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika kao cjeline navodeći da se radi o zemljištu pogodnom za izgradnju raznih poslovnih sadržaja pa je predložio takav način prodaje zbog lakše prodaje i očuvanja vrijednosti, a prema procijenjenoj vrijednosti svih nekretnina kao funkcionalne cjeline u iznosu od 4.810.000,00 EUR. Nadalje, razlučni vjerovnik Podsused nekretnine d.o.o. je podržao takav prijedlog stečajnog upravitelja navodeći da bi prema nalazu i mišljenju vještaka, prodaja pojedinih čestica oštetila stečajnog dužnika i stečajne vjerovnike, jer zbroj vrijednosti pojedinačnih čestica iznosi 3. 830.000,00 EUR, koji je manji od procijenjene vrijednosti svih nekretnina kao funkcionalne cjeline.

13. Nekretnine stečajnog dužnika opterećene su razlučnim pravima dva različita razlučna vjerovnika: i to Podsused nekretnine d.o.o. (zk.ul. 110, zk.ul. 178, zk.ul. 42, zk.ul. 134, zk.ul. 870, zk.ul. 500, zk.ul. 510 i zk.ul. 934, a sve kako su naprijed detaljno opisane) i razlučnog vjerovnika Maslinovi dvori d.o.o. (zk.ul. 500, zk.ul. 510 i zk.ul. 934, a sve kako su naprijed pobliže opisane).

14. Nije sporno da su razlučni vjerovnici Podsused nekretnine d.o.o. i Maslinovi dvori d.o.o., uz obavijesti o razlučnom pravu, kao stečajni vjerovnici prijavili i tražbine koje su osigurane razlučnim pravima. Isto tako, nije sporno da su o prijavljenim i osporenim tražbinama razlučnih vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o. i Maslinovi dvori d.o.o., koje su istovremeno i tražbine osigurane predmetnim razlučnim pravima – parnični postupci u tijeku i nisu pravomoćno okončani.

15. Imajući u vidu izneseno, u cijelosti se prihvaća zaključak prvostupanjskog suda da prijedlog stečajnog upravitelja da se nekretnine stečajnog dužnika prodaju kao funkcionalna cjelina – nije osnovan.

16. Pravilno se sud poziva na odredbu čl. 81. OZ-a prema kojoj odredbi, nije li što drugo određeno, predmet ovrhe može biti samo nekretnina kao cjelina određena pravilima koja uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i zemljišne knjige (stavak 1.); a prema stavku 2. – ako je glede nekretnine uspostavljeno suvlasništvo (idealni suvlasnički dio nekretnine), taj dio nekretnine može biti samostalan predmet ovrhe glede kojega se na odgovarajući način primjenjuju pravila ovog Zakona o ovrsi na nekretninama. Prema tome, valja zaključiti da svaki suvlasnički dio može biti samostalni predmet prodaje. Isto tako, prema čl. 2. st. 3. ZV-a, nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno.

17. Prodaja više nekretnina kao funkcionalne cjeline nije predviđena odredbama niti Stečajnog zakona niti Ovršnog zakona. Naime, člankom 247. regulirano je unovčenje predmeta na kojima postoji razlučno pravo, i prema stavku 1. tog članka, nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

18. Ovdje se ukazuje da je točkom II. izreke predmetnog rješenja od 16. svibnja 2025. određen zastoj s prodajom predmetnih nekretnina do pravomoćnog okončanja parničnih postupaka koji se vode pred sudom u parničnim predmetima poslovni broj P-1062/21, P-115/22 i P-126/22 ili do drugačije odluke suda. Ovdje se ukazuje da je citirana točka II. izreke predmetnog rješenja postala pravomoćna budući protiv te točke II. izreke nije izjavljena žalba. U tom smislu, valja kazati da iako na nekretninama stečajnog dužnika postoje razlučna prava dva razlučna vjerovnika Podsused nekretnine d.o.o. i Maslinovi dvori d.o.o. – da tražbine oba razlučna vjerovnika koje su osigurane razlučnim pravom su osporene i o njima se vode parnice koje nisu pravomoćne dovršene.

19. Imajući u vidu prethodno izneseno, u cijelosti se prihvaća zaključak prvostupanjskog suda da je pravilno prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju predmetnih nekretnina kao funkcionalne cjeline odbijen iz razloga što niti odredbama Stečajnog zakona niti odredbama Ovršnog zakona nije predviđena prodaja više nekretnina kao funkcionalne cjeline, a budući da na tim nekretninama postoje dva razlučna vjerovnika, prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju nekretnine stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline je pravilno odbijen, a sve kako je to sud pravilno odlučio u točki I. izreke predmetnog rješenja.

20. Slijedom iznesenog, navode žalbe valjalo je u cijelosti ocijeniti neosnovanima. Žalitelj se poziva na procjembeni elaborat za potrebe provedbe stečajnog postupka koji je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tomislav Perković, dipl.ing.arh. koji je u zaključku naveo procijenjenu vrijednost nekretnina (zaokruženo) na iznos od 4.810.000,00 EUR; ali i procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine, čiji je naručitelj Podsused nekretnine d.o.o. a koji je izradio stalni sudski vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ante Leko, dipl.ing. građevine. Naime, iz obrazloženja prvostupanjskog rješenja u odnosu na točku I. izreke predmetnog rješenja jasno proizlazi da je sud imajući u vidu da su provedeni procjembeni elaborati ipak ocijenio da su odredbe Stečajnog zakona i

Ovršnog zakona jasne i da iz njih jasno proizlazi da tim odredbama nije predviđena prodaja više nekretnina kao funkcionalne cjeline. Stoga valja zaključiti da navodima žalbe žalitelj nije doveo u sumnju pravilnost i zakonitost rješenja u točki I. izreke budući je sud na relevantno utvrđeno činjenično stanje pravilno primijenio relevantne odredbe materijalnog prava.

21. Zbog toga je valjalo na temelju odredbe čl. 380. t. 1. ZPP-a odbiti žalbu kao neosnovanu i potvrditi rješenje u točki I. izreke.

Zagreb, 17. lipnja 2025.

Predsjednica vijeća  
Kristina Saganić

Broj zapisa: **9-30878-d633f**

Kontrolni broj: **0950c-37b9e-3e44e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=Kristina Saganić, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.