

RAMGRAD d.o.o. u stečaju,
ZAGREB, Vranovina 30
OIB: 39725255356
Stečajni upravitelj: Nebojša Antolić

Zagreb, 23. rujna 2025.g.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
St -169/2014

IZVJEŠĆE

STEČAJNOG UPRAVITELJA SA PRIJEDLOGOM ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNICA (čl. 104 st. 1, čl. 230 st. 2 Stečajnog zakona)

U predmetnom stečajnom postupku održano je ispitno i izvještajno ročište (skupština vjerovnika) dana 02. srpnja 2014.g. O provedbi odluka koje su vjerovnici donijeli na označenoj skupštini vjerovnika stečajni upravitelj podrobno je izvijestio u propisanim periodičnim izvješćima (Obrazac 20) i posebnim tematskim izvješćima.

U provedbi predmetnog stečajnog postupka održane su dvije skupštine vjerovnika, i to po prijedlogu stečajnog upravitelja dana 19. svibnja 2021.g., te sazvana po stečajnom sucu dana 14. lipnja 2024.g.

Stečajnom upravitelju obratio se odvjetnik Andrej Ležaić kao iskazani punomoćnik prvog razlučnog vjerovnika u ovom stečajnom postupku, AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. Napoli, Italija. Ukazao je, kako je iskoristio sve pravne mogućnosti, kako bi ishodio upis prava vlasništva nekretnine upisane u zk.ul.br. 4065 k.o. Strmec Samoborski (Općinski sud u Novom Zagrebu, ZK odjel u Samoboru) kao poseban suvlasnički dio 607/10000 – ETAŽA 7 : dvosobni stan na katu STAN C1-102 površine 43,80 m2 te mjesto za ostavljanje motornog vozila u razizemlju PM20 površine 11,50 m2 (neto korisne površine 2,88 m2) ukupne neto korisne površine 46,68 m2 za korist ADRIANE MERLIĆ iz Orešja, Zdenčice 4. Na označenoj nekretnini upisano je

Konkretno, stečajnom je sudu podnio je dana 09.12.2024.g. prijedlog za održavanje skupštine vjerovnika sa prijedlogom donošenja odluke kojom se daje suglasnost stečajnom upravitelju za izdavanje tabularne izjave na ime kupca Adriane Merlić u odnosu na prethodno označenu nekretninu, ali je stečajni sud prijedlog odbio rješenjem St-169/2014 od 30.12.2024.g., a žalbu razlučnog vjerovnika odbio je VTSRH rješenjem PŽ-93/2025 od 21.01.2025.g. (sve u **Prilogu 1**).

Potpom je 28. veljače 2025.g. u ime označenog razlučnog vjerovnika, kao zemljišnoknjižni ovlaštenik u smislu Zakona o zemljišnim knjigama podio prijedlog zk sudu za uknjižbu prava vlasništva prethodno upisane nekretnine na ime ADRIANE MERLIĆ, sve kako bi imao mogućnost kao ovrhovoditelj pokrenuti ovršni postupak na istoj nekretnini radi namirenja

založnim pravom osigurane nenamirene ovršne tražbine. Nadležni zemljišnoknjižni sud je, međutim, odbacio prijedlog razlučnog vjerovnika rješenjem Z-6498/2025 od 18.03.2025.g. sa obrazloženjem kako predlagatelj nije ovlaštena osoba u smislu odredbe čl. 103 st. 1 ZZK, jer kako se radi u traženju upisa promjene prava vlasništva nekretnine, predlagatelj ne bi niti stekao a niti izgubio a niti promijenio knjižno pravo. Prijedlog od 28.02.2025.g. i Rješenje Z-6498/2025 Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru od 18. ožujka 2025.g. dostavljaju se kao **Prilog 2.** ovom izvješću.

Detaljnu analizu pravne situacije u odnosu na uvodno označenu nekretninu, a posebno pravni učinak pravomoćne presude P-344/2023 Općinskog suda u Novom Zagrebu (kojom je ovrha po ovrhovoditelju stečajnom dužniku RAMGRAD d.o.o. u stečaju kao upisanom zk vlasniku iste proglašena nedopuštenom), stečajni je upravitelj detaljno izložio i dokumentirao cjelokupnom relevantnom raspoloživom dokumentacijom u posebnom pisanom izvješću koje je dana 02. srpnja 2024.g. dostavio na stečajni spis, a prilaže ga i ovom prijedlogu kao **Prilog 3.**

Iz svega prethodno navedenog i dokumentiranog nameće se zaključak, da je ADRIANA MERLIĆ, iako je posjedu svih potrebnih isprava (ugovori o kupoprodaji nekretnina, ovjerena tabularna isprava, dokazi o plaćenju kupoprodajnoj cijeni) temeljem kojih može svoje pravo vlasništva predmete nekretnine upisati u zemljišnu knjigu, ishodenjem pravomoćne presude P-344/2023 Općinskog suda u Novom Zagrebu, uspjela onemogućiti da se na nekretnini upisano založno pravo ne može realizirati ovršnom prodajom nekretnine radi namirenja založnim pravom osigurane tražbine, sve dok je kao vlasnik iste u zemljišnim knjigama upisan stečajni dužnik.

Slijedi, da je jedini ovlaštenik (osim ADRIANE MERLIĆ) za podnošenje prijedloga za uknjižbu prava vlasništva označene nekretnine na ime ADRIANE MERLIĆ ovaj stečajni dužnik kao upisani zk vlasnik, s obzirom da zemljišnoknjižni sud ne prihvaća aktivnu legitimaciju razlučnog vjerovnika, koji ima upisano založno pravo.

S druge strane, stečajni upravitelj ocjenjuje, da podnošenje prijedloga stečajnog upravitelja da se pravo vlasništva nekretnine koja je u zemljišnoj knjizi upisano na ime stečajnog dužnika RAMGRAD d.o.o. u stečaju sada upiše na ime kupca ADRIANE MERLIĆ, predstavlja poduzimanje ***pravne radnje od posebne važnosti*** u smislu odredbe **čl. 230 st. 2 Stečajnog zakona**, zbog čega smatra da mu je za poduzimanje takve pravne radnje potrebna suglasnost skupštine vjerovnika.

Radi prethodno navedenog, stečajni upravitelj temeljem čl. 104 st. 1 SZ predlaže, da stečajni sudac temeljem čl. 103 st. 1 SZ sazove skupštinu vjerovnika.

Za skupštinu vjerovnika predlažem slijedeći **dnevni red**:

1. Izvješće stečajnog upravitelja
2. Donošenje odluke o davanju ovlasti stečajnom upravitelju da u odnosu na nekretninu upisanu u zk.zl.br. 4065 k.o. Strmec Samoborski kao E-7 – dvoosobni stan na katu C1-102 površine 43,80 m² i PM 20 u razizemlju površine 11,50 m² nadležnom Općinskom

sudu u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru temeljem dokumentacije i isprava nastalih prije otvaranja stečajnog postupka, u ime RAMGRAD d.o.o. u stečaju Zagreb kao zemljišnoknjižnog ovlaštenika podnese prijedlog zauknjižbu prava vlasništva na ime ADRIANE MERLIĆ.

3. Donošenje odluke o davanju suglasnosti stečajnom upravitelju da u odnosu na nekretninu iz toč. 2, upisanoj u zk.ul.br. 4065 k.o. Strmec Samoborski (Zdenčice 4) kao E-7 – dvosobni stan C-1-102 na katu površine 43,80 m² i PM20 površine 11,50 m² izda ovjerenu tabularnu ispravu podobnu za provedbu uknjižbe.

Ujedno predlažem, da vjerovnici na skupštini donesu slijedeće odluke:

Prijedlozi odluka:

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja.
2. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju da u odnosu na nekretninu stečajnog dužnika upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru u zk.ul.br. 4065 k.o. Strmec Samoboru kao zkč.br. 4203/2 u naravi Stambena zgrada br. 4 i dvorište 720 m² i to kao 7. suvlasnički udio 607/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) dvosoban stan na katu STAN C1-102 u površine 43,80 m² te mjesto za ostavljanje motornog vozila u razizemlju oznake PM 20 površine 11,50 m² (neto korisne površine 2,88 m²) ukupne neto korisne površine 46,68 m² u ime stečajnog dužnika RAMGRAD d.o.o. u stečaju Zagreb kao zemljišnoknjižnog ovlaštenika, na temelju dokumentacije i isprava nastalih prije otvaranja stečajnog postupka podnese prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na ime ADRIANA MARLIĆ, Orešje, Zdenčice 4, OIB: 23507307587.
3. Za slučaj da nadležni zemljišnoknjižni sud iz bilo kojeg formalnog razloga (opis nekretnine i sl.) odbije prijedlog iz oduke pod toč. 2, daje se suglasnost stečajnom upravitelju da u odnosu na nekretninu pobliže opisanu u prijedlogu odluka pod toč. 2 izda tabularnu izjavu i na istoj ovjeri svoj potpis, a kojom tabularnom izjavom će biti otklonjeni nedostaci zbog kojih je uskraćen prijedlog za uknjižbu iz prijedloga odluka pod toč. 2 te potom ponovo podnese prijedlog za uknjižbu prava vlasništva označene nekretnine na ime ADRIANE MERLIĆ iz Orešja, Zdenčice 4, OIB: 23507307587.

POPIS PRILOGA UZ IZVJEŠĆE I PRIJEDLOG:

1. Prijedlog razlučnog vjerovnika AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. od 09.12.2024.g. za sazivanje skupštine vjerovnika, rješenje St-169/2014 ovog suda od 30.12.2024.g. i rješenje Pž-93/2025 VTSRH od 21.01.2025.g.
2. Prijedlog razlučnog vjerovnika AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. od 28.02.2025.g. za uknjižbu prava vlasništva i rješenje Z-6498/2025 Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru od 18.03.2025.g.

3. Cjelovito Izvješće i analiza stečajnog upravitelja od 02.07.2024.g. sa cjelokupnom dostupnom dokumentacijom u odnosu na nekretninu upisanu u zk.ul.br. 4065 k.o. Strmec Samoborski kao ETAŽA - 7

Stečajni upravitelj:
Nebojša Antolić