

Trgovački sud u Zagrebu  
Amruševa ul. 2  
10 000 zagreb

Na poslovni broj : St-993/2012

STEČAJNI I RAZLUČNI VJEROVNIK: H-ABDUCO d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 41, OIB: 13667298928

STEČAJNI DUŽNIK: SLAVONA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Savska 41, OIB: 21119339234, zastupano po stečajnom upravitelju Juri Marušiću iz Zagreba, Bleiweisova 21

## PODNEŠAK STEČAJNOG I RAZLUČNOG VJEROVNIKA

---

**I.** U predmetnom stečajnom postupku treća elektronička javna dražba koju provodi Financijska agencija **završila je dana 20.08.2020. godine**, te je najbolji ponuditelj za predmet dražbe - nekretninu upisana u zk.ul. 3133, k.o. Donji Miholjac, kat.čest. 1119/1, hala za proizvodnju ogrijevne tehnike i ekonomsko dvorište u Vukovarskoj ulici br. 142 A, ukupne površine 11558 m2 bilo strano društvo BALIND Kereskedelmi, Termelesi es Technologia Korlatolt Felossegu Tarsasag, Balatonoszod, Adai utca2, OIB: 67803579560, a što je stečajni i razlučni vjerovnik saznao iz požurnice objavljene na e-oglasnoj ploči.

**II.** Stečajni i razlučni vjerovnik H-ABDUCO d.o.o., molio je Naslovni sud u nekoliko navrata da donese rješenje o dosudi, no do današnjeg dana isto nije doneseno.

Naime, sud je dana 22. prosinca 2020. godine donio zaključak kojim je naložio RH, Poreznoj upravi da dostavi sudu podatak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Donji Miholjac, zk. ul. br. 1308, k.o. Viljevo, kč.br. 72, KUĆA, DVOR, ORANICA U VILJEVU, ukupne površine 8976 m2, sve iz razloga što je na nekretnini koja je bila predmet prodaje u ovopredmetnom postupku upisana zajednička hipoteka, pozivajući se na odredbu čl. 41. st. 4. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" br. 63/19, dalje: ZZK/19).

Dana 25.01.2021. godine Porezna uprava dostavila je tražene podatke, te je Naslovni sud zaključkom od dana 16. veljače 2021. godine pozvao stečajnog upravitelja na očitovanje o visini osiguranih tražbina razlučnih vjerovnika upisanih na C listu te procjenu vrijednosti nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Donji Miholjac, zk. ul. br. 1308, k.o. Viljevo.

**III.** Odredbom čl. 41. st. 4. ZZK/19 propisano je da *ako su radi namirenja tražbine prodane samo neke od nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom, a ostale su nenamirene tražbine nekih vjerovnika čije su hipoteke bile upisane iza zajedničke hipoteke, u korist tih tražbina ovih hipotekarnih vjerovnika upisat će se po službenoj dužnosti hipoteka na neprodanim nekretninama, i to na onom mjestu koje je u prvenstvenom redu zauzimala zajednička hipoteka, ali ne preko iznosa do kojega bi svaka pojedina nekretnina odgovarala za zajedničku hipoteku s obzirom na razmjer njezine vrijednosti prema ukupnoj vrijednosti svih nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom. Na tom mjestu zadržavaju tako upisane hipoteke svoj dosadašnji međusobni odnos u prvenstvenom redu.*

Stečajni i razlučni vjerovnik ističe kako bi **primjena navedenog članka dolazila u obzir samo u slučaju kada bi stečajni i razlučni vjerovnik** prodajom predmetne nekretnine (u konkretnom slučaju jedne od dvije nekretnine osigurane zajedničkom hipotekom) u stečajnom postupku **bio namiren u cijelosti**. Što u konkretnom predmetu nikako nije slučaj.

Stečajni i razlučni vjerovnik ima otvoreno potraživanje u iznosu od 35.325.862,31 kn. Nakon što kupac uplati kupovninu, te nakon što se namire troškovi postupka i nagrada stečajnom upravitelju, za preostali iznos namirit će se društvo H-ABDUCO d.o.o. No uzmimo hipotetski da će se cjelokupan iznos od 5.550.841,75 kn doznačiti na račun društva H-ABDUCO-a – u tom slučaju nakon namirenja ostalo bi nenamireno još 29.775.020,56 kn.

*Dokaz: Izvadak iz poslovnih knjiga na dan 16. veljače 2021. godine*

Dakle, nema govora da je prodajom predmetne nekretnine u stečajnom postupku stečajni i razlučni vjerovnik namiren u cijelosti, štoviše isti bi bio namiren u neznatnom dijelu, stoga je apsolutno bespredmetna informacija kolika je vrijednost preostale nekretnine koja je osigurana zajedničkom hipotekom.

Budući da je sud zatražio podatke od porezne uprave te sada zaključkom pozvao stečajnog upravitelja da dostavi procjenu za nekretninu u vlasništvu fizičke osobe, koju stečajni upravitelj zasigurno nema, te s obzirom da se takvim radnjama dodatno prolongira cijeli ovaj postupak, stečajni i razlučni vjerovnik ovim putem dostavlja Naslovnom sudu elaborat iz 2017. godine izrađen za interne potrebe prema kojem je vrijednost nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Donji Miholjac, zk. ul. br. 1308, k.o. Viljevo, kč.br. 72, KUĆA, DVOR, ORANICA U VILJEVU, ukupne površine 8976 m<sup>2</sup>, a na kojoj je upisana zajednička hipoteka u sporednom ulošku, utvrđena u iznosu od 1.380.000,00 kn.

*Dokaz: Procjembeni elaborat od 20. 09.2017. godine*

Stečajni i razlučni vjerovnik napominje kako je kao ovrhovoditelj pokrenuo i ovršni postupak na predmetnoj nekretnini u svrhu namirenja, no isti neće biti podmiren u cijelosti niti u slučaju da se nekretnina u ovršnom postupku proda po punoj tržišnoj vrijednosti, ma niti da se proda po višestruko većoj cijeni od utvrđene.

**IV.** Nadalje, Stečajni i razlučni vjerovnik ovim putem želi ukazati i da Naslovni sud još nije donio rješenje o dosudi, te kupac nije platio cijenu, te se na ovaj način prolongira postupak, a neizvjesno je i da li će kupac koji je bio najbolji ponuditelj platiti kupovninu zbog proteka pola godine od završetka dražbe, čime može nastati velika šteta.

Naime, ovakvo bespotrebno prolongiranje postupka stvara ogromne troškove te se stečajni i razlučni vjerovnik opravdano pita odakle će se podmiriti svi troškovi koji se stvaraju iz razloga što se već pola godine ne donosi rješenje o dosudi? Tko će plaćati procjene i elaborate koje bi stečajni upravitelj trebao dostaviti za nekretninu s kojom stečajni upravitelj nema apsolutno nikakve veze? Što će se dogoditi ako kupac ne položi kupovninu ili ako se u ovršnom postupku proda druga nekretnina za koju je sud zatražio podatke, a koja je osigurana zajedničkom hipotekom?

Sažeto rečeno, **budući da se stečajni i razlučni vjerovnik nije namirio niti približno prodajom nekretnine** upisane u zk.ul. 3133, k.o. Donji Miholjac, kat.čest. 1119/1, **već će njegovo potraživanje ostati otvoreno za više od 29.000.000,00 kn, nema mjesta primjeni odredbe čl. 41. st. 4. ZZK/19** budući da navedeni članak govori o slučaju „kada su prodane samo neke od nekretnina zajedničke hipoteke **čijom se prodajom vjerovnik namirio** (U CIJELOSTI), a ostali su nenamireni hipotekarni vjerovnici upisani nakon zajedničke hipoteke, da će u tom slučaju sud po službenoj dužnosti upisati (osnovati) u korist tražbina ovih vjerovnika hipoteku na neprodanim nekretninama.“ (citirano G. MIHELČIĆ, *Prisilno sudsko hipotekarno osiguranje tražbine Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 28, br. 1, xxx-xxx (2007), znanstveni članak*).

*Dokaz: str. 4. znanstvenog rada, G. MIHELČIĆ, Prisilno sudsko hipotekarno osiguranje tražbine Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 28, br. 1, xxx-xxx (2007)*

**V.** Slijedom svega navedenog, a kako se ne bi bespotrebno stvarali dodatni troškovi stečaja, te kako ne bi došlo do štete, stečajni i razlučni vjerovnik ovim putem moli Naslovni sud **da donese rješenje o dosudi nekretnine kupcu** u najkraćem mogućem roku, budući da nema prepreke da se isto ne bi donijelo, te opetovano ističe kako nema mjesta primjeni odredbe čl. 41. st. 4. jer H-ABDUCO d.o.o. kao prvi razlučni vjerovnik prodajom jedne od dvije nekretnine osigurane zajedničkom hipotekom nije namiren u cijelosti.

U Zagrebu, dana 17. veljače 2021. godine

H-ABDUCO d.o.o.

---

*po generalnoj punomoći 39 Su-705/19*