

Stečajna masa iza MERKUR-HRVATSKA d.o.o. – u stečaju  
Smičiklasova 18, Zagreb  
OIB:75974610350  
E-mail:stecajniupravitelj.orehovec@gmail.com  
Stečajni upravitelj: Tomislav Orehovec

Ured stečajnog upravitelja:  
Adresa: Zagreb, Smičiklasova 18  
Tel: +385 1 244 2454  
Fax: +385 1 244 2455

Zagreb, 26. 06. 2023. godine

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Posl.br. 72. St-672/2022

**Stečajni dužnik :**      **Stečajna masa iza MERKUR-HRVATSKA d.o.o. – u stečaju**, Smičiklasova 18, Zagreba, koga zastupa stečajni upravitelj Tomislav Orehovec, Smičiklasova 18, Zagreb

**Žalitelj:**              **CCS CONSULTING d.o.o.**, Zagreb, Medulićeva 2, OIB: 77144436404, zastupan po punomoćniku Davoru Radiću, odvjetniku u Splitu, Paraćeva 102, OIB: 40327108684

**Predmet:**              **Odgovor na žalbu**

---

Ovim putem daje se odgovor na žalbu protiv Rješenja Naslovnog suda, posl.br. St-672/2022, od dana 24. svibnja 2023. godine, sve kako slijedi:

I.      Neosnovan je navod žalitelja da stečajni upravitelj nije unovčio nekretnine stečajnog dužnika u ovršnom postupku iz razloga nije poduzimao radnje u cilju utvrđivanja vrijednosti predmetnih nekretnina i ostale radnje. Sve radnje izvršene od strane stečajnog upravitelja detaljno su navedene u predmetnom rješenju.

II.     Nadalje, nije osnovan navod žalitelja da je stečajni upravitelj bez ovlasti skupštine vjerovnika bespotrebno podizao tužbe i podnosio prijedloge za zabilježbu spora na nekretninama.

Na ispitnom i izvještajnom ročištu održanom dana 23. rujna 2015. godine, donesena je, između ostalog, odluka pod točkom 4., cit: *„Parnice i postupci u tijeku odnosno novi postupci nastaviti će se ili pokrenuti u korist stečajne mase ovisno o procjeni stečajnog upravitelja. U tu svrhu ovlašćuje se stečajni upravitelj izdati odvjetniku, po svom izboru, punomoć za zastupanje u tim postupcima.“*

III.    Žalitelj namjerno pokušava simplificirati vrijednost provedenih radnji u ovršnom postupku, te neistinito prikazati da se radilo o postupku u kojem je sve bilo nesporno (kao da je prodana nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koju je preuzeo razlučni

vjerovnik po utvrđenoj vrijednosti na jednom ročištu) međutim, istovremeno zaboravlja navesti sljedeće činjenice:

- da je ovršni postupak pod posl. br. Ovr-2329/2020 (ranije: Ovr-5068/16, Ovr-4778/12) pokrenut 12. srpnja 2012. godine od strane Hypo Alpe-Adria-bank d.d., kao ovrhovoditelja, protiv I-ovršenika CCS Ulaganje d.o.o. i II-ovršenika Merkur-Hrvatska d.o.o., i to u odnosu na nekretnine koje su:
  - prodane društvu Merkur-Hrvatska d.o.o. Ugovorom o ugovorom o kupoprodaji sklopljenom dana 22. veljače 2008. godine s društvom **CCS Ulaganja d.o.o.**, Zagreb, Vlaška 76, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 5.729.598,00 EUR. Dio navedene cijene u iznosu od 2.000.000,00 EUR isplaćen je prodavatelju CCS Ulaganja d.o.o., po sklapanju Predugovora o kupoprodaji, od dana 21. veljače 2006. godine, te je u skladu s odredbama Ugovora izvršen prijenos prava vlasništva nad nekretninama ukupne površine 25.809 m<sup>2</sup> na ime i u korist stečajnog dužnika. Predmetne nekretnine u trenutku sklapanja ugovora bile su opterećene založnim pravima upisanim u korist Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Budući CCS Ulaganje d.o.o. nije ispunio obvezu iz čl. 10. Ugovora o kupoprodaji (izmjena i dopuna lokacijske dozvole; izgradnja prometnica za prometnu infrastrukturu), pozvani su na povrat uplaćenih sredstava u iznosu od 2.000.000,00 EUR, uvećano za zakonske zatezne kamate, nakon čega bi se pristupilo sastavu i potpisu dokumentacije potrebne za povrat kupljenih nekretnina, uz oslobađanje nekretnina kupljenih od strane Grada Kaštela. Međutim, kako navedenom pozivu nije udovoljeno predmetni ugovor se nije smatrao raskinutim te je stečajni dužnik zadržao pravo vlasništva na predmetnim nekretninama.
  - prodane društvu Merkur Hrvatska d.o.o. Ugovorom o kupoprodaji sklopljenim dana 21. svibnja 2008. godine s Gradom Kaštela, kao prodavateljem, predmetom kojeg ugovora je kupoprodaja k.č. 3665/4 , površine 5.291 m<sup>2</sup> i k.č. 3666/2, površine 1.128 m<sup>2</sup>, obje K.O Kaštel Šućurac, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 6.739.950,00 kn. **Predmetne nekretnine kupljene su bez ikakvih tereta te je vlasništvo nad istima uknjiženo na ime i u korist stečajnog dužnika.** Vezano za kupnju predmetnih nekretnina od Grada Kaštela društvu CCS Ulaganja d.o.o. isplaćena je i posrednička provizija u iznosu od 491.971,52 EUR-a.
  - Iz nekretnina kupljenih temeljem Ugovora između CCS Ulaganja d.o.o. i stečajnog dužnika i Ugovora Grada Kaštela i stečajnog dužnika formirano je ukupno četiri (4) čestice, i to: (i) k.č. 3911, površine 25.541 m<sup>2</sup>; (ii) k.č. 3915, površine 4.588 m<sup>2</sup>; (iii) k.č. 3917, površine 879 m<sup>2</sup>, i (iv) k.č. 3918, površine 2.028 m<sup>2</sup>. Kao vlasnik navedenih čestica upisan je stečajni dužnik, a iste su opterećene navedenim založnim pravom upisanim u korist Hypo Alpe-Adria Bank d.d.
- da je u trenutku otvaranja stečajnog postupka prijavljeno razlučno pravo na nekretninama od strane društva H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Slavonska avenija 6a, OIB: 22660999705, za potraživanje u iznosu od 144.189.450,71 kn, za potraživanje koje je Hypo Alpe-Adria Bank d.d. imala prema društvu CCS Ulaganje d.o.o., a za koji je pokrenut predmetni ovršni postupak;

- da je u ovršnom postupku pod posl.br: Ovr-2329/2020 (ranije: Ovr-5068/16, Ovr-4778/12) u procjembenom elaboratu sudskog vještaka Mije Tadinca, od dana 18. rujna 2017. godine, i nalazu i mišljenju vještaka geodetske struke Ante Bošnjaka, pogrešno utvrđeno koji ovršenik je vlasnik kojih čestica. Naime, u oba nalaza je navedeno da je Merkur-Hrvatska d.o.o. u stečaju vlasnik samo k.č.br. 3911, k.o. Kaštel Sućurac. Međutim, Merkur-Hrvatska d.o.o. u stečaju je bilo i vlasnik k.č.br. 3915, k.o. Kaštel Sućurac površine 4855 m<sup>2</sup>, k.č.br. 3917, k.o. Kaštel Sućurac površine površine 879 m<sup>2</sup> i k.č.br. 3918 k.o. Kaštel Sućurac površine 2028 m<sup>2</sup>. Nadalje, netočno je bilo navedeno da je stanje u katastru usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama (nije bilo priloženih izvadaka iz zemljišnih knjiga, priloženi su posjedovni listovi koji ne odražavaju stvarno stanje vlasništva). S obzirom na navedeno dana 7. prosinca 2017. godine podnesen je prigovor na nalaz i mišljenje vještaka;
- da je tijekom vođenja ovršnih postupaka došlo do nekoliko subjektivnih preinaka ovrhovoditelja, i to sa Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. na H-ABDUCO d.o.o., te dana 22. ožujka 2019. godine na CCS CONSULTING d.o.o., Zagreb, Vlaška 67, OIB: 25680878204, a sve temeljem ugovora o cesiji zaključenog između društva Adriatic Assets d.o.o., kao cedenta, i društva CCS Consulting d.o.o., kao cesionara, od dana 3. srpnja 2018. godine, te da se u predmetnoj odluci ovršnog suda navodi da je Ugovorom o cesiji (list 258-261spisa) utvrđeno da su sva prava i potraživanja prema dužniku ustupljena i prenesena na CSS ULAGANJA d.o.o., Zagreb;
- da je tijekom postupka izvršena preinaka ovršenika sa CCS Ulaganja d.o.o. na CCS Projekti d.o.o., dana 2. svibnja 2019. godine, budući daje društvo CCS ulaganja d.o.o., Zagreb, pripojeno društvu CCS Projekti d.o.o., Zagreb;
- da je žalitelj tek nakon pokretanja parničnog postupka pred Općinskim sudom u Splitu, pod brojem: P-5361/2019 (tužba podnesena dana 7. listopada 2019. godine, protiv CCS PROJEKTI d.o.o. radi ispravka pogrešno knjiženog zemljišno knjižnog upisa) u svom odgovoru na tužbu, te na ročištu održanom u ovršnom postupku koji se vodio pod brojem: Ovr-2329/2020, priznao pravo vlasništvu tužitelju Merkur-Hrvatska d.o.o., u stečaju, zbog čega po pravomoćnom okončanju ovršnog postupka više nije bilo razloga voditi predmetni postupak;
- da je održano nekoliko ročišta radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina koje se prodaju u ovršnom postupku, a koje su u vlasništvu stečajnog dužnika Merkur-Hrvatska d.o.o. u stečaju, a sve radi prvobitno pogrešno utvrđenog vlasništva ovršenika, te radi ukazivanja na činjenicu da je vrijednost nekretnina pogrešno utvrđena iz razloga što je stečajni dužnik bio vlasnikom ukupno 32.228 m<sup>2</sup> (25.541 + 4.588 + 609 + 1490), što znači da vrijednost nekretnina koje mu pripadaju iznosi 30.133.180,00 kn, odnosno u postotku 59,98% (imajući u vidu da je ukupna procijenjena vrijednost 50.236.615,00 kn);

- IV.** Stečajni upravitelj nije ovlašten štititi samo razlučnog vjerovnika, već i interese svih ostalih vjerovnika, i to na način da se nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika unovče u stečajnom ili ovršnom postupku za što višu cijenu.

Sve radnje poduzete u ovršnom postupku koji se vodio pod posl.br: Ovr-2329/2020 izvršene su s ciljem da se zaštiti imovina stečajnog dužnika, da se točno utvrdi koja imovina je vlasništvo I-ovršenika CCS Ulaganje d.o.o., a koja imovina je u vlasništvu Stečajne mase iza Merkur Hrvatska d.o.o., koja je vrijednost imovine koja ulazi u stečajnu masu, a sve kako bi ista bila unovčena za što veću vrijednost, jer preuzimanje nekretnine od strane ovrhovoditelja nije jedini način unovčenja nekretnina u ovršnom postupku. Nekretnine su mogle biti prodane i drugim kupcima tijekom ovršnog postupka za cijenu znatno višu od one koju je ponudio ovrhovoditelj.

Sama činjenica da je stečajni upravitelj odvjetnik po struci ne sprječava stečajnog upravitelja na angažman odvjetnika koji će ga zastupati u sudskim postupcima, a sve slijedom odluke skupštine vjerovnika navedene gore u toč. II. ovog odgovora. Podredno, u opis poslova koje je stečajni upravitelj dužan izvršavati ne ulazi pružanje odvjetničkih, knjigovodstvenih i drugih usluga stečajnom dužniku. Po navedenoj logici stvari, a kako to pogrešno tumači žalitelj, stečajni upravitelj koji je ekonomske struke bio bi dužan samostalno voditi poslovne knjige stečajnog dužnika, i to bez prava na angažman stručnog knjigovodstvenog ureda ili dodatnu naknadu.

- V.** Sama činjenica da je žalitelj izjavio reviziju protiv Rješenja Županijskog suda u Zadru, posl.br. GŽ-Ovr-180/2021, od 13. svibnja 2021. godine, kojim je žalitelju naloženo platiti iznos od 796.027,80 kn s osnova paušalnog iznosa od 5% koji se odnosi na troškove utvrđivanja istovjetnosti predmeta i prava na tom predmetu, ne predstavlja osnov za rezervaciju sredstava za možebitni povrat iznosa žalitelju kao ovrhovoditelju, a kako to pogrešno navodi žalitelj u toč. 3. svoje žalbe.

Naime, žalitelj je očigledno mišljenja da u slučaju unovčenja nekretnine u ovršnom postupku nema primjene odredbi čl. 254. Stečajnog zakona, a koja odredba upravo osigurava izdvajanje dijela kupovnine za potrebe namirenja troškova stečajnog postupka, uključujući i nagrade stečajnog upravitelja. Naime, ukoliko bi žalitelj hipotetski bio u pravu (a nije), u slučaju vođenja ovršnog postupka radi unovčenja nekretnine koja predstavlja jedinu imovinu stečajne mase, stečajni upravitelj bi bio dužan zbog očekivane nedostatnosti stečajne mase predložiti obustavu i zaključenje stečajnog postupka, sve sukladno odredbi čl. 293. Stečajnog zakona, a što bi tada, na kraju, onemogućilo i samog razlučnog vjerovnika u provedbi ovrhe radi namirenja svoje tražbine (postupak bi bio prekinut).

Samim time, kako je za provedbu ovrhe na nekretnini koja predstavlja stečajnu masu nužno da je stečajni postupak otvoren (ili stečajna masa upisana u sudski registar), a što samo po sebi generira troškove, uključujući i pravo na nagradu stečajnog upravitelja (čije aktivno postupanje je nužno radi zaštite interesa stečajne mase i drugih vjerovnika), navedene troškove je razlučni vjerovnik dužan i snositi, sve sukladno odredbi čl. 254. Stečajnog zakona.

- VI.** Slijedom naprijed navedenog, predlaže se Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske odbiti žalbu i potvrditi prvostupanjsko rješenje.

**Stečajni upravitelj:**