

Zagreb, 10.05.2023. godine

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Na posl. broj: St-2663/2018**VJEROVNIK:** **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK**, Zagreb,
Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390 (dalje u tekstu: HBOR)**DUŽNIK:** **MEBU d.o.o. u stečaju**, Ivana pl. Zajca 17, Čakovec, OIB: 06939724713**PODNEŠAK VJEROVNIKA***putem e-Komunikacije, punomoć u spisu*

Razlučni i stečajni vjerovnik HBOR nastavno na zaprimljeni poziv suda za nastavkom ročišta radi utvrđivanja vrijednosti imovine u vlasništvu stečajnog dužnika zakazanom za dan 11. svibnja 2023. godine, ovim putem navodi i predlaže kako slijedi:

I. Razlučni vjerovnik HBOR i nadalje ostaje kod prijedloga da se vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 554 k.o. Modruš Potok utvrdi u iznosu od 7.707.269,00 EUR što odgovara iznosu od 58.070.418,28 kn, a što uključuje sve ugrađene pokretne kao sastavne dijelove nekretnine.

Sadašnja sveukupna tržišna vrijednost nekretnina i pokretnina, kao cjeline s uključenim i pokretninama koje nisu ugrađene u dio nekretnine, definirane u Nalazu i mišljenju Stalnog sudskog vještaka Ane Šimić od 09.05.2023. kao preostale pokretne procijenjene vrijednosti od 369.977,00 kn ili 49.104,38 eura, bi iznosila sveukupno 58.44.395,28 kn ili 7.756.373,38 eura, te se predlaže da navedeni iznos bude utvrđen kao početna cijena za dražbu radi prodaje istih kao jedinstvene cjeline.

Naime, kako vještaci koje je bez dopuštenja skupštine vjerovnika angažirao stečajni upravitelj, u svojim očitovanjima nisu otklonili prigovore stručnih službi HBOR-a, a tim više jer je viša cijena nekretnina u interesu svih razlučnih vjerovnika, a ne samo pojedinih, jer pri tome postoji mogućnost barem djelomičnog namirenja više razlučnih vjerovnika, a uzevši u obzir i pravila unovčenja nekretnina određena Stečajnim zakonom ako bi nekretnina bila i precijenjena, isto ne bi bilo na štetu, već kako je navedeno u korist razlučnih vjerovnika, jer će konačnu cijenu ionako pokazati samo tržište, HBOR predlaže naprijed navedenu vrijednost utvrditi u slučaju prodaje nekretnina i pokretnina odnosno tvornice kao jedinstvene cjeline. S druge strane, ako bi se prihvatio nalaz i mišljenje vještaka lilić i Antulov gdje je višestruko podcijenjena vrijednost predmetne nekretnine, vrlo vjerojatno bi došlo do oštećenja vjerovnika jer bi početna cijena nekretnine bila postavljena isuviše nisko, a da je tome uistinu tako govori u prilog i činjenica da je aktualni zakupnik nekretnine društvo ADRIATIC BIODIZEL u procesu zapošljavanja radnika na postrojenju u Netretiću, te da je na sebe već prenio prava i obveze iz rješenja o okolišnoj dozvoli stečajnog dužnika, kojim je dozvoljen rad postrojenja u skladu s uvjetima koji su bili predviđeni Rješenjem o okolišnoj dozvoli iz 2016.g., što ukazuje na to da se očito ne radi niti o zastarjeloj tehnologiji niti o bezvrijednoj imovini.

Dokaz: - Nalaz i mišljenje Stalnog sudskog vještaka Ane Šimić od 29.03.2023.g. (u spisu)

- dopuna Nalaza i mišljenja Stalnog sudskog vještaka Ane Šimić od 09.05.2023.g.

II. S obzirom da neki vjerovnici navode da imaju upisano založno pravo na pokretninama (iako o istom do sada u spis nisu dostavili zaključke o upisu FINA-e ili druge odgovarajuće isprave FINA-e), u dopuni Nalaza i mišljenja Stalnog sudskog vještaka Ane Šimić od 09.05.2023.g. koja se dostavlja uz ovaj podnesak, utvrđuje se koliki je udio vrijednosti strojeva, uređaja i opreme na kojima je upisano založno pravo, a koji su ugrađeni u poslovno proizvodnoj građevini za proizvodnju metil estera biljnih ulja na k.č.br. 1287/1 k.o. Modruš Potok (dalje u tekstu: tvornica MEBU), i to u nedostatku izvadaka iz FINA-e, sukladno „Tablici prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava“ (Obrazac 19.) koji je izradio stečajni upravitelj Davor Ivančić dana 26.06.2019.g.

Prema „Reviziji elaborata procjene tržišne vrijednosti strojeva, uređaja i opreme društva MEBU d.o.o. u stečaju“ od 15.09.2021.g. koji je posebno izdvojio vrijednost ugrađene opreme, strojeva i uređaja od vrijednosti preostalih odvojivih pokretnina koje se mogu odvojiti bez da se uništi bit poslovno proizvodne građevine za proizvodnju metil estera biljnih ulja (MEBU) na k.č.br.1287/1 k.o. Modruš Potok, procijenjena vrijednost ugrađene opreme, strojeva, uređaja i pokretnina iznosi 15.480.798,00 kuna odnosno **2.054.654,99 eura**, što predstavlja **26,66%** u ukupnoj vrijednosti nekretnine, dok procijenjena vrijednost preostalih pokretnina koje nisu sastavni i neodvojivi dio tvornice MEBU iznosi 369.977,00 kn ili **49.104,38 eura**.

Nadalje, u odnosu na udio vrijednosti prijavljenih razlučnih prava ugrađene opreme u odnosu na sveukupnu procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine, izdvojena sveukupna vrijednost prijavljenih razlučnih prava koji su ugrađeni u tvornicu MEBU prema stavkama koje su procijenjene u „Reviziji elaborata procjene tržišne vrijednosti strojeva, uređaja i opreme društva MEBU d.o.o. u stečaju“ od 15.09.2021.g. procjenjuje se na iznos od 10.033.575,00 kn odnosno **1.331.684,25 eura** što predstavlja **17,28%** u ukupnoj procijenjenoj vrijednosti nekretnine.

Dokaz:- kao pod I.

-Tablica prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava“ (Obrazac 19.)

III. Konačno, u dopuni Nalaza i mišljenja Stalnog sudskog vještaka Ane Šimić od 09.05.2023.g. se ocjenjuje da vrijednost udjela strojeva, uređaja i opreme koji su ugrađeni, a na kojima su upisana založna prava u FINA-i, već je sadržana u sveukupno procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnina od 7.707.269,00 €. Na k.č.br. 1287/1 k.o. Modruš Potok je izgrađena tvornica MEBU, kapaciteta do 19.600 t/god., koja građevina zajedno s postrojenjem i pomoćnim sustavima (strojevima, uređajima i opremom) koji su ugrađeni te s ostalim pomoćnim objektima, ukopanim spremnicima i trafostanicom, čini jednu jedinstvenu funkcionalnu i neodvojivu tehničko tehnološku cjelinu.

Obzirom na sveukupnu procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnina prema Mišljenju HBOR-a od 29.03.2023.g., dodatno je za potrebe prodaje iz sveukupne tržišne vrijednosti nekretnina izdvojena vrijednost udjela strojeva, uređaja i opreme koji su ugrađeni, ali su upisana založna prava u FINA-i tj. sadržani su u „Tablici prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava“ (Obrazac 19. TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU) koji je izradio stečajni upravitelj Davor Ivančić dana 26.06.2019.g. koji su sve strojevi, uređaji i oprema ugrađeni u nekretnini k.č.br. 1287/1 k.o. Modruš Potok, preuzeto je iz „Revizije elaborata procjene tržišne vrijednosti strojeva, uređaja i opreme društva MEBU d.o.o. u stečaju“, izrađenoj po vještaku K. Antulov od 15. rujna 2021.g. Kako je elaboratom procjene od 15.09.2021.g., procijenjeno više stavki nego je prijavljenih tražbina, iz cjelokupno procijenjene opreme dodatno su izdvojene stavke za koje su prijavljena razlučna prava MANŠPED d.o.o. i AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (prije Societa per la gestione di attivita - SGA S.p.A., OIB: 29163637960, Napulj, Italija; dalje: AMCO). Sve stavke ugrađene opreme (strojeva, uređaja i opreme) koji su procijenjene u elaboratu procjene K. Antulov, u odnosu na sveukupnu tržišnu vrijednost nekretnina, sadržane su u iznosu od **26,66%**. Izdvojena sveukupna vrijednost stavki ugrađene opreme prema prijavljenim razlučnim pravima, u odnosu na sveukupnu tržišnu vrijednost nekretnina, iznosi **17,28%**.

U slučaju ako ne bi bila prihvaćena utvrđenja iz Nalaza i mišljenja Stalnog sudskog vještaka Ane Šimić od 29.03.2023.g. i dopune Nalaza i mišljenja Stalnog sudskog vještaka Ane Šimić od 09.05.2023.g., HBOR i dalje ustraje u svom prijedlogu za kombiniranim (složenim) vještačenjem, budući da je predloženim jedino moguće utvrditi sveukupnu tržišnu vrijednost nekretnina a što do sada provedenim vještačenjima nije učinjeno, **jer nakon dostavljenih očitovanja vještaka ima potrebe za istim obzirom vještaci u svojim očitovanjima nisu otklonili prigovore razlučnog vjerovnika HBOR**, a sve kako je objašnjeno u podnesku HBOR-a od 06.03.2023.g.

IV. Zaključno, iz Nalaza i mišljenja Stalnog sudskog vještaka Ane Šimić od 29.03.2023.g. i dopune Nalaza i mišljenja Stalnog sudskog vještaka Ane Šimić od 09.05.2023.g., razvidno je da svega 369.977,00 kn ili 49.104,38 eura opreme, odnosno pokretnina (stranica 2.) predstavljaju pokretnine u smislu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZOVDSP), dok sva ostala oprema odnosno pokretnine predstavljaju sastavni dio nekretnine

ili pripadak nekretnine te se i pri raspodjeli kupovnine iste trebaju smatrati nekretninom i iz prodaje istih se trebaju namiriti razlučni vjerovnici na nekretninama.

Naime, kako su nakon izgradnje tvornice te pokretne ugrađene u tvornicu time su postale sastavni dio tvornice, odnosno nekretnine, a da bi se zasnovao zalog na tvornici nije bilo nužno posebno zasnivati zalog i na opremi koja je nakon izgradnje tvornice postala njezin sastavni dio, baš kao što se nakon ugradnje cigli u kuću, na ciglama iz kojih se gradi kuća ne upisuje posebno zalog na ciglama, tako se ne upisuje hipoteka niti na pokretninama koje su nakon ugradnje izgubili svoju samobitnost i postali sastavni dio te tvornice. U tom smislu treba promatrati i pojedine ugovore o zalogu na pokretninama koje su sa stečajnim dužnikom zaključivali pojedini razlučni vjerovnici, npr. MANŠPED d.o.o. i AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (prije Societa per la gestione di attività - SGA S.p.A., OIB: 29163637960, Napulj, Italija; dalje: AMCO), koji tvrde da im takav ugovor o zalogu, odnosno upis u Upisnik sudskih i javnobilježničkih osiguranja vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima (dalje: Upisnik) predstavlja pravni osnov njihova zaloga na pokretninama, ne uzimajući u obzir da se u međuvremenu promijenila bit i supstanca takvih pokretnina, budući da su iste postale dio nekretnine.

Naime, prvenstveno se ističe da Financijska agencija (dalje: FINA) kao voditelj upisnika ne odgovara za sadržaj upisa niti ne provjerava o kakvim pokretninama se u stvarnosti uopće radi te da li su iste podobne biti predmet zaloga ili ne, pa je sukladno tome i moguće na FINA-i izvršiti upis zaloga na pokretninama koje su ugrađene u neku nekretninu i kojima je time upisom prestala postojati njihova bit, supstanca, a nakon toga više niti ne predstavljaju pokretninu sve dok se npr. fizički ne iskopaju iz zemlje, odnosno fizički ne odvoje od nekretnine u koju su položeni ili na kojoj su ugrađeni ili sagrađeni. Naime, ako nije valjan predmet zaloga odnosno ako neka stvar ne može biti predmetom zaloga tada nije valjano niti tako zasnovano založno pravo na pokretninama, a te pokretne su upravo ugradnjom u nekretninu prestale biti ono što se u pravnom prometu smatra pokretninom.

Nadalje, prema čl. 6. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZOVDSP) jasno proizlazi: “**(1) Dio stvari koji se ne može od nje fizički odvojiti, a da ne bude time uništen on ili sama stvar (bitni dio), ne može biti samostalnim objektom stvarnih prava**”, dakle niti založnog prava kao jedne vrste stvarnih prava.

Konačno, člankom 2. i 3. Zakona o Upisniku sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima je određeno:

„(2) **Založno pravo na pokretnini koja je pripadak nekretnine može se upisati ako nekretnina nije opterećena hipotekom ili kojim drugim pravom koje obuhvaća i taj pripadak, što se dokazuje zemljišnoknjižnim izvadkom. Upisom založnog prava na takvoj pokretnini u Upisnik ona gubi svojstvo pripadka nekretnine.**

(3) **O upisu založnog prava na pokretnini koja je izgubila svojstvo pripadka nekretnine, Služba upisa obavijestit će zemljišnoknjižni sud koji vodi zemljišnu knjigu u koju je upisana nekretnina.**“

a kako iz uvida u aktualni izvadak iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu upisanu u zk.ul.br. 554 k.o. Modruš Potok na kojoj se nalazi tvornica nije razvidno da bi postojao bilo kakav upis takva ili slična sadržaja u korist bilo kojeg razlučnog vjerovnika, razvidno je da takav upis nije formalnopravno valjan odnosno da pokretne za koje pojedini razlučni vjerovnici navode da su upisom u Upisnik na njima stekli založno pravo u biti nisu pokretne već nekretnine odnosno sastavni dio te nekretnine.

DOKAZ: - izvadak iz zemljišne knjige za nekretninu upisanu u zk.ul.br. 554 k.o. Modruš Potok

Nadalje, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZOVDSP), a niti drugi pozitivni pravni propisi u RH niti ne predviđa da je za zasnivanje založnog prava na pokretninama koje su sastavni dio nekretnine nužno potrebno imati kakav posebni pravni akt, budući da i sam ZOVDSP određuje da su sa zalogom ujedno opterećene i sve njegove pripadnosti. Isto tako, članak 9. st. 3. ZOVDSP jasno određuje da „**sve što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji**“, pa bi bilo kakvo pravno ili stvarno izuzimanje opreme odnosno pokretnina koje su ugrađene u nekretninu

predstavljalo radnje koje dovode u opasnost supstanciju nekretnine i smanjuju vrijednost te nekretnine. Upravo zbog toga, ZOVDSP u čl.30. st.1. određuje da: „*Ako hipotekarni dužnik čini nešto što dovodi u opasnost ili smanjuje vrijednost nekretnine opterećene hipotekom, hipotekarni je vjerovnik ovlašten zahtijevati da hipotekarni dužnik propusti to činiti, a ako to ne propusti, može i prije dospijeća zahtijevati prisilnu naplatu tražbine osigurane hipotekom.*“.

V. Konačno, podsjeća se da je HBOR u svojoj Prijavi tražbine u stečajni postupak obavijestio sud i stečajnog upravitelja da je dana 21.03.2013.g. između ZAGREBAČKE BANKE d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB: 92963223473 (dalje u tekstu: ZABA) kao hipotekarnog vjerovnika prvog reda prvenstva, HBOR-a kao hipotekarnog vjerovnika drugog reda prvenstva i Dužnika kao vlasnika nekretnine zaključen SPORAZUM O RAZMJERNOJ NAPLATI TRAZBINA U POSTUPCIMA PRISILNE NAPLATE (dalje: sporazum), kojim su se strane sporazuma dogovorile da će se u eventualnim postupcima prisilne naplate prodajom navedenih nekretnina upisanih u zk.ul.br. 554 k.o. MODRUŠ POTOK, i to ovrhe, **stečaja** i sl., a u svezi tražbina HBOR-a i ZABE prema društvu MEBU s osnove ugovora o kreditu i pripadajućih sporazuma navedenih u članku 1. i 2. tog sporazuma, **da će se svi naplaćeni iznosi dijeliti sukladno čl. 116. Ovršnog zakona kao da je riječ o tražbinama koje imaju isti red namirenja**, tj. da će se tražbine namirivati razmjerno svojoj visini ako iznos dobiven prodajom te nekretnine ne bude dovoljan za potpuno namirenje HBOR-a i ZABE kao vjerovnika u cijelosti, te da će se pri tome kao iznos svake tražbine smatrati glavnica, sve kamate, naknade i troškovi dospjeli na dan održavanja ročišta za namirenje u slučaju sudskog postupka ili na dan koji će biti određen kao dan plaćanja kupoprodajne cijene u slučaju izvansudskog postupka.

Isto tako, kako je nakon zaključenja tog sporazuma, ZABA prodala svoju tražbinu društvu B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 44, OIB: 57509775367 (dalje u tekstu: B2 Kapital d.o.o.), a društvo B2 Kapital d.o.o. kasnije to potraživanje prodalo sadašnjem vjerovniku Manšped d.o.o. (dalje u tekstu: Manšped), nesporno je da Manšped kao pravni sljednik ZABA-e preuzima sva prava i obveze koje je imala i ZABA, jer čl. 81. st.1. Zakona o obveznim odnosima određuje da na primatelja prelaze sva sporedna prava, ali samo u mjeri i obujmu u kojoj ih je imao i ustupatelj potraživanja (ZABA), budući da ustupatelj ne može na primatelja prenijeti više prava nego što ih je i sam imao po toj hipoteci. Slijedom navedenog, po unovčenju nekretnina u ovom stečajnom postupku HBOR je tada predložio, a pri kojem prijedlog ustraje u cijelosti, da se raspodjela kupovnine između založnih vjerovnika Manšped i HBOR-a izvrši sukladno zaključenom sporazumu, odnosno razmjerno iznosima potraživanja hipotekarnih vjerovnika, Manšped kao pravnog sljednika ZABA-e i HBOR-a.

O navedenom je dana **30.11.2021.g. pod brojem Z-15155/2021.** Općinski sud u Karlovcu u zemljišnoj knjizi upisao zabilježbu na temelju Sporazuma o razmjernoj naplati tražbina u postupcima prisilne naplate od 21.03.2013. godine da će se u eventualnim postupcima prisilne naplate prodajom navedenih nekretnina, i to ovrhe, stečaja i sl., a u svezi tražbina HBOR-a i ZABA-e (odnosno Manšpeda kao pravnog sljednika ZABE) prema društvu MEBU s osnove ugovora o kreditu i pripadajućih sporazuma navedenih u članku 1. i 2. Sporazuma o razmjernoj naplati tražbina u postupcima prisilne naplate od 21.03.2013. godine, svi naplaćeni iznosi dijeliti sukladno čl. 116. Ovršnog zakona kao da je riječ o tražbinama koje imaju isti red namirenja, tj. da će se tražbine namirivati razmjerno svojoj visini ako iznos dobiven prodajom nekretnine ne bude dovoljan za postupno namirenje HBOR-a i ZABA-e (odnosno Manšpeda kao pravnog sljednika ZABE) kao vjerovnika u cijelosti, te da će se pri tome kao iznos svake tražbine smatrati glavnica, sve kamate, naknade i troškovi dospjeli na dan održavanja ročišta za namirenje u slučaju sudskog postupka ili na dan koji će biti određen kao dan plaćanja kupoprodajne cijene u slučaju izvansudskog postupka.

Dokaz: - Sporazum o razmjernoj naplati tražbina u postupcima prisilne naplate (u spisu)

- aktualni zk izvadak za zk.ul.br. 554 k.o. Modruš potok.

Za HBOR:
Punomoćnik

Željko Dimnjaković