

## Trgovački sud u Pazinu

Pazin, Drščevka 1

Poslovni broj: **St-401/24**

Stečajni dužnik: **ISTO Industrogradnja d.o.o. u stečaju**  
Krnica, Duga Uvala 1, OIB 01629444750

Vjerovnik: **ISTO Nekretnine d.o.o.**, Teslina 10, OIB 78777734730

### **PODNEŠAK STEČAJNOG VJEROVNICA** **OČITOVANJE NA PODNESKE CREDO BANKE**

---

I. Vjerovnik se ovim podneskom kratko očituje na podneske vjerovnika Credo banka d.d. u stečaju (dalje: "**Credo banka**") od 30. rujna i 2. listopada ove godine.

II. Credo banka podneskom od 30. rujna problematizira prodaju nekretnina od strane društva ISTO Industrogradnja d.o.o. (prije otvaranja stečaja) društvu ISTO Nekretnine d.o.o. te predlaže sazivanje skupštine vjerovnika na kojoj bi se: (1) raspravio način utvrđenja kupoprodajne cijene za predmetne nekretnine te, s tim u vezi, moguće nezakonito postupanje i (2) razrješenje aktualnog stečajnog upravitelja.

Podneskom od 2. listopada Credo banka predlaže ispraviti uputu o pravnom lijeku danu u rješenju u ovom predmetu St-401/2024-160 od 1. listopada 2025. godine, kojim je Sud sazvaio skupštinu vjerovnika na prijedlog Credo banke.

III. U odnosu na prijedlog za ispravak upute o pravnom lijeku, Vjerovnik smatra da Credo banka pogrešno tumači zakon, zanemarujući razliku između situacije kada skupštinu vjerovnika saziva sud i situacije kada istu saziva vjerovnik (kada postoje uvjeti koje je potrebno ispuniti) i kada sud treba utvrditi da li su uvjeti za sazivanje skupštine ispunjeni - te je logično, za razliku od prvog slučaja, da na takvo rješenje postoji pravo na žalbu zainteresirane strane.

Primjeri sudskih odluka koje je u podnesak priložila Credo banka opisuju slučajeve kada je skupštinu vjerovnika sazvaio sud te nisu primjenjivi u konkretnim okolnostima.

IV. U odnosu na prodaju nekretnina društvu ISTO Nekretnine d.o.o., Vjerovnik uvodno ističe da se o prodaji raspravljano na čak dvije skupštine vjerovnika, i to na izvještajnom ročištu 18. ožujka 2025. godine i skupštini vjerovnika 12. svibnja 2025. godine. Šteta što ni zastupnica ni punomoćnik/ca Credo banke nisi pristupili tim skupštinama, jer bi tada znali da su sve informacije koje sada traže - već dane i raspravljane.

V. Credo banka, vjerojatno omaškom, ističe da su 42 nekretnine prodane po cijeni od 1.576.000,00 eura, zanemarujući pritom da su na istim nekretninama upisani tereti u iznosu 4.260.213 eura - što je jasno vidljivo u zemljišnim knjigama. Ukupna vrijednost tereta, uzimajući u obzir redovne i zakonske zatezne kamate iznosila je na dan sklapanja kupoprodajnog ugovora 10.273.949,78 eura.

*Dokaz: uvid u zemljišne knjige, zk.ul.br. 6640 k.o. Vrapče Novo*

Ukupno, uzimajući u obzir plaćenu cijenu od 1.576.000,00 eura i upisane terete u visini 4.260.213,00 eura (dakle, bez kamata i bilo kakvih troškova) predmetne nekretnine prodane su po prosječnoj cijeni od 5.834,04 eura po m<sup>2</sup> stana i 2.240,93 eura po m<sup>2</sup> garaže. Pregled predmetnih nekretnina, sa cijenama i analizom istih, raspravljan je i prileži spisu predmeta.

*Dokaz: uvid u spis predmeta*

Obzirom da ni zastupnica ni punomoćnik/ca Credo banke do sada nisu pristupili niti na jednu skupštinu vjerovnika, moguće je da im je promakla i odluka suda da se referentnom cijenom za nekretnine uzme cijena utvrđena u ovršnom predmetu koji je pokrenula upravo Credo banka (za iste nekretnine odnosno nekretnine u istoj zgradi). U tom ovršnom postupku je vještak Goran Korica (čijem imenovanju Credo banka nije prigovorila) procijenio predmetne nekretnine na prosječnu cijenu od 2.036,54 eura po m<sup>2</sup> (za stanove) i 782,49 eura po m<sup>2</sup> (za garaže) - s kojim cijenama je Credo banka bila suglasna kada je u studenom 2024. godine Općinski građanski sud u Zagrebu utvrdio upravo te cijene u ovrsi koju je pokrenula Credo banka (predmet Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl. broj Ovr-1171/2019).

**Kupoprodajna cijena predmetnih nekretnina koju sada problematizira Credo banka (i to bez uračunavanja kamata i troškova) je, dakle, tri puta veća od vrijednosti (istih) nekretnina koju je odredio sud, a prihvatila Credo banka samo nekoliko mjeseci ranije, u postupku koji je vodila sama Credo banka.**

*Dokaz: Ovr-1171/2019 - zaključak od 22. studenog 2024. godine*

Vjerovnik stoga drži da se radi o omašci odnosno nepažnji, a ne dramatično drugačijem stavu Credo Banke.

VI. Vjerovnik napominje da su vjerovnici na skupštini dana 12. svibnja 2025. godine, kada Credo banka nije pristupila, odlučili da se predmetna kupoprodaja neće pobijati pri čemu nitko od vjerovnika (ni RH odnosno Državno odvjetništvo) nije glasovao protiv, dok je društvo ISTO Nekretnine d.o.o. bilo suzdržano obzirom da je potpisnik ugovora.

U slučaju eventualnog naknadnog pokretanja parnice, troškovi iste (izgledno veći od 100.000,00 eura) nikako ne bi smjeli biti na teret svih vjerovnika odnosno vjerovnika koji su bili protiv pokretanja parnice, nego na teret Credo banke koja bi troškove trebala predujmiti.

No, obzirom da svaki vjerovnik, pa tako i Credo banka, može sam pokrenuti parnicu radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, ovakva rasprava u okolnostima kada su vjerovnici već odlučili o istome je - bespredmetna.

Konačno, za informaciju Credo banci, koja nije sudjelovala u radu te skupštine vjerovnika, upravo je ranija stečajna upraviteljica Alma Opačak zauzela stav i dala prijedlog da se donese odluka da se predmetna transakcija ne pobija (na skupštini vjerovnika održanoj dana 12. svibnja 2025. godine).

Vjerovnika je stoga, u kontekstu svega iznesenog, iznenadio podnesak Credo banke.

**VII.** Nadalje, Vjerovnik ističe da je i sam, uz ostale vjerovnike - sudionike skupštine, dao glas da se nekretnine na kojima je upisan teret Credo banke prodaju bez odlaganja, bez obzira na parnicu u kojoj se traži utvrđenje ništetnim pravnog posla temeljem kojeg je predmetni teret u korist Credo banke upisan.

Naime, nesporno je (što je utvrdio i sud) da je pravni prednik Stečajnog dužnika primio sredstva u visini 1.500.000,00 €, što ne osporava ni Vjerovnik, niti se protivi prodaji nekretnina u vlasništvu Stečajnog dužnika na kojima je upisan teret u korist Credo banke, a radi namirenja tražbine Credo banke.

Ako se utvrdi ništetnost predmetnog pravnog posla (kredita), obje strane trebale bi vratiti ono što im pripada (što znači da bi Credo banka i tada imala pravo na potraživanje za predniku stečajnog dužnika danih 1.500.000,00 €, sa pripadajućim kamatama).

Sporan je dio tražbine temeljem fiktivnog dijela kredita, a posebno jer je sud već utvrdio da je kredit plasiran Stečajnom dužniku bio upravo 1.500.000,00 €, a ne 3.000.000,00 €, Vjerovnik bi očekivao da će i sama Credo banka priznati tu činjenicu odnosno barem *prihvatiti* pokrenuti sudski postupak u kojem je potrebno utvrditi (ili ne) ništetnost. A ne podnescima *obijesno napasti* Vjerovnika, posebno nakon što je u dosadašnjem postupku Credo banke bila nezainteresirana odnosno pasivna, a sve skupštine sazivane su javno, uz dnevni red koji je bio pravovremeno objavljivan.

Vjerovnik očekuje da Credo banka neće posezati za nečim za što nema valjane osnove (*fiktivnim* dijelom kredita) odnosno da će, minimalno, dozvoliti da sud o istom da svoj pravorijek. Posebno u situaciji kada nitko nije prijetio nespornim interesima Credo banke niti prouzročio bilo kakvo odugovlačenje postupka naplate tražbine Credo banke.

**VIII.** Vjerovnik napominje da je o parnici koju su, temeljem odluke skupštine vjerovnika od 13. lipnja 2025. godine pokrenuli Stečajni dužnik i ISTO Grupa d.d., obaviješten i Trgovački sud u Zagrebu odnosno skupština vjerovnika društva Industrogradnja projekti d.o.o. u stečaju (predmet Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu posl. broj St-1264/21), koji je vlasnik nekretnine na kojoj je upisan teret za *fiktivni* dio kredita, uz poziv da se i to društvo pridruži parnici radi utvrđivanja ništetnim, a za što postoji jasan pravni interes tog društva.

Bez obzira na podneske Credo banke, Vjerovnik očekuje da Credo banka *prihvati* rješavanje statusa *fiktivnog* odnosno spornog dijela kredita bilo po odluci suda ili temeljem eventualnog sporazumnog rješenja, čime bi se izbjegle parnice velike vrijednosti, i povezani veliki troškovi, uz izgledno višegodišnje trajanje postupaka za trajanja kojih namirenje neće biti moguće. A sve u situaciji kada Credo banka ne može naplatiti više, a realno može (u slučaju gubitka spora) ostvariti bitno manje.

**IX.** U odnosu na prijedlog za razrješenje aktualnog stečajnog upravitelja, Vjerovnik Credo banci daje informaciju da je sve sada Credo banci *sporne* odluke predložila ranija stečajna upraviteljica Alma Opačak, a ne aktualni stečajni upravitelj Zdravko Tešić.

Konačno, stečajni upravitelj Tešić nije bio ni Vjerovnikov izbor, nego je predložen raniji povjerenik predstečajne nagodbe nad Stečajnim dužnikom, stečajni upravitelj Bogdan Veselinović. Tek nakon konzultacije sa sudom, zbog postojanja zapreke da Veselinović bude imenovan stečajnim upraviteljem, predložen je Zdravko Tešić.

Vjerovnik se ne protivi prijedlogu Credo banke da novi stečajni upravitelj bude određen slučajnim izborom.

U Zagrebu, 7. listopada 2025. godine

**ISTO Nekretnine d.o.o.**

*Na znanje:*

*\* spis predmeta stečajnog postupka nad društvom Industrogradnja projekti d.o.o. Zagreb  
(predmet Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu, posl. broj St-1264/21)*

*\* Davorka Huljev, stečajna upraviteljica društva Industrogradnja projekti d.o.o. Zagreb*