

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Na poslovni broj St-401/2024

Stečajni dužnik: ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica, Duga Uvala 1 OIB:01629444750

**PREDMET: DOPUNA IZVJEŠĆA**

**1./ Raspravnim rješenjem sa Izvještajnog ročišta održanog dana 18. ožujka 2025. donesena je slijedeća odluka:**

“ Nalaže se stečajnoj upraviteljici da dopuni izvješće na način da označi nekretnine u odnosu na koje nisu podneseni izlučni zahtjevi te da u odnosu na iste predloži način utvrđivanja njihove vrijednosti. Također nalaže se stečajnoj upraviteljici da dopuni izvješće na način da navede sve postupke u kojima se dužnik pojavljuje kao stranka sa stanjem u pojedinom postupku a posebno da se očituje u vezi postupka koji protiv dužnika vode vjerovnici Mirella Paola Badovinac i Nikola Frlan te da se posebno očituje u vezi oportuniteta pokretanja parničnog postupka radi pobijanja pravne radnje dužnika, ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29.12.2023. pa se do dostavljanja dopune izvješća odgađa donošenje odluka pod točkama 4. i 5. ”

2./ Nastavno na naloge stečajne sudkinje stečajna upraviteljica dopunjuje izvješće kako slijedi:

**2.1. NEKRETNINE U VLASNIŠTVU STEČAJNOG DUŽNIKA ZA KOJE NISU PODNESENI IZLUČNI ZAHTJEVI, A UKNJIŽENO JE ZALOŽNO / RAZLUČNO PRAVO NA NEKRETNINAMA**

Stečajni vjerovnik / razlučni vjerovnik	Etažni udio	Vrijednost nekretnina
RH Ministarstvo financija Poreza uprava zastupana po ŽDO Pula- Pola OIB 18683136487	kč.br. 6943/3, zk.ul.br. 10064 k.o. Vrapče Novo, kč.br. 6943/1, zk.ul.6640, <b>23. Suvlasnički dio:</b> 72/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23) stan broj 23 - dvosobni stambeni prostor u potkrovlju zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak + blagovanje, soba i loggia, netto površine 49,20 m2, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 23 u podrumu netto površine 2,73 m2 a korisne vrijednosti 1,36 m2 što čini netto ukupnu površinu 50,56 m2- ulaz 1 - Zagrebačka cesta 76	Nalaz i mišljenje sud.vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Goran Korica od 10.veljače 2022.g. u predmetu OGZ Ovr-1171/2019 , ustupljen Trgovačkom sudu u Pazinu iznosi <b>752.000,00 kn</b> <b>/ 99.807.56 EUR</b>
CREDO BANKA d.d. u stečaju zastupana po stečajnoj upraviteljici Ankici Čenić	kč.br. 6943/1, zk.ul.6640 <b>27. Suvlasnički dio:</b> 76/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) poslovni prostor oznake PP1 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 53,49 m2, što čini netto ukupnu površinu 53,49 m2- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,	Nalaz i mišljenje sud.vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Goran Korica od 10.veljače 2022.g.u predmetu OGZ Ovr-1171/2019,

	<p><b>28. Suvlasnički dio:</b> 66/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28) poslovni prostor oznake PP2 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 46,34 m2, što čini netto ukupnu površinu 46,34 m2- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,</p> <p><b>29. Suvlasnički dio:</b> 68/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) poslovni prostor oznake PP3 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 47,35 m2, što čini netto ukupnu površinu 47,35 m2- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,</p> <p><b>39. Suvlasnički dio:</b> 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39) garaža oznake G78 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m2 a korisne vrijednosti 13,23 m2, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m2- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,</p> <p><b>60. Suvlasnički dio:</b> 114/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-60) stan broj 37-trosobni stambeni prostor u 2. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak, blagovaonica, dvije sobe, degažman, WC, izba i loggia, netto površine 77,95 m2, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 37 u podrumu netto površine 3,44 m2 a korisne vrijednosti 1,72 m2 što čini netto ukupnu površinu 79,67 m2- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,</p> <p><b>73. Suvlasnički dio:</b> 68/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-73) poslovni prostor oznake PP4 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 47,35 m2, što čini netto ukupnu površinu 47,35 m2- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,</p> <p><b>74. Suvlasnički dio:</b> 66/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-74) poslovni prostor oznake PP5 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 46,34 m2, što čini netto ukupnu površinu 46,34 m2- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,</p> <p><b>75. Suvlasnički dio:</b> 75/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-75) poslovni prostor oznake PP6 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 52,51 m2, što čini netto ukupnu površinu 52,51 m2- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,</p> <p><b>76. Suvlasnički dio:</b> 51/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-76) poslovni prostor oznake PP7 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 35,76 m2, što čini netto ukupnu površinu 35,76 m2- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,</p> <p><b>77. Suvlasnički dio:</b> 50/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-77) poslovni prostor oznake PP8 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 35,31 m2, što čini netto ukupnu površinu 35,31 m2- ulaz 2 - Zagrebačka cesta br. 76 I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,</p> <p><b>100. Suvlasnički dio:</b> 113/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-100) stan broj 44 - trosobni stambeni prostor u 2. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak + blagovanje, dvije sobe, degažman, WC, izba i loggia, netto površine 77,81 m2, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 44 u podrumu netto površine 2,71 m2 a korisne vrijednosti 1,35 m2 što čini netto ukupnu površinu 79,16 m2- ulaz 2a - Zagrebačka cesta br. 76b I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,</p> <p><b>111. Suvlasnički dio:</b> 49/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-111) poslovni prostor oznake PP9 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 34,36 m2, što čini netto ukupnu površinu 34,36 m2 - ulaz 2a - Zagrebačka cesta br. 76b I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,</p> <p><b>113. Suvlasnički dio:</b> 68/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-113) poslovni prostor oznake PP11 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 47,35 m2, što čini netto ukupnu površinu 47,35 m2- ulaz 2a - Zagrebačka cesta br. 76b I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,</p> <p><b>168. Suvlasnički dio:</b> 68/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-168) poslovni prostor oznake PP12 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 47,35 m2, što čini netto ukupnu površinu 47,35 m2 - ulaz 3 - Zagrebačka cesta br. 76c I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,</p>	<p>ustupljen Trgovačkom sudu u Pazinu iznosi:</p> <p>STAN 27 – 1.260.000 KN / <b>159.267,37 EUR</b></p> <p>STAN 44 – 1.340.000 KN / <b>177.848,57 EUR</b></p> <p>GARAŽA G78- 78.000 KN / <b>10.352,38 EUR</b></p> <p><b>POSLOVNI PROSTORI : OZNAKE:</b></p> <p><b>PP1-</b> 570.000 KN / <b>75.652,00 EUR</b></p> <p><b>PP2-</b> 494.000 KN/ <b>65.565,07 EUR</b></p> <p><b>PP3</b> 505.000 KN/ <b>67.025,02 EUR</b></p> <p><b>PP4</b> 505.000 KN/ <b>67.025,02 EUR</b></p> <p><b>PP5</b> 494.000 KN/<b>65.565,07 EUR</b></p> <p><b>PP6</b> 560.000 KN/ <b>74.324,78 EUR</b></p> <p><b>PP7</b> 381.000 KN /<b>50.567,39 EUR</b></p> <p><b>PP8</b> 376.000 KN /<b>49.903,78 EUR</b></p> <p><b>PP9</b> 366.000 KN / <b>48.576,55 EUR</b></p> <p><b>PP11</b> 505.000 KN/ <b>67.025,02 EUR</b></p> <p><b>PP12</b> 505.000 KN/ <b>67.025,02 EUR</b></p> <p><b>PP13</b> 887.000 KN / <b>117.725,14 EUR</b></p> <p><b>PP14</b> 495.000 KN / <b>65.697,79 EUR</b></p> <p><b>PP15</b> 456.000 KN / <b>60.521,60 EUR</b></p> <p>Tečaj za € =7,53450</p>
--	---	--

	<p><b>169. Suvlasnički dio:</b> 119/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-169) poslovni prostor oznake PP13 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 83,18 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 83,18 m<sup>2</sup> - ulaz 3 - Zagrebačka cesta br. 76c I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,</p> <p><b>170. Suvlasnički dio:</b> 66/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-170) poslovni prostor oznake PP14 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 46,45 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 46,45 m<sup>2</sup> - ulaz 3 - Zagrebačka cesta br. 76c I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,</p> <p><b>171. Suvlasnički dio:</b> 62/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-171) poslovni prostor oznake PP15 - poslovni prostor u prizemlju zgrade, sadržaja: prostor poslovnog prostora, netto površine 42,80 m<sup>2</sup>, što čini netto ukupnu površinu 42,80 m<sup>2</sup> - ulaz 3 - Zagrebačka cesta br. 76c I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB</p>	
--	---	--

**Predlaže se vrijednost nekretnina utvrditi prema nalazu i mišljenju vještaka od 10. veljače 2022. koji čini sastavni dio spisa Ovr-1171/2019, a sada pred Trgovačkim sudom u Pazinu spisa br. Ovr-9/2025, a na koji nalaz i mišljenje oba stečajna vjerovnika / založna vjerovnika / razlučna vjerovnika nisu imali primjedbi.**

**U situaciji kada su nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika opterećene razlučnim pravima Skupština vjerovnika ne može u pogledu unovčenja predmeta razlučnog prava donositi odluku jer prema odredbi članka 247. stavka 2. SZ-a o prodaji nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo u stečajnom postupku odlučuje sud, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrši na nekretnini.**

**Stečajna sudkinja je rješenjem poslovni broj Ovr- 9/2025 od 08.travnja 2025. nastavila i istovremeno obustavila ovršni postupak radi unovčenja nekretnina u stečajnom postupku, stoga stečajna upraviteljica ovom dopunom Izvješća predlaže vrijednost nekretnina utvrditi prema nalazu i mišljenju vještaka od 10. veljače 2022. koji čini sastavni dio spisa Ovr-9/2025, a ukoliko se razlučni vjerovnici ne slažu sa prijedlogom, mogu predložiti novo vještačenje tržišne vrijednosti nekretnina i predumjeti troškove novog vještačenja.**

## **PARNIČNI POSTUPCI KOJE PROTIV STEČAJNOG DUŽNIKA VODE VJEROVNICI MIRELLA PAOLA BADOVINAC I NIKOLA FRLAN**

**Tablica 1.**

Broj predmeta	Sud	Tužitelj	Tuženik	VPS.	Stanje spisa
P-382/2022 Pž-3938/2024	Trg.sud Zagreb sada  Visoki trgovački sud u Zagrebu	Mirella Paola Badovinac i Nikola Frlan	ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica zastupan po odvjetnicama Mihaela Vilus i Nicole Kwiatkowski Zagreb	10.000,00 kn	<b>Radi zaključenja Kupoprodajnih ugovora.</b> Održano pripremno ročište. Tužitelji zatražili prekid postupka do prav. okončanja Ovr- 1455/2019, Zahtjev tužitelja odbijen, po žalbi tužitelja predmet pred VTS, Prekid postupka rješenjem od 29.01.2025. zbog otvaranja stečajnog postupka na tuženikom. Prema očitovanju odvjetnica tužbeni

					zahtjev neosnovan u cijelosti.
P-244/2023	Trgovački sud u Pazinu	Mirella Paola Badovinac	ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica	239.475,00 EUR	<b>Radi utvrđenja ništetnim Predstečajnog postupka St-353/2018</b> , da isti ne proizvodi pravne učinke prema tužiteljci , Rješenjem TSP od 11.03.2025. prekid postupka zbog otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom. Prema očitovanju odvjetnica tužbeni zahtjev neosnovan u cijelosti.
P-1299/2023	Trgovački sud u Zagrebu	Mirella Paola Badovinac	ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica	10.000,00 kn	<b>Radi sklapanja kupoprodajnog ugovora u odnosu na stan. S6 i garažu G20</b> , održana pripremna ročišta i glavna rasprava 03.10.2023., Prekid postupka po prijedlogu tužitelja do prav.okončanja ovrš.post. Ovr-1455/2019.

#### Očitovanje:

Izlučni vjerovnik Mirella Paola Badovinac ( kao preuzimatelj ) zaključila je sa stečajnim dužnikom Izjavu o preuzimanju nekretnine od 02.11.2015.g. Stan br. 56 ( E-107) i garaže ( E-122) kojom se stečajni dužnik obvezao zaljučiti sa izlučnom vjerovnicom Ugovor o kupoprodaji nekretnina sa uvjetima iz važećeg cjenika Vlasnika nekretnine uz prethodno brisanje svih postojećih zabilježbi i upisa prava trećih ( osim eventualno u korist banke, ali uz pismo namjere brisanja iste ).

Izlučna vjerovnica nalazi se u posjedu stana i garaže na dan otvaranja stečajnog postupka. Na predmetnim nekretninama uknjiženo je založno pravo sa prednosnim redom u korist: CENTAR BANKA d.d. u stečaju ( sada EPSILON ZETA d.o.o. Karlovac ).

Frlan Nikola kao kupac zaključio je sa stečajnim dužnikom Predugovor o kupoprodaji nekretnine broj 2017/2/1 od 23.svibnja 2017. za kupoprodajnu cijenu od 119.700,00 EUR u kojem su ugovorne strane suglasno utvrdile kako na dan potpisa Predugovora u zk.ulošku predmetne nekretnine postoje upisane zabilježbe ovrhe od strane trećih osoba .

Predmetnim Predugovorom kupac se obvezao za stan ( E -57) platiti kupoprodajnu cijenu u iznosu od 10.000,00 EUR , te od 15. lipnja 2017.g. plaćati na ime ostatka kupoprodajne cijene iznos od 2.500,00 kn do 15-tog u mjesecu do zaključenja konačnog ugovora, odnosno do plaćanja ukupne kupoprodajne cijene od 119.700,00 EUR..

Ugovorena kupoprodajna cijena nije plaćena.

Izlučni vjerovnik nalazi se u posjedu stana na dan otvaranja stečajnog postupka.

Na predmetnoj nekretnini uknjiženo je založno pravo sa prednosnim redom u korist: CENTAR BANKA d.d. u stečaju ( sada EPSILON ZETA d.o.o. Karlovac ).

Izlučna vjerovnica Mirella Paola Badovinac zastupala je brisano društvo INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. Zagreb i druga povezana društva , te je temeljem pruženih , a prema izlučnoj vjerovnici neplaćenih odvjetničkih usluga , pokrenula parnični postupak koji se vodio pod poslovnim brojem P-2991/2018 protiv brisanog društva koji nije pravni prednik stečajnog dužnika radi plaćanja 3.452.000,00 kn po osnovi popisanih radnji u sudskim predmetima od 2014. do 2017.g. ( nije izdan račun ) , a u stečajnom postupku prijavila je novčanu tražbinu prema

stečajnom dužniku u iznosu od 458.159,13 EUR , tvrdeći da je stečajni dužnik pravni slijednik brisanog društva kojem je pružala odvjetničke usluge, a koji parnični postupak je obustavljen zbog brisanja INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. iz sudskog registra, kojeg je pravni slijednik društvo INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o. , a ne stečajni dužnik.

Izlučni vjerovnici u prijavi tražbina navode kako se sudski postupci pod poslovnim brojem P-1299/2023 i P- 382/2022 vode radi donošenja sudske odluke kojom će biti zamijenjen kupoprodaji ugovor kao pravna osnova za stjecanje prava vlasništva predmetnih nekretnina koje je vjerovnik Mirella Paola Badovinac stekla na temelju Izjave o preuzimanju / Predugovora o kupoprodaji predmetnih nekretnina na ime naknade dijela odvjetničke nagrade za zastupanje pravnog prednika stečajnog dužnika i s njim povezanih društava.

Nekretnine prema kojima su upravljena izlučna prava višestruko su opterećene u korist više založnih / razlučnih vjerovnika , te su obuhvaćene i ovršnim postupkom koji se vodio pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-1455/2019, a sada br. Ovr-6/2025 Trgovački sud Pazin.

S obzirom na sve naprijed, a budući je stečajni dužnik prije otvaranja stečajnog postupka u svim postupcima osporavao novčano potraživanje izlučne vjerovnice Mirelle Paole Badovinac kako po osnovi tako i po visini , a u odnosu na izlučnog vjerovnika Nikolu Frlan navodio kako nije platio kupoprodajnu cijenu kao niti dokazao prijenos prava i obaveza sa Nikole Frlan na Mirellu Paolu Badovinac ( niti u Prijavi tražbine u stečajnom postupku nije dostavljena isprava kojom se dokazuje prijenos prava i obaveza sa Nikole Frlan na Mirellu Paolu Badovinac ) osporila sam izlučna prava izlučnih vjerovnika zbog sudskih postupaka koji su u tijeku , ukoliko izlučni vjerovnici predlože nastavak parničnih postupaka označenih u Tablici 1. potrebno je radi zaštite interesa stečajnog dužnika osigurati zastupanje stečajnog dužnika u osobi odvjetnika. Do sada su u tim parničnim postupcima stečajnog dužnika zastupale odvjetnice Mihaela Vilus i Nicole Kwiatkowski koje su u svom očitovanju iskazale kako su spremne nastaviti zastupati stečajnog dužnika.

#### **- OBAVIJEST O IZLUČNOM PRAVU ZAPRIMLJEN NAKON PROTEKA ROKA OD 60 DANA OD DANA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA**

Dana 08.travnja 2025. zaprimljen je Obrazac 16 **sa izlučnim zahtjev GE – PE d.o.o. u stečaju**, zastupan po stečajnom upravitelju Domagoju Ilić, iz Zagreba temeljenom na pravomoćnoj presudi na temelju priznanja poslovni broj P-4154/12 od 18. veljače 2014. , pravomoćna dana 11.03.2014. , a predmet izlučnog prava:

**16. Suvlasnički dio:** 72/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) stan broj 16 - dvosobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak + blagovanje, soba, i loggia, netto površine 49,20 m2, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj 16 u podrumu netto površine 2,73 m2 a korisne vrijednosti 1,36 m2 što čini netto ukupnu površinu 50,56 m2 - ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB,

**37. Suvlasnički dio:** 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37) garaža oznake G13 u podrumu zgrade, sadržaja: prostor garaže, netto površine 17,64 m2 a korisne vrijednosti 13,23 m2, što čini netto ukupnu površinu 13,23 m2- ulaz 1 - Zagrebačka cesta br. 76a I GRUPA D.D., OIB: 16008276353, SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB

Prema saznanju nekretnine se nalaze u posjedu izlučnog vjerovnika , smatram da je izlučni zahtjev osnovan je se temelji na pravomoćnoj i ovršnoj sudskoj presudi.

U popisu nekretnina koje sam zaprimila od uprave društva do dana otvaranja stečajnog postupka stan i garaža na koju se odnose izlučni zahtjev navodi se " GE – PE d.o.o. " kao posjednik.

## PARNIČNI POSTUPCI U KOJIMA je STEČAJNI DUŽNIK STRANKA TUŽITELJ / TUŽENIK

**Tablica 2. ( Stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog postupka zastupale odv. Nicole Kwiatkowski i Mihaela Vilnus)**

Broj predmeta	Sud	Tužitelj	Tuženik	VPS.	Stanje spisa
<b>P-405/2023</b>	Trg.sud Zagreb	INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o. u stečaju	ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica zastupan po odvjetnicama Mihaela Vilus i Nicole Kwiatkowski Zagreb  i  ISTO STUDENT d.o.o.	3.449.465,79 EUR	<b>Radi pobijanja pravnih radnji.</b> Pravomoćnom presudom Pž-845/2024 od 17.09.2024. odbijen tužbeni zahtjev i naloženo tužitelju naknaditi tuženicama trošk.par.post. 50.000,00 EUR. Poslan dopis stečajnoj upraviteljici za isplatu 25.000,00 EUR kao ½ parničnog troška koji pripada stečajnom dužniku.
<b>Pr-1467/2023</b>	Općinski radni sud u Zagrebu	Predrag Grgić	II tuženik INDUSTROGRADNJA d.d. u stečaju zastupana po <b>osporavatelju</b> ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica zastupan po odvjetnicama Mihaela Vilus i Nicole Kwiatkowski Zagreb	Nije dostavljen podatak, a kroz e-komunikaciju nije dozvoljen pristup u spis	Prema očitovanju odvjetnika protiv rješenja o preuzimanju podnesena žalba osporavatelja - stečajnog dužnika , ŽS prihvatio žalbu i ukinuo rješenje, sud donio rješenje o prekidu postupka
<b>Pr-2860/2016</b>	Općinski radni sud u Zagrebu	Hasiba Dizdarević	II tuženik INDUSTROGRADNJA d.d. u stečaju zastupana po <b>osporavatelju</b> ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica zastupan po odvjetnicama Mihaela Vilus i Nicole Kwiatkowski Zagreb	Nije dostavljen podatak, a kroz e-komunikaciju nije dozvoljen pristup u spis	Prema očitovanju odvjetnika protiv rješenja o preuzimanju podnesena žalba osporavatelja - stečajnog dužnika , ŽS prihvatio žalbu i ukinuo rješenje, sud donio rješenje o prekidu postupka

**Tablica 3. ( Stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog postupka zastupao odvjetnik Marino Folo)**

Broj predmeta	Sud	Tužitelj / ovrhovoditelj	Tuženik / ovršenik	VPS.	Stanje spisa
<b>Ovr-734/2024</b>	Općinski sud u Puli - Pola	Ministarstvo financija Porezna uprava	ISTO INDUSTROGRADNJA	329.7753,45 EUR	Radi prisilne pljenidbe računa i isplate.

			d.o.o. Krnica zastupan po odvjetniku Marino Folo		Na rješenje o ovrsi stečajni dužnik podnio žalbu koja je usvojena. Potraživanje prijavljeno u stečajnom postupku .
<b>Ovr-219/2024</b>		Ministarstvo financija Porezna uprava	ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica zastupan po odvjetniku Marino Folo	329.7753,45 EUR	Radi prisilne pljenidbe računa i isplate. Na Rješenje o ovrsi stečajni dužnik podnio žalbu o kojoj nije odlučeno
<b>Ovr-1455/2019, sada Ovr-6/2025</b>	Općinski građanski sud u Zagrebu, a sada Trgovački sud u Pazinu	Centar Banka d.d. u stečaju	ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica zastupan po odvjetniku Marino Folo	nepoznat	Rješenje o prekidu postupka zbog otvaranja stečajnog postupka i ustup nadležnom Trgovačkom sudu u Pazinu koji donosi odluku o obustavi ovršnog postupka radi unovčenja nekretnina u stečajnom postupku
<b>P-1020/2024</b>	Trgovački sud u Zagrebu	ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica zastupan po odvjetniku Marino Folo	Centar Banka d.d. u stečaju	14.785.995.70 KN	<b>Radi brisanja založnog prava</b> CENTAR BANKE d.d. u stečaju. Prekid postupka rješenjem od 14.01.2025. Centar banka d.d. u stečaju ustupila je svoje potraživanje EPSILON ZETA d.o.o temeljem Ugovora o otkupu potraživanja od 22.08.2024.kojem je priznata tražbina u stečajnom postupku u cijelosti,stoga smatram kako nije oportuno nastaviti parnični postupak
<b>P-62/2024</b>	Trgovački sud u Varaždinu	Radmila Zirić	ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica zastupan po odvjetniku Marino Frolo	180.829,79 EUR	Utvrđivanje osnovanosti tražbine u stečaju nad društvom Industrogradnja d.d. Za zastupanje potrebno i dalje angažirati odvjetnika

**Tablica 4. ( Stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog postupka zastupao zastupnik po zakonu Josip Galinec )**

Broj predmeta	Sud	Tužitelj / ovrhovoditelj	Tuženik / ovršenik	VPS.	Stanje spisa
<b>Gž Zk-55/2024</b>	Županijski sud u Zagrebu	Industrogradnja Projekti d.o.o. u stečaju	ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o.	-	Žalba na rješenje OGS z kodjel Z-20769/23 predmet vraćen na ponovno suđenje ( činjenično stanje )

<b>P-2161/2020</b>	Trgovački sud u Zagrebu	Meine d.o.o.	ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o.	Nemam saznanja	Naknada štete . Za zastupanje potrebno angažirati odvjetnika
<b>P-92/2021</b>	Trgovački sud u Varaždinu	GE -PE d.o.o. u stečaju	ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju	Nemam saznanja	Utvrđenje ništivosti čl. 2. i 3. Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi plateža mjenice od 17.10.2010. TS Varaždin rješenjem od 25.03.2025. po prijedlogu tužitelja pozvao steč.upraviteljicu na preuzimanje postupka i istovremeno nastavio postupak. Nakon nastavaka nije zakazano ročište. Za zastupanje potrebno angažirati odvjetnika
<b>Ovr-1171/2019 sada Ovr-9/2025</b>	Trgovački sud u Pazinu	CREDO BANKA d.d. u stečaju	ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju	-	Stečajna sudkinja je rješenjem poslovnj broj Ovr- 9/2025 od 08.travnja 2025. nastavila i istovremeno obustavila ovršni postupak radi unovčenja nekretnina u stečajnom postupku.

**Tablica 5. ( Parnični postupak pokrenut po uputi stečajne sudkinje nakon ispitnog ročišta)**

Broj predmeta	Sud	Tužitelj / ovrhovoditelj	Tuženik / ovršenik	VPS.	Stanje spisa
<b>P-93/2025</b>	Trgovački sud u Pazinu	HEP-TOPLINARSTVO d.o.o. Zagreb zastup. po OD Mađarić & Lui Zagreb	ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju	44.586,06 EUR	Utvrđivanje postojanja tražbine – spor po uputi stečajnog suca Za zastupanje potrebno angažirati odvjetnika

**Tablica 6. ( Ovršni i parnični postupci povodom kojim je tražbina prijavljena u stečajnom postupku i utvrđena)**

Broj predmeta	Sud	Tužitelj / ovrhovoditelj	Tuženik / ovršenik	VPS.	Stanje spisa
<b>Ovr-1121/2024 Ovr-3212/2024 Ovr-10935/2024 Ovr-7999/2023 Gž92/2024</b>	Općinski sud u Puli – Pola i Županijski sud u Varaždinu	HEP – PLIN d.o.o.	ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica	-	Tražbine prijavljene , priznate i utvrđene u stečajnom postupku , predvidivo obustava postupka
<b>Ovr-762/2023 Pov-85/2023</b>	Općinski sud u Puli - Pola	Gradska Plinara - Opskrba Zagreb	ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica		Tražbine prijavljene , priznate i utvrđene u stečajnom postupku , predvidivo obustava postupka
<b>Ovr-31/2024 Pov-112/2024 Pov-333/2024</b>	Općinski sud u Puli - Pola	Gradska Plinara - Opskrba Zagreb	ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. Krnica		Tražbine prijavljene , priznate i utvrđene u stečajnom postupku ,





- 1) da je pravna radnja poduzeta u posljednjih 10 godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka ili nakon toga (do otvaranja stečajnog postupka),
- 2) da je dužnik tu radnju poduzeo s namjerom da ošteti svoje vjerovnike,
- 3) da je druga strana u vrijeme poduzimanja radnje znala za namjeru dužnika da ošteti vjerovnike - s tim da se znanje za namjeru pretpostavlja ako je druga strana znala ili je morala znati da dužniku prijeti nesposobnost za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici.

Osnovni pravno zaštitni cilj pobijanja pravnih radnji je u stvaranju uvjeta za što potpunije namirenje ukupnosti vjerovnika, odnosno da se radi osiguranja što ujednačenijeg namirenja vjerovnika zahvate pravne radnje poduzete prije otvaranja stečajnog postupka.

Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 29.12.2023.g. je pravna radnja koja je dovela do pogodovanja vjerovnika ISTO NEKRETNINE d.o.o. Zagreb kao povezanog društva jer je kupac svoje potraživanje koje je imao prema stečajnom dužniku naplatio iako je znao da dužniku prijeti nesposobnost za plaćanje i da se tom radnjom oštećuju drugi vjerovnici jer je član uprave prodavatelja i kupca ista osoba, dok je ista pravna osoba član društva i prodavatelja i kupca, pa uzimajući u obzir navedeno kupac je imao saznanja da dužniku prijeti nesposobnost za plaćanje i da se time oštećuju drugi vjerovnici.

Krajnji rezultat pobijanja mora se očitovati u povećanju mogućnosti namirenja svih vjerovnika.

I prije i nakon zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29.12.2023. sve nekretnine koje su obuhvaćene ugovorom su opterećene razlučnim pravima u visini od 4.260.213,00 EUR i temeljem te činjenice u stečajnu masu prilikom unovčenja nekretnina ne može se polučiti kupoprodajna cijena jer se iz nje namiruju razlučni vjerovnici.

Uvidom u Ugovor o zakupu nekretnina od 31.12.2019. utvrdila sam da su predmet zakupa bili samo stanovi označeni kao S05, S12, S23, S37, S39, S44, S49, S60 i S63, a zakupnina je ugovorena u iznosu od 150.000,00 kn godišnje uključujući PDV s tim da se u prve četiri godine zakupnina umanjuje za 50% na račun potrebnih radova radi opremanja i uređenja nekretnina.

Aneksom Ugovora o zakupu nekretnina od 03.01.2023., dakle 1 godinu prije zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29.12.2023.g. ograničen je predmet zakupa na posebne dijelove S23, S37 i S 44, zakupnina iznosi 12.500 EUR godišnje uključujući PDV, a Aneksom od 29.12.2023. dodaje se jedan poslovni prostor uz istu cijenu zakupa u visini od 12.500 EUR godišnje uključujući PDV.

Dakle, nakon proteka četiri godine u kojem periodu je zakupnina iznosila 75.000,00 kn / 9.954,21 EUR za 10 nekretnina, zakupnina je povećana na iznos od 12.500 EUR za 4 nekretnine, s tim da je Ugovorom o kupoprodaji nekretnina od 29.12.2023. otuđeno 7 stanova u vlasništvu stečajnog dužnika koje su da nisu otuđene mogle biti predmet zakupa – najamnine.

Zbog otuđenja nekretnina visina zakupnine – najamnine sada čini prihod kupca, a ne stečajnog dužnika.

Stečajna upraviteljica nema saznanja o kojem iznosu zakupnine - najamnine se radi.

Da su nekretnine ostale u vlasništvu stečajnog dužnika predvidivo bi se zakupnina – najamnina utrošila za troškove stečajnog postupka i obveze stečajne mase s osnova pričuva za stanove i poslovne prostore, vodne naknade, komunalne usluge za one nekretnine koje nisu obuhvaćene ugovorom, troškove bankarskih usluga, knjigovodstvene usluge u stečaju, stvarne troškove stečajne upraviteljice za upotrebu osobnog vozila u službene svrhe i dr., a namirenje stečajnih

vjerovnika ne bi bilo moguće uzimajući u obzir da su priznate tražbine 7.625.679,04 EUR, a uknjiženi tereti 4.260.213,00 EUR.

Smatram da pokretanjem parničnog postupka radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika ne bi postojala veća mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika, već mogućnost namirenja vjerovnika stečajne mase (dospjele obveze stečajne mase s osnova pričuva za stanove i poslovne prostore, vodnih naknada, komunalnih usluga koje kao obveze terete stečajnu masu bez obzira na činjenicu da su svi poslovni prostori u roh-bau stanju i kao takvi nepodobni za zakup), a to iz razloga jer su sve nekretnine koje su predmet Ugovora o kupoprodaji od 29.12.2023.g. opterećene teretima u korist više založnih / razlučnih vjerovnika, stoga će unovčenjem nekretnina stečajni dužnik imati pravo samo na troškove unovčenja (tako i u Revt-249/2914 od 11.12.2018.)

U konkretnom slučaju u odnosu na kupca nekretnina moglo bi se govoriti o šteti koju trpi stečajni dužnik s osnove visina najamnina za stanove i garaže koje sada u najam daje kupac za 2024. i 2025.g. i s tim u vezi koristi koju bi kupac trebao vratiti u stečajnu masu ukoliko bi se radilo o pobojoj pravnoj radnji, međutim pretpostavljeni iznos kada se stavi u odnos visine utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika je vrlo mali, te u parničnom postupku radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji stečajni dužnik ne bi mogao dokazati opću pretpostavku da se rezultat pobijanja očituje u povećanju mogućnosti namirenja ukupnosti vjerovnika jer su nekretnine koje su predmet kupoprodaje opterećene založnim pravima u visini od 4.260.213 EUR, stoga smatram kako nije oportuno pokrenuti postupak radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji.

Ukoliko stečajni vjerovnici na Skupštini vjerovnika odluče o pokretanju parničnog postupka radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji daje se pregled predvidivih troškova parničnog postupka radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji:

**VPS: 1.576.000,00 EUR (kupoprodajna cijene nekretnina)**

Sudska pristojba na tužbu i presudu	1.327,22 EUR
5.radnji poduzetih po odvjetniku tužitelja-sastav tužbe, pristup na 1 pripremno ročište, sastav 1 podneska, pristup na 2 glavne rasprave	74.960,00 EUR
5.radnji poduzetih po odvjetniku tuženika-odgovor na tužbu, pristup na 1 pripremno ročište, sastav 1 podnesak, pristup na 2 glavne rasprave	74.960,00 EUR
<b>UKUPNO:</b>	<b>151.247,22 EUR</b>

Prema ustaljenoj sudskoj praksi predujam za troškove postupka mora obuhvatiti predvidive troškove zastupanja tužitelja i tuženika, a na računu stečajnog dužnika nalaze se novčana sredstva:

<b>PRILJEV</b>	EUR
Prethodno stanje;	0,00
Pasivna kamata	0,00
Zakupnina-najamnina	6.250,00
<b>UKUPNO (priljev)</b>	<b>6.250,00</b>
<b>ODLJEV</b>	
Naknada za usluge platnog prometa	0,00
Knjigovodstvene usluge	0,00
Ukupno (odljev)	0,00
<b>Saldo na dan 14.04.2025.</b>	<b>6.250,00</b>

3./ Predlaže se stečajnoj sudkinji zakazati Skupštinu vjerovnika uz slijedeći

### D n e v n i r e d

1./ Rasprava o dopuni Izvješća stečajne upraviteljice u kojem je sadržan i prijedlog stečajne upraviteljice za unovčenje nekretnina u stečajnom postupku za koje nisu podneseni izlučni zahtjevi sa prijedlogom za utvrđenje vrijednosti prema Procjembenom elaboratu od 10.veljače 2022.

2./ Donošenje odluke o ovlaštenju stečajne upraviteljice za angažiranje punomoćnika u osobi odvjetnika uz prethodni potpis Ugovora o zastupanju i nagradi za odvjetničke usluge na način da se ugovori nagrada u slučaju uspjeha u sporu na teret suprotne strane, a u slučaju gubitka spora sniženje tarifnih stavaka za 50% sukladno Tbr. 41.st.3. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika u predmetima:

- P-382/2022 - Trgovački sud u Zagrebu
- P-244/2023 - Trgovački sud u Pazinu
- P-1299/2023 – Trgovački sud u Zagrebu
- Pr-1467/2023 – Općinski radni sud u Zagrebu
- Pr-2860/2016 - Općinski radni sud u Zagrebu
- P-62/2024 - Trgovački sud u Varaždinu
- P-2161/2020 - Trgovački sud u Zagrebu
- P-92/2021 - Trgovački sud u Varaždinu
- P-93/2025 – Trgovački sud u Pazinu

3./ Donošenje odluke o pokretanju ili ne pokretanju parničnog postupka radi pobijanja dužnikove pravne radnje - Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 29.12.2023. i plaćanju predujma za pokretanje i vođenje parničnog postupka sa ovlaštenjem stečajnoj upraviteljici za angažiranje punomoćnika u osobi odvjetnika uz prethodni potpis Ugovora o zastupanju i nagradi za odvjetničke usluge na način da se ugovori nagrada u slučaju uspjeha u sporu na teret suprotne strane, a u slučaju gubitka spora sniženje tarifnih stavaka za 50% sukladno Tbr. 41.st.3. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika.

U Slavonskom Brodu, 14. travanj 2025.

Stečajna upraviteljica