

1. bitne povrede odredaba postupka,
2. pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja,
3. pogrešne primjene materijalnog prava,
4. povrede ustavnog prava na mirno uživanje vlasništva, prava na pravično suđenje i učinkovitu sudsku zaštitu,
5. povrede načela savjesnosti, zakonitosti, jednakog postupanja prema sudionicima stečajnog postupka i zaštite interesa stečajnog dužnika i stečajne mase,

6. postojanja okolnosti koje dovode u ozbiljnu sumnju zakonitost i svrhovitost prethodnog postupanja koje je neposredno prethodilo donošenju pobijanog rješenja o dosudi,
7. te iz svih drugih žalbenih razloga zbog kojih se pobijano rješenje ne može održati na snazi.

I. UVODNO O NEZAKONITOSTIMA KOJE SU PRETHODILE DONOŠENJU POBIJANOG RJEŠENJA

Pobijano rješenje formalno polazi od činjenice da je provedena elektronička javna dražba, da je društvo IKARPLAST d.o.o. dalo najvišu valjanu ponudu u iznosu od 1.860.000,00 EUR te da su time ispunjene pretpostavke za dosudu nekretnine.

Međutim, takav formalistički pristup nije dostatan u okolnostima konkretnog slučaja.

Naime, rješenje o dosudi nije samostalna i izolirana pravna radnja, nego završna procesna posljedica niza prethodno poduzetih radnji stečajnog upravitelja, stečajnog suda, stečajnih vjerovnika, procjenitelja i drugih sudionika stečajnog postupka.

Ako su prethodne radnje koje su neposredno dovele do prodaje bile nezakonite, protivne svrsi stečajnog postupka, utemeljene na netočno utvrđenim činjenicama ili na tražbinama koje nisu stvarno postojale u prijavljenom odnosno utvrđenom opsegu, tada se pitanje zakonitosti same dosude ne može promatrati izdvojeno od tih okolnosti. Upravo je to temeljni prigovor žaliteljice.

Ovdje nije riječ samo o tome je li na elektroničkoj dražbi društvo IKARPLAST d.o.o. formalno ponudilo najviši iznos.

Riječ je o tome je li do same dražbe i do stvaranja pretpostavki za dosudu uopće trebalo doći na način na koji je došlo, odnosno jesu li prethodne radnje stečajne upraviteljice i stečajnih vjerovnika bile zakonite, savjesne i usmjerene na zaštitu stečajne mase i maksimalno moguće namirenje vjerovnika. Žaliteljica smatra da nisu.

II. NEPOTPUNO UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE U POGLEDU STVARNOG STANJA STEČAJNE MASE I PRIJAVLJENIH TRAŽBINA

Posebno se ukazuje na okolnost da je činjenična i financijska osnova stečajnog postupka, prema kojoj su određene tražbine prijavljene, priznate odnosno uzete u obzir kao obveze stečajnog dužnika, ozbiljno sporna.

Naime, postoje konkretne okolnosti koje upućuju na osnovanu sumnju da dio prijavljenih tražbina stečajnih vjerovnika nije odgovarao stvarnom stanju, odnosno da su pojedine tražbine bile umjetno uvećavane, konstruirane ili na drugi način prikazane u većem opsegu nego što su stvarno postojale.

Takve okolnosti nisu samo pitanje odnosa između pojedinog vjerovnika i stečajnog dužnika.

One neposredno utječu na cijeli tijek stečajnog postupka.

Ukoliko su u stečajnom postupku kao stvarne uzete tražbine koje nisu stvarno postojale ili nisu postojale u prijavljenom iznosu, time se mijenja stvarna struktura vjerovničke mase, omjeri glasova na skupštini vjerovnika, mogućnost donošenja pojedinih odluka, način upravljanja stečajnom masom, kao i konačni iznos koji se želi ostvariti prodajom imovine stečajnog dužnika.

Drugim riječima, ako su prijavljene tražbine bile neosnovano povećane ili fingirane, tada je i odlučivanje stečajnih vjerovnika bilo temeljeno na činjenično neistinitoj osnovi.

To je od osobite važnosti u konkretnom slučaju jer je upravo skupština vjerovnika tijelo koje u stečajnom postupku ima iznimno važnu ulogu u donošenju odluka koje izravno utječu na stečajnu masu.

Stoga se ne može prihvatiti da sud u postupku dosude potpuno zanemari činjenicu da je zakonitost i stvarna osnovanost vjerovničke strukture ozbiljno dovedena u pitanje, osobito kada se tvrdi da je upravo takva struktura omogućila donošenje odluka koje su prethodile prodaji nekretnine.

Žaliteljica izričito predlaže da drugostupanjski sud ovu okolnost ocijeni kao odlučnu za pitanje zakonitosti postupka koji je prethodio dosudi te da se od prvostupanjskog suda pribavi i izvrši uvid u cjelokupnu dokumentaciju vezanu uz prijavu, ispitivanje, priznavanje i utvrđivanje svih tražbina vjerovnika koji su sudjelovali u donošenju odluka od značaja za prodaju predmetne nekretnine.

III. POSLJEDICE EVENTUALNO FINGIRANIH ILI NEOSNOVANIH TRAZBINA NA ODLUKE SKUPŠTINE VJEROVNIKA

Ako se utvrdi da su pojedine tražbine bile nepostojeće, fiktivne, uvećane ili na drugi način neosnovano prikazane, tada se nužno postavlja pitanje jesu li osobe koje su na temelju takvih tražbina ostvarivale glasačka prava zakonito sudjelovale u donošenju odluka skupštine vjerovnika.

Takvo pitanje nije od sporednog značaja.

Naprotiv, ako je glas određenog vjerovnika bio odlučujući za donošenje pojedine odluke, a njegova je tražbina bila nepostojeća ili neosnovana, tada se mora ispitati bi li odluka uopće bila donesena da je stvarno stanje vjerovničke mase bilo pravilno utvrđeno.

Upravo zato žaliteljica osporava zakonitost procesa koji je doveo do prodaje predmetne nekretnine.

Ne može se zaštititi rezultat postupka ako je njegov temelj bio opterećen ozbiljnim nepravilnostima.

Stečajni postupak ne smije postati mehanizam u kojem osobe koje raspolažu neosnovanim ili umjetno uvećanim tražbinama dobivaju odlučujuću moć nad imovinom stečajnog dužnika.

Takvo postupanje bilo bi suprotno samoj svrsi stečajnog postupka i načelu ravnopravnog položaja vjerovnika.

IV. POSTUPANJE STEČAJNE UPRAVITELJICE I NJEZIN DOPRINOS UGROŽAVANJU IMOVINE I POSLOVANJA STEČAJNOG DUŽNIKA

Posebno se osporava način na koji je stečajna upraviteljica Paula Čandrlić Mesarić postupala u odnosu na imovinu i poslovanje stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj nije samo tehnički izvršitelj odluka vjerovnika.

Stečajni upravitelj ima obvezu postupati savjesno i uredno te zastupa stečajnog dužnika, a njegove ovlasti i dužnosti proizlaze iz Stečajnog zakona. Članak 89. SZ-a izrijekom propisuje

dužnost stečajnog upravitelja da postupa savjesno i uredno.

U konkretnom slučaju, međutim, postoji ozbiljna sumnja da je stečajna upraviteljica svojim postupanjem aktivno pridonijela stvaranju okolnosti u kojima je poslovanje stečajnog dužnika dodatno ugroženo, a njegova imovina postupno pretvarana u predmet raspolaganja bez odgovarajućeg ispitivanja svih okolnosti.

Posebno je potrebno imati u vidu da iz izvješća stečajne upraviteljice za razdoblje od 7. veljače 2026. do 7. svibnja 2026. proizlazi da je upravo stečajna upraviteljica predložila i provela radnje usmjerene na prodaju nekretnine, pri čemu je vrijednost nekretnine tada iskazana u iznosu od 1.130.000,00 EUR, nakon čega je stečajni sud zaključkom od 5. svibnja 2026. odredio prodaju, a stečajna upraviteljica 7. svibnja 2026. predala FINA-i zahtjev za prodaju.

Upravo zbog toga postoji potreba da se ispita cjelokupan niz radnji stečajne upraviteljice, a ne samo formalna činjenica da je FINA provela elektroničku dražbu.

V. NEOBIČNO NISKO UTVRĐENA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Posebno se ističe okolnost da je vrijednost predmetne nekretnine 10. travnja 2026. utvrđena na iznos od svega 1.130.000,00 EUR.

To izričito proizlazi iz izvješća stečajne upraviteljice, a isto potvrđuje i obrazloženje pobijanog rješenja.

Međutim, predmetna nekretnina je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi konačno prodana za 1.860.000,00 EUR, dakle za čak 730.000,00 EUR više od prethodno utvrđene vrijednosti.

Ta činjenica sama po sebi ne dokazuje da je procjena bila nezakonita, ali predstavlja ozbiljan razlog za preispitivanje metodologije i vjerodostojnosti procjene, osobito ako postoje drugi podaci o tržišnoj, gospodarskoj ili uporabnoj vrijednosti predmetne nekretnine.

Razlika između utvrđene vrijednosti od 1.130.000,00 EUR i konačno postignute kupoprodajne cijene od 1.860.000,00 EUR iznosi približno 64,60 % u odnosu na prvotno utvrđenu vrijednost.

Drugim riječima, sama tržišna utakmica na dražbi pokazala je da je za nekretninu moguće ostvariti cijenu znatno višu od procijenjene vrijednosti.

Stoga se opravdano postavlja pitanje je li procjena vrijednosti bila provedena po pravilnoj metodologiji, jesu li uzeti u obzir svi relevantni parametri, osobito lokacija, površina, namjena, mogućnost gospodarskog korištenja, stvarno stanje nekretnine, postojeća infrastruktura, tržišne cijene usporedivih nekretnina i sve druge okolnosti koje utječu na vrijednost.

Navedeno je tim važnije jer utvrđena vrijednost predstavlja temelj za uvjete prodaje i početne pragove na elektroničkoj javnoj dražbi.

Ako je vrijednost bila prenisko procijenjena, time je stečajna masa od samog početka stavljena u nepovoljniji položaj.

Nije prihvatljivo da se u stečajnom postupku imovina dužnika vrednuje na način koji pogoduje brzom unovčenju, a na štetu ostvarivanja njezine stvarne gospodarske vrijednosti.

VI. PRODANA NEKRETNINA NIJE SAMO KNJIGOVODSTVENA STAVKA NEGO IMOVINA KOJA STVARA ILI MOŽE STVARATI GOSPODARSKU VRIJEDNOST

Predmetna nekretnina mora se promatrati u širem kontekstu gospodarske imovine stečajnog dužnika.

Ako je nekretnina povezana s gospodarskom djelatnošću, infrastrukturom, pristupnim pravima, eksploatacijom, korištenjem kamenog materijala ili drugim gospodarskim potencijalima, njezina vrijednost ne može se svesti isključivo na građevinsku ili knjigovodstvenu vrijednost.

Upravo su okolnosti vezane uz eksploataciju kamenoloma i gospodarsko korištenje predmetne imovine već bile predmet ozbiljnih prigovora i kaznenopravnih navoda.

U ranije podnesenoj kaznenoj prijavi ukazano je na postojanje osnovane sumnje da su pojedine osobe povezane sa stečajnim postupkom i društvom koje je koristilo kamenolom zajedničkim odnosno koordiniranim postupanjem omogućavale gospodarsko iskorištavanje imovine stečajnog dužnika, pri čemu je vađenjem kamena dolazilo do trajnog i nepovratnog

smanjenja prirodne mase i gospodarske vrijednosti eksploatacijskog polja. Takve okolnosti nisu bez utjecaja ni na predmetnu prodaju.

Ako je imovina prethodno gospodarski iskorištavana, ako je iz nje izvlačena gospodarska korist, a istodobno je stečajni dužnik ostao bez odgovarajuće koristi ili naknade, tada se mora utvrditi stvarni opseg prihoda, ostvarene koristi i nastale štete.

Posebno treba utvrditi količinu izvađenog kamena, prihod ostvaren njegovom prodajom, osobe koje su ostvarivale korist, pravnu osnovu korištenja, ugovore temeljem kojih je eksploatacija vršena, kao i odnos stečajne upraviteljice prema takvom korištenju imovine.

Nije prihvatljivo da se s jedne strane imovina gospodarski iscrpljuje, a da se s druge strane istodobno njezina vrijednost za potrebe stečajne prodaje utvrđuje na način koji ne odražava stvarni gospodarski potencijal.

VII. OSNOVANA SUMNJA U KOORDINIRANO POSTUPANJE STEČAJNE UPRAVITELJICE, ODREĐENIH VJEROVNIKA I TREĆIH OSOBA

Žaliteljica ne prejudicira kaznenu odgovornost bilo koje osobe.

Međutim, okolnosti konkretnog slučaja predstavljaju ozbiljan razlog za provođenje potpunog dokaznog postupka i utvrđivanje je li između stečajne upraviteljice, pojedinih stečajnih vjerovnika i trećih osoba postojalo koordinirano postupanje usmjereno na ostvarivanje koristi na štetu stečajnog dužnika i njegove imovine.

U tom smislu potrebno je posebno ispitati:

- tko je prijavio pojedine tražbine,
- na temelju kojih isprava,
- jesu li tražbine stvarno postojale,
- jesu li odgovarale stvarnom iznosu,
- tko je glasovao na skupštinama vjerovnika,
- koliku je glasačku snagu imao pojedini vjerovnik,
- jesu li odluke bile moguće bez spornih tražbina,
- tko je predlagao prodaju,
- tko je imao interes za prodaju,
- na koji je način određena vrijednost nekretnine,
- tko je odabrao odnosno predložio procjenu,
- jesu li postojale druge procjene,
- kakva je bila stvarna tržišna vrijednost,
- kakva je bila gospodarska korist od korištenja nekretnine,
- tko je koristio kamenolom,
- koliko je kamena izvađeno,
- koliki su prihodi ostvareni,
- kome su ti prihodi pripali,
- te jesu li stečajna upraviteljica i vjerovnici bili upoznati sa svim navedenim okolnostima.

Bez odgovora na navedena pitanja nije moguće zaključiti da je prodaja predmetne nekretnine provedena na način koji u cijelosti štiti interese stečajnog dužnika i svih vjerovnika.

VIII. BITNA POVREDA ODREDABA POSTUPKA – NEDOSTATAK POTPUNOG I KONKRETNOG OBRAZLOŽENJA

Pobijano rješenje u svojem obrazloženju uglavnom navodi kronologiju prethodnih odluka i činjenicu provedene elektroničke javne dražbe.

Sud navodi da je rješenjem od 23. srpnja 2025. određena prodaja, da je zaključkom od 5. svibnja 2026. utvrđena vrijednost i određen način prodaje, da je FINA provela dražbu te da je IKARPLAST d.o.o. dao najvišu valjanu ponudu.

Međutim, takvo obrazloženje ne daje odgovor na odlučna pitanja koja žaliteljica sada iznosi.

Sud nije dao razloge o tome je li prethodna procjena vrijednosti bila vjerodostojna.

Nije dao razloge o tome jesu li postojale okolnosti koje su mogle utjecati na zakonitost prethodnog postupka.

Nije ispitao jesu li sve okolnosti u vezi s imovinom stečajnog dužnika pravilno utvrđene.

Nije dao razloge o eventualnim prigovorima u odnosu na strukturu i osnovanost stečajnih tražbina.

Nije ispitao jesu li odluke skupštine vjerovnika donesene na temelju stvarno postojećih i pravilno utvrđenih tražbina.

Nije dao nikakav razlog zbog kojeg bi, u okolnostima ozbiljno osporenog postupanja stečajne upraviteljice, trebalo smatrati da je interes stečajne mase u cijelosti zaštićen.

Takav nedostatak razloga onemogućava učinkovito ispitivanje pravilnosti i zakonitosti odluke u žalbenom postupku.

IX. POVREDA PRAVA VLASNIŠTVA I PRAVA NA UČINKOVITU SUDSKU ZAŠTITU

Žaliteljica kao vlasnica stečajnog dužnika ima neposredan i ozbiljan pravni interes da se imovina društva ne otuđuje kroz postupak koji je eventualno opterećen nezakonitim postupanjem tijela stečajnog postupka.

Činjenica da je stečajni postupak otvoren ne znači da se imovina stečajnog dužnika smije prodavati bez stvarnog ispitivanja zakonitosti prethodno poduzetih radnji.

Stečajni postupak mora biti usmjeren prema zakonitom i transparentnom unovčenju imovine te prema što većem mogućem namirenju vjerovnika, ali istodobno mora zaštititi i samu stečajnu masu od njezina obezvrjeđivanja.

U tom kontekstu posebno je značajna aktualna praksa Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske PŽ-1069/2026-2, u kojoj je sud naglasio da procesna pravila ne mogu biti primijenjena na način koji bi osobi faktično uskratio učinkovitu sudsku zaštitu kada postoje ozbiljne tvrdnje o tome da predmetna nekretnina nije trebala biti predmet prodaje ili da bi prodajom mogla nastati velika odnosno nenadoknativa šteta.

Iako se činjenične okolnosti tog predmeta razlikuju od okolnosti ovog postupka, pravno načelo učinkovite sudske zaštite i zabrane pretjeranog formalizma primjenjivo je i ovdje.

X. NEDOPUSTIVO JE DA SE SUD OGRANIČI NA KONSTATACIJU DA JE NA DRAŽBI POSTIGNUTA NAJVIŠA PONUDA

Činjenica da je određeni ponuditelj na dražbi dao najvišu ponudu ne rješava sva prethodna pravna pitanja.

Najviša ponuda može biti pravno relevantna tek ako je sama prodaja provedena zakonito.

Drugim riječima, pravilo prema kojem se nekretnina dosuđuje najpovoljnijem ponuditelju ne može se tumačiti kao apsolutna zaštita rezultata dražbe neovisno o zakonitosti procesa koji joj je prethodio.

U konkretnom slučaju posebno je problematično što je predmetna nekretnina prvo procijenjena na 1.130.000,00 EUR, dok je potom na dražbi postignuta cijena od 1.860.000,00 EUR.

Sud je bio dužan barem ocijeniti postoje li razlozi koji dovode u pitanje raniju procjenu i je li predmetna vrijednost utvrđena na način koji je mogao negativno utjecati na početne uvjete prodaje.

S obzirom na razliku od 730.000,00 EUR, takvo pitanje nikako nije beznačajno.

XI. POTREBA ZA VJEŠTAČENJEM I UTVRĐIVANJEM STVARNE VRIJEDNOSTI

Žaliteljica predlaže da se prije bilo kakve konačne odluke o opstanku dosude provede novo neovisno vještačenje tržišne i gospodarske vrijednosti predmetne nekretnine.

Vještačenjem treba obuhvatiti osobito:

- tržišnu vrijednost nekretnine,
- usporedive tržišne transakcije,
- građevinsku i uporabnu vrijednost,
- vrijednost zemljišta,

- gospodarski potencijal nekretnine,
- infrastrukturu,
- mogućnost gospodarskog korištenja,
- sve eventualne elemente povezane s eksploatacijom mineralnih sirovina,
- postojeće pravne i stvarne odnose na nekretnini,
- te eventualnu štetu koja je nastala zbog prethodnog gospodarskog iskorištavanja.

Tek nakon tako provedenog dokaznog postupka može se pouzdano utvrditi je li vrijednost od 1.130.000,00 EUR bila realna ili je nekretnina prije prodaje bila značajno podcijenjena.

XII. POTREBA ISPITIVANJA POSTUPANJA STEČAJNE UPRAVITELJICE

Žaliteljica posebno predlaže da se pribavi cjelokupna dokumentacija kojom raspolaže stečajna upraviteljica Paula Čandrlić Mesarić, uključujući:

1. sve prijave tražbina stečajnih vjerovnika;
2. sve isprave na temelju kojih su tražbine prijavljene;
3. odluke o ispitivanju i utvrđivanju tražbina;
4. zapisnike svih skupština vjerovnika;
5. glasačke liste i obračune glasačkih prava;
6. svu korespondenciju stečajne upraviteljice s vjerovnicima;
7. svu dokumentaciju u vezi s društvom INGRAD;
8. sve ugovore i druge pravne osnove za korištenje kamenoloma;
9. podatke o količini izvađenog kamena;
10. financijske podatke o prihodima ostvarenim eksploatacijom;
11. dokumentaciju na temelju koje je izrađena procjena vrijednosti;
12. kompletnu komunikaciju sa sudskim vještakom odnosno procjeniteljem;
13. eventualne ranije procjene vrijednosti;
14. podatke o troškovima i prihodima stečajne mase;
15. sve odluke stečajnog suda koje su prethodile prodaji.

Bez pribavljanja navedene dokumentacije činjenično stanje ostaje nepotpuno utvrđeno.

XIII. KAZNENOPRAVNI ASPEKT POSTUPANJA

Žaliteljica posebno ukazuje da su opisane okolnosti već bile predmet kaznenopravnog ukazivanja nadležnim tijelima.

U kaznenoj prijavi ukazano je na sumnju da je tijekom upravljanja imovinom stečajnog dužnika došlo do niza međusobno povezanih radnji stečajne upraviteljice, pojedinih vjerovnika i trećih osoba, uključujući gospodarski subjekt koji je iskorištavao kamenolom.

U tom je kontekstu ukazano na sumnju da je iz imovine stečajnog dužnika crpljena gospodarska korist, dok je istodobno vrijednost imovine i poslovanja dužnika bila umanjivana.

Posebno je istaknuto da eksploatacija kamena predstavlja trajno iscrpljivanje prirodnog resursa, odnosno da svaki izvađeni kubični metar kamena predstavlja nepovratno smanjenje količine mineralne sirovine i time gospodarske vrijednosti eksploatacijskog područja.

Ako su treće osobe ostvarivale prihode eksploatacijom, a stečajna masa nije ostvarila odgovarajuću naknadu, potrebno je utvrditi iznos tako ostvarene koristi i eventualne štete stečajnog dužnika.

Nadalje, ako su pojedini stečajni vjerovnici sudjelovali u donošenju odluka koristeći glasačka prava na temelju tražbina koje nisu stvarno postojale ili nisu postojale u prijavljenom iznosu, potrebno je utvrditi jesu li takvim postupanjem nezakonito utjecali na odluke skupštine vjerovnika.

Žaliteljica pritom ne prejudicira kaznenu odgovornost bilo koje osobe, nego ukazuje na činjenice koje zahtijevaju potpunu provjeru.

Međutim, upravo zato što postoje paralelne indicije o mogućem nezakonitom raspolaganju imovinom, gospodarskom iskorištavanju imovine stečajnog dužnika i mogućem neistinito prikazanom stanju vjerovničkih tražbina, prvostupanjski sud nije smio navedene okolnosti potpuno zanemariti prilikom odlučivanja o konačnoj posljedici – prijenosu vlasništva nad predmetnom nekretninom na treću osobu.

XIV. OPASNOST NASTANKA TEŠKO NADOKNADIVE ŠTETE

Pravomoćnom dosudom i uplatom kupovnine nastupaju daljnje pravne posljedice, uključujući mogućnost upisa prava vlasništva kupca u zemljišne knjige.

Samo pobijano rješenje izrijeком predviđa da će se nakon pravomoćnosti rješenja i uplate kupovnine u zemljišnoj knjizi upisati pravo vlasništva kupca te brisati određena prava i tereti.

Time bi se postojeće stanje nepovratno promijenilo.

Ukoliko se naknadno utvrdi da su prethodne radnje bile nezakonite, povrat u prethodno stanje bio bi znatno složeniji, a u pojedinim okolnostima i faktično nemoguć.

Stoga je potrebno spriječiti da pravomoćnost rješenja o dosudi proizvede posljedice prije nego što se u cijelosti ispitaју sve odlučne okolnosti na koje žaliteljica ukazuje.

Posebno je potrebno ukazati i na činjenice koje proizlaze iz dokumentacije koju tužiteljica, odnosno žaliteljica, prilaže uz ovaj podnesak, a koje dodatno potvrđuju osnovanost njezinih navoda da se vrijednost imovine stečajnog dužnika tijekom trajanja stečajnog postupka nije štitila s pažnjom koja se od stečajne upraviteljice zahtijeva, već upravo suprotno, da su postojale konkretne okolnosti koje su objektivno mogle dovesti do daljnjeg umanjenja vrijednosti stečajne imovine.

Naime, iz dokumentacije koja se odnosi na nekretninu na adresi Kotorska 17, Crikvenica, proizlazi postojanje ozbiljnih navoda o postupanju podzakupca, odnosno korisnika prostora, koji je svojim postupanjem navodno prouzročio oštećenja na nekretnini, odnosno skladištu, inventaru i dijelovima same nekretnine. Prema sadržaju dokumentacije, došlo je do uklanjanja odnosno oštećenja metalnih špranjica koje nose krovnu konstrukciju skladišta, uslijed čega je nastalo oštećenje i urušavanje dijelova konstrukcije, uz istodobno postojanje navoda o uništavanju i otuđivanju imovine koja se nalazila u prostoru.

Posebno je značajno da je u predmetnoj dokumentaciji izrijekom navedeno kako je korisnik prostora upozoravan na potrebu uklanjanja odnosno vraćanja podupirača, uz upozorenje da bi daljnjim postupanjem moglo doći do urušavanja krova i propadanja robe koja se nalazila u skladištu. Nadalje, prema navodima sadržanim u istoj dokumentaciji, postojale su i druge okolnosti koje su upućivale na moguće protupravno postupanje u vezi s imovinom stečajnog dužnika.

Međutim, za potrebe ovog žalbenog postupka nije odlučno prejudicirati kaznenu ili građanskopravnu odgovornost bilo koje osobe, već je odlučno ukazati na činjenicu da su postojale konkretne i dokumentirane okolnosti koje su zahtijevale aktivno postupanje radi zaštite stečajne mase, a osobito radi sprječavanja daljnjeg propadanja i umanjenja vrijednosti nekretnine.

U tom je smislu osobito indikativan dokument naslovljen „Provođenje privremenih mjera – traži se – HITNO“, koji je podnijela Valentina Mujić kao osoba koja se predstavlja kao poštteni vlasnik društva ADRIAS KAMENO BETONSKI PROIZVODI d.o.o. u stečaju, a u kojem se od nadležnog suda traži, između ostalog, hitna obustava ugovora o najmu i iseljenje podstanara, zabrana korištenja i pristupa predmetnoj nekretnini, određivanje sudskog vještaka građevinske struke radi utvrđivanja opsega nastale štete te naknada štete.

U tom se podnesku izrijekom navodi da podstanar u nekretnini na adresi Kotorska 17 navodno namjerno ruši i uništava inventar i dijelove nekretnine te da bi cilj takvog postupanja mogao biti obezvređivanje nekretnine prije njezine prodaje, zbog čega bi, prema navodima podneska, šteta iz dana u dan rasla, a naplata potraživanja u stečaju bila dodatno otežana.

Navedene okolnosti žaliteljica ne ističe kao već pravomoćno utvrđene činjenice o kazenoj ili drugoj odgovornosti konkretnih osoba, već kao dokazni i činjenični kontekst u kojem je potrebno ocijeniti način na koji je stečajna upraviteljica upravljala i štitila imovinu stečajnog dužnika.

Posebno zabrinjava činjenica da se u istom dokumentu navode i informacije o mogućem nezakonitom kopanju kamena iz kamenoloma na adresi Kotarska 17, nasipavanju iskopanog prostora otpadom i raznim smećem koje se zatrpava otpadnom šutom, kao i navodi o prodaji dijelova vozila koji su bili vlasništvo društva te o mogućem otuđivanju odnosno uništavanju imovine stečajnog dužnika.

Također se navode okolnosti vezane uz rad strojeva tijekom noći i moguće nelegalno vađenje kamena, kao i navodi o tome da su policiji bile prijavljivane pojedine okolnosti, pri čemu je prema sadržaju dokumentacije izostala odgovarajuća reakcija nadležnih tijela.

Sve navedeno je od iznimne važnosti za pravilnu ocjenu zakonitosti i osnovanosti pobijanog rješenja jer se ne može vrijednost stečajne imovine promatrati isključivo kroz formalnu procjenu vještaka izrađenu u određenom trenutku, ako istodobno postoje ozbiljne i dokumentirane okolnosti koje upućuju na to da se imovina koja je predmet prodaje u stečajnom postupku kontinuirano oštećivala, uništavala, eksploatirala ili na drugi način obezvređivala, a da pritom nisu poduzete sve potrebne radnje radi njezine zaštite.

Upravo suprotno, ukoliko je stečajna upraviteljica bila upoznata s navedenim okolnostima, a unatoč tome nije pravodobno poduzela odgovarajuće pravne, faktične i druge mjere radi zaštite stečajne mase, tada se njezino postupanje ne može promatrati izolirano od posljedice koja je nastupila – smanjenja vrijednosti stečajne imovine i njezine prodaje u stečajnom postupku.

Nadalje, ove okolnosti potrebno je dovesti u vezu i s ranije iznesenim navodima žaliteljice o načinu na koji se postupalo s kamenolomom i eksploatacijskim poljem.

Iz dokumentacije proizlazi da se predmetna imovina nalazi u neposrednoj vezi s eksploatacijskim poljem POBADAJ, za koje je društvu ADRIAS d.o.o. bilo odobreno iskorištavanje tehničkog građevnog kamena, te da je društvo zaključilo i ugovor o koncesiji za eksploataciju tehničkog građevnog kamena u predmetnom eksploatacijskom polju.

U tom kontekstu navodi o nezakonitom vađenju kamena, odvozu odnosno korištenju izvađenog materijala, zatrpavanju prostora otpadom i šutom te mogućem izvlačenju gospodarske koristi iz imovine koja pripada stečajnoj masi predstavljaju okolnosti koje je stečajna upraviteljica bila dužna najmanje provjeriti i dokumentirati, a potom, ako se utvrde osnovanim, poduzeti sve raspoložive pravne i faktične radnje radi zaštite stečajne mase.

Nije prihvatljivo da se imovina stečajnog dužnika tijekom stečajnog postupka gospodarski koristi, iscrpljuje ili fizički obezvređuje, dok se istodobno kao razlog za njezinu prodaju navodi potreba namirenja stečajnih vjerovnika. Ako je gospodarska vrijednost imovine prethodno smanjena upravo zbog nezakonitog ili nedopuštenog postupanja trećih osoba, a stečajna upraviteljica je o tome bila obaviještena ili je za takve okolnosti morala znati, tada je pitanje njezine odgovornosti za poduzimanje odgovarajućih zaštitnih mjera od neposrednog značaja za ocjenu zakonitosti cjelokupnog postupanja koje je prethodilo donošenju pobijanog rješenja.

Još je važnije što se navedene okolnosti moraju promatrati kumulativno, zajedno s prigovorima žaliteljice na vjerodostojnost i visinu prijavljenih tražbina stečajnih vjerovnika, način utvrđivanja vrijednosti nekretnine, odluke donesene na skupštini vjerovnika, način upravljanja stečajnom masom te konačno provođenje prodaje predmetne nekretnine.

Naime, ako se istodobno utvrdi da su pojedine tražbine bile neosnovano uvećane, odnosno prikazane u većem iznosu od stvarno postojećeg potraživanja, da je nekretnina procijenjena ispod njezine stvarne tržišne vrijednosti, da je njezina vrijednost dodatno smanjivana neadekvatnim upravljanjem ili propuštanjem zaštite od daljnjeg uništavanja, te da su na skupštini vjerovnika donesene odluke koje su neposredno pogodovale realizaciji takvog ishoda, tada se ne može pojedinačno promatrati niti jedno od tih postupanja.

Naprotiv, upravo njihovu međusobnu povezanost sud mora ispitati prije nego što prihvati zakonitost prodaje i odluke koja je toj prodaji prethodila.

Žaliteljica osobito ističe da stečajna upraviteljica nije postavljena samo radi formalnog provođenja pojedinačnih radnji stečajnog postupka, već radi zaštite i unovčenja stečajne mase na način kojim se postiže zakonito i što potpunije namirenje vjerovnika, uz istodobnu zaštitu imovine od propadanja, otuđenja, oštećenja i drugog smanjenja njezine vrijednosti.

Stoga se mora ispitati je li stečajna upraviteljica, imajući u vidu sve navedene okolnosti, poduzela pravodobne i učinkovite mjere radi zaštite kamenoloma, nekretnine, pokretnina, opreme, vozila i druge imovine stečajnog dužnika, odnosno je li propustila postupati upravo u situacijama u kojima je bila dužna reagirati.

Posebno se mora utvrditi kada je stečajna upraviteljica saznala za navodno nezakonito vađenje kamena, tko je i na temelju kojeg pravnog osnova koristio kamenolom, tko je raspolagao izvađenim kamenom, gdje su završavale ostvarene gospodarske koristi, je li stečajna masa od toga imala bilo kakvu korist, jesu li postojali ugovori ili druga pravna osnova za takvo korištenje, je li stečajna upraviteljica poduzimala radnje radi naplate eventualne naknade te je li poduzela odgovarajuće radnje radi sprječavanja daljnjeg iscrpljivanja i obezvjeđivanja imovine.

Isto tako potrebno je utvrditi sve okolnosti vezane uz nekretninu u Kotarskoj 17, uključujući identitet osoba koje su prostor koristile, sadržaj ugovornog odnosa, nastala oštećenja, trenutak njihova nastanka, saznanja stečajne upraviteljice o tim okolnostima, poduzete mjere i eventualnu procjenu štete.

Sve su to činjenice koje izravno utječu na stvarnu vrijednost stečajne imovine, a time i na pravilnost odluke da se upravo predmetna nekretnina proda, kao i na uvjete pod kojima je prodaja provedena.

Slijedom svega navedenog, žaliteljica predlaže da drugostupanjski sud pobijano rješenje ne promatra kao izoliranu procesnu odluku, već da ispita cjelokupni slijed događaja koji je prethodio njegovu donošenju, uključujući način nastanka i utvrđivanja tražbina stečajnih vjerovnika, odluke skupštine vjerovnika, procjenu vrijednosti nekretnine, upravljanje i očuvanje stečajne mase, moguće nezakonito korištenje kamenoloma, nastanak i povećavanje štete na nekretninama te postupanje stečajne upraviteljice nakon što je o tim okolnostima bila obaviještena.

Upravo će takva sveobuhvatna ocjena omogućiti utvrđenje je li prodaja nekretnine koja je predmet pobijanog rješenja doista predstavljala zakonitu i gospodarski opravdanu radnju u okviru stečajnog postupka ili je ista bila posljedica prethodnog niza postupanja i propusta kojima je vrijednost imovine stečajnog dužnika najprije umanjena, a potom takva umanjena imovina unovčena na štetu stečajnog dužnika i njegovih stvarnih imovinskih interesa.

Zbog svega navedenoga žaliteljica predlaže da drugostupanjski sud u cijelosti uvaži ovu žalbu, ukine pobijano rješenje i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovni postupak, uz nalog da se prije donošenja nove odluke potpuno i pravilno utvrde sve odlučne činjenice, provedu

predloženi dokazi te osobito ispita zakonitost i pravilnost svih radnji koje su prethodile predmetnoj prodaji i dosudi.

XV. ZAKLJUČNO

Pobijano rješenje ne može opstati samo na temelju činjenice da je društvo IKARPLAST d.o.o. na provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi dalo najvišu valjanu ponudu.

Stečajni postupak nije postupak u kojem je cilj samo što brže prodati imovinu stečajnog dužnika, nego postupak u kojem se mora osigurati zakonito, transparentno i gospodarski opravdano unovčenje stečajne mase, uz maksimalnu zaštitu njezine vrijednosti i ravnopravnost svih sudionika.

U konkretnom slučaju postoje brojna ozbiljna i međusobno povezana pitanja koja nisu razriješena: osnovanost pojedinih stečajnih tražbina, utjecaj tih tražbina na odlučivanje skupštine vjerovnika, postupanje stečajne upraviteljice, način gospodarskog iskorištavanja imovine, moguće izvlačenje koristi iz kamenoloma, stvarni prihod ostvaren njegovim iskorištavanjem, način procjene vrijednosti nekretnine te konačno pitanje je li stečajna masa kroz cjelokupan postupak doista bila zaštićena od obezvrjeđivanja.

Posebno je značajna činjenica da je vrijednost predmetne nekretnine neposredno prije prodaje utvrđena na 1.130.000,00 EUR, dok je na dražbi postignuta cijena od 1.860.000,00 EUR, što predstavlja razliku od 730.000,00 EUR.

Nadalje, činjenica da je predmetna nekretnina nakon dražbe prodana po cijeni višoj od procijenjene vrijednosti ne otklanja potrebu za ispitivanjem zakonitosti prethodnih radnji, osobito ako se pokaže da je početna procjena bila značajno ispod stvarne tržišne i gospodarske vrijednosti.

Konačno, ako se tijekom postupka utvrdi da su pojedini vjerovnici svoje glasačko pravo ostvarivali na temelju nepostojećih ili umjetno uvećanih tražbina, ako se utvrdi da je imovina stečajnog dužnika iskorištavana bez odgovarajuće naknade, ako se utvrdi da je stečajna upraviteljica propustila zaštititi imovinu dužnika ili ako se utvrdi da je vrijednost nekretnine prije prodaje neosnovano podcijenjena, tada bi bilo potpuno protivno svrsi stečajnog postupka dopustiti da se takav proces zaključi prijenosom vlasništva na treću osobu.

XVI. PRIJEDLOG ZA ODLUKU

Slijedom svega navedenog, a osobito zbog bitnih povreda odredaba postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, pogrešne primjene materijalnog prava te zbog neispitanih i međusobno povezanih okolnosti koje mogu biti od odlučnog utjecaja na zakonitost prodaje i dosude nekretnine, žaliteljica predlaže da Visoki trgovački sud Republike Hrvatske prihvati ovu žalbu, ukine pobijano Rješenje Trgovačkog suda u Bjelovaru poslovnih broj St-105/2023-230 od 8. rujna 2026. godine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovni postupak i odlučivanje.

Podredno, ukoliko drugostupanjski sud ocijeni da za to postoje zakonske pretpostavke, žaliteljica predlaže preinačiti pobijano rješenje na način da se dosuda predmetne nekretnine kupcu IKARPLAST d.o.o. ne dopusti dok se ne otklone utvrđene nepravilnosti i dok se na temelju potpuno i pravilno utvrđenog činjeničnog stanja ne utvrdi zakonitost i pravilnost svih prethodnih radnji koje su neposredno dovele do prodaje.

Žaliteljica osobito predlaže da se u ponovljenom postupku ispita stvarna vrijednost predmetne nekretnine, osnovanost i visina prijavljenih tražbina stečajnih vjerovnika, zakonitost njihovih prava glasa i odluka skupštine vjerovnika, postupanje stečajne upraviteljice u zaštiti stečajne mase, okolnosti gospodarskog iskorištavanja kamenoloma PODBADAJ, navodi o mogućem nezakonitom vađenju kamena, stanje i eventualno oštećenje nekretnine u Kotarskoj 17 te sve druge okolnosti koje mogu utjecati na vrijednost i opseg stečajne mase.

Slijedom svega navedenog, žaliteljica predlaže da drugostupanjski sud pobijano rješenje ne promatra kao izoliranu procesnu odluku, već da ispita cjelokupni slijed događaja koji je prethodio njegovu donošenju, uključujući način nastanka i utvrđivanja tražbina stečajnih vjerovnika, odluke skupštine vjerovnika, procjenu vrijednosti nekretnine, upravljanje i očuvanje stečajne mase, moguće nezakonito korištenje kamenoloma, nastanak i povećavanje štete na nekretninama te postupanje stečajne upraviteljice nakon što je o tim okolnostima bila obaviještena.

Upravo će takva sveobuhvatna ocjena omogućiti utvrđenje je li prodaja nekretnine koja je predmet pobijanog rješenja doista predstavljala zakonitu i gospodarski opravdanu radnju u okviru stečajnog postupka ili je ista bila posljedica prethodnog niza postupanja i propusta kojima je vrijednost imovine stečajnog dužnika najprije umanjena, a potom takva umanjena imovina unovčena na štetu stečajnog dužnika i njegovih stvarnih imovinskih interesa.

Žaliteljica stoga u cijelosti ostaje kod žalbenog prijedloga za ukidanje pobijanog Rješenja Trgovačkog suda u Bjelovaru poslovni broj St-105/2023-230 od 8. rujna 2026. godine, uz nalog prvostupanjskom sudu da potpuno i pravilno utvrdi sve navedene odlučne činjenice.

S obzirom na sve navedeno, žaliteljica smatra da pobijano rješenje u sadašnjem obliku ne može opstati, jer bi njegova pravomoćnost dovela do konačnog prijenosa vlasništva na nekretnini čija stvarna vrijednost, način očuvanja i okolnosti pod kojima je došlo do njezine prodaje nisu bili ispitani u potrebnom opsegu.

Upravo stoga žaliteljica predlaže ukidanje pobijanog rješenja i provođenje potpunog i zakonitog postupka, uz prethodno razjašnjenje svih navedenih okolnosti.

U Zagrebu, 20.09.2026. godine

Valentina Mujić

