



U Varaždinu, 16.11.2020. godine
Poslovni broj: St-415/2019

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

STEČAJNI DUŽNIK:

STEČAJNA MASA IZA HUMANITAS d.o.o. – u stečaju
Zagrebačka 8a, Piškorevci,
OIB: 21306137675

PREDLAGATELJ SKUPŠTINE:

TEŽIŠTE PROJEKT d.o.o. Ivanovac, Duga 53,

RAZLUČNI VJEROVNIK: ESSEKER GRUPA d.o.o.
Kapucinska 25/II, Osijek
OIB: 55606860500

Razlučnog vjerovnika zastupaju odvjetnici OD Brlečić & partneri j.t.d. sa sjedištem u Varaždinu

PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNIKA

*kojim odgovara na prijedlog TEŽIŠTE PROJEKT d.o.o.
za sazivanje skupštine stečajnih vjerovnika*

Razlučni vjerovnik je putem e-oglasne ploče utvrdio da je vjerovnik Težište PROJEKT doo Ivanovac dana 04.11.2020.godine naslovnom sudu podnio prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika u ovom stečajnom postupku kao i prijedlog načina prodaje nekretnina koje su vlasništvo stečajnog dužnika, radi čega se razlučni vjerovnik ovim putem na sve prijedloge Težišta projekt doo očituje kako slijedi.

Stečajni vjerovnik u svojem prijedlogu navodi da predlaže sazivanje skupštine vjerovnika temeljem čl.103. i čl. 104.st.1.t.4. SZ u svezi odredbe čl. 229. SZ, budući da on ima tražbinu koja prelazi 2/5 dijela (dvije petine) iznosa tražbina svih stečajnih vjerovnika.

Dnevni red kojeg navedeni vjerovnik predlaže je :

„1.Odluka o istovremenoj (skupnoj) prodaji nekretnina: nekretnine k.č.br. 3670, dvorište Ružina koja je upisana u Zemljišnoj knjizi nadležnog suda u z.k. ulošku broj 16364 k.o. Osijek (zemljište),...“

2. Odluka o provođenju procjene ovih nekretnina

3.Odluka o odgodi donošenja zaključka o prodaji nekretnina, do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P 255/2019 koji se vodi pred Trgovačkim sudom
Osijek

U svojem prijedlogu odluke Skupštine vjerovnika predlagatelj skupštine detaljno elaborira način prodaje nekretnine koja u naravi predstavlja zemljište na kojem je sagrađena (**nedovršena) stambeno-poslovnu zgradu** u Osijeku, koja se sastoji od 5 katova, sagrađena na k.č.br. 3670 dvorište Ružina, a koju razdvaja na način da ih naziva nekretninom A i nekretninom B navodeći kako nedovršena stambeno poslovna zgrada nije upisana u z.k. i da na njoj nema upisanih založnih prava radi čega po njemu, zemljište po njemu predstavlja stečajnu masu radi namirenja samo razlučnih vjerovnika, a stambena zgrada sagrađena na tom zemljištu predstavlja stečajnu masu na kojoj po predlagatelju založnih prava nema pa ona ulazi u stečajnu masu za skupno namirenje stečajnih vjerovnika.

Razlučni vjerovnik se izričito protivi prijedlogu vjerovnika Težište projekt doo i to iz razloga što je takav prijedlog u cijelosti protivan Stečajnom zakonu jer o uvjetima i načinu prodaje u nekretnina opterećenih založnim pravom stečajni vjerovnici nisu ovlašteni odlučivati kako to izričito propisuje Stečajni zakon!

Ad.1.

predlagatelj i nadalje insistira na tvrdnji kako nekretnina koja je vlasništvo stečajnog dužnika i na kojoj su upisana razlučna prava 1. Esseker grupe doo Osijek te 2. Težište projekt doo ne predstavlja jedinstvenu cjelinu, odnosno jednu nekretninu želeći uvjeriti sud kako postoje pretpostavke za povredu/izuzeće od načela jedinstvenosti nekretnine **propisane čl. 366. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZOV) u svezi čl.9. istog zakona** koji propisuje da:

(1) Od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, u Republici Hrvatskoj vrijedi načelo pravne jedinstvenosti određeno člankom 9. ovoga Zakona, ako posebnim zakonom nije što drugo određeno.

(2) Uspostava jedinstvenosti nekretnine provodi se po odredbama ove glave, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

u svezi čl.9. istog zakona

(1) Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

(2) Trava, drveće, plodovi i sve uporabljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine sve dok se od zemlje ne odvoje.

(3) 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. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene.

(4) Nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine koje su trajno povezane s tim zemljištem ako ih od njega pravno odvaja stvarno pravo koje svojega nositelja ovlašćuje da na tom tuđem zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu; isto na odgovarajući način

vrijedi i za zgrade i druge građevine koje od zemljišta ili od općega dobra pravno odvaja na zakonu osnovana koncesija koja svojega nositelja ovlašćuje da na tome ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu.

Nadalje, **čl. 368.st.1. ZOV propisuje**

(1) Ako je do stupanja na snagu ovoga Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu ovoga Zakona u nečijem vlasništvu, ali nije upisana u zemljišnoj knjizi iako je upisano zemljište na kojem je izgrađena, vlasnik te zgrade steći će pravo vlasništva cijele nekretnine upisom postojanja zgrade na zemljišnoj čestici na kojoj je izgrađena, uz upis prava vlasništva na cijelom zemljišnoknjižnom tijelu u korist vlasnika zgrade.

Konačno, **čl. 301.st.4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje:**

(4) Dok traje založno pravo, namirenje tražbine osigurava zalog kao cjelina, uključivši sve njezine pripadnosti; ako se zalog podijeli, založno pravo nastavlja teretiti ono na što se zalog podijelio ili se od njega odvojilo; ako zalog propadne pa umjesto njega nastane pravo koje ga nadomješćuje (pravo na naknadu, na osigurninu i dr.), založno pravo traje i dalje na tom pravu.

slijedom čega su sasvim neosnovani navodi žalitelja da bi se predmetna nekretnina trebala prodavati odvojeno na način kako to on predlaže budući da mu ni jedna odredba kako Zakona o vlasništvu, tako ni Stečajnog zakona ne omogućuje takvu podjelu jedinstvene nekretnine.

Štoviše, Esseker grupa doo, kao upisani razlučni vjerovnik s pravom prvenstvenog namirenja, svoju je tražbinu stekao od društva BOBAR BANKA a.d. Bjeljina temeljem isprava koje su već priložene u ovaj stečajni spis, a sada se dostavlja naslovnom sudu i Ugovor o kreditu broj 21-231/13 sklopljen između stečajnog dužnika kao korisnika kredita i prednika tražbine razlučnog vjerovnika Bobar banke a.d. iz kojeg je sasvim jasna namjera stranaka da se založnim pravom optereti i zgrada sagrađena na čestici k.č.br. 3670, k.o. Osijek te spoznaja dužnika i vjerovnika o sagrađenoj nekretnini koja je predmetom prodaje u ovom ovršnom postupku.

Tako u čl.4. Ugovora o kreditu 21-231/13 jasno stoji:

„Od svake uplate kupaca za pretprodaju stanova/poslovnih prostora/posebnih dijelova koji se grade na čkbr. 3670, z.k.ul.16364, k.o. Osijek u naravi „dvorište Ružina ul“ površine 2954 m2, 70% uplaćenih sredstava na račun banke za povrat kredita, 30% ostaje Korisniku.

Banka će po uplati avansa za stanove /poslovne prostore/posebne dijelove izdati pismo namjere u kojem će izražavati svoju spremnost na izdavanje brisovnog očitovanja za stan/poslovni prostor/posebni dio po izvršenom etažiranju objekta i primljenoj uplati kupoprodajne cijene.

Banka će izdati brisovna očitovanja za založno pravo provedeno shodno čl.8. ovog ugovora nakon što bude provedeno etažiranje stambeno-poslovnog objekta i to:...

Banka se ovime obvezuje Korsniku i Sudužniku da će u roku od 8 dana nakon što primi ispravu kojom se potvrđuje da ishodena uporabna dozvola za stambeno poslovni objekt (tzv) Ružinu i obavijest o provedbi upisa Elaborata o etažiranju tzv Ružine u zemljišniku OS Osijek razmotriti mogućnost zaključivanja Sporazuma o osiguranju iznosa iskorištenog kredita, naknada kamata i svih troškova (dalje u tekstu dužni iznos) samo na stanovima i poslovnim prostorima čija će vrijednosti biti ekvivalent dužnom iznosu, pri čemu će se računati vrijednost stambenog prostora

po cijeni od 1000,00 €/22 i poslovnog prostora po 1.200,00€/m² i potom Dužniku, Sudužniku u roku od 8 dana po primitku obavijesti o provedenom upisu Elaborata o etažiranju u zk OS Osijek izdati valjaju Tabularnu ispravu za upis brisanja založnog prava sa svih stanova i poslovnih prostora čija vrijednost premašuje dužni iznos.“

Dakle, iz prednjeg teksta Ugovora o kreditu od 04.12.2013.godine, u kojem je čl.10. zasnovano založno pravo radi osiguranja glavnice, kamata, troškova ovrhe te svih eventualnih sudskih i izvansudskih troškova na nekretnini stečajnog dužnika, **jasno je vidljivo da je u času osnivanja založnog prava stambeno poslovna zgrada postojala, da se stečajni dužnik (taba nije bio u stečaju) obvezao provesti etažiranje i ishoditi uporabnu dozvolu, te da se banka kod prodaje obvezala za svaki pojedini stan ili etažu izdavati pojedinačna brisovna očitovanja i to kako u pretprodaji tako i u prodaji predmetnih nekretnina.** Stoga, sasvim je jasno da nikakvog odvajanja založnih prava od sagrađene zgrade nije bilo već se i tada radilo o neizgrađenoj stambenoj zgradi (koja se od 2008.godine gradila temeljem pravomoćne građevinske dozvole) za koju 2013.godien, kada se izdavao kredit kojeg je predmetna nekretnina osiguravala, još nije bila ishodaena uporabna dozvola te time ni upisane pojedinačne stambene jedinice.

Stoga, u konkretnom slučaju nema nikakvog govora o tome da bi postojale nekretnine A i nekretnine B na jednoj jedinstvenoj nekretnini kakva je objekt Ružina, niti da je ikada postojala ikakva namjera ugovornih stranaka da se založno pravo sada upisano u korist Esseker grupe doo Osijek ne osniva na cjelokupnoj nekretnini – zemljištu i izgrađenoj stambeno – poslovnoj zgradi, jer to ni pravno ni logički ni ugovorno nije moguće niti bilo predviđeno, a pravo građenja na predmetnoj nekretnini ne postoji niti je kao takvo upisano igdje u zemljišne knjige!

Također, sud ne smije i ne može odlučivati o prodaji jedinstvene nekretnine na bilo koji način osim kao jedinstvene cjeline jer bi time odstupao od načela jedinstvenosti nekretnine, a što je Zakonom o vlasništvu izričito zabranjeno, baš kao što ni jednom jedinom odredbom Stečajnog zakona NN 71/15 Sud nije ovlašten na takvu prodaju jer iz svih dokaza koje posjeduje u spisu jasno proizlazi da se radi o jedinstvenoj cjelini (zemljištu i sagrađenoj zgradi).

DOKAZ: ugovor o kreditu od 04.12.2013.godine e- zk izvadak

Ad.2

U odnosu pak na prijedlog za sazivanje skupštine radi donošenja između ostaloga i odluke o provođenju procjene vrijednosti nekretnine, razlučni vjerovnik se poziva na odredbu čl. 247. Stečajnog zakona koja jasno i nedvosmisleno određuje da sve odluke o prodaji nekretnina na kojoj postoji založno pravo donosi sud na prijedlog stečajnog upravitelja i RAZLUČNIH VJEROVNIKA.

Dakle, vjerovnici koji ujedno nisu vjerovnici s pravom odvojenog namirenja na određenoj stvari ili pravu stečajne mase ne mogu odlučivati o bilo kojem pitanju koje se tiče određivanja načina i uvjeta prodaje takve, opterećene imovine, radi čega ne mogu ni odlučivati o načinu procjene vrijednosti nekretnina kako to predlaže predlagatelj.

Štoviše, ovdje konkretno samo predlagatelj i razlučni vjerovnik Esseker grupa doo mogu predlagati sudu donošenje odluka koji se tiču nekretnine na kojoj je upisano založno pravo, ali i u tom slučaju primjenjuju se pravila o glasovanju na način da se uzima u obzir prednosni red svakog pojedinog vjerovnika i visina njegove tražbine. U ovom slučaju, Esseker grupa doo je na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika upisana je kao nositelj založnog prava prvog prednosnog reda sa

tražbinom do danas većom od 50 milijuna kuna, dok je predlagatelj upisan tek kao nositelj založnog prava drugog reda namirenja sa manje od 7 milijuna kuna i kada se tom iznosu pribroji i kamata, dolazi se do iznosa koji ne predstavlja ni petinu iznosa tražbine vjerovnika Esseker grupa doo.

Stoga, jedino Težište projekt doo i Esseker grupa doo Osijek mogu odlučivati o eventualnoj novoj procjeni vrijednosti nekretnine tzv. „Ružina“ time da je Esseker grupa doo Osijek u spis dostavila vještački nalaz koji je izrađen po svim pravilima struke od strane ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja koji se poredbenom metodom te troškovnom metodom izračunao realnu tržišnu vrijednost nekretnine koja se ima utvrditi iznosom od 4.135.000,00 € što predstavlja protuvrijednost od 31.210.000,00 kuna.

Budući da je Esseker grupa većinski vjerovnik koji se namiruje iz imovine opterećene založnom pravom (odnosno vjerojatno jedini jer je njegova tražbina veća od vrijednosti nekretnine), to se predlaže da sud uvaži procjenu koju je u spis predao taj vjerovnik, time da je Esseker grupa doo suglasna i s procjenom koju je izvršio vještak Darko Ojvan iako je ista izvršena prije više od 7 godina od kada se predmetna nekretnina ne upotrebljava te time gubi na svojoj vrijednosti. Ovdje je također važno napomenuti da nikakva dodatna ulaganja koja je od zadnje procjene vršio predlagatelj, nisu od utjecaja na procjenu ili prodaju niti ona utječu na prava i red namirenja različitih vjerovnika.

Dakle, kada je u pitanju prodaja nekretnine koja je opterećena različitim pravom o tome odlučuje sud i kod utvrđivanja vrijednosti nekretnine treba na odgovarajući način primijeniti pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama (čl. 247. st. 1. SZ-a).

Tako prema odredbi čl. 92. Ovršnog zakona vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, a koje su sve obuhvaćene procjenom vještaka Štefanića, to nema zapreke da sud odmah na ročištu nakon će omogućiti strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne, odredi vrijednost predmetne nekretnine jer je stečajni postupak hitne naravi.

Odredbom čl. 247. SZ uređen je postupak unovčenja nekretnina koje spadaju u imovinu stečajnoga dužnika, a na kojoj postoje različna prava.

Nekretnina je u smislu odredbe čl. 2.st. 1 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, dalje: ZV) stvar, koja može biti predmetom vlasništva i drugih stvarnih prava. Nekretnina je čestica zemljišne površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno (čl. 2. st. 3. ZV). Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje, ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina (čl. 9. st. 1. ZV). Nekretnina na kojoj postoji različno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili različitoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

Kako je u ovom postupku Sud već odlučio o prodaji nekretnine i to svojim rješenjem koje je nakon odbijene žalbe predlagatelja postalo pravomoćno, to je očito kako nema zapreke da sud nastavi ovaj postupak na način da odredi ročište na koje će pozvati različne vjerovnike i nakon kojeg će donijeti i zaključak prodaji kojim će utvrditi vrijednost nekretnine, način i uvjete prodaje i to prema svojoj

slobodnoj ocjeni kako to zakon izričito predviđa.

Ad.3

U odnosu pak na prijedlog predlagatelja da se na skupštini vjerovnika odluči o odgodi donošenja zaključka o prodaji nekretnina, do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P 255/2019 koji se vodi pred Trgovačkim sudom Osijek - o ništetnosti ugovora na temelju kojeg je Esseker grupa d.o.o. upisala založno pravo i o brisanju tog prava iz Zemljišne knjige nadležnog suda, odnosno dok ne bude pravomoćno odlučeno o tome ima li Esseker grupa ima razlučno pravo na nekretnini, razlučni vjerovnik ističe da i taj prijedlog prelazi okvire ovlasti Skupštine vjerovnika ali i protivan je načelima Stečajnog zakona .

Iz ovakvog prijedloga predlagatelja sasvim je jasno vidljivo kako on, pod krinkom parničnog postupka koji je pokrenuo protiv društva Esseker grupa doo pokušava što duže ostati u posjedu nekretnine stečajnog dužnika i na taj način u svoju korist nagomilati troškove čuvanja nekretnine temeljem odluke skupštine koju je sam u svoju korist izglasao.

Također, čak i da postoji ikakva osnovanost tužbe predlagatelja protiv Esseker grupe doo radi utvrđivanja ništetnosti ugovora o prijenosu tražbine Bobar banke ad.d., a ne postoji, Esseker grupa naglašava da je sasvim je irelevantno što predlagatelj osporava razlučno pravo vjerovnika Esseker grupa doo i što je pokrenuo parnicu koja se pred naslovnim sudom vodi pod poslovnim brojem P-255/2019 budući da se neovisno o tome, **predmetna nekretnina mora i može prodati sukladno odredbama Stečajnog zakona neovisno o postojanju ili osnovanosti nečijeg razlučnog prava ako ih je upisano više (što je ovdje slučaj).** Razlučno pravo je pravo koje njegovom nositelju omogućuje odvojeno namirenje iz vrijednosti založene stvari te osporavanja razlučnog prava nema učinak na postupanje suda u smislu prodaje, već eventualno na postupanje i odluke suda u postupku namirenja. Stoga, sasvim je na zakonu osnovano po sudu nastaviti postupanje na način da se donese zaključak o prodaji jer, smatra se da je vjerovnik razlučni vjerovnik tako dugo dok se pravomoćnom odlukom ne utvrdi drugačije. U svakom slučaju, ova je dvojba u ovom stečajnom postupku ionako već razriješena, a o čemu je već odlučio i VTS RH te je jasno i nedvosmisleno utvrđeno da je Esseker grupa doo razlučni vjerovnik stečajnog dužnika i da ima prava propisana Stečajnim zakonom.

Dakle, nema mjesta prijedlogu stečajnog upravitelja da se zastane s prodajom nekretnine koja je jedino vlasništvo ovdje stečajnog dužnika, budući da ponavlja se, parnica P-255/2019 u kojoj predlagatelj sasvim neosnovano pokušava osporiti razlučno pravo ovog vjerovnika kako bi odugovlačio ovaj stečajni postupak, ni na koji način ne utječe na obveze stečajnog suda i stečajnog upravitelja, a to je unovčenje imovine stečajnog dužnika u što kraćem roku i namirenje stečajnih/razlučnih vjerovnika. To znači da su i sud i stečajni upravitelj dužni poduzimati radnje koje će rezultirati svrhom stečajnog postupka u što kraćem roku i bez odugovlačenja, radi čega je Sud i odredio prodaju nekretnina.

Temeljem svega naprijed navedenog, jasno je da su svi prijedlozi ovdje predlagatelja u potpunoj suprotnosti sa odredbama Stečajnog zakona koji izričito propisuje da samo sud na prijedlog SAMO! razlučnih vjerovnika odlučuje o uvjetima i načinu prodaje nekretnina opterećenih razlučnim pravom radi čega nema mjesta ni zakonske osnove da o tim pitanjima odlučuje skupština, to više što o njima odlučuje sud slobodnom ocjenom.

Za razlučnog vjerovnika: