

ISTO INDUSTROGRANJA d.o.o. u stečaju, Duga Uvala 1, Krnica

OIB: 01629444750

Transakcijski račun IBAN: HR1323900011101519124 otvoren kod Hrvatska poštanska banka d.d. Zagreb
Stečajni upravitelj Zdravko Tešić, kontakt: +385 98 324 205, e-mail: zdravko.tesic11@gmail.com

TRGOVAČKOM SUDU U PAZINU na posl.br. St-401/2024

Naslov je rješenjem, posl.br. St-401/2024-338 od 5. prosinca 2025. godine i ispravkom rješenja, posl.br. St-401/2024-340 od 8. prosinca 2025., sazvao skupština vjerovnika za dan 29. prosinca 2025. u 12:00 sati u prostorijama Trgovačkog suda u Pazinu, Dršćevka 1, sudnica broj 6., sa slijedećim dnevnim redom:

1/ Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase s posebnim osvrtom na način utvrđenja kupoprodajne cijene za 42 nekretnine u iznosu od 1.576.000,00 EUR, koje nekretnine su prodane povezanom društvu ISTO NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, OIB: 78777734730, temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023.godine, te u vezi s tim na moguće nezakonito postupanje od strane zastupnika strane zastupnika po zakonu Stečajnog dužnika do dana otvaranja stečajnog postupka - gospodina Josipa Galinec, kao i od strane zamjenika predsjednika Nadzornog odbora društva ISTO GRUPA d.d., Zagreb, OIB: 78858201330, koje društvo je član društva Stečajnog dužnika, - gospodina Stipe Tadić, a koji je istovremeno i član i direktor društva EPSILON ZETA d.o.o. Karlovac, OIB: 72414998889, stečajnog i razlučnog vjerovnika Stečajnog dužnika, kao povezanih osoba i društava.

2/ razriješene stečajnog upravitelja Zdravka Tešića, OIB: 70123627818, Bukovnik 36, Ogulin.

O predloženom dnevnom redu pisano se očitujem, kako slijedi:

TOČKA 1/ DNEVNOG REDA

Uvodne napomene

U ovom stečajnom postupku dužnost sam preuzeo temeljem sudske rješenja, posl.br. St-401/2024-66 od 2. srpnja 2025. godine, kojim je utvrđeno da sam novim stečajnim upraviteljem dužnika imenovan odlukom skupštine vjerovnika od 13. lipnja 2025.

Vezano za problematiku ove točke dnevnog reda smatram da je potrebno uvodno podsjetiti na radnje od posebne važnosti za ovaj stečajni postupak koje su provedene prije mojeg imenovanja, tako:

- 1) ranija stečajna upraviteljica Alma Opačaku u Dopuni izvješća od 14. travnja 2025. godine, navodi:

"Smatram da pokretanjem parničnog postupka radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika ne bi postojala veća mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika...a to iz razloga

jer su sve nekretnine koje su predmet Ugovora o kupoprodaji od 29.12.2023.godine opterećene teretima u korist više založnih/razlučnih vjerovnika...

...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 4.260.213,00 EUR, stoga smatram kako nije oportuno pokrenuti postupak radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji."

- 2) u odnosu na nekretnine koje su predmet Ugovora o kupoprodaji od 29.12.2023. godine vjerovnik ISTO Nekretnine d.o.o. poslao obavijest o izlučnom pravu.

U zapisniku sa izvještajnog ročišta u ovom predmetu održanog dana 18. ožujka 2025. godine navedeno je da eventualno pokretanje postupka radi pobijanja predmetnog Ugovora:

"...ne bi bilo svrsishodno jer čak i kada bi dužnik uspio u tom sporu, za stečajnu masu se ne bi ostvarila nikakva korist obzirom su nekretnine koje su bile predmet tog ugovora višestruko opterećene razlučnim pravima. Da bi se ostvario nekakav priliv u stečajnu masu bilo bi potrebno prodati stanove po cijeni od barem 6.000,00 eura po metru kvadratnom."

Stečajna upraviteljica Alma Opačak u Dopuni izvješća od 14. travnja 2025. godine navodi da bi predvidivi troškovi pobijanja dužnikovih pravnih radnji bili 151.247,22 EUR i zaključuje: *"smatram kako nije oportuno pokrenuti postupak radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji"*.

- 3) Na skupštini vjerovnika Stečajnog dužnika održanoj dana 12. svibnja 2025. godine 3. točka dnevnog reda bila je "Donošenje odluke o pokretanju ili ne pokretanju parničnog postupka radi pobijanja dužnikove pravne radnje - Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 29.12.2023. godine"

U okviru rasprave u okviru 3. točke stečajna upraviteljica Alma Opačak iznijela je da:

"...ostaje kod prijedloga kako je to detaljno iznijela u izvješću, u bitnome smatra kako nije oportuno pokretanje parničnog postupka jer i u slučaju da dužnik uspije u tom postupku ne bi se ostvarila nikakva mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika u ovom postupku iz razloga što su sve nekretnine koje su predmet tog ugovora o kupoprodaji opterećene razlučnim pravom u korist CENTAR BANKE i PARTNER BANKE koji bi se jedini i to djelomično namirili iz iznosa kupovnine a istovremeno bi u ovom stečajnom postupku nastali troškovi u vezi sa tom prodajom, koji bi se namirili no i dalje stoji da stečajni vjerovnici u ovom postupku ne bi stekli mogućnost namirenja."

Sa prijedlogom stečajne upraviteljica Alme Opačak suglasili su se svi prisutni vjerovnici (Republika Hrvatska - DORH, ISTO Grupa d.d., ISTO Usluge d.o.o., ISTO Servis d.o.o., ISTO Upravljanje d.o.o., Hotel Duga Uvala d.o.o., Ustanova ISTO Studentske usluge, Negotiator d.o.o. i Epsilon zeta d.o.o.), osim stranke predmetnog ugovora (društvo ISTO Nekretnine d.o.o.) koja se suzdržalo od glasovanja.

Skupština vjerovnika je, dakle, **jednoglasno donijela odluku da stečajni dužnik ne pokreće parnični postupak radi pobijanja dužnikove pravne radnje - Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 29.12.2023. godine.**

Očitovanje izlučnog vjerovnika

Vjerovnik ISTO Nekretnine d.o.o se dana 7. listopada 2025. godine očitovao na podnesak Credo banke d.d. u stečaju od 30. rujna 2025. godine i navodi:

"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.

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 m2 stana i 2.240,93 eura po m2 garaže. Pregled predmetnih nekretnina, sa cijenama i analizom istih, raspravljan je i prileži spisu predmeta."

Očitovanje stečajnog upravitelja

U međuvremenu, u ovom stečajnom predmetu je dana 23. listopada 2025. godine zaključena elektronička javna dražba putem FINA-e, u kojoj je prodano ukupno 18 nekretnina na istoj adresi, Zagrebačka cesta 76, Zagreb, između ostalih tri stana i jedna garaža.

Analiza ostvarenih tržišnih cijena pokazuje slijedeće:

na dražbi su ostvarene cijene većih stanova (oko 80 m2) bile u rasponu od **3.186 EUR** do **3.743 EUR** po m2 (prosjeak **3.464 EUR** po m2), dok je najviša cijena ostvarena za manji stan (50 m2), od **3.923 EUR** po m2. Cijene garaže bila je **782 EUR** po m2.

Uz cijene ostvarene na ovoj javnoj dražbi, **tržišna vrijednost nekretnina koje su predmet Ugovora o kupoprodaji od 29.12.2023. godine iznosi 3.076,185 EUR (bez oduzimanja troškova prodaje) što je bitno manje od nominalne vrijednosti upisanih tereta 4.260.213 EUR**, a višestruko manje od tereta uvećanih za pripadajuće kamate. U navedenom kontekstu nije moguće osporavati Ugovor o kupoprodaji od 29.12.2023. godine uz argument da su nekretnine prodane po cijena koja je niža od tržišne.

Zaključak

S obzirom na sve gore navedene činjenice, a posebno tržišnu cijenu nekretnina - u usporedbi sa kupoprodajnom cijenom istih, uzevši u obzir i to da društvo ISTO Nekretnine d.o.o. ima valjan Ugovor o kupoprodaji od 29.12.2023. godine, sa potrebnim suglasnostima, kao i da su vjerovnici u ovom postupku jednoglasno odlučili da stečajni dužnik neće pokretati parnični postupak radi pobijanja dužnikove pravne radnje, ovaj stečajni upravitelj se pridružuje ocjeni ranije stečajne upraviteljice Alme Opačak da **nije vjerojatno da bi stečajni dužnik uspio u**

sporu, a čak i da stečajni dužnik uspije, namirenje vjerovnika ne bi bilo veće te stoga smatra da nije oportuno pokrenuti postupak radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji. Isto tako, ne osporavam izlučno pravo vjerovniku ISTO Nekretnine d.o.o.

Napominjem i to da, bez obzira što je skupština stečajnog dužnika donijela odluku da se Ugovor o kupoprodaji od 29.12.2023. godine neće pobijati, bilo koji od vjerovnika samostalno može pokrenuti postupak pobijanja, ako isto smatra oportunim.

TOČKA 2/ DNEVNOG REDA

Uvodno, o okolnostima mojeg imenovanja u ovom stečajnom postupku pravorijek je izrekao VTS RH u svojem rješenju, Pž-3193/2025 od 16.09.2025. Pa tako stoji:

„iz prvostupanjskog spisa ne proizlaze takvi razlozi, a ni žalitelj to ne tvrdi, nego se njegovi žalbeni navodi odnose na nepravilnost odabira stečajnog upravitelja i izražavanje sumnje u njegovu nepristranost. Odnosno, takvim navodima nije doveo u pitanje zakonitost i pravilnost pobijanog rješenja.“

Znači, nakon što je otklonjeno pitanje zakonitosti i pravilnosti imenovanja, preostala je teza stečajnog i razlučnog vjerovnika Stečajna masa iza Credo banka d.d. u stečaju, cit.

„postoje objektivni razlozi koji dovode do visokog stupnja nepovjerenja zbog načina na koji je izabran sadašnji stečajni upravitelj, slijedom čega se ukazuje opravdanom i sumnja u objektivnost postupanja sadašnjeg stečajnog upravitelja.“

Moje „postupanje“ u ovom stečajnom predmetu započinje nakon imenovanja, a sve relevantne odluke opisane u toč. 1. Dnevnog reda donesene su ranije pa u njihovom donošenju nisam niti sudjelovao.

U ovom stečajnom postupku sud je uputio stečajnog vjerovnika ISTO GRUPA d.d. da u ime i za račun stečajnog dužnika pokrene parnicu protiv stečajnog vjerovnika Credo banka d.d. u stečaju radi utvrđivanja da tražbina vjerovnika Credo banka d.d. u stečaju, kao tražbina vjerovnika drugog višeg isplatnog reda, ne postoji.

Ovaj parnični postupak se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu pod posl.br. P-106/2025. Sud je rješenjem od 11. kolovoza 2025. odredio prekid ovog postupka do pravomoćnog dovršetka parničnog postupka koji se vodi kod Trgovačkog suda u Splitu vodi pod P-364/2025, ili do drugačije odluke ovoga suda.

Parnični postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu treba utvrditi jesu li Ugovor o okvirnom zaduženju broj 41/20/10 od 18. lipnja 2010. i Ugovor o dugoročnom kreditu broj 8575000743, ništetni, jer je to prethodno pitanje u parnici koja se vodi radi utvrđenja postoji li prijavljena tražbina tuženika prema tužitelju – stečajnom dužniku.

Odluku o razrješenju stečajnog upravitelja i imenovanju novog stečajnog upravitelja skupština vjerovnika ima pravo donijeti u svakom trenutku bez ikakvih posebnih razloga pa i u slučaju kad stečajni upravitelj uredno ispunjava svoju dužnost.

No, s obzirom na gore navedene okolnosti, postavljam pitanje radi li u ovom slučaju stečajni i razlučni vjerovnik Stečajna masa iza Credo banka d.d. u stečaju u zajedničkom interesu svih stečajnih vjerovnika ili isključivo u vlastitom interesu zbog straha od gubitka parnice i prava da se kao razlučni vjerovnik jedini namiri iz stečajne mase stečajnog dužnika?