

TRGOVAČKI SUD OSIJEK

Na spis St 415/2019

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

vjerovnik II višeg isplatnog reda priznate tražbine od

14.518.311,37 kn > 2/5 dijela svih priznatih tražbina od 25.967.358,00 kn

DUŽNIK: stečajna masa iza HUMANITAS d.d. u stečaju

PRIJEDLOG

za sazivanje Skupštine vjerovnika

Na temelju odredbe čl.103. i čl. 104.st.1.t.4. SZ u svezi odredbe čl. 229. SZ, Vjerovnik Težište projekt d.o.o., koji ne pripada nižim isplatnim redovima, a čija tražbina prelazi 2/5 dijela (dvije petine) iznosa tražbina svih stečajnih vjerovnika, predlaže da Naslovni sud sazove sjednicu Skupštine vjerovnika stečajne mase iza TD Humanitas d.d. u stečaju, u roku iz čl.104.st.2. SZ, koja se predlaže održati uz slijedeći:

Dnevni red:

1. Odluka o istovremenoj (**skupnoj**) prodaji nekretnina: **nekretnine k.č.br. 3670** dvorište Ružina koja je upisana u Zemljišnoj knjizi nadležnog suda u zk ulošku broj 16364 k.o. Osijek (zemljište), a na kojoj se nalaze upisana založna prava (dalje u tekstu: nekretnina A) i **nekretnine: nedovršena stambeno poslovna zgrada** u Osijeku, koja se sastoji od 5 katova, sagrađena na k.č.br. 3670 dvorište Ružina (dalje u tekstu: nekretnina B), koja nekretnina nije upisana u Zemljišnoj knjizi nadležnog suda i na kojoj nema upisanih založnih prava, **putem elektroničke javne dražbe** kod Fine, a prema slijedećim uvjetima: nije dopušteno na prvoj dražbi smanjenje prodajne cijene ispod $\frac{3}{4}$ od ukupno utvrđene vrijednosti ovih nekretnina, nije dopušteno na drugoj javnoj dražbi smanjenje utvrđene vrijednosti ovih nekretnina ispod $\frac{1}{2}$, nije dopušteno na trećoj javnoj dražbi smanjenje utvrđene ukupne vrijednosti ovih nekretnina ispod $\frac{3}{4}$, nije dopušteno prodati ove nekretnine po početnoj cijeni od 1,00 kuna, a skupština vjerovnika će, u slučaju da nekretnine ne budu prodane niti na trećoj javnoj dražbi, donijeti novu odluku o uvjetima i načinu prodaje, dok je za sudjelovanje u e-javnim dražbama potrebno uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti ovih nekretnina.
2. Odluka o provođenju procjene ovih nekretnina, s obzirom da je vrijednost nekretnine B nakon dana izvršene procjene po vještaku dipl.ing.građ. Darku Ojvan, od 28.03.2013. godine - povećana nastavnim ulaganjem investitora i s obzirom da je procjena dipl.ing. građ. Antuna Štefanić, koju je dostavila na spis Esseker grupa d.o.o.,

neprihvatljiva - sačinjena bez uvažavanja svih elemenata o kojima procjena ovisi (stupanj dovršenosti unutrašnjeg dijela nekretnine B), budući da navedeni nije izvršio osobni pregled i procjenu dovršenosti unutrašnjeg dijela nekretnine B, a novom procjenom će se posebno utvrditi tržišna vrijednost nekretnine A i nekretnine B izraženo u kunama, kao i :

- sa kojim postotkom sudjeluje vrijednost nekretnine A (zemljišta) u ukupnoj vrijednosti obje nekretnine (A+B), da bi se iz ukupne cijene, ostvarene prodajom ovih nekretnina, različni vjerovnici namirili odvojeno - do visine vrijednosti nekretnine A, a koja nekretnina je opterećena založnim pravom u njihovu korist i vrijednost koje nekretnine **ne ulazi u stečajnu masu za skupno namirenje stečajnih vjerovnika**, i
 - sa kojim postotkom sudjeluje vrijednost nekretnine B (OBJEKT) u ukupnoj vrijednosti obje nekretnine (A+B), da bi se iz ukupne cijene ostvarene prodajom ovih nekretnina, skupno namirili stečajni vjerovnici do visine vrijednosti nekretnine B, koja nekretnina nije opterećena založnim pravom i koja **ulazi u stečajnu masu**.
3. Odluka 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 ova Grupa (ili ne) različno pravo na nekretnini B;

Razlozi podnošenja Prijedloga za sazivanja Skupštine

Nakon što je uvažena žalba Vjerovnika Težište projekt d.o.o. , izjavljena na Rješenje Naslovnog suda kojim je bila ukinuta Odluka Skupštine i osporena odluka suda ukinuta, ostala je na snazi Odluka Skupštine vjerovnika, kojom Odlukom skupštine vjerovnika je prihvaćeno Izvješće stečajnog upravitelja od 12.06.2020., o postojanje dviju nekretnina u imovini Humanitas d.d. u stečaju, opisano pod naslovom NEKRETNINE, u točki A i točki B. Pod točkom A) u Izvješću je navedena nekretnina (**ZEMLJIŠTE**) slijedećih oznaka: k.č.br. 3670 dvorište Ružina koja je upisana u Zemljišnoj knjizi nadležnog suda u zk ulošku broj 16364 k.o. Osijek i na kojoj se nalaze upisana založna prava (dalje u tekstu: **nekretnina A**) , a pod točkom B u Izvješću je navedena nekretnina (**OBJEKT**): nedovršena stambeno poslovna zgrada u Osijeku, koja se sastoji od 5 katova, sagrađena na k.č.br. 3670 dvorište Ružina (dalje: **nekretnina B**), koja nekretnina nije upisana u Zemljišnoj knjizi nadležnog suda i na kojoj nema upisanih založnih prava (tereta).

Premda nekretnina B **ulazi u stečajnu masu** - kao objekt unovčenja radi skupnog namirenja redovnih (stečajnih vjerovnika), a nekretnina A **ne ulazi u stečajnu masu**, već je objekt odvojenog namirenja različitih vjerovnika, obje nekretnine je nužno prodati istovremeno - zajedno (skupno), budući su one fizički neodvojive jedna od druge, unatoč tome što imaju sasvim različit zemljišno-knjižni status (jedna je upisana u Zemljišnu knjigu, druga nije) i

različitog su opterećenja (jedna ima upisan teret, druga nema tereta), samim time i različitog statusa u stečajnom postupku: iz cijene ostvarene njihovom prodajom – namiruju se različiti vjerovnici (razlučni iz cijene ostvarene prodajom nekretnine A i stečajni iz cijene ostvarene prodajom nekretnine B).

Vjerovnici stoga odlukom u točki 1. Dnevnog reda, utvrđuju jednake uvjete prodaje ovih dvaju nekretnina, i određuju njihovu istovremenu skupnu prodaju, te odlukom iz točke 2. Dnevnog reda - određuju izradu (novog) nalaza o procjeni ukupne vrijednosti nekretnina izraziti u kunama, kojim će se utvrditi sa kojim postotkom sudjeluje vrijednost nekretnine A (zemljišta) u ukupnoj vrijednosti obje nekretnine (A+B), da bi se iz ukupne cijene, ostvarene prodajom ovih nekretnina, razlučni vjerovnici namirili odvojeno - do visine vrijednosti nekretnine A, a sa kojim postotkom u ukupnoj vrijednosti nekretnina, sudjeluje vrijednost nekretnine B, bi se bi se iz ostvarene cijene unovčenjem nekretnine B, skupno namirili stečajni vjerovnici do visine njene vrijednosti.

Različit Zk status ovih nekretnina (nekretnine A i nekretnine B), glede opterećenosti založnim pravima (koji statusi posljedično daju različita prava vjerovnicima za namirenje tražbina iz njihove prodajne cijene), slijede iz odredbi Zakona koji su danas na snazi i primjenjuju se za utvrđenje statusa razlučnog prava (Stečajni zakon, dalje: SZ) i statusa založnog vjerovnika - koji se stječe upisom založnog prava u njegovu korist na nekoj nekretnini (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dalje: ZV).

Naime, ove se dvije nekretnine međusobno BITNO razlikuju glede opterećenja založnim pravom, to jest jedna je opterećena založnim pravom (nekretnina A-zemljište), dok druga nije opterećena založnim pravom (nekretnina B – OBJEKT). Po prirodi stvari (jer su nepokretne i neodvojive stvari), prodavati će se zajedno i istovremeno njihovom kupcu, to je potrebno razlučiti – da će se odvojeno namiriti iz stvari i prava upisanih u javne knjige - RAZLUČNI vjerovnici (prema odredbi čl. 149. SZ), a to isključivo iz cijene ostvarene prodajom nekretnine opterećene založnim pravom, dok će se stečajni vjerovnici namirivati skupno, sukladno odredbi čl.2.st.2. SZ - iz cijene ostvarene unovčenjem imovine koja ulazi u stečajnu masu.

Glede nekretnine A (zemljište) – Iz zk izvatka je razvidno da postoji upisano založno pravo u korist Esseker grupe d.o.o. (**koje je tužbom osporeno**, op.p.) i u korist Težište projekt d.o.o. to se oni (u slučaju pravomoćne odluke o valjanosti osnutka i upisa Esseker grupe d.o.o. kao založnog vjerovnika), imaju pravo - iz cijene ostvarene njenom prodajom - odvojeno namiriti.

Glede nekretnine B (OBJEKT) – Esseker grupa d.o.o. nema pravo odvojenog namirenja (kako je to naveo u Obavijesti o postojanju razlučnog prava), jer ona **nije založni vjerovnik u korist kojega je založno pravo na toj nekretnini UKNJIŽENO (osnovano)**.

Naime, unatoč činjenici da nekretnina B (OBJEKT) nije upisan u Zemljišnoj knjizi, založno pravo, da je ono osnovano (a nije, op.p.) moralo bi biti uknjiženo (upisano) u Zemljišnoj knjizi. Činjenica što nekretnina B (OBJEKT), nedovršena stambeno poslovna zgrada nije

upisana u Zemljišnoj knjizi, ni na koji način ne utječe na **obvezu upisa tereta na njoj radi ustanovljenja založnog prava.**

Naime, dobrovoljno založno pravo **MOGUĆE je (i nužno radi njegovog osnivanja) upisati na nekretnini koja nije upisana u Zemljišnoj knjizi** (kao što je to ova), na dva načina: **pologom ugovora o osnivanju založnog prava u Knjizi položenih ugovora ili osnivanjem prava građenja i upisom založnog prava na pravu (njenog) građenja.**

Prvi način osnivanja založnog prava na neupisanoj nekretnini propisuje odredba čl. 309.st.1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZV), koja kaže da se dobrovoljno založno pravo na nekretnini i na pravu izjednačenom s nekretninama (što je pravo građenja - prema odredbi čl.280.st.1. ZV), založno se pravo osniva **polaganjem u sud ovjerovljene isprave**, kojom vlasnik nekretnine ili vlasnik prava izjednačenog s nekretninom (što je pravo građenja) dopušta uknjižbu založnog prava na toj nekretnini-polaganjem isprave u sud. Ovo polaganje isprave u sud - ex lege je UKNJIŽBA založnog prava na nekretnini neupisanoj u Zemljišnoj knjizi.

Nedvojbeno je da Esseker grupa d.o.o. u stečaju nije pružila dokaz o tome da je ona (ili njen prednik) položila isprave o osnivanju založnog prava na nekretnini B (OBJEKT), tj. da je uknjiženi nositelj založnog prava na njoj.

Drugi način osnivanja založnog prava (kojega definira odredba čl. 280. ZV), propisan je odredbom čl. 288. ZV, temeljem koje vlasnik nekretnine osniva i upisuje „pravo građenja“ u svoju korist (ili treće osobe) – **dvostrukim upisom u Zemljišnu knjigu** (upisom založnog prava kao tereta zemljištu-nekretnini A, i upisom prava građenja kao samostalno Zk tijela). Uzgred se dodaje da je zgrada u izgradnji - pripadnost PRAVA GRAĐENJA, a ne zemljišta na kojem se gradi, jer je tako određeno odredbom čl. 281.st.1. ZV.

Nedvojbeno je da Esseker grupa d.o.o. u stečaju nije pružila dokaz o tome da je ona stekla založno pravo na nekretnini B (OBJEKT) - uknjižbom založnog prava na pravu građenja. Da je i samoj Esseker grupi d.o.o. dobro poznat (i) ovaj način osnivanja založnog prava na nekretninama istih karakteristika kao što je nekretnina B (neupisani OBJEKT u izgradnji), razvidno je iz Zk izvadaka koji se prilažu.

Odredba čl. 309. ZV u stavku 1. propisuje da je nositelj založnog prava na nekretnini i na pravu izjednačenom s nekretninom (što je pravo građenja) - samo onaj koji je to svoje pravo upisao - stekao UKNJIŽBOM. Esseker grupa d.o.o., kako je razvidno, nije stekla založno pravo na nekretnini B (OBJEKT) uknjižbom tog prava (na jedan od dva načina), slijedi da Esseker grupa d.o.o. (niti njen prednik, op.p.), nije nositelj (imatelj) založnog prava na ovoj nekretnini.

Stoga, budući da založno pravo na nedovršenoj zgradi (nekretnini B) - izgrađenoj na nekretnini k.č.br. 3670 k.o. Osijek, dvorište Ružina (nekretnini A), ne postoji uknjiženo ni za čiju korist, pa ni za korist Esseker grupe d.o.o., to se u ovom stečajnom postupku - iz njene vrijednosti namiruju (isključivo) redovni (stečajni) vjerovnici, ukazuje se potreba za donošenjem Odluka o utvrđivanju ukupne vrijednosti nekretnina A+B (ZEMLJIŠTA + OBJEKTA) na način da se posebno utvrdi i iskaže:

- sa kojim postotkom sudjeluje vrijednost nekretnine A (zemljišta) u ukupnoj vrijednosti obje nekretnine (A+B), iz koje se namiruju različni vjerovnici – odvojeno i ostvarena cijena njenom prodajom,
- sa kojim postotkom sudjeluje vrijednost nekretnina B (OBJEKT) u ukupnoj vrijednosti obje nekretnine (A+B), iz vrijednosti koje se namiruju stečajni vjerovnici, a cijena ostvarena njenom prodajom.

Nadalje, kod nesporne činjenice da je vjerovnik Težište projekt d.o.o. tužbom P 255/2019 pred Naslovnim sudom OSPORIO stjecanje i upis založnog prava Esseker grupe d.o.o., vjerovnici zasad nalaze preuranjenim donošenje zaključka o prodaji i prodaju ovih nekretnina, te predlažu odgodu donošenja odluke o prodaji, do donošenja do pravomoćnog okončanja postupka P 255/2019. Naime, u slučaju prodaje nekretnina, kada bi bila određena prije okončanja parničnog postupka P 255/2019, Esseker grupa d.o.o. u predstečaju imala bi mogućnost - prije nego je pravomoćno odlučeno o valjanosti založnog prava na kojem temelji različno pravo, natjecati se na javnoj e-dražbi za kupnju nekretnina, davanjem izjave iz čl. 247.st.7. i 8. SZ. Kupnjom nekretnine stavljanjem u prijeboj svoje tražbine s protu-potraživanjem stečajnog dužnika po osnovi cijene - u visini utvrđene vrijednosti te nekretnine A (zemljišta), omogućeno bi bilo korištenje tog prava, prije pravomoćne odluke o tome ima li uopće valjano založno (različno) pravo na nekretnini A (zemljištu). U slučaju donošenja pravomoćne odluke o tome da nije valjano osnovano (niti upisano) založno pravo na nekretnini A (zemljište), Esseker grupa d.o.o. bi se koristila pravom – kojeg nema.

Time bi - za ostale različne vjerovnike - nastala nesaglediva šteta, jer bi u tom slučaju, ostali uskraćeni (onemogućeni) u korištenju prava na prijeboj, koje bi njima pripalo.

Vjerovnik posebno naglašava da je donošenje svih odluka **važno za provedbu i završetak stečajnog postupka** u skladu sa odredbama SZ koje reguliraju pravo različitih vjerovnika na odvojeno namirenje iz predmeta koji ne ulaze u stečajnu masu i u skladu sa odredbama koje reguliraju pravo stečajnih vjerovnika na razmjerno namirenje unovčenjem predmeta koji ulaze u stečajnu masu (čl.107.st.1.t.6. SZ).

U Osijeku, 03.11.2020.

VJEROVNIK:

TEŽIŠTE PROJEKT d.o.o., p.p.