BLAŽIČKO
STEČAJNI UPRAVITELJ/BANKRUPTCY TRUSTEE

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
31 000 OSIJEK

Zagreb, 20. studenoga 2026. godine
Posl. br.: St-656/2026

DUŽNIK:
VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o., Osijek, Ribarska 10, OIB: 93330839589

PODNESAK

1x

I. Privremenom stečajnom upravitelju dostavljen je podnesak predlagateljice Laure Gergelj (koju zastupa punomoćnika Dubravka Glavan) od 14. studenoga 2026. zajedno s prilogom – očitovanjem i prigovorom same predlagateljice od 9. studenoga 2026. godine, a privremeni stečajni upravitelj očituje se na navedeno.

Također, punomoćnica predlagateljice je privremenom stečajnom upravitelju neposredno e-mailom dostavila dopunu očitovanja od 17. studenog 2026. godine na koju se također očitujem ovim podneskom.

II. Nije sporno da kod dužnika postoji stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje (dug iz Očevidnika od 753.884,68 EUR) niti da je predlagateljica ovlaštena podnijeti prijedlog.

Jedino odlučno pitanje u ovoj fazi jest **postoji li imovina dužnika kojom se mogu namiriti troškovi stečajnog postupka**, odnosno ima li mjesta postupanju prema čl. 132. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24, dalje: SZ). Na to pitanje privremeni stečajni upravitelj i dalje odgovara da **NE POSTOJI IMOVINA DOSTATNA ZA NAMIRENJE TROŠKOVA POSTUPKA**, iz razloga koji slijede.

Prigovori polaze od pogrešne pretpostavke da privremeni stečajni upravitelj predlaže da se stečajni postupak otvori i odmah zaključi. To nije točno. U točki 5. izvješća predloženo je da sud najprije **pozove osobe koje imaju pravni interes da predujme iznos od 4.290,00 EUR**, a da se tek ako to nitko ne učini postupak otvori i istodobno zaključi.

Upravo je to zakonom predviđen put za situaciju kakva je ova: dužnik nema imovine za namirenje troškova postupka, a pojedini sudionici smatraju da postoje potraživanja i pobojne radnje čije bi ostvarenje opravdalo redoviti stečaj. Takvi sudionici mogu predujmiti troškove i time osigurati provođenje redovitog postupka. Predlagateljica u točki VI.5. svojeg očitovanja sama najavljuje da će razmotriti uplatu predujma.

III. <u>Ono što predlagateljica naziva imovinom NIJE IMOVINA</u>.

Dužnik nema novčanih sredstava (račun je u blokadi), nema nekretnina ni vozila.

Punomoćnica predlagateljice to u podnesku izričito priznaje. Navodi da sporno ili nenaplaćeno potraživanje samo po sebi ne predstavlja odmah raspoloživa sredstva iz kojih se mogu namiriti troškovi postupka. Poziva se i na odluku Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske Pž-1128/2023-2, prema kojoj sporno nenaplaćeno potraživanje koje tek treba ostvariti u parnici predstavlja buduću neizvjesnu imovinu. Upravo to pravno shvaćanje vodi zaključku iz izvješća.

Valja istaknuti i to da su troškovi od 4.290,00 EUR procijenjeni za redoviti stečajni postupak u trajanju od šest mjeseci, **bez ikakvih parnica**. Parnice koje predlagateljica zagovara zahtijevale bi višestruko veće troškove: sudske pristojbe, vještačenje vrijednosti nekretnine, pribavljanje isprava i podataka iz Mađarske, prijevode i dostave u inozemstvo. Stečajna masa ih ne bi mogla financirati.

<u>U odnosu na navode o navodnom potraživanju prema PINETA 2023 d.o.o. (825.654,68 EUR)</u>

a) Račun br. 2/VP/1 od 17. srpnja 2026. (619.404,68 EUR)

Račun je dužnik izdao jednostrano, više od pet mjeseci nakon prijenosa i tek nakon donošenja poreznog rješenja od 8. lipnja 2026. Račun je porezna i knjigovodstvena isprava; sam po sebi ne stvara obvezu plaćanja. Obveza može proizlaziti samo iz pravnog posla, a Ugovor o ostvarivanju prava vlasništva i naknade pravnim putem od 6. veljače 2026. **ne sadrži kupoprodajnu cijenu**. Prijenos 1/6 njime je uređen kao ostvarenje i osiguranje Pinetinih prava iz ugovora od 4. lipnja 2025. (stan A6 i provizija). Iznos na računu preuzet je iz porezne osnovice koju je utvrdila Porezna uprava, a ne iz volje ugovornih strana.

Taj je ugovor u ime dužnika sklopila upravo predlagateljica, kao tadašnja direktorica dužnika.

Predlagateljica pritom istodobno tvrdi dvije stvari koje se međusobno isključuju. S jedne strane tvrdi da Pineta dužniku duguje 619.404,68 EUR kao cijenu za 1/6 nekretnine. S druge strane tvrdi da je isti prijenos izvršen bez naknade i da ga treba pobijati. Ako je posao bio naplatan, nema osnove za pobijanje kao radnje bez naknade. Ako je bio besplatan, nema potraživanja za cijenu. Ni jedna ni druga tvrdnja ne predstavlja postojeću i naplativu imovinu.

b) Knjižno odobrenje br. 1/VLP/1 (15.625,00 EUR) i storno računa br. 4/VLP/1 (190.625,00 EUR).

Riječ je o poreznim ispravcima koje je Pineta izdala nakon što je Porezna uprava dužniku osporila pretporez. Postoji li i u kojem opsegu obveza povrata ovisi o ugovoru od 4. lipnja 2025. i o tome jesu li usluge stvarno pružene. Porezna uprava utvrdila je samo da dužnik nije dostavio dokaz o pruženim uslugama, a ne da usluge nisu pružene. Oba računa dužnik je platio 2025. godine, dok ga je zastupala predlagateljica. Predlagateljica ni sada ne tvrdi da usluge nisu pružene.

Kupoprodaja 5/6 s CEDRUM PROJEKT j.d.o.o. – ostatak kupovnine

Privremeni stečajni upravitelj se u dopuni izvješća detaljno očitovao o navedenom te naveo kako je naknadnom pribavom isprava pribavio izvod iz kojeg je vidljivo kako je s računa kupca CEDRUM PROJEKT j.d.o.o. na račun dužnika kao prodavatelja isplaćen iznos od 105.474,00 EUR i to 15. svibnja 2026. godine, dakle prije blokade računa dužnika, a koji iznos je upravo isplaćen po navedenoj osnovi.

S obzirom na to u cijelosti je ispunjena obveza kupca prema Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 31. ožujka 2026. godine.

U skladu s tim nema osnove ni za raskid predmetnog Ugovora niti traženje ispunjenja u cijelosti jer su obveze ispunjene.

U odnosu na navode o iznosu plaćenom CED-u

Punomoćnica tvrdi da je CED možda primio manje od ugovorenog iznosa (navodi konverziju od 211.800.272,65 HUF) te upućuje na zajam društva HT SOLAR.

Na te navode valja odgovoriti sljedeće:

- CED je izdao brisovno očitovanje 24. lipnja 2026., a založno pravo brisano je 10. kolovoza 2026. (Z-25105/2026). Tražbina CED-a prema dužniku time je zatvorena. Je li CED pritom pristao na manji iznos, pitanje je odnosa CED-a i kupca;

- dužnik je 26. svibnja 2026. izdao kupcu priznanicu i tabularnu izjavu kojom potvrđuje da je kupovnina isplaćena **u cijelosti** (OV-5056/2026). Svaki zahtjev za razliku cijene zahtijevao bi dokazivanje protivno vlastitoj ovjerenoj priznanici dužnika, u parnici neizvjesna ishoda. To je upravo buduća neizvjesna imovina u smislu odluke Pž-1128/2023-2 na koju se punomoćnica predlagateljice poziva;

- navodi punomoćnice proturječe očitovanju same predlagateljice. Predlagateljica u točki III.4. očitovanja polazi od toga da je kupac CED-u platio oko 1.054.094,94 EUR, a dužniku ostatak od 105.464,00 EUR. Zbroj tih iznosa (1.159.558,94 EUR) odgovara ugovorenoj cijeni od 1.159.340,00 EUR;

- izvor sredstava kupca (zajam HT SOLAR) za imovinu dužnika nije odlučan.

IV. Privremeni stečajni upravitelj se detaljno očitovao o pretpostavkama pobijanja te naveo kako ne postoje osnove za pokretanje takve parnice.

Ponovno se očituje u kontekstu navoda predlagateljice.

Opća pretpostavka pobijanja – zašto bolje namirenje vjerovnika nije izgledno

Brisanje založnog prava ne znači da bi se nekretnina vratila u masu „čista“. Predlagateljica tvrdi da bi nekretnina vraćena uspješnim pobijanjem ušla u stečajnu masu bez tereta, jer je založno pravo CED-a brisano. Taj zaključak zanemaruje pravne učinke pobijanja. Druga strana dužna je vratiti ono što je stekla, ali ima pravo na povrat protučinidbe kad je stečajna masa za njezinu vrijednost obogaćena. U tom slučaju povrat se namiruje kao obveza stečajne mase, prije stečajnih vjerovnika. Kupovnina koju je CEDRUM PROJEKT j.d.o.o. platio upotrijebljena je za namirenje osiguranog duga dužnika prema CED-u u iznosu od oko 1.054.094,94 EUR. Za taj iznos dužnik je oslobođen obveze.

Učinak eventualnog uspješnog pobijanja stoga je jednak onome opisanom u izvješću: vrijednost nekretnine umanjena za iznos od oko 1.054.094,94 EUR (kao obvezu stečajne mase) i za troškove postupka. U tom je smislu u izvješću navedeno da bi se, u slučaju vraćanja nekretnine u masu, „vratio“ i zalog.

Predlagateljica se poziva na knjigovodstvenu vrijednost od 1.795.885,13 EUR. Riječ je o zbroju troškova ulaganja (zemljište i građevina u pripremi), a ne o tržišnoj vrijednosti.

Tržišnu vrijednost pokazuju stvarno sklopljeni poslovi:

- suvlasnički dio 5/6 prodan je za 1.159.340,00 EUR s PDV-om (neto 927.472,00 EUR), a upravo je tu cijenu i Porezna uprava uzela kao poreznu osnovicu;
- suvlasnički dio 1/6 PINETA 2023 d.o.o. prodala je istom kupcu 24. srpnja 2026. za 100.000,00 EUR s PDV-om, i to nakon što je CED već izdao brisovno očitovanje.

Porezna osnovica od 495.523,74 EUR za 1/6, na koju se predlagateljica poziva, utvrđena je za potrebe oporezivanja. Proturječi joj stvarno postignuta cijena za isti suvlasnički dio, koja je gotovo pet puta niža. U odnosu na tražbinu CED-a od oko 1.054.094,94 EUR i troškove postupka, realne razlike u korist stečajnih vjerovnika nema ili je ona zanemariva.

Nadalje, predlagateljica navodi da je PDV završio kod stranog založnog vjerovnika. Založni vjerovnik i u stečaju ima pravo na odvojeno namirenje iz vrijednosti predmeta zaloga, prije stečajnih vjerovnika.

Ni prodajom u stečajnom postupku Republika Hrvatska, kao stečajni vjerovnik, ne bi bila namirena prije CED-a. Šteta koju predlagateljica opisuje ne proizlazi iz same prodaje nekretnine po tržišnoj cijeni radi namirenja osiguranog vjerovnika. Ona proizlazi iz toga što porezna obveza nije podmirena iz ostatka kupovnine, a to je pitanje eventualne odgovornosti osoba koje su vodile poslove dužnika, a ne pobijanja kupoprodajnog ugovora.

<u>U odnosu na posebne pretpostavke pobijanja</u>

Predlagateljica smatra da je nesposobnost za plaćanje prijetila već 6. veljače 2026. Okolnosti koje navodi (kašnjenje člana dužnika s otplatom duga prema CED-u, najavljena dražba, neplaćena provizija) odnose se na osigurani dug prema CED-u, a taj je dug ubrzo potom namiren u cijelosti iz prodaje nekretnine. Porezni nadzor pokrenut je tek 16. ožujka 2026., dakle nakon ugovora s Pinetom. Porezno rješenje iz kojeg proizlazi glavnina duga doneseno je 8. lipnja 2026. U vrijeme prijenosa 1/6 namjera oštećenja vjerovnika, u smislu u kojem je tumači Vrhovni sud Republike Hrvatske (Revt 316/13-2, Revt 379/15-2), nije izgledno dokaziva.

Tvrdnja da je stvarni vlasnik kupca Attila Nemes nije potkrijepljena nikakvim dokazom. Čak i kad bi se potvrdila, utjecala bi samo na ocjenu izgleda eventualne parnice, a ne na postojanje imovine iz koje se

sada mogu namiriti troškovi postupka. Prodaja je uz to izvršena po cijeni kojom je u cijelosti namiren osigurani vjerovnik. Privremeni stečajni upravitelj je provjerio te navode o bliskosti te nije utvrdio izglede za uspjeh u sporu po toj osnovi.

Privremeni stečajni upravitelj ne prešućuje da je PINETA 2023 d.o.o. bliska osoba dužnika, što je naveo i u izvješću. Međutim, suvlasnički dio od 1/6 je dalje prenesen na CEDRUM PROJEKT u odnosu na koji prijenos privremeni stečajni upravitelj nije utvrdio osnovu za pobijanje.

V. U odnosu na prigovor predlagateljice da iz izvješća nije vidljiv opseg provjere iz točke VI. rješenja suda, privremeni stečajni upravitelj pojašnjava sljedeće. Uvid u Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra izvršen je pretragom po OIB-u dužnika, za cijelo područje Republike Hrvatske, i obuhvatio je aktivne i povijesne upise. Utvrđeno je da je dužnik u zemljišnoj knjizi bio upisan isključivo kao vlasnik nekretnina u zk. ul. br. 7841, k.o. Privlaka, stečenih 2018. godine. **Drugog prometa nekretnina u razdoblju od četiri godine prije podnošenja prijedloga nije bilo.** Promet te nekretnine u cijelosti je opisan u izvješću.

VI. Prigovor da je u izvješću primijenjen zakon koji više ne važi nije osnovan. Izvješće je sastavljeno prema važećem SZ-u, a prijedlog se temelji upravo na njegovu čl. 132. Odredbe SZ-a iz 1996. navedene su isključivo kao pravna podloga citirane odluke Visokog trgovačkog suda Pž 2810/2015-2, kako to u odluci i stoji. Pravno shvaćanje o tome što je radnja bez naknade ili uz neznatnu naknadu nije izgubilo značenje, jer je taj institut u važećem SZ-u uređen sadržajno jednako.

VII. Republika Hrvatska, koju zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Osijeku, ne tvrdi da dužnik ima imovinu. Navodi samo da joj nisu poznate sve okolnosti raspolaganja i da se ne može isključiti oštećenje vjerovnika. Privremeni stečajni upravitelj te je okolnosti ispitao i o njima izvijestio sud.

Podnesak RH od 4. studenog 2026. godine upućen je sudu prije nego što je ŽDO Osijek zaprimio očitovanje privremenog stečajnog upravitelja.

Nakon primitka istog više nije bilo prigovora upućenih od ŽDO Osijek.

VIII. U dopuni očitovanja punomoćnice predlagateljice od 17. studenog 2026. godine predlaže privremenom stečajnom upravitelju pribavu isprava.

Privremeni stečajni upravitelj već je prethodno pribavio sve isprave relevantne za sastav izvješća i pravnog mišljenja o eventualnoj pobojnosti dužnikovih pravnih radnji.

Privremeni stečajni upravitelj neće pokretati takvu parnicu jer za isto nema osnove.

Nema osnove ni za pribavu daljnjih isprava jer je već sve detaljno obrazloženo.

IX. Privremeni stečajni upravitelj u cijelosti ostaje kod svog izvješća s dopunom te svih prijedloga za daljnje postupanje suda.

Predlaže se pozvati vjerovnike na uplatu predujma u smislu odredbe članka 132. SZ-a.

BLAŽIČKO
STEČAJNI UPRAVITELJ/BANKRUPTCY TRUSTEE

Privremeni stečajni upravitelj

Juraj Blažičko

Digitally signed by Juraj Blažičko
Date: 2026.11.19 22:55:04 +01'00'

P.P. Njegoša 6, Zagreb
+385 1 3708 600
+385 98 937 6263
stecaj@blazicko.hr
OIB/PDV broj: (HR) 50076496723
IBAN: HR5123400091160586948