



STEČAJNI UPRAVITELJ FRANO BAZINA

ULICA GRADA VUKOVARA 284

10000 ZAGREB

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Stečajni sudac mr. sc. Leon Širić

U Zagrebu, 26. ožujka 2026.

Na broj: St-222/2024

Stečajni dužnik: LOVAČKA UDRUGA "VIDRA" GUŠĆE, Gušće 1a, Gušće, OIB: 03497277345, zastupano po stečajnom upravitelju Frani Bazini, Zagreb, Ulica grada Vukovara 284, OIB: 49623396887

PREDMET: Očitovanje na Zaključak suda od 25. ožujka 2026. i Prijedlog za sazivanje skupštine

vjerovnika

- dostavlja se

I Stečajni upravitelj, postupajući po Zaključku Naslovnog suda poslovni broj St-222/2024-27 od 25. ožujka 2026. godine, ovim Podneskom predlaže **sazivanje skupštine vjerovnika sukladno članku 104. Stečajnog zakona** sa sljedećim prijedlogom odluka / dnevnim redom:

1. Donošenje odluke da se da suglasnost stečajnom upravitelju da u ime i za račun stečajnog dužnika pokrene parnični postupak radi pobijanja pravnih radnji dužnika – Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 30. lipnja 2023. zaključenog s Lovačko streljačkom udrugom Sokol, OIB: 49031798892, uz obvezu stečajnih vjerovnika da predujme troškove navedenog parničnog postupka s obzirom na nedostatnost stečajne mase.

| tel: 01 777 26 05

| e-mail: stecajni.bazina@gmail.com

| račun: HR1123600001102639524

| mob: 091 177 7704

| adresa: Kralja Držislava 14, 10000 Zagreb

| oib: 49623396887

OBRAZLOŽENJE

Sukladno točki b) predmetnog Zaključka Naslovnog suda, stečajni upravitelj očituje se i dostavlja tražene podatke:

1. O načinu na koji je utvrdio stvarnu vrijednost nekretnine (razlika između prodajne i tržišne vrijednosti)

Stečajni upravitelj navodi kako je dužnik u trenutku podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka imao u vlasništvu tri nekretnine, i to: nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sisku, zemljišnoknjižni odjel Sisak upisane u zk.ul. 613 k.o. Gušće i to:

- kč.br. 1057 oranica pijac od 13889 m²,
- kč.br. 1059 oranica pijac od 6168 m²,
- kč.br. 1060 oranica pijac od 1020 m²,

a koje nekretnine je dužnik prodao u cijelosti kupcu LOVAČKO STRELJAČKA UDRUGA SOKOL, OIB: 49031798892 temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 30. lipnja 2023., ovjerenog od strane javnog bilježnika Gordane Briševac Imprić iz Siska, pod posl. brojem: OV-4936 dana 30. lipnja 2023. za kupoprodajnu cijenu u ukupnom iznosu od 3.000,00 EUR (tri tisuće eura). To iznosi (po mišljenju stečajnog upravitelja: izrazito niskih) 0,14 eura po m².

Nadalje, stečajni upravitelj navodi, kao u Izvješću od 3. prosinca 2024., kako je telefonski kontaktirao sudskog vještaka za nekretnine radi procjene vrijednosti gore navedenih nekretnina, a koji mu je rekao kako bi vrijednost istih nekretnina na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji između dužnika i kupca iznosila otprilike **5.200,00 EUR**. Točna i konačna tržišna vrijednost u svrhu sudskog postupka moći će se utvrditi isključivo provođenjem službenog građevinskog vještačenja tijekom parnice. Čak i prema preliminarnoj procjeni, prodajna cijena je znatno niža od tržišne, što predstavlja oštećenje stečajne mase, dok bi eventualno utvrđenje još veće tržišne vrijednosti vještačenjem dodatno potvrdilo da se radi o pravnoj radnji uz neznatnu naknadu sukladno čl. 203. Stečajnog zakona.

2. O pretpostavljenoj visini troškova takve Parnice

S obzirom na to da dužnik nema imovine (kako je utvrđeno u Pregledu imovine i obveza te Popisu predmeta stečajne mase), troškove parnice morali bi predujmiti vjerovnici.

Pretpostavljeni troškovi prvostupanjskog parničnog postupka procjenjuju se na iznos od cca 2.196,90 eura (bez rizika troška tuženika), odnosno do cca 3.196,90 eura (uključujući rizik troška tuženika u slučaju neuspjeha), a obuhvaćaju:

- troškove sudskih pristojbi na tužbu i presudu
 - o iznos od cca 196,90 eura

(tužba: 98,45 EUR + presuda: 98,45 EUR, prema Tbr. 1. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi, NN 37/2023, za VPS od 5.200,00 EUR)

- troškove građevinskog vještačenja radi utvrđivanja točne tržišne vrijednosti nekretnine
 - o procjena cca 800,00 - 1.000,00 eura
- troškove zastupanja po odvjetniku sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN 138/2023)
 - o procjena cca 1.250,00 eura (5 radnji x 100 bodova x 2,00 EUR/bod + PDV)
- troškove u slučaju gubitka, pod pretpostavkom da će tuženik imati punomoćnika odvjetnika
 - o procjena cca 1.250,00 eura (5 radnji x 100 bodova x 2,00 EUR/bod + PDV)

3. **O vjerojatnosti uspjeha u takvoj parnici**

Stečajni upravitelj procjenjuje vjerojatnost uspjeha u parnici kao relativno visoku, utemeljenu na sljedećim činjenicama i zakonskim odredbama:

Sukladno odredbama Stečajnog zakona (dalje: SZ), za uspješno pobijanje pravne radnje potrebno je kumulativno ispuniti opće pretpostavke te barem jednu od posebnih pretpostavki (koje mogu biti subjektivne ili objektivne prirode).

U nastavku je detaljna analiza utvrđenih činjenica iz spisa podvedenih pod zakonske odredbe.

1. OPĆE PRETPOSTAVKE POBIJANJA (čl. 198. SZ-a)

Da bi se pravna radnja uopće mogla pobijati, moraju biti ispunjena tri osnovna uvjeta:

- 1 Pravna radnja mora biti poduzeta prije otvaranja stečajnog postupka.
 - Dokaz iz spisa: Ugovor o kupoprodaji sklopljen je i ovjeren kod javnog bilježnika (OV-4936) dana 30. lipnja 2023. godine. Rješenje o otvaranju stečajnog postupka doneseno je 13. rujna 2024. godine. Dakle, uvjet je ispunjen.
- 2 Pravnom radnjom se remeti ujednačeno namirenje vjerovnika (oštećenje vjerovnika) ili se pojedini vjerovnici stavljaju u povoljniji položaj.
 - Dokaz iz spisa: Dužnik je predmetnim ugovorom otuđio svoje jedine nekretnine (k.č.br. 1057, 1059 i 1060, k.o. Gušće). Prema "Pregledu imovine i obveza" te "Popisu predmeta stečajne mase", dužnik više nema nikakve imovine. S druge strane, u Tablici prijavljenih tražbina utvrđene su tražbine vjerovnika

Otuđenjem jedine imovine iz koje su se vjerovnici mogli namiriti, izravno je oštećena stečajna masa, a time i vjerovnici. I ovaj uvjet je ispunjen.

3 Pobijati mogu stečajni upravitelj u ime stečajnog dužnika i stečajni vjerovnici.

2. POSEBNE PRETPOSTAVKE POBIJANJA (čl. 201., 202. i 203. SZ-a)

Pored općih pretpostavki, radnja se mora moći podvesti pod barem jednu posebnu pretpostavku. U ovom predmetu, radnja ispunjava čak tri različite osnove za pobijanje, što značajno povećava vjerojatnost uspjeha u parnici.

A) Namjerno oštećenje vjerovnika (čl. 202. SZ-a)

Ova osnova zahtijeva dokazivanje namjere dužnika da ošteti vjerovnike i znanje suprotne strane o toj namjeri.

- Čl.202.st.1: Radnja je poduzeta u posljednjih 10 godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka.
 - Dokaz: Radnja je poduzeta 30. lipnja 2023., dakle unutar roka od 10 godina.
- Čl.202.st.1.: Dužnik je radnju poduzeo s namjerom oštećenja vjerovnika.
 - Dokaz: Iz Bonitetnog izvještaja portala bon.hr nesporno proizlazi da je račun dužnika bio u neprekidnoj blokadi od 3. prosinca 2021. godine. Prodaja jedine vrijedne imovine u trenutku dugotrajne insolventnosti (blokade) predstavlja školski primjer namjernog oštećenja vjerovnika.
- Čl.202.st.2.: Druga strana (kupac) je u vrijeme poduzimanja radnje znala za namjeru dužnika. Zakon propisuje da se znanje presumira ako je druga strana znala da dužniku prijeti nesposobnost za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici.
 - Dokaz: Kupac, Lovačko streljačka udruga Sokol (OIB: 49031798892), ima registrirano sjedište na istoj adresi kao i stečajni dužnik — Gušće 1a, Gušće. Činjenica da obje udruge djeluju na istoj adresi, u istom mjestu, baveći se srodnom (lovačkom) djelatnošću, snažno upućuje da su osobe ovlaštene za zastupanje kupca vrlo dobro znale za financijske probleme, blokadu računa dužnika i njegovu namjeru da imovinu "skloni" od vjerovnika.

B) Izravno oštećenje vjerovnika (čl. 201. SZ-a)

Ova osnova primjenjuje se na radnje poduzete neposredno prije ili nakon podnošenja prijedloga za stečaj.

- Čl.201.st.1.toč.2.: Pravna radnja kojom se izravno oštećuju vjerovnici poduzeta je nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka.
 - Dokaz: Prema obrazloženju Rješenja o otvaranju stečajnog postupka (St-222/2024-14), FINA je još 2022. godine podnijela zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka (poslovni broj St-1113/2022). Ugovor o kupoprodaji sklopljen je 30. lipnja 2023. godine, dakle nakon što je već bio podnesen prvi prijedlog za otvaranje stečaja.
- Čl.201.st.1.toč.2: Druga strana je u vrijeme poduzimanja radnje znala za nesposobnost za plaćanje ili za prijedlog za otvaranje stečajnog postupka.

- Dokaz: Kao i kod prethodne točke, ista adresa sjedišta kupca i dužnika (Gušće 1a) dokazuje da je kupac morao znati za nesposobnost za plaćanje i činjenicu da je FINA podnijela zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka.

C) Pravna radnja bez naknade ili uz neznatnu naknadu (čl. 203. SZ-a)

Ova osnova je najlakša za dokazivanje jer ne zahtijeva dokazivanje namjere dužnika niti znanja kupca (subjektivni elementi nisu bitni), već isključivo matematički nerazmjer u vrijednosti.

- Čl.203.st.1.: Pravna radnja bez naknade ili uz neznatnu naknadu poduzeta u posljednje 4 godine prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka.
 - Dokaz roka: Ugovor je sklopljen 30. lipnja 2023., što je unutar roka od 4 godine.
 - Dokaz neznatne naknade: Dužnik je prodao 21.177 m² zemljišta za 3.000,00 EUR (što iznosi svega 0,14 eura po m²). Sudski vještak za nekretnine u preliminarnom usmenom razgovoru procijenio je vrijednost na cca 5.200,00 EUR.
 - Napomena: Ako se u parnici službenim građevinskim vještačenjem utvrdi da je tržišna vrijednost doista 5.200,00 EUR (ili više), razlika između prodajne i tržišne cijene bi se mogla smatrati "neznatnom naknadom" u smislu čl. 203. SZ-a.

Temeljem provedene analize, stečajni upravitelj smatra kako postoje dobri argumenti za pobijanje Ugovora o kupoprodaji od 30. lipnja 2023. godine.

Čak i ako se vještačenjem utvrdi da razlika u cijeni nije dovoljna za primjenu objektivne osnove (čl. 203. SZ-a - neznatna naknada), subjektivne osnove iz čl. 201. i čl. 202. SZ-a su relativno snaže zbog dvije činjenice:

1. Neprekidna blokada računa dužnika od 3.12.2021. (dokaz insolventnosti).
2. Ista adresa sjedišta kupca i prodavatelja (dokaz znanja kupca o insolventnosti i namjeri oštećenja).

Zbog navedenoga, stečajni upravitelj smatra da postoje čvrsti argumenti za uspješno pobijanje ugovora.

II Slijedom svega navedenog stečajni upravitelj predlaže Naslovnom sudu da Rješenjem sazove skupštinu vjerovnika u roku od 30 dana od dana primitka ovog Prijedloga.

Stečajni upravitelj
Frano Bazina