

**ODVJETNIK DANIJEL JURIĆ**

---

**51 000 Rijeka, Andrije Medulića 4**  
**Tel/fax: 051/ 311 145; Mob: 091 302 1997**  
**e-mail:odvjetnik.danijel.juric@gmail.com OIB:31160763039**

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Na posl.br. St-393/2022

Stečajni postupak:

Stečajni dužnik: ARHOS d.o.o. u stečaju, Rijeka, F.Prešerna 4, OIB:04942921366

Stečajni vjerovnik: TOMISLAV GRUBAN, Rijeka, Ante Kovačića 24, OIB: 01765193688  
Zastupan po pun. odvjetnik Danijel Jurić iz Rijeke

Radi: stečaja

**PODNEŠAK STEČAJNOG VJEROVNIKA**

---

Stečajni vjerovnik Tomislav Gruban obavještava sud da je za zastupanje u ovom postupku opunomoćio odvjetnika Danijela Jurića iz Rijeke te u spis dostavlja punomoć za zastupanje. Predlaže se da sud u nastavku postupka sve pozive i pismena za ovog stečajnog vjerovnika dostavlja navedenom punomoćniku.

Stečajni vjerovnik Tomislav Gruban smatra da nisu ispunjene zakonske pretpostavke niti postoji razuma svrha i ekonomičnost u pokretanju parničnog postupaka radi pobijanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina i prijeboju potraživanja zaključenog dana 19.11.2021.g. između društva ARHOS d.o.o. Rijeka kao prodavatelja i društva GT SPORTSKE PODLOGE d.o.o. iz Rijeke kao kupca, a sve kako bi se nekretnine koje su predmet kupoprodaje vratile u stečajnu masu stečajnog dužnika ARHOS d.o.o. „u stečaju“.

Obzirom na trenutnu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina, u odnosu na preuzete obveze po kreditima kojima su te nekretnine i dalje opterećene, **pobijanje ne bi bilo osnovano jer njime mora biti ostvarena i svrha pobijanja - krajnji rezultat pobijanja mora se očitovati u povećanju mogućnosti namirenja ukupnosti vjerovnika.**

U konkretnom slučaju pobijanje pravnog posla kupoprodaje - zbog opterećenosti nekretnina pravima trećih (upisana založna prava u korist Raiffeisenbank Austrija d.d. ne bi moglo dovesti do povećanja mogućnosti namirenja ukupnosti vjerovnika.

Ovaj stav zauzela je i sudska praksa - u prilogu presuda VSRH od 2.12.2020. Revt 71/2016

Naime, nekretnina kuća i dvorište u Rijeci, F.Prešerna 6, upisana u zk.ul. 2643 k.o. Kozala opterećena je slijedećim založnim pravima:

-založno pravo prema sporazumu o osiguranju br.18618810005 od 10.10.2018, u iznosu od 250.000 EUR, uvećano za ugovorene kamate i troškove u korist: Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb;

-založno pravo prema sporazumu o osiguranju br. 19618810003 od 17.10.2019, u iznosu od 600.000 EUR, uvećano za ugovorene kamate i troškove u korist: Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb;

Nekretnina kuća i dvorište u Rijeci, F.Prešerna 4, upisana u zk.ul. 5767 k.o. Kozala opterećena je slijedećim založnim pravom:

-založno pravo prema Sporazumu o osiguranju novčane tražbine u iznosu od 1.300.000,00 kn, uvećano za ugovorene kamate i troškove u korist: Nova hrvatska banka d.d. Zagreb, a za koju tražbinu je pokrenut i ovršni postupak pod poslovnim brojem OVR-214/2023-2 protiv ovršenika GT SPORTSKE PODLOGE d.o.o., Rijeka utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.

Dokaz: uvid u priložene zk.izvatke

Prije sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina i prijeboju potraživanja zaključenog dana 19.11.2021.g. izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine koju čini kuća i dvorište u ulici Franca Prešerna 6, Rijeka, (k.č. 306/1, k.č. 306/2 i k.č.305/1, sve u k.o. Kozala) od sudskog vještaka Dražena Duvnjaka, prema kojoj je utvrđena tržišna vrijednost kuće/objekta u iznosu od 176.881,08 kn (23.476,15 eura), te tržišna vrijednost zemljišta u iznosu od 168.817,81 kn (22.405,97 eura).

Druga nekretnina, koja je bila predmet kupoprodaje spomenutog Ugovora o kupoprodaji nekretnina i prijeboju potraživanja zaključenog dana 19.11.2021.g., kuća i dvorište na adresi Franca Prešerna 4, Rijeka, sagrađena na k.č.br. 304/2 k.o. Kozala, ima gotovo identičnu vrijednost kao i gore spomenuta kuća na adresi Franca Prešerna 6, Rijeka jer su slične površine, a što se može utvrditi uvidom u priložene zk.izvatke.

**Stečajni vjerovnik Tomislav Gruban ističe da je jedna od gore navedenih kuća, koja se nalazi na adresi Franca Prešerna 6, Rijeka, upisana u zk.ul. 2643 k.o. Kozala, dana 29.9.2023.g. u potpunosti izgorjela.**

Dokaz: procjena sudskog vještaka Dražena Duvnjaka, zapisnik I policijske postaje Rijeka i fotografije oštećenja uslijed požara.

Obzirom da je navedena kuća potpuno uništena i izgubila je u potpunosti svoju vrijednost koju je procijenio gore navedeni sudski vještak, trošak njenog uklanjanja mora se oduzeti od ostatka vrijednosti zemljišta na kojem je izgrađena. Stoga se u ovom slučaju ima primijeniti odredba čl.36 st. 3. i 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) koji određuje:

**3) Očekuje li se uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta iz st.1.ovog članka umanjiti će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.**

**4) Do skorog uklanjanja građevine dolazi ako građevine više nisu iskoristive**

Očekivani trošak uklanjanja (rušenja, odvoza i čišćenja terena) uništene građevine na adresi F. Prešerna 6 iznosio bi minimalno 7.000 eura te bi stoga ostatak vrijednosti zemljišta na kojem je izgrađena bila 22.405,97 – 7.000 = 15.405,97 eura. Dakle jasno je da svrha pobijanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina i prijeboju potraživanja zaključenog dana 19.11.2021.g. tj. **vođenje skupe i dugotrajne parnice radi pobijanja ne bi doveo do krajnjeg rezultata koji se očituje u povećanju mogućnosti namirenja ukupnosti vjerovnika**, obzirom na gore navedenu opterećenost nekretnine upisanim založnim pravima.

Stoga se predlaže da Sud donese odluku kojom odbija prijedlog stečajnog upravitelja za pokretanje parnica radi pobijanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina i prijeboju potraživanja zaključenog dana 19.11.2021.g.

Stečajni vjerovnik po pun.