BLAŽIČKO
STEČAJNI UPRAVITELJ/BANKRUPTCY TRUSTEE

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
31 000 OSIJEK

Zagreb, 2. studenog 2026. godine
Posl. br.: St-656/2026

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

IZVJEŠĆE
privremenog stečajnog upravitelja

1x

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, posl. br. St-656/2026 od 28. listopada 2026. godine, imenovan sam privremenim stečajnim upraviteljem radi sastavljanja izvješća sa zadatkom ispitati postoji li razlog za otvaranje stečajnog postupka i mogu li se imovinom dužnika namiriti troškovi postupka.

Uz to, zadatak je bio utvrditi je li dužnik imao promet nekretnina u razdoblju od 4 godine prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka te postoje li pobojne pravne radnje dužnika.

1. Opći podaci o dužniku

VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o., Osijek, Ribarska 10, OIB: 93330839589
direktor: Zoltan Erdösi, Slovačka, Komarno, Nádvorie Európy 3674/23, OIB: 72009279924
član društva: Zoltan Erdösi, Slovačka, Komarno, Nádvorie Európy 3674/23, OIB: 72009279924

2. Radnje privremenog stečajnog upravitelja u prethodnom postupku

U tijeku prethodnog postupka poduzeo sam sljedeće radnje:

- napravio sam uvid u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku iz kojeg sam saznao za osnivača i zakonskog zastupnika dužnika;
- napravio sam uvid u javno dostupna financijska izvješća za dužnika i u podatke dostupne putem portala Poslovna Hrvatska;

- pokušao sam kontaktirati direktora dužnika, ali isti nije odgovarao na službeni e-mail niti na pozive;
- kontaktirao sam s predlagateljicom u ovom postupku Laurom Gergelj radi pribavljanja informacija važnih za sastavljanje ovog izvješća;
- napravio sam uvid u prijedlog za otvaranje stečajnog postupka, GFI i u Očevidnik FINA-e o neizvršenim osnovama za plaćanje;
- izvršio sam uvid u Zajednički informacijski sistem zemljišnih knjiga i katastra radi provjere je li dužnik vlasnik nekretnina te je li prethodno bio vlasnik nekretnina;
- napravio sam uvid u sustav e-Komunikacija za dužnika radi provjere vode li se eventualni sudski postupci, a predmet kojih bi bila eventualna imovina dužnika;
- zatražio sam uvjerenje o vlasništvu vozila za dužnika;
- zatražio sam od HZMO-a uvjerenje o eventualnim zaposlenicima dužnika;
- zatražio sam od ZK odjela Općinskog suda u Zadru dostavu isprava iz Zbirke isprava o slijedu prijenosa prava vlasništva nekretnina koje su prethodno bile u vlasništvu dužnika;
- napravio sam uvid u spis radi utvrđivanja činjenica u dosad provedenom prethodnom postupku, a koje su bitne za davanje mišljenja privremenog stečajnog upravitelja.

3. Podaci o poslovanju i imovini dužnika

Dužnik VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o. u Očevidniku neizvršenih osnova za plaćanje ima dug od 753.884,68 EUR.

Predmetni dug odnosi se na potraživanja Republike Hrvatske prema poreznim rješenjima.

Postupak je iniciran prijedlogom Laure Gergelj, OIB: 38072963871, Vijenac Ivana Česmičkog 7, Osijek.

Dužnik je bio projektno društvo osnovano radi gradnje nekretnine (višestambene zgrade) u Privlaci kod Zadra.

Nastupila je blokada računa dužnika zbog dospijeća obveza, a izostanka poslovne aktivnosti.

Nastavak poslovanja nije moguć, a nije izgledna ni deblokada računa.

Dužnik nije vlasnik nekretnina (prema podacima iz ZIS-a).

Dužnik nije vlasnik vozila (prema potvrdi).

Iz svih napravljenih provjera nije utvrđena imovina stečajnog dužnika koja bi činila stečajnu masu dovoljnu za namirenje troškova postupka.

Privremeni stečajni upravitelj napravio je detaljnu analizu eventualnih pobojnih radnji dužnika u vezi s nekretninom prenesenom iz imovine dužnika u imovinu trećih osoba.

U nastavku ovog izvješća stečajni upravitelj opisuje:

a/ kronologiju prijenosa prava vlasništva nekretnina sa stečajnog dužnika na treće osobe;

b/ analizu eventualne pobojnosti takvih pravnih poslova u kontekstu odredaba Stečajnog zakona o pobijanju dužnikovih pravnih radnji.

Kronologija prijenosa prava vlasništva nekretnina koje su prethodno bile u vlasništvu dužnika

Dužnik je prethodno u zemljišnoj knjizi bio upisan kao vlasnik nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, u zk. ul. br. 7841, k.o. Privlaka, opisanih kao zkč. br. 8753/1, ŠKRAPAVAC, oranica, površine 28 m2; zkč. br. 8753/2, ŠKRAPAVAC, oranica, površine 1377 m2, ukupne površine 1405 m2 (dostavljaju se aktivni i povijesni ZK izvadak za predmetnu nekretninu).

U naravi je riječ o zemljištu s nedovršenom stambenom zgradom (planirano 6 stanova).

Čestice 8753/1 i 8753/2 nastale su diobom ranije k.č. 8753 (1.405 m²) na temelju rješenja UP/I 932-07/2021-02/261.

K.č. 8753 je upisana u zk.ul. 7841 pod Z-20802/2018 (zaprimljeno 19.09.2018.), prijenosom iz zk. ul. 1377 k.o. Privlaka.

U zemljišnoj knjizi čestice su upisane kao oranice. Iz isprava, međutim, proizlazi da je na nekretnini izgrađena stambena zgrada od šest stanova, dovršena oko 75% (ugovor pod Z-6306/2026; adresa Škrapavac II br. 9, Privlaka). Ugovor pod Z-10618/2026 navodi da je za tu poludovršenu građevinu izdana građevinska dozvola. Zgrada nije evidentirana u A listu.

POČETNO STANJE – VILAPARK PRIVLAKA d.o.o. vlasnik u 1/1 dijela

Vlasnik:
VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o., OIB 93330839589 1. vlasnički dio 1/1, rbr. 1.1 – Z-20802/2018, zaprimljeno 19.09.2018.

Pravna osnova:
Ugovor o kupoprodaji sastavljen u Zadru 18. rujna 2018., potpisi ovjereni kod javnog bilježnika Emila Brkića iz Zadra pod br. OV-8425/18.

Teret:
C list, rbr. 1.1 – Z-2935/2022 (zaprimljeno 02.02.2022.). Uknjižba založnog prava na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava, koji je solemnizirala javna bilježnica Mirjana Borić iz Osijeka pod br. OV-1284/2022 od 01.02.2022. Založno pravo osigurava tražbinu od 276.688.000,00 HUF s kamatama i troškovima, u korist CED KÖZÉP-EURÓPAI NONPROFIT KFT, OIB 55002259324, Kacsa utca 15, 1027 Budimpešta. Založno pravo opterećivalo je cijelu nekretninu, odnosno oba kasnija suvlasnička dijela.

PREGLEDNA KRONOLOGIJA PROMJENA U ODNOSU NA PREDMETNU NEKRETNINU

Datum	Dnevnik	Isprava / upis	Udio	Stjecatelj
19.09.2018.	Z-20802/2018	Uknjižba prava vlasništva – ugovor o kupoprodaji od 18.09.2018. (OV-8425/18)	1/1	VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o.
02.02.2022.	Z-2935/2022	Uknjižba založnog prava u korist CED (276.688.000,00 HUF)	cijela nekretnina	— (teret)
06.02.2026. (ovjera 11.02.2026.)	—	Ugovor o ostvarivanju prava vlasništva i naknade pravnim putem, OV-1230/2026	1/6	PINETA 2023 d.o.o.
24.02.2026.	Z-6306/2026	Prijedlog za uknjižbu (uz tabularnu izjavu OU-55/2026 od 24.02.2026.); rješenje od 04.03.2026.	1/6	PINETA 2023 d.o.o.
19.03.2026.	Z-9227/2026	Provedba upisa po čl. 134. ZZK: 1/6 PINETA (prvenstveni red Z-6306/2026), 5/6 VILLAPARK	1/6 i 5/6	PINETA (1/6); VILLAPARK (5/6)
25.03.2026.	—	Punomoć Laure Gergelj (direktorica VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o.) Zoltánu Erdősiju, OV-2916/2026	5/6	—
31.03.2026.	Z-10618/2026	Ugovor o kupoprodaji nekretnine, OV-1433/2026 – predbilježba prava vlasništva	5/6	CEDRUM PROJEKT j.d.o.o.
26.05.2026.	—	Priznanica i tabularna izjava VILLAPARK-a, OV-5056/2026	5/6	CEDRUM PROJEKT j.d.o.o.
05.06.2026.	Z-18204/2026	Zabilježba opravdanja predbilježbe	5/6	CEDRUM PROJEKT j.d.o.o.
24.07.2026. (datum ugovora: 24.07.2025.)	—	Ugovor o kupoprodaji nekretnina PINETA – CEDRUM, ovjera OV-9305/2026	1/6	CEDRUM PROJEKT j.d.o.o.

Datum	Dnevnik	Isprava / upis	Udio	Stjecatelj
10.08.2026.	Z-25105/2026	Uknjižba brisanja založnog prava CED (brisovno očitovanje OV-9232/2026 od 24.06.2026.)	cijela nekretnina	— (brisanje tereta)
24.08.2026.	Z-26592/2026	Uknjižba prava vlasništva na temelju ugovora OV-9305/2026	1/6	CEDRUM PROJEKT j.d.o.o.

PRILOZI:
- Isprave o prijenosima pribavljene iz Zbirke isprava ZK odjela Zadar

a/ <u>Prijenos prava vlasništva 1/6 predmetnih nekretnina s VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o. na treće osobe</u>

Tijek: VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o. → PINETA 2023 d.o.o. → CEDRUM PROJEKT j.d.o.o.

1. <u>Prijenos s VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o. na PINETA 2023 d.o.o.</u>

Isprava:

Ugovor o ostvarivanju prava vlasništva i naknade pravnim putem, sklopljen u Osijeku 06.02.2026. (zbirka isprava Z-6306/2026)

Ugovorne strane:

PINETA 2023 d.o.o., OIB 68442072665, Vir, Ulica Borisa Krnčevića 58, kao „Izvršitelj", zastupana po članici uprave Krisztini Erdősiné Jakab, te VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o., OIB 93330839589, kao „Nalogodavac", zastupan po direktorici Lauri Gergelj.

Ovjera potpisa:

javna bilježnica Sanja Popović, Osijek, OV-1230/2026 od 11.02.2026. Kao datum isprave zemljišna knjiga upisuje datum ugovora, 06.02.2026.

Sadržaj:

Ugovor se poziva na raniji ugovor istih strana od 4. lipnja 2025. U vezi sa zgradom od šest stanova na k.č. 8753/1 i 8753/2, Izvršitelj iz tog ugovora ima pravo na „Stan A6" i na preostalu proviziju od 25.000,00 EUR. Ugovor navodi da su ta prava ugrožena jer je „Član" (Feluba Invest Kft) kasnio s podmirenjem duga prema CED-u. Uz to su navedeni planirana dražba od strane CED-a, neplaćena provizija do 31.12.2025. i drugo. Strane „suglasno navode" da je Izvršitelj ovlašten u roku od 15 dana uknjižiti pravo vlasništva na suvlasničkom dijelu od 1/6 k.č. 8753/1 i 8753/2, uz istovremeno brisanje tog prava s imena VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o.. Ugovor ne sadrži kupoprodajnu cijenu. Pravni posao je u biti prijenos suvlasničkog dijela radi namirenja, odnosno osiguranja Pinetinih tražbina iz ugovora od 04.06.2025. (koji zasad nije dostupan privremenom stečajnom upravitelju).

Od 19.03.2026. (s prvenstvom od 24.02.2026.) vlasnik 1/6 je PINETA 2023 d.o.o., a vlasnik 5/6 VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o. Takvo je stanje vidljivo i u izvatku od 31.03.2026. koji je prilog br. 1 ugovora pod Z-10618/2026.

2. <u>Prijenos s PINETA 2023 d.o.o. na CEDRUM PROJEKT j.d.o.o.</u>

Isprava:

Ugovor o kupoprodaji nekretnina (zbirka isprava Z-26592/2026).

Ugovorne strane:

PINETA 2023 d.o.o., zastupano po članici uprave Krisztini Erdősiné Jakab, kao prodavatelj, te CEDRUM PROJEKT j.d.o.o., OIB 47093623601, Planina Zapad 146, 31306 Batina, zastupan po Istvánu Pintéru, kao kupac.

Datum:

U uvodu ugovora pogrešno piše da je sklopljen u Zadru „dana 24. srpnja 2025. godine". Potpise je ovjerio javni bilježnik Emil Brkić iz Zadra pod OV-9305/2026 dana 24.07.2026.

Predmet i cijena:

cijeli suvlasnički dio od 1/6 k.č. 8753/1 i 8753/2 (čl. 1.–2.), za kupoprodajnu cijenu od 100.000,00 EUR s PDV-om. Cijena se plaća u roku od 90 dana od sklapanja ugovora (čl. 3.).

Clausula intabulandi:

bezuvjetna, sadržana u čl. 6. ugovora; zasebna tabularna izjava nije potrebna.

Zemljišnoknjižni upis:

prijedlog zaprimljen 24.08.2026. pod Z-26592/2026

b/ <u>Prijenos prava vlasništva 5/6 predmetnih nekretnina s VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o. na treće osobe</u>

Tijek: VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o. → CEDRUM PROJEKT j.d.o.o.

Laura Gergelj, kao direktorica VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o., opunomoćila je 25.03.2026. Zoltána Erdősija, OIB 72009279924, Komárno, Slovačka. Punomoćnik je ovlašten u ime društva zaključiti predugovor i/ili ugovor o kupoprodaji nekretnine iz zk.ul. 7841 k.o. Privlaka te njihove anekse i ovjeriti ih kod javnog bilježnika. Potpis je ovjerila javna bilježnica Sanja Popović, Osijek, pod OV-2916/2026.

Isprava:

Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 31.03.2026., sklopljen u Zagrebu 31.03.2026. na hrvatskom i mađarskom jeziku. Mjerodavan je hrvatski tekst. Potpise je ovjerila javna bilježnica Daniela Božić, Zagreb, pod OV-1433/2026 (zbirka isprava Z-10618/2026).

Ugovorne strane:

VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o. kao prodavatelj, po punomoćniku Zoltánu Erdősiju, te CEDRUM PROJEKT j.d.o.o. kao kupac, po direktoru Istvánu Pintéru.

Predmet:

Suvlasnički dio od 5/6 k.č. 8753/1 i 8753/2, kupljen „u viđenom stanju" - Ugovor utvrđuje da na nekretnini postoji poludovršena građevina s građevinskom dozvolom te da je upisano založno pravo CED-a (Z-2935/2022).

Kupoprodajna cijena:

1.159.340,00 EUR bruto (čl. 2.), plativo prema čl. 3.: iznos od 369.163.497,00 HUF kupac plaća izravno CED-u (račun kod Magyar Államkincstár) do 15.04.2026., prema obračunu CED-a od 09.03.2026. Nakon tog roka iznos raste za 89.772,00 HUF dnevno. Ako plaćanje ne bude izvršeno do 30.06.2026., prodavatelj smije raskinuti ugovor. Nakon toga CED izdaje brisovno očitovanje; ostatak cijene kupac plaća prodavatelju u roku od 8 dana od brisanja hipoteke.

Tabularna izjava (čl. 5.):

Prodavatelj će je predati kupcu najkasnije 2 radna dana nakon isplate cijele cijene. Clausula intabulandi je, dakle, odgođena do potpune isplate. Posjed se predaje u roku od 7 radnih dana od isplate cijele cijene (čl. 6.).

Predbilježba prava vlasništva

Prijedlog je zaprimljen 31.03.2026. pod Z-10618/2026. Proveden je kao predbilježba prava vlasništva na 5/6 u korist CEDRUM PROJEKT j.d.o.o., uz uvjet da se opravda dostavom tabularne izjave koju će prodavatelj izdati nakon isplate cijele kupoprodajne cijene.

Priznanica i tabularna izjava od 26.05.2026.

VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o., sada zastupan po Zoltánu Erdősiju kao direktoru, potvrđuje da je CEDRUM PROJEKT j.d.o.o. u cijelosti isplatio kupovninu iz ugovora od 31.03.2026. Kupca ovlašćuje da na temelju ugovora i te isprave uknjiži pravo vlasništva na 5/6 i izbriše prodavatelja. Potpis je ovjerila javna bilježnica Sanja Popović pod OV-5056/2026

Opravdanje predbilježbe

Prijedlog je zaprimljen 05.06.2026. pod Z-18204/2026. Time je predbilježba prešla u uknjižbu s prvenstvom od 31.03.2026.

c/ Sadašnje stanje

2. suvlasnički dio 1/6 – CEDRUM PROJEKT j.d.o.o., OIB 47093623601, Planina Zapad 146, 31306 Batina;

3. suvlasnički dio 5/6 – CEDRUM PROJEKT j.d.o.o., OIB 47093623601;

Mišljenje privremenog stečajnog upravitelja o eventualnoj pobojnosti ranije opisanih pravnih poslova dužnika i trećih osoba

Dužnik:

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

Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka:

podnesen 12.10.2026.

Imovina:

k.č. 8753/1 i k.č. 8753/2, zk.ul. 7841, k.o. Privlaka (Općinski sud u Zadru, ZK odjel Zadar)

Kao privremeni stečajni upravitelj (ujedno i odvjetnik) u nastavku dajem svoje mišljenje o tome smatram li postoje li, u slučaju otvaranja stečaja, pretpostavke za pokretanje parnica radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji ili drugih parnica s ciljem vraćanja nekretnine u stečajnu masu.

1/ <u>Opće pretpostavke pobijanja dužnikovih pravnih radnji u stečaju</u>

a/ otvaranje stečajnog postupka – bilo bi ispunjeno;

b/ radnja poduzeta prije otvaranja stečaja – bilo bi ispunjeno;

c/ radnja oštećuje vjerovnike ili pogoduje pojedinom vjerovniku – UPITNO!

d/ odobrenje stečajnog suca – to bi se trebalo zatražiti u slučaju otvaranja stečaja uz dostavu prijedloga koji bi opravdavao pokretanje takve parnice

U odnosu na pretpostavku pod c/ navodim kako smatram da ista nije ispunjena što dovodi do zaključka da nisu ispunjene opće pretpostavke za pobijanje dužnikovih pravnih radnji.

Naime, predmetna nekretnina (u cijelosti) prije sklapanja gore opisanih pravnih poslova bila je opterećena založnim pravom u korist založnog vjerovnika CED KÖZÉP-EURÓPAI NONPROFIT KFT,

OIB 55002259324, Kacsa utca 15, 1027 Budimpešta. Založno pravo opterećivalo je cijelu nekretninu, odnosno oba kasnija suvlasnička dijela.

Založno pravo osiguravalo je tražbinu založnog vjerovnika (prema obračunu od 9. ožujka 2026. godine) u iznosu od 369.163.497,00 HUF.

Za izračun sam uzeo referentni tečaj ECB-a od 9. 3. 2026., koji je iznosio 1 EUR = 396,38 HUF. Izračun je 369.163.497,00 / 396,38 = 931.337,35 EUR.

Dakle, u slučaju vraćanja nekretnine u stečajnu masu (uspješnog pobijanja) ista bi bila opterećena založnim pravom u iznosu od najmanje 931.337,35 EUR, a založni bi vjerovnik imao pravo na daljnje kamate sve do dosude nekretnine kupcu u slučaju prodaje u stečajnom postupku.

Imajući u vidu tijek stečajnog postupka i rokove nekretnina bi mogla biti prodana tek za najmanje godinu dana što znači da bi tražbina založnog vjerovnika iznosila cca. 1.000.000,00 EUR.

Trebalo bi procijeniti točno vrijednost predmetne nekretnine, ali na temelju dostupnih podataka (a i cijene iz ugovora) privremeni stečajni upravitelj procjenjuje vrijednost na otprilike isti iznos.

Navedenom treba pridodati još i predvidive troškove stečajnog postupka koji bi iznosili barem 100.000,00 EUR.

Naime, prilikom utvrđivanja omjera utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika u odnosu na vrijednost stečajne mase, uzet će se u obzir i predvidivi troškovi samog stečajnog postupka koji će biti isplaćeni iz stečajne mase, s obzirom da i njihovo plaćanje umanjuje namirenje stečajnih vjerovnika.

Navedeno upućuje na zaključak kako eventualno uspješno pobijanje ne bi dovelo do boljeg namirenja vjerovnika jer bi isključivo pravo na namirenje imao založni vjerovnik CED KÖZÉP-EURÓPAI NONPROFIT KFT.

Budući da iz isprava proizlazi da je založni vjerovnik CED KÖZÉP-EURÓPAI NONPROFIT KFT izdao brisovno očitovanje zaključujem kako je taj dio kupovnine plaćen (nije životno niti realno da bi založni vjerovnik sa skoro milijunskom tražbinom izdao brisovno očitovanje bez podmirenja obveze). Sve i da je riječ o kakvom fiktivnom poslu, u slučaju vraćanja nekretnine u stečajnu masu bio bi „vraćen“ i zalog.

S obzirom na navedeno smatram kako u slučaju pokretanja parnice radi pobijanja radnji u stečaju ne bi bile ispunjene već ni sve opće pretpostavke pobijanja nužne za uspjeh u sporu.

Unatoč ovakvom zaključku analiziram i posebne pretpostavke pobijanja radi davanja cjelovitog mišljenja.

Posebne materijalne pretpostavke pobijanja mogu se sagledati kroz pojedine vrste osnova pobijanja, a SZ ih regulira kao: kongruentno namirenje, inkongruentno namirenje, pravne radnje kojima se vjerovnici izravno oštećuju, namjerno oštećenje, pravne radnje bez naknade ili uz neznatnu naknadu, zajam kojim se nadomješta kapital, tajno društvo, te dodatne specifičnosti kod isplate mjeničnih i čekovnih obveza, ovršne isprave i gotovinskog posla.

2/ <u>Posebne pretpostavke pobijanja dužnikovih pravnih radnji u stečaju</u>

a/ kongruentno namirenje

- nisu ispunjeni uvjeti – izvan prekluzivnog roka;

b/ inkongruentno namirenje

- nisu ispunjeni uvjeti – izvan prekluzivnog roka;

c/ pravne radnje kojima se vjerovnici izravno oštećuju

- nisu ispunjeni uvjeti – izvan prekluzivnog roka;

d/ namjerno oštećenje

Kao namjerno oštećenje okvalificirana je pravna radnja koju je dužnik poduzeo u posljednjih deset godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje (pred)stečajnoga postupka ili nakon toga s namjerom da ošteti svoje vjerovnike.

Takva radnja može se pobijati ako je druga strana u vrijeme poduzimanja radnje znala za namjeru dužnika. Znanje za namjeru se pretpostavlja ako je druga strana znala da dužniku prijeti nesposobnost za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici. Postojanje namjere stečajnog dužnika prosuđivat će se uvijek s obzirom na okolnosti konkretnog slučaja.

Smatrat će se da je vjerovnik znao da dužniku prijeti nesposobnost za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici ako je znao ili je morao znati za okolnosti iz kojih se nužno moralo zaključiti da je dužnik nesposoban za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici.

Naplatni ugovor sklopljen između dužnika i njemu bliske osobe može se pobijati ako se stečajni vjerovnici njime izravno oštećuju.

Da bi moglo doći do pobijanja pravnih radnji kojima se vjerovnici namjerno oštećuju, potrebno je da su uz opće pretpostavke pobijanja kumulativno ispunjene sljedeće pretpostavke:

- **da je pravna radnja poduzeta u posljednjih deset godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka ili nakon toga,**
- **radnja je morala biti poduzeta s namjerom stečajnog dužnika da ošteti svoje vjerovnike,**
- **druga strana je u vrijeme poduzimanja predmetne pravne radnje znala za namjeru dužnika da ošteti vjerovnike time da se takvo znanje pretpostavlja ako je druga strana znala da dužniku prijeti nesposobnost za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici.**

Izdvajam stajalište Vrhovnog suda o navedenom.

Vrhovni sud Republike Hrvatske, Revt 379/15-2 od 21.11.2017. godine (slično i u odluci Revt 316/13-2 od 05.05.2015. godine): *„Da bi dužnik poduzeo radnju s namjerom oštećenja vjerovnika na strani dužnika treba najmanje prijetiti nesposobnost za plaćanje.“*

Predmetni pravni poslovi kojima je otuđena nekretnina poduzeti su u veljači i ožujku 2026. godine, a blokada računa dužnika nastupila je u svibnju 2026. godine.

Navedeno jako dovodi u pitanje ispunjenost navedene pretpostavke postojanja namjere za oštećenje.

Tim više što je nekretnina bila izrazito opterećena založnim pravom pa samim time dužnik nije ni oštećivao vjerovnike jer je podmirivao tražbinu osiguranu založnim pravom.

Što se tiče znanja druge strane navedeno je izrazito upitno.

Kod kupca PINETA 2023 d.o.o. možemo govoriti o bliskoj osobi jer je direktorica PINETA 2023 d.o.o. supruga direktora dužnika, međutim krajnji stjecatelj je društvo CEDRUM PROJEKT j.d.o.o. čiji je direktor Istvan Pinter koji se ne može povezati kao bliska osoba dužnika.

U tom kontekstu ni pretpostavke po osnovi pobijanja naplatnog ugovora između dužnika i njemu bliske osobe kojim se stečajni vjerovnici izravno oštećuju nisu ispunjene.

Istražio sam povezanost Zoltana Erdosija (direktora dužnika) i Istvana Pintera (direktora CEDRUM PROJEKT j.d.o.o.) i jedina poveznica da su nekad davno radili u istom društvu.

Navedeno ne predstavlja blisku osobu u kontekstu SZ-a.

U svakom slučaju smatram da nisu ispunjene posebne pretpostavke pobijanja ni po ovoj osnovi.

e/ pravne radnje bez naknade ili uz neznatnu naknadu

Mora se raditi o radnjama za koje dužnik nije dobio nikakvu vrijednost ili je dobio neznatnu vrijednost.

Tako i viši sudovi.

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Pž 2810/2015-2 od 26.04.2017. godine: Cijeneći međusobno suprotstavljene tvrdnje stranaka, trebalo je ispitati je li Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva broj 5/99 od 14. siječnja 1999., uopće radnja bez naknade ili uz neznatnu naknadu. Ovaj sud prihvaća zaključak prvostupanjskog suda o tome da Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva broj 5/99 od 14. siječnja 1999., nije radnja bez naknade, ali ne iz razloga na koje se poziva prvostupanjski sud. Po ocijeni ovog suda, Sporazum kojim dužnik daje osiguranje za naplatu duga druge osobe, ne može se smatrati pravnom radnjom bez naknade. To iz razloga što se takvim osiguranjem osigurava dugovanje druge osobe prema vjerovniku te osobe, a povodom davanja određene naknade od strane vjerovnika toj drugoj osobi. Drugim riječima, budući da se spornim Sporazumom osigurava dugovanje druge osobe prema vjerovniku, ne radi se o pravnoj radnji bez

naknade. Ovakav stav, zauzeo je Vrhovni sud Republike Hrvatske u svojim odlukama (npr. VSRH Revt-65/07-2 od 3. listopada 2007.). Zbog toga, u ovom slučaju nisu ispunjene pretpostavke za pobijanje pravnih radnji po odredbi čl. 132. SZ-a. Pravna podloga članak 132. Stečajnog zakona (Narodne novine, broj 44/96, 29/99 i 129/00).

U konkretnom slučaju do prijenosa je došlo na temelju pravnih poslova koji su sadržavali znantne naknade pa nikako nisu ispunjene posebne pretpostavke pobijanja po ovoj osnovi.

f/ zajam kojim se nadomješta kapital

- **nije ispunjeno**

Potrebno je istaknuti da uobičajene ili redovne osnove za pobijanje (kongruentno pokriće, inkongruentno pokriće i pravne radnje kojima se vjerovnici izravno oštećuju) zahvaćaju vremensko razdoblje od svega tri mjeseca prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka što ovdje nije ispunjeno.

Zbog kratkoće navedenih rokova pobijatelj često dolazi u situaciju da bi u cilju pobijanja pravnih radnji morao koristiti institut namjernog oštećenja vjerovnika, a koji institut ima izuzetno zahtjevne i složene posebne materijalne pretpostavke pobijanja koje je potrebno dokazati u parnici. U praksi još nije zauzeto jasno stajalište glede načina dokazivanja namjere u smislu SZ 1996 (jednako regulirano i u SZ 2015) i njezinog razlikovanja u odnosu na namjeru koju poznaje i definira kazneno zakonodavstvo, te je vidljiva neprilagođenost instituta preuzetog iz njemačkog zakonodavstva prilikom primjene u hrvatskom pravu.

Iako je Vrhovni sud Republike Hrvatske zauzeo stajalište koja bi se situacija načelno trebala smatralo namjernim oštećenjem u smislu članka 131. SZ 1996, isti nerado potvrđuje postojanje namjere, te ne nalazi elemente namjernog oštećenja u situacijama u kojima takovu namjeru prepoznaju niži sudovi.

Tako su u recentnoj sudskoj praksi zauzeta slijedeća stajališta glede namjernog oštećenja:

Vrhovni sud Republike Hrvatske u svojim ukidnim odlukama Revt. 316/13-2 od 05.05.2015. godine i Revt.379/15-2 od 21.11.2017. godine navodi: „O odlučnoj osporenoj činjenici – namjeri tužitelja kao dužnika, koja, vezano uz rezultate poslovanja, uključuje svijest dužnika o prijetećoj nesposobnosti za plaćanje te nemogućnost namirenja svih vjerovnika i njegovu volju da se pogodujući tuženiku ošteti druge vjerovnike, kako to osnovano ističe revident, nižestupanjski razlozi nemaju dostatne razloge.“

Evidentno je da je pitanje namjernog oštećenja izuzetno delikatno pitanje osobito zbog činjenice da s jedne strane budući stečajni dužnik ima potrebu i dužnost ispunjenja svojih dospjelih novčanih obveza prema vjerovnicima i ima pravo slobodnog biranja kako će izvršiti ispunjenje, a može se raditi i o potrebi saniranja poslovanja, dok vjerovnici opet s druge strane imaju legitimno pravo i obvezu naplate svojih dospjelih potraživanja te poduzimaju sve mjere koje smatraju razumnim i potrebnim u cilju takove naplate. Vjerovnici u pravilu, gledajući s njihove pozicije, nisu dužni voditi računa o postojanju drugih vjerovnika već o vlastitoj naplati, pa stoga situacije koje regulira SZ 2015 i koje potpadaju pod namjerno oštećenje spadaju u najdiskutabilnije područje pobijanja pravnih radnji u povodu stečaja. Budući da je s osnove namjernog oštećenja moguće pobijanje pravnih radnji i do 10 godina unatrag, razumljivo je da takovo pobijanje treba

predstavljati izuzetak, a ne pravilo te da se doista mora raditi o namjeri oštećenja vjerovnika, a ne o potrebi saniranja poslovanja ili pak slobodnom izboru načina podmirenja određenog vjerovnika.

S obzirom na navedeno smatram kako u slučaju pokretanja parnice radi pobijanja radnji u stečaju ne bi bile ispunjene ni posebne pretpostavke pobijanja nužne za uspjeh u sporu.

Mišljenje privremenog stečajnog upravitelja o mogućnostima evenutalnog pokretanja pojedinih drugih parničnih postupaka na temelju postupanja dužnika

Prijenos 5/6 dijela nekretnine: VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o. → CEDRUM PROJEKT j.d.o.o.

Laura Gergelj, kao direktorica VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o., opunomoćila je 25.03.2026. Zoltána Erdősija, OIB 72009279924, Komárno, Slovačka.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 31.03.2026., sklopljen u Zagrebu 31.03.2026.

Ugovorne strane:

VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o. kao prodavatelj, po punomoćniku Zoltánu Erdősiju, te CEDRUM PROJEKT j.d.o.o. kao kupac, po direktoru Istvánu Pintéru.

Predmet:

Suvlasnički dio od 5/6 k.č. 8753/1 i 8753/2, kupljen „u viđenom stanju" - Ugovor utvrđuje da na nekretnini postoji poludovršena građevina s građevinskom dozvolom te da je upisano založno pravo CED-a (Z-2935/2022).

Kupoprodajna cijena:

1.159.340,00 EUR bruto (čl. 2.), plativo prema čl. 3.: iznos od 369.163.497,00 HUF kupac plaća izravno CED-u (račun kod Magyar Államkincstár) do 15.04.2026., prema obračunu CED-a od 09.03.2026. Nakon tog roka iznos raste za 89.772,00 HUF dnevno. Ako plaćanje ne bude izvršeno do 30.06.2026., prodavatelj smije raskinuti ugovor. Nakon toga CED izdaje brisovno očitovanje; ostatak cijene kupac plaća prodavatelju u roku od 8 dana od brisanja hipoteke.

Tabularna izjava (čl. 5.):

Prodavatelj će je predati kupcu najkasnije 2 radna dana nakon isplate cijele cijene. Clausula intabulandi je, dakle, odgođena do potpune isplate. Posjed se predaje u roku od 7 radnih dana od isplate cijele cijene (čl. 6.).

Predbilježba prava vlasništva

Priznanica i tabularna izjava od 26.05.2026.

VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o., sada zastupan po Zoltánu Erdősiju kao direktoru, potvrđuje da je CEDRUM PROJEKT j.d.o.o. u cijelosti isplatio kupovninu iz ugovora od 31.03.2026. Kupca ovlašćuje da na temelju ugovora i te isprave uknjiži pravo vlasništva na 5/6 i izbriše prodavatelja. Potpis je ovjerila javna bilježnica Sanja Popović pod OV-5056/2026

Opravdanje predbilježbe

Prijedlog je zaprimljen 05.06.2026. pod Z-18204/2026. Time je predbilježba prešla u uknjižbu s prvenstvom od 31.03.2026.

U konkretnom slučaju Ugovorom o kupoprodaji bilo je predviđeno da će se kupoprodajna cijena (ukupno 1.159.340,00 EUR) platiti u dva dijela:

a/ prvi dio od 369.163.497,00 HUF kupac plaća izravno CED-u (račun kod Magyar Államkincstár) do 15.04.2026., prema obračunu CED-a od 09.03.2026. Nakon tog roka iznos raste za 89.772,00 HUF dnevno

b/ preostali dio cijene kupac plaća prodavatelju u roku od 8 dana od brisanja hipoteke.

Prvi dio nesporno je plaćen jer je brisovno očitovanje izdano 24. lipnja 2026. godine.

Točan iznos obveze prema CED-u treba utvrditi, ali osnova za izračun je sljedeća:

- obračun CED-a od 09.03.2026. (369.163.497,00 HUF), a nakon 15.04.2026. raste za 89.772,00 HUF dnevno.

Pod pretpostavkom da je plaćanje izvršeno 24. lipnja 2026. godine (najkasnije) kad je izdano brisovno očitovanje maksimalan iznos tražbine CED-a iznosi kako slijedi:

Tražbina CED-a na dan 24. 6. 2026.

Stavka	**Iznos (HUF)**
Iznos prema obračunu CED-a od 9. 3. 2026.	369.163.497,00
Povećanje od 16. 4. do 24. 6. 2026. (70 dana × 89.772,00 HUF)	6.284.040,00
Ukupno na dan 24. 6. 2026.	**375.447.537,00**
Protuvrijednost u EUR (referentni tečaj ECB-a na dan 24. 6. 2026.: 1 EUR = 356,18 HUF)	**1.054.094,94 EUR**

Dakle, ukupno je iz kupovnine za namirenje tražbine založnog vjerovnika mogao bi isplaćen iznos od najviše 1.054.094,94 EUR.

Ukupno ugovorena kupovnina iznosila je 1.159.340,00 EUR.

Tražbina CED-a na dan 24. 6. 2026. i razlika kupovnine

Stavka	**HUF**	**EUR**
Iznos prema obračunu CED-a od 9. 3. 2026.	369.163.497,00	
Povećanje od 16. 4. do 24. 6. 2026. (70 dana × 89.772,00 HUF)	6.284.040,00	
Tražbina CED-a na dan 24. 6. 2026.	**375.447.537,00**	**1.054.094,94**
Ukupna kupovnina		1.159.340,00
Razlika (kupovnina − tražbina CED-a)		**105.245,06**

Preračun HUF u EUR po referentnom tečaju ECB-a na dan 24. 6. 2026.: 1 EUR = 356,18 HUF.

Preostali dio cijene kupac (CEDRUM PROJEKT j.d.o.o.) trebao je platiti prodavatelju (VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o.) u roku od 8 dana od brisanja hipoteke.

Hipoteka je brisana 10. kolovoza 2026. godine.

Ostatak kupovnine u iznosu od najmanje 105.245,06 EUR nije plaćen jer je račun dužnika u blokadi od svibnja 2026. godine, a nije smanjivan iznos blokade računa pa zaključujem kako nije isplaćena razlika (unatoč tomu što je isplaćena kupoprodajna cijena).

S obzirom na navedeno smatram kako je moguće pokrenuti sljedeći postupak koji namjeravam pokrenuti nakon otvaranja stečajnog postupka (moguće pokrenuti i slučaju otvaranja i zaključenja u skladu s čl. 132. SZ-a).

U konkretnom slučaju namjeravam kupcu ostaviti naknadni rok za ispunjenje preostalog iznosa obveze (isplate neisplaćenog dijela) pod prijetnjom raskida ugovora.

U slučaju nepostupanja namjeravam podnijeti tužbu radi utvrđenja da je ugovor raskinut (razmotrit ću još točne opcije s obzirom na sudsku praksu kako manje od 10 % neispunjene obveze predstavlja neznatno ispunjenje), a u svakom slučaju tražiti ispunjenje neispunjenog dijela obveze.

Ističem kako stečajni upravitelj može pokrenuti takvu parnicu kao zakonski zastupnik stečajne mase i to bez upisa stečajne mase u sudski registar (u skladu sa stajalištem VTS-a RH, posl. br. Pž-65/2024 od 27. ožujka 2024. godine).

4. Troškovi prethodnog postupka i predvidivi troškovi stečajnog postupka

Predvidivi troškovi prethodnog postupka iznose 850,00 EUR, a troškovi provođenja redovnog stečajnog postupka za period od 6 mjeseci iznose 3.440,00 EUR, što predstavlja ukupan trošak u iznosu od najmanje 4.290,00 EUR-a, sve kako je prikazano u sljedećoj tablici:

PRETHODNI POSTUPAK

Nagrada privremenom stečajnom upravitelju - bruto	800,00 EUR
Materijalni troškovi	50,00 EUR

STEČAJNI POSTUPAK

Nagrada stečajnom upravitelju - bruto	1.500,00 EUR
Materijalni troškovi (pečat, pošta i dr.)	100,00 EUR
Troškovi knjigovodstva (100,00 EUR mjesečno)	600,00 EUR
Troškovi otvaranja, vođenja i zatvaranja računa	100,00 EUR
Trošak arhiviranja poslovne dokumentacije	200,00 EUR
Putni troškovi (Zagreb-Osijek-Zagreb) – 3x – radi sudjelovanja na ispitnom/izvještajnom ročištu, sudjelovanja na jednoj skupštini vjerovnika i sudjelovanja na završnom ročištu u slučaju unovčenja – naknada po kilometru i cestarina	940,00 EUR

5. Mišljenje privremenog stečajnog upravitelja

Ostvareni su uvjeti za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom u skladu s odredbom čl. 5. st. 1. i 2., a u vezi s čl. 6. SZ-a, jer je kod dužnika utvrđeno postojanje stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje.

Naime, dužnik ne može trajnije ispunjavati svoje dospjele novčane obveze te u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje koji vodi FINA ima evidentirano više neizvršenih osnova za plaćanje u razdoblju dužem od 60 dana koje je trebalo bez daljnjeg pristanka dužnika naplatiti s bilo kojeg od njegovih računa.

Dužnik nije vlasnik dostupne vrjednije materijalne imovine koja bi mogla činiti stečajnu masu.

Iz navedenog proizlazi da dužnik nema imovinu kojom bi se mogli namiriti troškovi postupka.

Uz to, privremeni stečajni upravitelj nije utvrdio postojanje pobojnih pravnih radnji dužnika koje bi dovele do uspješnog pobijanja radnji u postupku i povećanja stečajne mase na temelju takvog parničnog postupka.

Naime, privremeni stečajni upravitelj smatra kako nisu ispunjene ni opće (mogućnost povoljnijeg namirenja vjerovnika) niti posebne pretpostavke pobijanja (nijedna od posebnih pretpostavki) kako je detaljno pojašnjeno u ovom izvješću.

Što se tiče eventualnog pokretanja parničnih postupka u skladu s odredbama ZOO-a (kako je opisano) za isto nije potrebno vođenje redovnog stečajnog postupka. Štoviše, isto bi bilo potpuno nesvrhovito jer ne postoji imovina za unovčenje u ovom postupku.

S obzirom na sve navedeno, predlaže se da sud donese rješenje kojim će pozvati osobe koje imaju pravni interes za provedbom stečajnoga postupaka nad dužnikom, da u roku od 15 dana od dostave tog rješenja putem e-oglasne ploče suda, uplate predujam za namirenje troškova prethodnog postupka, kao i otvorenog stečajnog postupka u iznosu od 4.290,00 EUR-a, a u slučaju da nitko ne uplati zatraženi predujam predlaže se da sud donese rješenje kojim će otvoriti i istovremeno zaključiti stečajni postupak nad dužnikom u skladu s odredbom čl. 132. SZ-a.

U svakom slučaju ističe se kako će, dođe li do otvaranja i istovremenog zaključenja stečajnog postupka (prema čl. 132. SZ-a), stečajni upravitelj, u skladu s obvezom iz članka 133. SZ-a, pristupiti razmatranju eventualnog vođenja parničnih postupaka za račun stečajne mase, sve kako je detaljno obrazloženo.

Na taj način uštedjelo bi se na svim troškovima vođenja stečajnog postupka te se ne generiraju nepotrebni troškovi.

Privremeni stečajni upravitelj

Juraj Blažičko

Digitally signed by Juraj Blažičko
Date: 2026.11.02 17:49:24 +01'00'