

TRGOVAČKI SUD OSIJEK

Na spis St 415/2019

DUŽNIK: STEČAJNA MASA IZA HUMANITAS .d.d. u stečaju

VJEROVNIK: TEŽIŠTE PROJEKT d.o.o. Ivanovac

OČITOVANJE

Vjerovnika za Skupštinu Vjerovnika i

usklađenje točke točke 2. Dnevnog reda

sa procjenom vještaka Ojvan od 08.12.2020.

Vjerovnici ustraju kod svog Prijedloga za održavanje Skupštine urečene za 16.12.2020., uz poseban osvrt na (u međuvremenu iznesene) navode Esseker grupe d.o.o. (dalje: Grupa), koji je, temeljem činjenice da je u njenu korist upisano založno pravo na **zemljištu** k.č.br. 3670 ko Osijek, jedan od dva razlučna vjerovnika (sa pravom odvojenog namirenja iz vrijednosti **zemljišta** k.č.br. 3670 ko Osijek). Upis založnog prava u korist Grupe - **osporen** tužbom P 255/2019 kod Naslovnog suda, sa zahtjevom da se isti upis briše.

Osim toga, navedena Grupa nije **javnom ispravom** – dokazala da ona ima razlučno pravo (i) na nedovršenom stambeno poslovnom **objektu** izgrađenom na predmetnom **zemljištu** k.č.br. 3670 ko Osijek. Grupa pogrešno smatra da je založnim pravom - koje je upisano na **zemljištu** k.č.br. 3670 ko Osijek opterećen i **objekt** (tj. da se načelo jedinstva nekretnine proteže i na založna prava), jer takvo načelo koje naziva: „jedinstvo založnih prava“ nije ustanovljeno pozitivnim propisima RH. Zato se iz cijene ostvarene prodajom **objekta** izgrađenog na **zemljištu** k.č.br. 3670 ko Osijek, namiruju isključivo stečajni vjerovnici (a ne razlučni vjerovnici).

Nadalje, prema Odluci **Ustavnog suda RH broj U-I-3465/2017 od 18.12.2018.**, na unovčenje nekretnina i pokretnina na kojima postoji založno pravo (PRIMARNO) se primjenjuje odredba čl. 229.st.4. SZ, tj. samo ako stečajni vjerovnici nisu na izvještajnom ročištu (ili skupštini vjerovnika u skladu sa odredbom čl. 235.st.1. SZ), drugačije odredili način i uvjete prodaje, **PODREDNO** se primjenjuju odredbe čl. 247. i 249. SZ. Time je **izmijenjeno (ispravljeno)** prethodno zauzeto pravno stajalište VTS RH iz odluke broj **PŽ 6190/2016-2 od 09.11.2016.** Slijedi da je - u skladu sa odredbom čl. 229.st.2. SZ, stečajni upravitelj **dužan** unovčiti imovinu stečajne mase **u skladu sa odlukama skupštine vjerovnika** i zato je stavljen Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika, kako bi **vjerovnici donijeli odluku o načinu i uvjetima prodaje.**

Stoga je na Skupštini od 16.12.2020., točkom 1. predloženog Dnevnog reda predložena biti donesena odluka o načinu i uvjetima **skupne** prodaje nekretnina: **zemljišta** k.č.br. 3670 ko Osijek i **objekta** izgrađen na tom **zemljištu**. Kako je u međuvremenu sačinjena procjena vrijednosti **zemljišta** k.č.br. 3670 ko Osijek i

(nedovršenog stambeno-poslovnog) **objekta** na njemu izgrađenog - po sudskom vještaku-procjenitelju Darku Ojvan, od 08.12.2020., to se točka 2. predloženog Dnevnog reda sukladno navedenom usklađuje, tako da točka 2. glasi:

Točka 2. Dnevnog reda:

a) Utvrđuje se da ukupna procijenjena vrijednost nekretnina: **zemljište** k.č.br. 3670 ko Osijek i (nedovršenog stambeno - poslovnog) + **objekta** na njemu izgrađenog - iznosi 42.646.240,00 kn, od čega utvrđena vrijednost **zemljišta** k.č.br. 3670 ko Osijek iznosi 2.450.000,00 kn, a utvrđena vrijednost **objekta** iznosi 40.196.240,00 kn. Iz navedenog slijedi da u ukupnoj vrijednosti obaju nekretnina (42.646.240,00 kn) - vrijednost **zemljišta** od 2.450.000,00 kn sudjeluje sa $(2.450.000,00 : 42.646.240,00 \times 100 =) 5,7449378\%$, a vrijednost **objekta** sa $(40.196.240,00 : 42.646.240,00 \times 100 =) 94,255062\%$.

b) Obzirom da na nekretnini **zemljište** k.č.br.3670 ko Osijek - postoji upisano založno pravo za korist Esseker grupe d.o.o., koje je **osporeno** tužbom Vjerovnika Težište projekt d.o.o. u parnici koja je u tijeku kod Trgovačkog suda Osijek, broj P 255/2019, te da će u slučaju tužiteljevog pravomoćnog uspjeha u sporu - razlučno pravo biti vraćeno na korist pravnog prednika Bobar banke a.d. Bijeljina RS BiH, **izvršiti će se rezervacija sredstava** na depozitnom računu Naslovnog suda - do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P 255/2019 koji se vodi pred Trgovačkim sudom Osijek - **u iznosu od 5,7449378%** od ukupno postignute kupoprodajne cijene.

c) U slučaju da na javnoj dražbi kao kupac s najpovoljnijom ponudom - bude Esseker grupa d.o.o. - **neće se izvršiti prijeboj** tražbine Esseker grupe d.o.o. :

- s protu-tražbinom po osnovi ostvarene cijene **objekta** izgrađenog na zemljištu k.č.br. 3670 ko Osijek, dok Esseker grupa ne dostavi valjani dokaz (javnu ispravu ili javno ovjerovljenu privatnu ispravu) o tome da je ona stekla (da ima) založno pravo na **objektu** izgrađenom na **zemljištu** k.č.br. 3670 k.o. Osijek

- s protu-tražbinom po osnovi ostvarene cijene **zemljišta** k.č.br. 3670 ko Osijek – do pravomoćnog okončanja postupka P 255/2019 koji se vodi pred Naslovnim sudom,

nego će kupac Esseker grupa d.o.o. izvršiti uplatu kupovnine **u cijelosti** - na depozitni račun Trgovačkog suda Osijek, nakon čega će joj nekretnine biti predane u posjed i vlasništvo.

U Zadru, 14.12.2020.

TEŽIŠTE PROJEKT d.o.o., p.p.