

**Stečajna masa iza HUMANITAS d.d. u stečaju**

**Trg bana J. Jelačića 27**

**Osijek**

**OIB 21306137675**

Osijek, 14.12.2020. godine

**TRGOVAČKI SUD  
U OSIJEKU  
STEČAJNOM SUCU  
6 St-415/19**

**PREDMET:** Očitovanje stečajne upraviteljice

Na ročištu za utvrđivanje vrijednosti nekretnine punomoćnica Esseker grupe d.o.o. Osijek je izjavila netočnu tvrdnju da je stečajna upraviteljica trebala dostaviti “procjembeni elaborat u odnosu na utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine te odlučivanje o visini utvrđene vrijednosti imovine stečajnog dužnika”. Prethodni stečajni upravitelj je dostavio sudu izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima dana 17.09.2019. godine u 09:07:26 sati, u prilogu kojeg se nalazi između ostalog i procjena tržišne vrijednosti nekretnine Humanitas d.o.o. na adresi u Osijeku, Ružina ulica, kč.br. 3670, u iznosu od 34.110.000,00 kn, od 28.03.2013. godine, po ovlaštenom sudskom procjenitelju građevinske struke Darku Ojvan. Isto je vidljivo i u dostavljenom pregledu imovine i obveza po članku 223. Stečajnog zakona, gdje je iskazana nabavna vrijednost nekretnine u iznosu od 42.814.253,43 kn, knjigovodstvena vrijednost nekretnine u iznosu od 42.814.253,43 kn, te procijenjena vrijednost u iznosu od 34.110.000,00 kn. Budući da je procjena nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika dostavljena sudu i nalazi se u spisu St-415/2019, netočna je tvrdnja punomoćnice odvjetnice Željke Brlečić da je stečajna upraviteljica trebala dostaviti procjenu, pa je i prigovor na rad stečajne upraviteljice neutemeljen.

Punomoćnica Esseker grupe d.o.o predala je u spis, na ročištu za utvrđivanju vrijednosti imovine dužnika održanom dana 09.12.2020. godine, sudsku praksu po odluci VTS RH poslovni broj PŽ-6190/2016, iz koje je razvidno da predlagati prodaju imovine stečajnog dužnika imaju pravo razlučni vjerovnici, što je nesporno i utvrđeno člankom 247. stavak 1. Stečajnog zakona. No, netočna je tvrdnja punomoćnice da samo razlučni vjerovnici odlučuju o uvjetima i načinu prodaje nekretnina opterećenih razlučnim pravom. Ovo stoga što je izmijenjena sudska praksa, pa sam i suglasnost za zakazivanje skupštine vjerovnika dala, koji je podnesen na prijedlog razlučnog vjerovnika Težište projekta d.o.o. radi donošenja odluke o utvrđivanju načina i uvjeta prodaje, **shodno odluci Ustavnog suda broj broj U-I-3465/2017, U-I-3912/2017 i U-I-3498/2018 od 18.prosinca 2018. godine.**

Naime, odluka se odnosi na pitanje ustavnosti odredbe čl. 247. Stečajnog zakona, a koji regulira način unovčenja nekretnina na kojima postoji razlučno pravo.

Na ovu odluku upućuju suci Visokog trgovačkog suda koji pri Pravosudnoj akademiji održavaju stručne radionice za stečajne upravitelje. U navedenoj odluci se izričito navodi

“...da se imovina stečajnog dužnika prodaje odgovarajućom primjenom čl. 247. Stečajnog zakona **samo onda ako stečajni vjerovnici nisu na izvještajnom ročištu drugačije odredili način i uvjete prodaje po čl. 229. st. 4. Stečajnog zakona**”, te “da prodaja elektroničkom javnom dražbom nije jedini način prodaje”. Potonje su argumenti zbog kojih, između ostalog, Ustavni sud ne prihvća prijedlog za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti s Ustavom čl. 247. st. 6. Stečajnog zakona.

Prilog: - preslika odluke ustavnog suda od 18.12.2018. god.

Nadalje, netočna je tvrdnja punomoćnice Esseker grupe d.o.o. da se nagomilavaju troškovi čuvanja nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika jer stečajni dužnik nema obveza od 15.07.2020. godine, nego ima samo prihod i to od zakupnine. Naime, sukladno rješenju ovog suda broj St-415/19-84 i odluka skupštine vjerovnika, zaključen je Ugovor o čuvanju imovine sa zakupnikom Težište-projekt d.o.o. Ivanovac bez naknade prema stečajnom dužniku i ugovor o zakupu nekretnine zaključen s Težište-projektom d.o.o. za mjesečni iznos zakupnine od 22.001,25 kn s PDV-om.

Nadalje, Visokom trgovačkom sudu RH uputila sam požurnicu na rješavanje predmeta pod poslovnim brojem PŽ-1995/20, obrazložujući da jedinu imovinu stečajnog dužnika čine nekretnine upisane kod Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižnog odjela Osijek, koju čini zemljište upisano u zk.ul. 16364, k.o. Osijek, kč.br. 3670, dvorište Ružina ulica, površine 2954 m<sup>2</sup>, na kojem je sagrađena, a nedovršena poslovno stambena zgrada od 5 katova, koje treba unovčavati.

Na nekretnini stečajnog dužnika je upisana zabilježba spora pod Z-15131/2019 od 19.09.2019. godine, koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Osijeku pod brojem P-255/2019, između Težište projekta d.o.o. i Esseker grupe d.o.o., radi upisa promjene vjerovnika upisanog pod brojem Z-9762/2019 kod već upisanog prava zaloga pod Z-11203/2013. Trgovački sud u Osijeku je rješenjem poslovni broj P-255/2019-19 od 09.03.2020. godine utvrdio da se postupak prekida s danom otvaranja predstečajnog postupka 10.01.2020. godine.

Protiv tog rješenja tuženik Esseker grupa d.o.o. je izjavio žalbu dana 30.03.2020. godine s tvrdnjom da se postupak nije mogao zakonito prekinuti, obzirom da on ne utječe na predstečajni postupak Esseker grupe d.o.o. Osijek. Žalba je zaprimljena na VTS Zagreb dana 13.05.2020. pod brojem PŽ-1995/2020, ali nije donesena odluka o žalbi.

Zbog hitnosti stečajnog postuka zamolila sam sud da donese odluku o žalbi tuženika, kako bi se postupak mogao nastaviti, a time i okončati parnični postupak P-255/2019, temeljem kojega je upisana zabilježba spora na nekretnini stečajnog dužnika.

Dana 05.11.2020. godine VTS je poslao odgovor na požurnicu da je uvidom u upisnik predmeta utvrđeno da se ne radi o predmetu za koji je posebnim propisima određen hitan postupak, niti je određeno prvenstvo uzimanja u rad. Međutim, s obzirom da utječe na predstečajni postupak koji se vodi nad Esseker grupom d.o.o. ovaj predmet će imati određenu hitnost u rješavanju.

Prilog: - odgovor VTS-a na požurnicu u rješavanju PŽ-1995/20

Stečajni upravitelj  
Snježana Sudarević, dipl.iur.