



STEČAJNI UPRAVITELJ

**Ante Gabelica**

Domovinskog rata 52, 21000 Split Tel/Fax: 021/311 258 Mob: 098/914 3187 E-mail: antegabelica1@gmail.com

Trgovački sud u Zagrebu  
Zagreb, Trg J. F. Kennedyja 11

Split, dne 22.12.2023.

St-2109/2023

**DUŽNIK: CPP TEAM d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Slavenska avenija 1C, OIB: 32890413398

**PODNEŠAK**

U predmetu Naslovnog suda pod  
posl.br. St-2109/2023.

Prilozi.

---

U predmetnom podnesku, uvaženom Naslovu se daje očitovanje o postojanju pravnih pretpostavki normiranih odredbama Stečajnog zakona za pobijanje pravnih radnji dužnika, kako slijedi:

1. Odredbom čl. 198. st. 1. Stečajnog zakona propisano je:

(1) Pravne radnje poduzete prije otvaranja stečajnoga postupka kojima se remeti pravo na ujednačeno namirenje stečajnih vjerovnika (oštećenje vjerovnika), odnosno kojima se pojedini stečajni vjerovnici stavljaju u povoljniji položaj (pogodovanje vjerovnika), stečajni upravitelj u ime stečajnoga dužnika i stečajni vjerovnici mogu pobijati u skladu s odredbama ovoga Zakona.

Nadalje, odredbe o pobijanju dužnikovih pravnih radnji su predviđene u korist svih vjerovnika, obzirom kako se imovina koja je otuđena pobijanom pravnom radnjom vraća u stečajnu masu. Dakle, ako se prihvati zahtjev za pobijanje pravne radnje, onda je ista bez učinka prema stečajnoj masi i protivna strana je dužna vratiti u stečajnu masu sve imovinske koristi stečene na osnovi pobijane pravne radnje.

Da bi se mogla pobijati određena pravna radnja, moraju biti ispunjene opće i posebne pretpostavke za pobijanje konkretne pravne radnje.

Opće pretpostavke za pobijanje su slijedeće:

1. *otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.*
2. *pravna radnja koja može biti predmetom pobijanja je morala biti poduzeta prije otvaranja stečajnog postupka.*
3. *pravna radnja je dovela do oštećenja ili pogodovanja vjerovnika*
4. *krajnji rezultat pobijanja bi se morao očitovati u povećanoj mogućnosti namirenja stečajnih vjerovnika. Time se ostvaruje osnovno načelo koje zahtijeva da se u stečaju svi vjerovnici namiruju istovremeno, skupno i razmjerno ( načelo pariteta, tako i VTSRH-e u odluci Pž-7864/13 od 15.12.2016.godine).*

Pored navedenih općih pretpostavki, u vezi s pojedinim od razloga zbog kojih se pobijanje može tražiti, trebaju biti ispunjene i tzv. posebne pretpostavke. Na isto upućuje i VTSRH-e u svojim odlukama Pž-4508/03 od 24.10.2006.godine, zatim Pž-1136/09 od 14.04.2010.godine, i dr.

Posebne pretpostavke pobijanja pravnih radnji dužnika normirane odredbama Stečajnog zakona, a koje dolaze u obzir u konkretnim slučajevima:

---

### 1.1. Pravne radnje kojima se vjerovnici izravno oštećuju (Članak 201. SZ-a), koji glasi:

*(1) Pravni posao dužnika kojim se stečajni vjerovnici izravno oštećuju može se pobijati:*

*1. ako je poduzet tijekom posljednja tri mjeseca prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka, ako je u vrijeme njegova poduzimanja dužnik bio nesposoban za plaćanje i ako je druga strana u to vrijeme znala za tu nesposobnost ili*

*2. ako je poduzet nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka, a druga je strana u vrijeme pravnoga posla znala ili morala znati za nesposobnost za plaćanje ili za prijedlog za otvaranje stečajnoga postupka.*

*(3) U slučajevima iz stavaka 1. i 2. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 199. stavaka 3. i 4. ovoga Zakona.*

Odredbe čl. 199. stavaka 3. i 4. Stečajnog zakona glase kako slijedi:

*(3) Smatrat će se da je vjerovnik znao za nesposobnost za plaćanje ili za prijedlog za otvaranje stečajnoga postupka ako je znao ili je morao znati za okolnosti iz kojih se nužno moralo zaključiti da postoji nesposobnost za plaćanje ili da je podnesen prijedlog za otvaranje stečajnoga postupka.*

*(4) Za osobu koja je s dužnikom bila bliska u vrijeme poduzimanja radnje pretpostavlja se da je znala za nesposobnost za plaćanje ili prijedlog za otvaranje postupka.*

Dakle, da bi se pravna radnja (pravni posao) kojim se stečajni vjerovnici izravno oštećuju (situacija iz čl. 201.st.1. toč.1. SZ-a) mogla pobijati, potrebno je da se osim kumulativnog ispunjenja uvodno naznačenih općih pretpostavki za pobijanje, potrebno je da se kumulativno ispune i slijedeće posebne pretpostavke:

*-da je pravni posao poduzet tijekom posljednja tri mjeseca prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka;*

*-da je u vrijeme njegovog poduzimanja dužnik bio nesposoban za plaćanje i*

*-da je druga strana znala za tu nesposobnost za plaćanje ( tako i VTSRH-e u odluci Pž-4677/01 od 19.03.2002.g.).*

U slučaju kad je radnja izravnog oštećenja vjerovnika poduzeta nakon podnošenja prijedloga za otvaranjem stečajnog postupka, onda se ta radnja s uspjehom može pobijati ako je druga strana u vrijeme pravnoga posla znala ili morala znati za nesposobnost za plaćanje ili za prijedlog za otvaranje stečajnoga postupka ( tako i VTSRH-e u odluci Pž-602/06 od 19.03.2009.g.).

### 1.2. Namjerno oštećenje (Članak 202. SZ-a), koji glasi:

*(1) Pravna radnja koju je dužnik poduzeo u posljednjih deset godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka ili nakon toga s namjerom da ošteti svoje vjerovnike može se pobijati ako je druga strana u vrijeme poduzimanja radnje znala za namjeru dužnika. Znanje za namjeru pretpostavlja se ako je druga strana znala da dužniku prijeti nesposobnost za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici.*

*(2) 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.*

Dakle, da bi se pravna radnja mogla pobijati zbog namjernog oštećenja vjerovnika, bez naknade ili uz neznatnu naknadu mogla pobijati, potrebno je da se osim kumulativnog ispunjenja uvodno naznačenih općih pretpostavki za pobijanje, ispune kumulativno i slijedeće posebne pretpostavke:

*-da je pravna radnja poduzeta 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. Teret tog dokaza je na tužitelju.*

*-da je druga strana u vrijeme poduzimanja radnje znala za namjeru dužnika da ošteti svoje vjerovnike, s tim da se to znanje za dužnikovu namjeru oštećenja vjerovnika pretpostavlja ako je druga strana znala*

ili morala znati za okolnosti iz kojih se nužno moralo zaključiti da je dužnik nesposoban za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici.

### **1.3. Pravne radnje bez naknade ili uz neznatnu naknadu (Članak 203. SZ-a), koji glasi:**

(1) *Pravna radnja dužnika bez naknade ili uz neznatnu naknadu može se pobijati, osim ako je poduzeta četiri godine prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka.*

(2) *Ako se radi o uobičajenom prigodnom daru neznatne vrijednosti, radnja se ne može pobijati.*

Dakle, da bi se pravna radnja bez naknade ili uz neznatnu naknadu mogla pobijati, potrebno je da se osim kumulativnog ispunjenja uvodno naznačenih općih pretpostavki za pobijanje, ispune kumulativno i sljedeće posebne pretpostavke:

*-radnja mora biti poduzeta bez naknade ili uz neznatnu naknadu;*

*-radnja mora biti poduzeta unutar roka od četiri godine prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka;*

*-radnja nema značaj uobičajenog dara neznatne vrijednosti.*

## **2. Predmet pobijanja pod 1/:**

1. Ugovor o kupoprodaji šuma zaključen dana 31.01.2023.godine između društva CPP TEAM d.o.o. kao prodavatelja i društva STROJNA MEHANIZACIJA d.o.o. iz Zagreba, Remetinečki gaj 27 A, OIB: 71357445366 kao kupca, ovjerenog od strane Javnog bilježnika Maje Peris iz Zagreba u potpisu prodavatelja pod brojem ovjere OV-1854/2023 dana 31.01.2023.godine, i temeljem kojeg su nekretnine označene kao čest.zem. 1767/181, u naravi ŠUMA USJELINA, površine 12229 m2 upisana u Z.U. 792, K.O. 315125, Živaja, te nekretnina označena kao čest.zem. 1767/208, u naravi ŠUMA USJELINA, površine 10477 m2 upisana u Z.U. 1411, K.O. 315125, Živaja, prodane kupcu za cijenu ugovorenu u iznosu od ukupno 486.000,00 EUR.

Temeljem tog Ugovora o kupoprodaji šuma od 31.01.2023.godine je pod Z-1506/2023, dana 20.03.2023.godine pravo vlasništva nekretnine označene kao čest.zem. 1767/181, u naravi ŠUMA USJELINA, površine 12229 m2 upisana u Z.U. 792, K.O. 315125, Živaja, uknjiženo na ime društva STROJNA MEHANIZACIJA d.o.o. iz Zagreba, Remetinečki gaj 27 A, OIB: 71357445366.

Temeljem tog Ugovora o kupoprodaji šuma od 31.01.2023.godine je pod Z-3775/2023, dana 20.03.2023.godine pravo vlasništva nekretnine označene kao čest.zem. 1767/208, u naravi ŠUMA USJELINA, površine 10477 m2 upisana u Z.U. 1411, K.O. 315125, Živaja, uknjiženo na ime društva STROJNA MEHANIZACIJA d.o.o. iz Zagreba, Remetinečki gaj 27 A, OIB: 71357445366.

Dana 11.11.2022.godine Fina je Naslovnom sudu podnijela zahtjev za provedbu skraćenog stečajnoga postupka za dužnika CPP TEAM d.o.o., OIB: 32890413398 na temelju članka 429. stavka 1. Stečajnog zakona.

Osim navedenog, i Erste&Steiermärkische Bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320, je, 06. ožujka 2023., kao vjerovnik, podnio prijedlog za otvaranje stečajnoga postupka nad dužnikom.

Također, REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, OIB: 18683136487 (dalje: RH), je, 15. ožujka 2023., kao vjerovnik podnio prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.

Poslovni računi dužnika CPP TEAM d.o.o. su u neprekidnoj blokadi od 14.07.2022.godine, pa nadalje ( utvrđenja iz spisa Naslovnog suda St-3135/2022).

### **2.1. Mogućnosti pobijanja Ugovora o kupoprodaji šuma zaključen dana 31.01.2023.godine:**

**a.1.) U odnosu na situaciju normiranu odredbom čl. 201. st.1.toč.2. SZ-a ( pravne radnje kojima se vjerovnici izravno oštećuju), razvidno je kako su ispunjene opće pretpostavke pobijanja, te da se može**

zaključiti kako je radnja (Ugovor od 31.01.2023.godine) poduzeta nakon podnošenja zahtjeva za provedbu skraćenog stečajnog postupka podnesenog od strane Fina-e dana 11.11.2022.godine (situacija iz čl. 201.st.1. toč.2. SZ-a), koji je i javno objavljen na e-oglasnoj ploči suda.

Dakle, u slučaju kad je radnja izravnog oštećenja vjerovnika poduzeta nakon podnošenja prijedloga za otvaranjem stečajnog postupka, onda se ta radnja s uspjehom može pobijati ako je druga strana u vrijeme pravnoga posla znala ili morala znati za nesposobnost za plaćanje ili za prijedlog za otvaranje stečajnoga postupka ( tako i VTSRH-e u odluci Pž-602/06 od 19.03.2009.g.).

#### Zaključak za situaciju pod a.1.:

Moguće je predmetnu pravnu radnju (Ugovor od 31.01.2023.godine) pobijati temeljem pravnog osnova normiranog odredbom čl.201.st.1.toč.1.SZ-a (pravne radnje kojima se vjerovnici izravno oštećuju), ali bi za uspjeh bilo potrebno dokazati i da je druga strana u vrijeme pravnoga posla znala ili morala znati za nesposobnost za plaćanje ili za prijedlog za otvaranje stečajnoga postupka

**a.2.) U odnosu na situaciju normiranu odredbom čl. 201. st.1.toč.1. SZ-a ( pravne radnje kojima se vjerovnici izravno oštećuju),** razvidno je kako su ispunjene opće pretpostavke pobijanja, te da se može zaključiti kako je radnja ( Ugovor od 31.01.2023.godine) poduzeta tijekom posljednja tri mjeseca prije podnošenja prijedloga za otvaranjem stečajnog postupka na dužnikom, podnesenih od strane Erste&Steiermärkische Bank d.d. dana 06.03.2023.g. te od strane RH-e, podnesenog dana 15.03.2023.godine, ( situacija iz čl. 201.st.1. toč.1. SZ-a), koji prijedlozi su također i javno objavljeni na e-oglasnoj ploči suda.

Dakle, u slučaju kad je radnja izravnog oštećenja vjerovnika poduzeta prije podnošenja prijedloga za otvaranjem stečajnog postupka, onda se ta radnja s uspjehom može pobijati ako je:

- a) *pravni posao poduzet tijekom posljednja tri mjeseca prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka,*
- b) *u vrijeme njegovog poduzimanja dužnik bio nesposoban za plaćanje i*
- c) *da je druga strana znala za tu nesposobnost za plaćanje.*

#### Zaključak za situaciju pod a.2.:

Moguće je predmetnu pravnu radnju pobijati temeljem pravnog osnova normiranog odredbom čl.201.st.1.toč.1. SZ-a (pravne radnje kojima se vjerovnici izravno oštećuju), ali bi za uspjeh osim uvjeta pod a) i b), a koji su objektivno dokazivi, također bilo potrebno dokazati i uvjet pod c), odnosno da je druga strana znala za tu nesposobnost za plaćanje, a teret dokaza postojanja i tog uvjeta je na tužitelju.

**b) U odnosu na situaciju normiranu odredbom čl. 202. SZ-a ( namjerno oštećenje),** razvidno je kako su ispunjene opće pretpostavke pobijanja, te da se može zaključiti kako je nesporno ispunjena i prva posebna pretpostavka pobijanja predmetnog pravnog posla *jer spomenuti pravni posao ( Ugovor od 31.01.2023.godine) jest poduzet tijekom posljednjih deset godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka ( prije 11.11.2022.godine).*

U odnosu na druge dvije posebne pretpostavke, i to :

- da je radnja je morala biti poduzeta s namjerom stečajnog dužnika da ošteti svoje vjerovnike, te*
- da je druga strana u vrijeme poduzimanja radnje znala za namjeru dužnika da ošteti svoje vjerovnike, s tim da se to znanje za dužnikovu namjeru oštećenja vjerovnika pretpostavlja ako je druga strana znala ili morala znati za okolnosti iz kojih se nužno moralo zaključiti da je dužnik nesposoban za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici,*

za istaknuti jest da je teret dokazivanja i tih okolnosti na tužitelju.

#### Zaključak:

Moguće je predmetnu pravnu radnju pobijati temeljem pravnog osnova normiranog odredbom čl.202. SZ-a ( namjerno oštećenje), ali bi za uspjeh bilo potrebno dokazati i ispunjenje preostalih dviju prethodno navedenih posebnih pretpostavki pobijanja.

c) U odnosu na situaciju normiranu odredbom čl. 203. SZ-a ( pravne radnje bez naknade ili uz neznatnu naknadu), razvidno je kako su ispunjene opće pretpostavke pobijanja, te da se, prema dostupnim podacima, može zaključiti kako su ispunjene i posebne pretpostavke, i to:

*-radnja mora biti poduzeta bez naknade ili uz neznatnu naknadu ( jer u spisu nema dokaza da je dužniku plaćena naknada tj. kupoprodajna cijena po Ugovoru od 31.01.2023.godine),*

*-radnja mora biti poduzeta unutar roka od četiri godine prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka*

(Napomena: to ovdje jest slučaj ako se kao mjerodavni uzmu prijedlozi podneseni od strane Erste&Steiermärkische Bank d.d. dana 06.03.2023.g. te od strane RH-e, podnesenog dana 15.03.2023.godine, no to ovdje nije slučaj ako se kao mjerodavan uzme zahtjev za provedbu skraćenog stečajnog postupka podnesenog od strane Fina-e dana 11.11.2022.godine jer je radnja poduzeta nakon toga tj. 31.01.2023.g.) ;

*-radnja nema značaj uobičajenog dara neznatne vrijednosti ( predmetni pravni posao nema značaj dara neznatne vrijednosti).*

No, za nesporno utvrđenje prve posebne pretpostavke pobijanja, biti će potrebno pribaviti i podatke o prometu po računu dužnika otvorenom pri Erste&Steiermärkische Bank d.d., gdje je dužnik imao otvoren poslovni račun IBAN : HR8824020061101036035 od 23.06.2021.godine,te nakon pribave i tih podataka, putem ovlaštenog financijskog vještaka pregledati uplate po svim računima otvorenim u korist dužnika a koji su dostavljeni na spis, radi nespornog utvrđenja je li na bilo koji od spomenutih računa uplaćena kupoprodajna cijena (zakonski termin naknada) po spomenutom Ugovoru od 31.01.2023.godine.

#### Zaključak:

Dakle, ako se kao mjerodavni uzmu prijedlozi za otvaranjem stečajnog postupka nad dužnikom podneseni od strane Erste&Steiermärkische Bank d.d. dana 06.03.2023.g. te od strane RH-e, podnesenog dana 15.03.2023.godine, moguće je predmetnu pravnu radnju – Ugovor od 31.01.2023.godine pobijati temeljem pravnog osnova normiranog odredbom čl. 203. SZ-a ( pravne radnje bez naknade ili uz neznatnu naknadu), ali uz prethodno dokazivanje da na bilo koji od računa dužnika nije niti uplaćena kupoprodajna cijena ( zakonski termin naknada) prema spomenutom Ugovoru od 31.01.2023.godine.

### **3. Posljedice mogućeg uspješnog pobijanja za stečajnu masu:**

Obje spomenute nekretnine, dakle i nekretnina označene kao čest.zem. 1767/181, u naravi ŠUMA USJELINA, površine 12229 m2 upisana u Z.U. 792, K.O. 315125, Živaja, te nekretnina označena kao čest.zem. 1767/208, u naravi ŠUMA USJELINA, površine 10477 m2 upisana u Z.U. 1411, K.O. 315125, Živaja, prema stanju iz zemljišnih knjiga nisu opterećene razlučnim ( založnim) pravima.

Stoga bi se u slučaju njihovog uspješnog pobijanja iz postignute kupoprodajne cijene bi se namirivale utvrđene tražbine vjerovnika 1. i 2. višeg isplatnog reda (razmjerno), a u stečajnom postupku nema druge slobodne imovine ( one koja nije opterećena razlučnim pravom), iz koje bi se mogle namirivati te tražbine.

#### **4. Procjena broja radnji u postupku i troškova postupka:**

Iz Ugovora od 31.01.2023.godine, razvidno je kako su predmetne nekretnine koje predstavljaju šume u ukupnoj površini od 22.706 m<sup>2</sup> prodane kupcu za cijenu ugovorenu u iznosu od ukupno 486.000,00 EUR, što bi značilo da cijena m<sup>2</sup> iznosi cca. 21.404 EUR/M<sup>2</sup>. Meni nije poznato, da bi bilo koja nekretnina čak i u građevinskom režimu zemljišta i to gledano na cjelokupnom teritoriju RH-e vrijedila 21.404 EUR/M<sup>2</sup>, a koliko prema dostavljenom ispada da vrijedi m<sup>2</sup> šume u K.O.Živaja, slijedom čega je za zaključiti da se radi o nerealnoj naznačenoj kupoprodajnoj cijeni, a zbog čega su gospoda koja su potpisivala taj Ugovor naznačila tu kupoprodajnu cijenu mi nije poznato.

Dakle, odgovor na pitanje realne tržišne cijene m<sup>2</sup> zemljišta (šume) na K.O.Živaja može dati ovlaštenu sudski vještak.

No obzirom na naznačenu kupoprodajnu cijenu u tom Ugovoru, V.P.S. bi iznosio 486.000,00 EUR, što znači da bi vrijednost svake radnje prema OT iznosila 7.288,47 EUR bez PDV-a, odnosno 9.110,58 EUR-a sa PDV-om.

Procjena bi da bi se prvostupanjski postupak sastojao od pet do deset radnji ( tužba, ročišta, podnesci), primjerice sedam radnji, a drugostupanjski postupak od jedne radnje ( žalbe ili odgovora na žalbu), dakle ukupno osam radnji, što bi iznosilo ukupno 72.884,64 EUR ( sa uključenim PDV-om), suviše troškovi vještačenja i sudskih pristojbi u visini od cca. 1.500,00 EUR, dakle sveukupno 74.384,64 EUR.

Međutim, prema cijenama sa oglasnika „ [www.njuškalo.hr](http://www.njuškalo.hr) „, cijena poljoprivrednog zemljišta (šume) u Općini Hrvatska Dubica, naselje Slabinja, ( istoj općini pripada i naselje Živaja na kojoj su položene predmetne čestice), cijena m<sup>2</sup> tog zemljišta iznosi cca. 1,00 EUR.

**DOKAZ:** Uvid u oglas na [www.njuškalo.hr](http://www.njuškalo.hr), šifra oglasa 39174035, gdje se poljoprivredna zemljišta i šume u mjestu Slabinja, u ukupnoj površini od 55.892,00 m<sup>2</sup> prodaju po cijeni od ukupno 56.000,00 EUR, koji oglas se dostavlja u prilogu.

U toj varijanti bi predmetne nekretnine koje predstavljaju šume u ukupnoj površini od 22.706 m<sup>2</sup> imale ukupna vrijednost u iznosu od 22.706,00 EUR ( što je 4,67 % od 486.000,00 EUR-one cijene naznačene u kupoprodajnom ugovoru) , što znači da bi V.P.S. u toj varijanti iznosio 22.000,00 EUR, pa bi vrijednost svake radnje iznosila 250 bodova OT, ili 500,00 EUR + 25 % PDV-a, što po svakoj radnji daje 625,00 EUR, odnosno za predviđenih osam (8) radnji sveukupno 5.000,00 EUR. suviše troškovi vještačenja i sudskih pristojbi u visini od cca. 1.500,00 EUR, dakle sveukupno 6.500,00 EUR.

#### **5. Zaključak u odnosu na predmet pobijanja pod 1/:**

Radi svega navedenoga je za pravilno označavanje vrijednosti predmeta spora u tim potencijalnim parnicama, a time i predviđanja ukupnih troškova koji bi mogli nastati povodom vođenja takvih postupaka, prvenstveno potrebno utvrditi stvarnu tržišnu vrijednost nekretnina koje su bile predmetom Ugovora o kupoprodaji šuma zaključen dana 31.01.2023.godine između društva CPP TEAM d.o.o. kao prodavatelja i društva STROJNA MEHANIZACIJA d.o.o. iz Zagreba, Remetinečki gaj 27 A, OIB: 71357445366 kao kupca, ovjerenog od strane Javnog bilježnika Maje Peris iz Zagreba u potpisu prodavatelja pod brojem ovjere OV-1854/2023 dana 31.01.2023.godine, i temeljem kojeg su nekretnine označene kao čest.zem. 1767/181, u naravi ŠUMA USJELINA, površine 12229 m<sup>2</sup> upisana u Z.U. 792, K.O. 315125, Živaja, te nekretnina označena kao čest.zem. 1767/208, u naravi ŠUMA USJELINA, površine 10477 m<sup>2</sup> upisana u Z.U. 1411, K.O. 315125, Živaja, prodane kupcu za cijenu ugovorenu u iznosu od ukupno 486.000,00 EUR.

Odgovor na to pitanje može dati ovlaštenu sudski vještak ( građevinske odnosno poljoprivredne struke).

Također, nakon pribave podataka o prometu ( uplatama i isplatama) po računu dužnika otvorenom pri Erste&Steiermärkische Bank d.d. IBAN : HR8824020061101036035 ( što je sud naložio zaključkom

od 15.12.2023.g.), bi bilo nužno provesti financijsko-knjigovodstveno vještačenje na stečajni spis dostavljenih podataka o svim prometima po računima dužnika u svim bankama u kojima je isti imao otvoren račun, na okolnost utvrđivanja je li na bilo koji od spomenutih računa kupac uplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu.

Sve dok se ne pribave spomenuti podaci, i ne izvedu potrebna vještačenja, nije svrhovito pokretati postupak odnosno postupke radi pobijanja spomenutog Ugovora temeljem prethodno citiranih odredbi Stečajnog zakona.

## **6. Predmet pobijanja pod 2/:**

U odnosu na nekretninu označenu kao čest.zem. 672/8 upisanu u Z.U. 598, PRAČNO, površine 1.340 m<sup>2</sup>, u naravi poslovni prostor koji se nalazi na adresi NOVO PRAČNO BB, 44010 SISAK-CAPRAG, za navesti je kako slijedi:

- društvo CPP TEAM d.o.o. je uknjiženo kao vlasnik predmetne nekretnine rješenjem pod brojem Z-2695/2022 od 03.03.2022.godine i to temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 31.12.2021.godine.

- Nakon toga, temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog dana 26.09.2022.godine između društva CPP TEAM d.o.o. OIB: 32890413398 i društva Gavrilović nekretnine d.o.o., OIB: 77766145493 i ovjerenim u potpisu z.z.- a društva CPP TEAM d.o.o. od strane Javnog bilježnika Ivice Kraljičkovića, broj ovjere : OV-6678/2022, Sisak, 07.10.2022.godine, dužnik kao prodavatelj predmetnu nekretninu prodao društvu Gavrilović nekretnine d.o.o., OIB: 77766145493 kao kupcu.

Člankom 3. istog ugovora, ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu od 300.000,00 eura, te su ugovorne strane ugovorile da će kupac predmetnu nekretninu platiti na slijedeći način:

„-Preuzimanjem kredita kojeg prodavatelj ima prema Podravska banka d.d. Koprivnica, broj kreditnog računa 00-411-01062005 od 12.01.2022.godine u ukupnoj visini kredita od 150.000,00 eura.

-Ostatak kupoprodajnog iznosa Kupac će podmiriti Prodavatelju putem kompenzacije u roku od 30 dana od potpisa Ugovora.“

**DOKAZ:** Uvid u Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen dana 26.09.2022.godine između društva CPP TEAM d.o.o. i društva Gavrilović nekretnine d.o.o. ovjerenim u potpisu z.z.- a društva CPP TEAM d.o.o. od strane Javnog bilježnika Ivice Kraljičkovića, broj ovjere : OV-6678/2022, Sisak, 07.10.2022.godine, koji je dana 05.12.2023.godine pribavljen iz zbirke isprava nadležnog suda, te koji se dostavlja u prilogu.

Nastavno na navedeno, za istaknuti jest kako je Podravska banka prijavila tražbinu u ovom stečajnom postupku u visini od 147.107,27 EUR, a pravna osnova te tražbine je Ugovor o dugoročnom kreditu za dugotrajnu materijalnu imovinu/investicijski kredit od 12.01.2022.

Uvidom u Ugovor koji prileži prijavi tražbine tog vjerovnika razvidno je da je na njemu naznačen Kreditni račun 00-411-01062005 , kao i da je zaključen u Bjelovaru, dana 12.01.2022.godine, slijedom čega se može zaključiti da je to upravo onaj ugovor koji se spominje u čl. 3. Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog dana 26.09.2022.godine između društva CPP TEAM d.o.o. OIB: 32890413398 i društva Gavrilović nekretnine d.o.o., OIB: 77766145493 tj. onaj kredit kojeg se je spomenutim ugovorom obvezao preuzeti kupac navedene nekretnine, društvo Gavrilović nekretnine d.o.o. kao način plaćanja kupoprodajne cijene dužniku za predmetnu nekretninu.

**DOKAZ:** Uvid u Ugovor o dugoročnom kreditu za dugotrajnu materijalnu imovinu/investicijski kredit od 12.01.2022 koji prileži prijavi tražbine vjerovnika Podravska banka d.d., koji se dostavlja u prilogu.

Nadalje, uvidom u prijavu tražbine vjerovnika Podravska banka d.d. razvidno je da njihovo potraživanje prema dužniku CPP TEAM d.o.o. po spomenutom Ugovoru o dugoročnom kreditu za dugotrajnu

materijalnu imovinu/investicijski kredit od 12.01.2022. broj 00-411-01062005 iznosi ukupno 146.796,16 EURA ( 138.628,74 EURA glavnice i 8.167,42 EURA kamata).

Iz navedenog dakle proizlazi kako nema dokaza da bi društvo Gavrilović nekretnine preuzelo spomenuti kredit dužnika prema Podravskoj banci d.d., u visini od 150.000,00 EUR a što se je isto obvezalo učiniti čl. 3. Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 26.09.2022.godine kao načinom plaćanja polovice kupoprodajne cijene sadržanom u čl. 3. istog ugovora. Čak štoviše, iz iste prijave proizlazi da spomenuti Ugovor i dalje glasi na dužnika, te da ukupno potraživanje prema dužniku po istom ugovoru iznosi 146.796,16 EURA.

Nadalje, u stečajnom spisu nema bilo kakvog dokaza da bi društvo Gavrilović nekretnine d.o.o. ispunilo drugi uvjet plaćanja kupoprodajne cijene po spomenutom Ugovoru, dakle nema dokaza da bi navodno „*Ostatak kupoprodajnog iznosa Kupac podmirio Prodavatelju putem kompenzacije u roku od 30 dana od potpisa Ugovora*“, kako je to naznačeno čl. 3. istog ugovora.

Također, predmetni pravni posao je zaključen dana 26.09.2022.godine, dok su poslovni računi dužnika nesporno bili u blokadi.

Dana 11.11.2022.godine Fina je Naslovnom sudu podnijela zahtjev za provedbu skraćenog stečajnoga postupka za dužnika CPP TEAM d.o.o., OIB: 32890413398 na temelju članka 429. stavka 1. Stečajnog zakona.

Osim navedenog, i Erste&Steiermärkische Bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB: 23057039320, je, 06. ožujka 2023., kao vjerovnik, podnio prijedlog za otvaranje stečajnoga postupka nad dužnikom.

Također, REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, OIB: 18683136487 (dalje: RH), je, 15. ožujka 2023., kao vjerovnik podnio prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.

Poslovni računi dužnika CPP TEAM d.o.o. su u neprekidnoj blokadi od 14.07.2022.godine, pa nadalje ( utvrđena iz spisa Naslovnog suda St-3135/2022).

#### **7. Mogućnosti pobijanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog dana 26.09.2022.godine:**

Da bi se mogla pobijati određena pravna radnja, moraju biti ispunjene opće i posebne pretpostavke za pobijanje konkretne pravne radnje. Opće pretpostavke za pobijanje su slijedeće:

1. *otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom.*

2. *pravna radnja koja može biti predmetom pobijanja je morala biti poduzeta prije otvaranja stečajnog postupka.*

3. *pravna radnja je dovela do oštećenja ili pogodovanja vjerovnika*

4. *krajnji rezultat pobijanja bi se morao očitovati u povećanoj mogućnosti namirenja stečajnih vjerovnika. Time se ostvaruje osnovno načelo koje zahtijeva da se u stečaju svi vjerovnici namiruju istovremeno, skupno i razmjerno ( načelo pariteta, tako i VTSRH-e u odluci Pž-7864/13 od 15.12.2016.godine).*

Na predmetnoj nekretnini postoji upisano založno pravo Podravske banke d.d. OIB: 97326283154 u visini od 150.000,00 EUR, uknjiženo dana 13.01.2022.godine pod Z-463/2022 temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 12.01.2022.godine za iznos od 150.000,00 EUR, uvećan za pripadajuće kamate, naknade i druge troškove prema Ugovoru o dugoročnom kreditu za dugotrajnu materijalnu imovinu/investicijski kredit od 12.01.2022, kreditni račun broj 00-411-01062005 od 12.01.2022.godine.

**DOKAZ:** *Uvid u zemljišne knjige.*

Dakle, razvidno je kako se u konkretnom slučaju ne radi o slobodnoj imovini ( onoj koja nije opterećena različnim pravima), već da se unovčenjem predmetne nekretnine najprije namirivala upisana hipoteka društva Podravska banka d.d. u visini od 150.000,00 EUR, uvećan za pripadajuće kamate, naknade i druge troškove.

Činjenica jest kako je u spomenutom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine zaključen dana 26.09.2022. godine između društva CPP TEAM d.o.o. i društva Gavrilović nekretnine d.o.o. ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od ukupno 300.000,00 EUR, no nema dokaza koliko je ta cijena tržišno realna, i da li ta nekretnina uistinu vrijedi oko 300.000,00 EUR.

Ukoliko ona sad vrijedi cca. 300.000,00 EUR, odnosno ukoliko vrijedi više od 146.796,16 EUR tj. više od iznosa za koji je opterećena zalogom Podravske banke d.d., tada je za očekivati da bi se nakon namirenja tražbine različitog vjerovnika Podravske banke d.d. iz preostalog iznosa razmjerno namirivale utvrđene tražbine stečajnih vjerovnika. Dakle, tek bi u toj situaciji (da ta nekretnina uistinu vrijedi onoliko koliko je naznačeno u Ugovoru) bila ispunjena opća pretpostavka pobijanja te pravne radnje, koja se manifestira u činjenici da bi se krajnji rezultat pobijanja očitovao u povećanoj mogućnosti namirenja stečajnih vjerovnika.

U protivnom, ukoliko stvarna tržišna vrijednost predmetne nekretnine ne prelazi iznos za koji je opterećena hipotekom Podravske banke d.d., odnosno ukoliko spomenuta nekretnina ne vrijedi više od 146.796,16 EUR, tada niti ne postoji povećana mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika kao jedna od temeljnih općih pretpostavki pobijanja te pravne radnje.

#### **8. Zaključak u odnosu na predmet pobijanja pod 2/:**

Radi svega navedenog razvidno je kako je bez utvrđenja stvarne tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u ovom trenutku suvišno raspravljati jesu li u konkretnom slučaju ispunjene i posebne pretpostavke pobijanja te radnje koje su normirane odredbama Stečajnog zakona. No za napomenuti da bi u slučaju ispunjena spomenute opće pretpostavke i kod ove pravne radnje dužnika u obzir dolazile i posebne pretpostavke pobijanja, pobliže naznačene u čl. 210. 202. i 203. SZ-a.

Dakle, za samo utvrđenje mogućnosti povećanog namirenja stečajnih vjerovnika kao posljedice pobijanja te pravne radnje prema odredbama Stečajnog zakona (utvrđenje postojanja opće pretpostavke pobijanja), potrebno je prvenstveno utvrditi stvarnu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine. Odgovor na to pitanje može dati isključio ovlaštenu sudski vještak (građevinske struke).

Stečajni upravitelj,  
Ante Gabelica.