

**Prepoz d.o.o. Zagreb, Puževa ulica 5, OIB 55425357362**

Stečajna upraviteljica Lidija Balog, dipl.oec, Bilje, Vinogradska 17, OIB:90656042786  
mob.099/3114-754, e-mail: lidija.balog57@gmail.com

Bilje, 12.04.2020.

**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**

- stečajnom sucu -

Stečajni sudac: mr.sc.Boris Vuković

Poslovni broj: 7 St-1732/2018

**OČITOVANJE NA PODNESAK VJEROVNIKA**

U ime vjerovnika Vivai Piante Innocenti Virgilio S.S. diFrancesco e Melania Innocenti iz Italije, odvjetničko društvo Law firm Vaić & Dvorničić d.o.o. podneskom se obratilo sudu sa prijedlogom da se dopuni izvješće stečajne upraviteljice o nekretninama u odnosu na koje su pokrenuti postupci pobijanja dužnikovih pravnih radnji, te sam pozvana na očitovanje po istom.

U svom prethodnom izvješću od 14.02.2020. godine dala sam podatke o procjenjenim vrijednostima nekretnina koje su bile u vlasništvu dužnika, a čije je vlasništvo preneseno prije otvaranja stečajnog postupka na povezanu osobu MBM Vrtni centar d.o.o. i navela sam ukupne iznose upisanih razlučnih prava u zemljišnim knjigama po svakoj nekretnini. Također sam napomenula da su pojedina razlučna prava upisana na više nekretnina, te su na taj način u zbroju ukupnih razlučnih prava uključena više puta. Na isto vjerovnik prigovara predmetnim podneskom smatrajući da je bilo potrebno utvrditi preostali dug po upisanim hipotekama i iz zbroja isključiti sve sporedne hipoteke.

Budući da je vlasništvo nad predmetnim nekretninama preneseno na MBM Vrtni centar d.o.o. nad kojim je u tijeku predstečajni postupak, te obzirom na činjenicu da od dužnika nisam niti do sada dobila financijska izvješća, niti bilo koje financijske podatke dužnika, izvršila sam uvid u prijave tražbina razlučnih vjerovnika MBM Vrtnog centra d.o.o. u predstečajnom postupku, koje terete predmetne nekretnine, te sam utvrdila da su razlučni vjerovnici prijavili svoja razlučna prava na predmetnim nekretninama u srpnju 2019. godine. Međutim ima i novih razlučnih prava upisanih u prosincu 2019. i siječnju 2020. godine u korist Republike Hrvatske, te sam i njih prilikom utvrđivanja trenutnih tražbina vjerovnika osiguranih razlučnim pravima predmetnih nekretnina, dodala ranije upisanim i prijavljenim razlučnim pravima vjerovnika u predstečajnom postupku MBM Vrtnog centra d.o.o.

U nastavku dajem pregled svih nekretnina koje su bile u vlasništvu dužnika, čije je vlasništvo preneseno MBM Vrtnom centru d.o.o., a za čije pobijanje pravnih radnji su pokrenuti sudski postupci.

Nekretnine koje su prodane MBM Vrtnom centru d.o.o. prije otvaranja stečajnog postupka		Procjenjena vrijednost	Razlučni vjerovnik	Tereti prijavljeni u predsteč.postupak MBM Vrtni centar i kasnije uknjiženi
1.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, z.k. odjel Jastrebarsko, upisana u A posjedovnici, prvi odjeljak, r.br. 1 k.č.br.981, u naravi oranica BOKI ukupne površine 21698 m2, upisano u br. uložka 495 k.o. Kupinec,	3.271.524,44	DDM Invest III Švicarska (ZABA) RH Ministar. financija  Ukupno:	4.613.525,61 2.080.247,21  6.693.772,82
2.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, z.k. odjel Jastrebarsko, upisana u A posjedovnici, prvi odjeljak, r.br. 1 k.č.br.982, u naravi oranica BOKI ukupne površine 11614 m2, upisano u br. uložka 1819 k.o. Kupinec,	1.751.158,92	DDM Invest III Švicarska (ZABA) RH Ministar. financija  Ukupno:	4.613.525,61 2.080.247,21  6.693.772,82
3.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.č.br.87/2, upisano u br. uložka 10119, k.o. Stupnik, u naravi oranica, površine 1 jutro i 664 čhv,	5.917.152,06	Podravska banka RH Ministar. financija  Ukupno:	14.006.062,25 2.080.247,21  16.086.309,46
4.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.č.br.88/4, upisano u br. uložka 7168, k.o. Stupnik, u naravi nadstrešnica oranica, površine 4995 m2,	5.100.329,58	Podravska banka RH Ministar. financija  Ukupno:	14.006.062,25 2.080.247,21  16.086.309,46
5.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.č.br.86/24, upisano u br. uložka 687, k.o. Lučko, u naravi oranica Dolenica, površine 1541 čhv i 5544 m2,	4.027.092,04	Podravska banka RH Ministar. financija  Ukupno:	14.006.062,25 5.333.202,51  19.339.264,76
6.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, upisana u A posjedovnici, prvi odjeljak, r.br. 1 k.č.br.86/7, zgrada br.8,dvije nadstrešnice i dvorište, Dolenica, ukupne površine 4005 m2 i r.br.2, k.č.br.86/17, poslovno stambena zgrada br.8 i dvorište Dolenica, površine 1358 m2, poslovno stambena zgrada br.8, zgrada, Dolenica površine 323 m2, dvorište 1035, sveukupne površine 5363 m2, sve upisano u zk.ul.br 683 k.o. Lučko.	9.530.385,70	ADDIKO Bank d.d. RH Ministar. financija  Ukupno:	12.972.052,97 5.333.202,51  18.305.255,48
7.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Đakovu, upisana u A posjedovnici, prvi odjeljak, r.br. 1 k.č.br.1157/4, poslovna zgrada i dvorište u mjestu, ukupne površine 1843 m2, poslovno zgrada površine 770 m2, dvorište površine 1073 m2, upisano u br. uložka 1543 k.o. Budrovci,	1.537.500,00	ADDIKO Bank d.d. RH Ministar. financija  Ukupno:	12.972.052,97 3.252.955,39  16.225.008,36

8.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru, z.k. odjel Pakrac, upisana u A posjedovnici, prvi odjeljak, r.br. 1 k.č.br.890/1, u naravi staklenici ukupne površine 84557 m2, oranica 44979 m2, 2 objekta staklenika, upr. zgrada, skladište, porta, plinska st. površine 33089 m2, dvorište površine 1189 m2, put površine 4729 m2, pomoćna zgrada, kotlovnica površine 571 m2, sve upisano u uložak br. 1699, k.o. Lipik,	21.749.796,71	Erste & Steiermarkis. Kent banka d.d. Podravska banka RH Ministar. financija  Ukupno:	9.075.008,32 2.962.272,59 14.006.062,25 2.141.317,10  28.184.660,26
9.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, upisana u A posjedovnici, prvi odjeljak, r.br. 1 k.č.br.1289/188, u naravi pašnjak ukupne površine 1894 m2, upisano u br. uložka 4897 k.o. Cernik-Čavle,	nema procjene	Podravska banka RH Ministar. financija  Ukupno:	8.252.053,54 2.076.733,00  10.328.786,54
10.	nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.č.br.86/8, oranica površine 1003 čhv i 3608 m2, upisano u br. uložka 696 k.o. Lučko i k.č.br. 86/19, kuća br.6 A, zgrada, dvorište i oranica, površine 479 čhv, upisan u zk.ul. 684, k.o. Lučko	1.869.046,82	Erste & Steiermarkis. RH Ministar. financija  Ukupno:	9.075.008,32 2.080.247,21  11.155.255,53
	UKUPNO:	54.753.986,27		

Na nekretninama navedenim pod rednim brojem 1. i 2. na mjesto razlučnog vjerovnika Zagrebačke banke d.d. stupio je novi razlučni vjerovnik DDM Invest III iz Švicarske temeljem ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina od 27.09.2019. godine.

Kontaktirala sam sa Hrvatskom agencijom za malo gospodarstvo i investicije, budući da je na nekretnini navedenoj pod rednim brojem 10, upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.č.br.86/8, upisanoj u br. uložka 696 k.o. Lučko, upisano njihovo založno pravo u iznosu od 1.327.216,10 kn, a oni nisu prijavili svoje razlučno pravo u predstečajni postupak MBM Vrtnog centra d.o.o. Od njih sam dobila informaciju da se predmetno razlučno pravo odnosilo na jamstvo po ugovoru o kreditu broj 2402006-1031262160/34016007-510963 kojega je MBM d.o.o. koji je pripojen dužniku, zaključio sa Erste & Steiermarkische bank d.d. 22.10.2013. godine na iznos 2.654.432,00 kn, te da banka od Hrvatske agencije za malo gospodarstvo i investicije nije tražila plaćanje po predmetnom kreditu u ime dužnika.

Tražbinu po istom kreditu niti banka nije navela u svojoj prijavi tražbina i obavijesti o razlučnom pravu MBM Vrtnom centru d.o.o. To znači da razlučno pravo Hrvatske agencije za malo gospodarstvo i investicije više nebi imalo osnove iako je uknjiženo na predmetnoj nekretnini, te ga u pregledu razlučnih prava nisam prikazala.

Ukupna procjenjena vrijednost predmetnih nekretnina iznosi 54.753.986,27 kn, s tim da vrijednost nekretnine pod rednim brojem 9 nije navedena jer za nju nemam procjenu. Procjenjene vrijednosti nekretnina su, sukladno dogovoru na skupštini

vjerovnika, uzete iz procjena koje sam dobila od dužnika, budući da nekretnine nisu procjenjivane u stečajnom postupku.

Pojedinačno gledano na svakoj od predmetnih nekretnina vrijednost uknjiženih razlučnih prava je veća od vrijednosti nekretnine, međutim neka razlučna prava upisana su na više nekretnina, te dajem pregled ukupnog iznosa razlučnog prava po pojedinom razlučnom vjerovniku, s tim da su uzeti u obzir iznosi tražbina vjerovnika osiguranih razlučnim pravima koje su različni vjerovnici osobno naveli u svojim prijavama u predstečajnom postupku nad MBM Vrtim centrom d.d. :

DDM Invest III Švicarska	4.613.525,61
Podravska banka d.d.	14.006.062,25
ADDIKO Bank d.d.	12.972.052,97
Erste & Steiermarkische bank d.d.	9.075.008,32
Kent banka d.d.	2.962.272,59
RH Ministarstvo financija	9.551.252,70
<hr/> Ukupno	<hr/> 53.180.174,44

Dakle, ukupna vrijednost nekretnina je 54.753.986,27 kn, a ukupan preostali dug po uknjiženim razlučnim pravima iznosi 53.180.174,44 kn.

U svom podnesku vjerovnik navodi da je prilikom analize razlučnih prava potrebno isključiti sve sporedne hipoteke, što nebi bilo ispravno, jer je vjerovnik (banka) po jednom kreditu uknjižio založno pravo na više nekretnina, budući da jedna nekretnina nije bila dovoljna za osiguranje cjelokupnog kredita čiji iznos može biti veći od vrijednosti jedne nekretnine koja se vodi kao glavna hipoteka. U tom slučaju ako dođe do naplate iz prodaje nekretnina vjerovnik će se prvenstveno naplatiti iz glavne hipoteke, a preostali iznos do potpunog namirenja iz sporedne ili više sporednih hipoteka. Isključenje sporednih hipoteka onemogućilo bi vjerovnika u njegovoj potpunoj naplati, a radi koje je ista i zasnovana.

Razlučna prava na pojedinoj nekretnini upisana su gornjem pregledu prema redosljedu istih kako su uknjižena i kojim bi redom išlo namirenje razlučnih prava u slučaju namirenja istih prodajom nekretnina.

U nastavku sam proanalizirala kojim redom i po kojim nekretninama bi se vršila naplata ukoliko bi došlo do namirenja razlučnih vjerovnika prodajom nekretnina. Tom prilikom sam iznos tražbina uspoređivala s procijenjenom vrijednošću nekretnine, jer u ovom momentu ne možemo predvidjeti po kojoj cijeni bi nekretnine mogle biti prodane.

Nekretnine upisane pod rednim brojem 1 i 2 vrijedne su ukupno 5.022.683,36 kn, a na njima su uknjižena razlučna prava DDM Invest III i Republike Hrvatske u ukupnom iznosu od 6.693.772,82 kn. To znači da nakon namirenja razlučnih vjerovnika iz predmetnih nekretnina nebi ostalo prostora za namirenje ostalih vjerovnika.

Podravska banka d.d. ima razlučna prava na nekretninama upisanim pod rednim brojem 3,4,5,8 i 9. Kao glavni ulošci navedene su uknjižbe razlučnih prava na nekretninama pod rednim brojem 4 i 5. Vrijednost nekretnina pod rednim brojem 3,4 i 5 iznosi ukupno 15.044.573,68 kn, a vrijednost tražbina banke osiguranih razlučnim pravom iznosi 14.006.062,25 kn. To znači da bi se prodajom nekretnina pod rednim brojem 3, 4 i 5 namirila Podravska banka, a ako bi preostalo prostora, ovisno o prodajnoj vrijednosti, preostalim dijelom bi se namirila RH.

Addiko banka d.d. ima razlučna prava na nekretninama pod rednim bojem 6 i 7, čija je ukupna vrijednost 11.067.885,70 kn. Ukupna tražbina banke osigurane razlučnim pravima iznosi 12.972.052,97 kn, što znači da prodajom predmetnih nekretnina nebi ostalo prostora za namirenje ostalih vjerovnika.

Nekretnina pod rednim brojem 8 vrijedna je 21.749.796,71 kn, a istom su osigurana razlučna prava Erste & Steiermarkische bank d.d., Kent banke d.d., Podravske banke d.d. i RH u ukupnom iznosu od 28.184.660,26 kn. Prodajom predmetne nekretnine po procijenjenoj vrijednosti bilo bi moguće namiriti tražbine osigurane razlučnim pravom Erste & Steiermarkische bank d.d. i Kent banke d.d., a ukoliko se nebi namirile tražbine Podravske banke d.d. iz prodaje ostalih nekretnina na kojima ista ima uknjižena razlučna prava, tada bi se preostalim dijelom namirila dijelom i njezina tražbina, a moguće i tražbina RH, ovisno o tome u kojem dijelu su prethodno namirene tražbine Podravske banke d.d. iz prodaje ostalih nekretnina. Ukoliko bi se Podravska banka d.d. namirila iz prodaje ostalih nekretnina na kojima ona ima razlučna prava i to prije prodaje predmetne nekretnine pod rednim bojem 8, moguće bi bilo da se iz prodaje predmetne nekretnine namiri i RH, te da ostane dio kupovnine, a sve ovisno o iznosu ostvarenom unovčenjem predmetne nekretnine.

Tada bi se iz prodaje nekretnina pod rednim brojem 9 i 10, ukoliko bi se Erste & Steiermarkische bank d.d. namirila u cjelosti iz nekretnine pod rednim bojem 8, a Podravska banka iz prodaje ostalih nekretnina na kojima ona ima razlučna prava, namirila Republika Hrvatska.

Sve navedeno realiziralo bi se u idealnim uvjetima, u slučaju kada bi se sve nekretnine prodale po procijenjenoj vrijednosti i kada bi se prodavale redom od nekretnine pod rednim brojem 1 do nekretnine pod rednim brojem 10, uz naglasak da su u razmatranje uzete vrijednosti nekretnina iz procjena koje je dostavio dužnik (ne cjelovite) i koje su rađene u razdoblju od 2013. do 2017. godine.

Ukoliko bi se pak nekretnina broj 8 prodala prije prodaje ostalih nekretnina na kojima razlučni vjerovnici uknjiženi na nekretnini broj 8 također imaju razlučna prava, tada bi se kupovinom iz unovčene nekretnine broj 8 namirili njezini razlučni vjerovnici, a moguće bi bilo da na drugim nekretninama na kojima Podravska banka d.d. također ima razlučna prava, ostane nešto prostora za ostale vjerovnike, jer bi Podravska banka d.d. bila barem djelomično namirena iz nekretnine broj 8.

Sve navedeno ovisi o postignutoj kupovnici prilikom unovčenja predmetnih nekretnina i redosljedu njihovog unovčenja, a što nam u ovom momentu nije poznato.

Stoga predlažem da se sazove skupština vjerovnika na kojoj bi se donijela odluka o eventualnom pobijanju pravnih radnji prodaje predmetnih nekretnina MBM Vrtnom centru d.o.o. u čijem su sada vlasništvu iste nekretnine.

Stečajna upraviteljica:  
Lidija Balog, dipl.oec.