



STEČAJNI UPRAVITELJ

**Ante Gabelica**

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

Split, dne 6.7.2025.

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

**St-2109/2023**

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

**PODNEŠAK – PRIJEDLOG ZA SAZIVANJEM SKUPŠTINE VJEROVNICA**

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

Elektronički.  
Prilozi.

U predmetnoj pravnoj stvari navodi se kako slijedi:

**I.** Iz stanja stečajnog spisa je razvidno kako je na zahtjev suda (zaključak od 14.12.2023.godine) dostavljeno očitovanje (uz podnesak od 22.12.2023.g. koji je objavljen dana 28.12.2023.godine) o postojanju pravnih pretpostavki normiranih odredbama Stečajnog zakona za pobijanje pravnih radnji dužnika. Također, iz stanja stečajnog spisa je razvidno kako je, a obzirom na tržišno nerealno (previsoko) naznačene kupoprodajne cijene nekretnina iz ugovora koji bi bili predmetom mogućih parnica radi pobijanja pravnih radnji dužnika prema kojima bi se onda određivala vrijednost predmeta spora u takvim parnicama, tada bilo određeno pribavljanje njihovih usporednih vrijednosti (od Porezne uprave, od drugih nadležnih tijela, itd.), a sve kako bi se vodilo računa o ekonomičnosti postupka, te o predvidljivim obvezama stečajne mase u smislu odredbe čl. 157. Stečajnog zakona, jer bi vjerovnici trebali predujmiti troškove eventualnog pokretanja i vođenja takvih postupaka.

Iz stanja spisa je razvidna dinamika po kojoj su pojedina državna tijela (jedinice lokalne samouprave) sudu dostavljala svoja očitovanja oko navedenog, odnosno koja tijela to još nisu dostavila (nisu se niti do trenutka pisanja ovog podneska očitovala na traženje suda) pa se to ovim putem neće ponavljati.

**DOKAZ:** Uvid u podnesak ovdje iskazanog stečajnog upravitelja od 22.12.2023.g. koji je objavljen dana 28.12.2023.godine, predmet kojega predstavlja očitovanje o postojanju pravnih pretpostavki normiranih odredbama Stečajnog zakona za pobijanje pravnih radnji dužnika, koje se dostavlja i u prilogu ovog podneska; Uvid u predmetne Ugovore koji bi eventualno predstavljali predmet pobijanja;

Iz dostavljenog očitovanja o postojanju pravnih pretpostavki normiranih odredbama Stečajnog zakona za pobijanje pravnih radnji dužnika je razvidno kako postoje dvije radnje koje su predmetom mogućeg pobijanja, i to:

**II. 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 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.

Iz predmetnog očitovanja je razvidno kako:

- u konkretnom slučaju se radi o slobodnoj imovini ( onoj koja nije opterećena razlučnim pravima).  
- postoje opće pretpostavke pobijanja predmetne pravne radnje, te kako se može zaključiti i o postojanju posebnih pretpostavki pobijanja te radnje normiranih odredbama čl. 201., 202. i 203. SZ-a, i to na način pobliže obrazložen u samom očitovanju.

- Iz dopisa Sisačko-moslovačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu u Sisku, zaprimljenog 13.11.2024.godine je razvidno kako prema planu približnih vrijednosti (PPV), približna vrijednost nekretnina u K.O. Živaja iznosi 1,51 EUR/M<sup>2</sup>.

**DOKAZ:** Uvid u dopis Sisačko-moslovačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu u Sisku, zaprimljen 13.11.2024.godine, koji prileži spisu.

Obzirom na naznačenu vrijednost nekretnina u K.O. Živaja iznosi 1,51 EUR/M<sup>2</sup> dolazimo do zaključka kako:

-tržišna vrijednost nekretnine označene kao čest.zem. 1767/208 šuma Usjelina, površine 10477 m<sup>2</sup>, upisane u upisane u Z.U. 1411 K.O. 315125 Živaja iznosi 15.820,27 EUR-a (1,51 EUR x 10477 kvadrata zemljišta).

- tržišna vrijednost 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 iznosi 18.465,79 EUR-a (1,51 EUR x 12229 kvadrata zemljišta).

## **II. Procjena broja radnji u postupku i troškova postupka u odnosu na Ugovor od 31.01.2023.g.:**

Obzirom na naznačene ukupne vrijednosti predmetnih nekretnina (15.820,27 + 18.465,79 = 34.286,06 EUR) , V.P.S. bi iznosio 34.286,06 EUR, što znači da bi vrijednost svake radnje prema OT iznosila 500 bodova OT, gdje je vrijednost svakog boda 2,00 EUR, što znači da svaka radnja iznosi 1.000,00 EUR-a bez PDV-a odnosno 1.250,00 EUR-a sa PDV-om.

Procjena bi da bi se postupak do pravomoćnosti sastojao od ukupno deset (10) radnji što iznosi ukupno 12.500,00 EUR-a, suviše troškovi vještačenja i sudskih pristojbi u visini od cca. 1.500,00 EUR, dakle ukupni predvidljivi parnični trošak bi iznosio 14.000,00 EUR, naravno u varijanti bez bilo kakvih troškova zastupanja samog stečajnog dužnika.

Stoga, ukoliko bi vjerovnici htjeli da se u ime stečajnog dužnika pokrene postupak radi pobijanja 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, predlaže se na ime predvidljivih obveza stečajne mase (predvidljivih troškova tog postupka), temeljem odredbe čl. 157. Stečajnog zakona, na poslovni račun stečajnog dužnika otvoren pri HPB d.d., IBAN: HR2523900011101421132, odnosno eventualno na depozitni račun suda uplatiti (predujmiti) iznos od 14.000,00 EUR-a.

U stečajnoj masi nema „slobodnih“ sredstava (točnije nema bilo kakvih sredstava) iz kojih bi se eventualno financirali troškovi tog postupka, a ostale nekretnine koje čine stečajnu masu su opterećene

razlučnim pravima, te se njihovim unovčenjem (nakon podmirenja troškova njihovog unovčenja) namiruju različni (založni vjerovnici) koji na istima imaju upisana različna (založna) prava.

Stoga je u konkretnom slučaju, a temeljem odredbe čl. 157. Stečajnog zakona, potrebno pozvati vjerovnike na uplatu traženog predujma ukoliko žele da se u ime stečajnog dužnika pokrene i vodi takav parnični postupak.

Nadalje, za ukazati jest i kako je odredbom čl. 212. važećeg Stečajnog zakona propisano je slijedeće:

*„Članak 212.*

*(1) Pravne radnje stečajnoga dužnika ovlašteni su pobijati tužbom stečajni vjerovnici te stečajni upravitelj u ime stečajnoga dužnika.*

*(2) Tužba iz stavka 1. ovoga članka može se podnijeti u roku od dvije godine od otvaranja stečajnoga postupka.“*

Dakle, sukladno odredbi čl. 212. Stečajnog zakona, osim stečajnog dužnika, i svaki od vjerovnika čije tražbine su utvrđene u ovom postupku je također ovlašten tužbom pobijati pravne radnje stečajnog dužnika, pa tako i ovu.

Obzirom kako je stečajni postupak nad društvom CPP TEAM d.o.o. u stečaju, Zagreb, Slavenska avenija 1C, OIB: 32890413398 otvoren rješenjem Naslovnog suda St-2109/2023 od 11.09.2023.godine, to je razvidno kako se sukladno odredbi čl. 212.st.2. Stečajnog zakona predmetne tužbe mogu podnijeti u roku od dvije godine od otvaranja stečajnoga postupka.

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

Ugovor 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.

Iz dostavljenog očitovanja o postojanju pravnih pretpostavki normiranih odredbama Stečajnog zakona za pobijanje pravnih radnji dužnika od 22.12.2023.godine je razvidno kako:

- 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.“*

- u spisu 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 od 26.09.2022.godine kao načinom plaćanja polovice kupoprodajne cijene sadržanom u čl. 3. istog ugovora. Čak štoviše, iz prijave tražbine Podravske banke d.d. proizlazi da spomenuti Ugovor i dalje glasi na dužnika, te da ukupno potraživanje prema dužniku po istom ugovoru iznosi 146.796,16 EURA.

-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 podmiri Prodavatelju putem kompenzacije u roku od 30 dana od potpisa Ugovora*“, kako je to naznačeno čl. 3. istog ugovora.

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

- 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.

- u konkretnom slučaju ne radi o slobodnoj imovini ( onoj koja nije opterećena razlučnim 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 ta nekretnina sad vrijedi cca. 300.000,00 EUR, odnosno ukoliko vrijedi više od 146.796,16 EUR tj. više od iznosa koliko iznosi potraživanje osigurano zalogom Podravske banke d.d., tada je za očekivati da bi se nakon namirenja tražbine razlučnog 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.

-Pitanje je naravno, za koji iznos bi se ta nekretnina, čak i u situaciji da njena tržišna vrijednost prelazi iznos za koji je opterećena hipotekom Podravske banke d.d., ona stvarno i prodala (bi li taj iznos bio veći od 146.796,16 EUR-a. za koji iznos se namiruje Podravska banka kao razlučni vjerovnik).

#### **IV. Procjena broja radnji u postupku i troškova postupka u odnosu na Ugovor od 26.09.2022.g.:**

-Iz stanja stečajnog spisa proizlazi kako unatoč višekratnom traženju nadležna državna tijela (jedinice lokalne samouprave) sudu nisu dostavile tražene podatke o usporednoj vrijednosti te nekretnine.

Pregledom dostupnih informacija o predmetnoj nekretnini, utvrđeno je da se ista sastoji od gospodarske zgrade površine 1.340 m<sup>2</sup> te pripadajućeg dvorišta površine 2.584 m<sup>2</sup>, ukupno 3.924 m<sup>2</sup>, u vlasništvu stečajnog dužnika.

Kao stečajni upravitelj ne raspolazem pristupom sustavu eNekretnine, niti imam uvid u Zbirku kupoprodajnih cijena Porezne uprave za područje Grada Siska. Nisam niti ovlašteni sudski procjenitelj.

Stoga ne mogu iznijeti niti okvirnu procjenu tržišne vrijednosti navedene nekretnine (gospodarske zgrade i zemljišta). Pretraga oglasnika (npr. Njuškalo.hr) pokazuje značajnu varijabilnost traženih cijena za gospodarske zgrade u okolici Siska, ali iste nisu vjerodostojan pokazatelj realizirane vrijednosti niti stanja konkretne nekretnine.

Stoga je razumljivo kako u datim okolnostima tijelima stečajnog postupka ne mogu dati objektivnu procjenu iznosa kojeg je potrebno predujmiti na ime eventualnog pokretanja i vođenja postupka za pobijanje 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.

Predlažem da, ukoliko postoji interes vjerovnika i za plaćanjem predujma na ime izvođenja takvog dokaza, da se žurno zatraži procjena tržišne vrijednosti od ovlaštenog sudskog vještaka za nekretnine (uz potrebu razjašnjenja tko bi platio trošak tog vještačenja), odnosno da istu procjenu eventualno zatraži od Podravske banke koja na predmetnoj nekretnini ima upisano založno (razlučno) pravo.

Nadalje, za ukazati jest i kako je odredbom čl. 212. važećeg Stečajnog zakona propisano je slijedeće:

„Članak 212.

*(1) Pravne radnje stečajnoga dužnika ovlašteni su pobijati tužbom stečajni vjerovnici te stečajni upravitelj u ime stečajnoga dužnika.*

*(2) Tužba iz stavka 1. ovoga članka može se podnijeti u roku od dvije godine od otvaranja stečajnoga postupka.“*

Dakle, sukladno odredbi čl. 212. Stečajnog zakona, osim stečajnog dužnika, i svaki od vjerovnika čije tražbine su utvrđene u ovom postupku je također ovlašten tužbom pobijati pravne radnje stečajnog dužnika, pa tako i ovu.

Obzirom kako je stečajni postupak nad društvom CPP TEAM d.o.o. u stečaju, Zagreb, Slavonska avenija 1C, OIB: 32890413398 otvoren rješenjem Naslovnog suda St-2109/2023 od 11.09.2023.godine, to je razvidno kako se sukladno odredbi čl. 212.st.2. Stečajnog zakona predmetne tužbe mogu podnijeti u roku od dvije godine od otvaranja stečajnoga postupka.

**IV.** Radi svega navedeno, predlažem da sud žurno, uzimajući pri tome u obzir rokove za podnošenje predmetnih tužbi iz čl. 212. Stečajnog zakona, sazove skupštinu vjerovnika, sa slijedećim dnevnim redom:

1. Raspravljanje o uvjetima za pokretanje u ime stečajnog dužnika parničnih postupaka radi pobijanja pravnih radnji društva CPP TEAM d.o.o. OIB: 32890413398 poduzetih prije otvaranja stečajnog postupka i to:

- Ugovora o kupoprodaji šuma zaključen dana 31.01.2023.godine između društva CPP TEAM d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 1C, OIB: 32890413398 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.

- Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog dana 26.09.2022.godine između društva CPP TEAM d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 1C, OIB: 32890413398 i društva Gavrilović nekretnine d.o.o., Ulica Matije Jandrića 50, OIB: 77766145493 i ovjerenim u potpisu z.z.- a društva CPP TEAM d.o.o. od strane Javnog bilježnika Ivica Kraljičkovića, broj ovjere : OV-6678/2022, Sisak, 07.10.2022.godine, kojim je društvo CPP TEAM d.o.o. OIB: 32890413398 kao prodavatelj predmetnu nekretninu prodao društvu Gavrilović nekretnine d.o.o., OIB: 77766145493 kao kupcu za cijenu ugovorenu u iznosu od ukupno 300.000,00 EUR.

Stečajni upravitelj Ante Gabelica.