

TOČKA PROJEKT d.o.o.
Posedarska ulica 69D
10000 Zagreb

U Zagrebu, 14.05.2021.

TRGOVAČKI SUD 9
U ZAGREBU
PRIMLJENO
20-05-2021
postom — neposredno
u..... primj..... priloga
pristojba

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II
10 000 Zagreb

Poslovni broj: St-2102/2017

Razlučni vjerovnik/ponuditelj: TOČKA PROJEKT D.O.O., OIB: 07633101237, POSEDARSKA ULICA 69D, 10000 ZAGREB, po direktoru, Joso Jakovljević

Stečajni dužnik: STEČAJNA MASA IZA ACM INŽENJERNING D.O.O., OIB: 33949289626, ŠENOVA 7, 10000 ZAGREB

PODNEŠAK – POŽURNICA

I. Razlučni vjerovnik TOČKA PROJEKT D.O.O. (dalje u tekstu: razlučni vjerovnik), ujedno i ponuditelj na dražbi pred Financijskom agencijom ID nadmetanja 12621 koja je **dovršena 05.03.2019.** radi prodaje nekretnine, ističe slijedeće činjenice:

- razlučni vjerovnik ima tražbinu prema stečajnom dužniku u iznosu 600.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Erste & Steiermarkshe bank d.d., a koje razlučno pravo je upisano u zk.ul. 17699, k.o. Vrapče, na nekretnini stečajnog dužnika koja je predmet unovčenja pod Z-49282/06.
- razlučni vjerovnik nositelj je razlučnog prava na nekretnini koje je upisano 17.07.2006. godine pod poslovnim brojem Z-49282/06 temeljem ugovora o zalogu nekretnine od 29.08.2005. i aneksa od 07.07.2006., a koje je razlučni vjerovnik stekao s prvenstvenim redom temeljem ugovora o ustupu tražbine od 23.11.2018. (u prilogu zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu)
- rješenjem suda broj St-2102/2017 od 19. listopada 2017. pravomoćno s 8. studenog 2017. određena je prodaja nekretnine u vlasništvu dužnika – upisana u zk.ul. 17699 k.o. Vrapče. Zaključkom o prodaji od 22. ožujka 2018. određen je predmet prodaje te uvjeti i način prodaje. Radi prodaje nekretnine upisane u zk.ul. 17699 k.o. Vrapče provedena je prva elektornička javna dražba pred Financijskom agencijom ID nadmetanja 12621 koja je dovršena 05.03.2019. i Financijska agencija je sudu dostavila izvještaj o provedenoj elektorničkoj dražbi.
- sukladno čl. 2. st. 2. Stečajnog zakona cilj stečajnog postupka je namirenje vjerovnika stečajnog dužnika unovčenjem njegove imovine
- sukladno čl. 149. Stečajnog zakona u svezi sa čl. 248. Stečajnog zakona razlučni vjerovnik ima pravo odvojenog namirenja na nekretnini



- cilj i svrha stečajnog postupka jest unovčenje imovine stečajnog dužnika radi namirenja stečajnih vjerovnika iz unovčene imovine, a u konkretnom postupku se TOČKA PROJEKT D.O.O. kao razlučni vjerovnik prvenstveno namiruje iz prodaje nekretnine – zk.ul. 17699 k.o. Vrapče.
- s obzirom da je od dovršetka dražbe 05.03.2019. do danas proteklo više od 2 godine te TOČKA PROJEKT D.O.O. nije namiren, razlučni vjerovnik moli sud da bez odgode donese rješenje o dosudi kojom dosuđuje kupcu / ponuditelju FORUM PROJEKT d.o.o. nekretninu za ponudu 4.457.598,00 kn za utvrđenu vrijednost nekretnine u iznosu 3.103.464,00 kn uz početnu cijenu za prodaju 2.327.598,00 kn te izvrši povrat jamčevine TOČKI PROJEKT D.O.O. Iz navedene ponude/kupovnine bi se namirio razlučni vjerovnik radi čijeg prvenstvenog namirenja se provodi postupak prodaje imovine – nekretnine te se moli sud za hitnost u postupanju.

II. Pored gore navedenog i molbe sudu da donese rješenje o dosudi i izvrši povrat jamčevine, razlučni vjerovnik ukazuje i na slijedeće okolnosti nastale nakon dovršetka dražbe 05.03.2019. i nakon što su ispunjeni uvjeti za dosudu nekretnine najpovoljnijem ponuditelju (u trenutku upućivanja ovog podneska to je FORUM PROJEKT d.o.o. s ponudom od 4.457.598,00 kn za nekretninu utvrđene vrijednosti 3.103.464,00 kn):

- od dovršetka dražbe 05.03.2019. do danas proteklo je više od dvije godine, a u navedenom razdoblju stečajni upravitelj nije sukladno odredbi čl. 89. st. 2. Stečajnog zakona sudu dostavio niti jedan pisani izvještaj o tijeku stečajnog postupka i o stanju stečajne mase koji je dužan dostavljati jedanput u tri mjeseca, što samo po sebi predstavlja dovoljnu činjenicu za razrješenje stečajnog upravitelja,
- od dovršetka dražbe 05.03.2019. do danas sud ga sukladno čl. 89. st. 2. i čl. 90. Stečajnog zakona (nadzor nad radom stečajnog upravitelja) nije pozvao na podnošenje izvještaja o tijeku stečajnog postupka i o stanju stečajne mase,
- **međutim, nakon dovršetka dražbe 05.03.2019., a prije donošenja rješenja o dosudi ponuditeljima, za vrijeme dok nije podnosio pisane izvještaje o tijeku stečajnog postupka i o stanju stečajne mase, stečajni upravitelj je ipak poduzimao s tim propuštanjem povezane radnje koje su vidljive iz javnih registara, odnosno iz upisa na nekretnini izvršenim nakon dovršetka dražbe, i to:**
 - a) bez suglasnosti skupštine vjerovnika i bez izvještaja sudu, skupštini vjerovnika i razlučnom vjerovniku, a na kojoj razlučni vjerovnik ima upisano različno pravo 2006. godine stečajni upravitelj je temeljem upisa od 21.10.2020. pod poslovnim brojem Z-46477/2020 zasnovao **pravo prvokupa** u korist trgovačkog društva L.T.M. d.o.o., OIB: 60606829689.

Takav upis protivan je odredbama Stečajnog zakona i Ovršnog zakona jer je pravo prvokupa zasnovano na način da se pogoduje trećoj osobi koja nije dužna polagati jamčevinu. Ugovorno pravo prvokupa sukladno čl. 96. Ovršnog zakona ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako u roku od 3 dana izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete.

Takvo pravo prvokupa bilo bi valjano i zakonito zasnovano ako bi bilo upisano prije razlučnog prava razlučnog vjerovnika te ako bi ponuditelj izjavio da kupuje nekretninu u roku od 3 dana od zaključenja javne dražbe. Odredbe Stečajnog zakona i pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini iz Ovršnog zakona ne daju ovlaštenja stečajnom upravitelju zasnovati pravo prvokupa.

U konkretnom slučaju založno pravo razlučnog vjerovnika zasnovano je 2006., javna dražba je provedena i dovršena 05.03.2019., a pravo prvokupa je zasnovano upisom na nekretnini 21.10.2020. (zasnivanje prava prvokupa vremenski je koincidiralo sa donošenjem rješenja o poništaju dražbe prvostupanjskog suda koje je ukinuto rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske).

Pored navedenog, zaključkom o prodaji od 22. ožujka 2018. broj 72.St-2102/2017-268 kojim sud utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje, u svezi sa čl. 98. st. 1. toč. 2. Ovršnog zakona (naznaka prava koja ne prestaju prodajom), zaključkom o prodaji nije naznačeno da bi netko imao pravo prvokupa što je i logično jer je zaključak donesen 22. ožujka 2018., a pravo prvokupa zasnovano 21.10.2020.

Osobito se napominje da bi u slučaju nedosude kupcu Forum projekt d.o.o. i poništajem dražbe i ponavljanjem dražbe navedeno pravo prvokupa ostalo upisano (premda odredbe Stečajnog zakona i pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini iz Ovršnog zakona ne daju ovlaštenja stečajnom upravitelju zasnovati pravo prvokupa) čime bi se izravno nakon ponavljanja dražbe pogodovalo nositelju prava prvokupa koji bi bio oslobođen polaganja jamčevine.

- b) bez suglasnosti skupštine vjerovnika i bez izvještaja sudu, skupštini vjerovnika i razlučnom vjerovniku, na nekretnini koja je predmet unovčenja, a na kojoj razlučni vjerovnik ima upisano razlučno pravo 2006. godine stečajni upravitelj je temeljem upisa od 21.10.2020. pod poslovnim brojem Z-46477/2020 zasnovao **pravo zakupa na neodređeno vrijeme** u korist trgovačkog društva L.T.M. d.o.o., OIB: 60606829689.

Takav upis protivan je odredbama Stečajnog zakona jer je sukladno čl. 230. st. 2. točki 5. Stečajnog zakona (pravne radnje od posebne važnosti) stečajni upravitelj dužan dobiti suglasnost skupštine vjerovnika za pravne radnje od posebne važnosti, a osobito ako namjerava sklopiti ugovor o zakupu na rok duži od 6 mjeseci.

Stečajni upravitelj je bez ijednog pisanog izvještaja o tijeku stečajnog postupka i o stanju stečajne mase i bez suglasnosti skupštine vjerovnika, na nekretnini na kojoj razlučni vjerovnik ima upisano razlučno pravo iz 2006. godine, zasnovao ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme.

Razlučni vjerovnik je iz zbirke isprava zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu pribavio ugovor o zakupu nekretnine od 21. rujna 2020. temeljem kojeg je izvršen upis na nekretnini razlučnog vjerovnika koja je predmet prodaje upisano u zk.ul. 17699 k.o. Vrapče, te je utvrdio da to nije sve (u prilogu se dostavlja ugovor o zakupu nekretnine od 21. rujna 2020. proveden pod brojem Z-46477/2020).

- c) bez suglasnosti skupštine vjerovnika i bez izvještaja sudu, skupštini vjerovnika i razlučnom vjerovniku, na nekretnini koja je predmet unovčenja, a na kojoj razlučni vjerovnik ima upisano razlučno pravo 2006. godine stečajni upravitelj je temeljem ugovora o zakupu nekretnine od 21. rujna 2020. – točka IV. ugovora, ugovorom obveznog prava sklopljenog 21. rujna 2020., **dao ovlast trgovačkom društvu L.T.M. OIB: 60606829689 da na nekretnini ukloni objekte i opremu i da zadrži sav materijal i opremu.**

Navedeni objekti su vrijedni, uz njih je vezan i komunalni doprinos, kupac na dražbi ih može dati u zakup, a razlučno pravo stečeno je na nekretnini 2006. godine koja je jedinstvena i obuhvaća i zemljište i objekte na njoj koje čine pravno jedinstvo.

Stoga je potpuno nezamislivo u praksi da bi stečajni upravitelj bio ovlašten dati nekom trećem ovlaštenje da ruši objekte na nekretnini koji su predmet prodaje u stečajnom postupku.

Tim više iz slijedećih razloga – nekretnina s objektima je predmet procjene i unovčenja. Nekretnina predstavlja 3 zgrade koje su predmet prodaje i na kojima je osigurano razlučno pravo te zaključkom o prodaji od 22. ožujka 2018. broj 72.St-2102/2017-268 kojim sud utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje, u svezi sa čl. 98. st. 1. toč. 2. Ovršnog zakona (naznaka prava koja ne prestaju prodajom) nije naznačeno da bi netko imao pravo ukloniti objekte na nekretnini što je i logično jer je zaključak donesen 22. ožujka 2018., a pravo uklanjanja objekata zasnovano točkom IV. ugovora o zakupu od 21. rujna 2020.

Realizacijom takvog ugovora razlučni vjerovnik bio bi grubo oštećen, a takva prava trećih osoba utjecala bi značajno i na cijenu nekretnine u slučaju ponovljene dražbe.

- III. Imajući u vidu gore navedeno, razlučni vjerovnik predlaže da sud sukladno čl. 91. st. 2. Stečajnog zakona razriješi Stečajnog upravitelja iz gore navedenih razloga i donese **riješnje o dosudi kojom dosuđuje kupcu / ponuditelju FORUM PROJEKT d.o.o. nekretninu za ponudu 4.457.598,00 kn za utvrđenu vrijednost nekretnine u iznosu 3.103.464,00 kn uz početnu cijenu za prodaju 2.327.598,00 kn te izvrši povrat jamčevine TOČKI PROJEKT D.O.O. uplatom na račun IBAN: HR3123600001102711526 otvoren kod Zagrebačke banke d.d.**

TOČKA PROJEKT d.o.o.

TOČKA PROJEKT d.o.o.
Zagreb
Joso Jakovljević
po direktoru: Joso Jakovljević