

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Na poslovni broj St-401/2024

Stečajni dužnik: ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju , OIB:01629444750
Krnica, Duga Uvala 1, zastupan po stečajnoj upraviteljici Almi Opačak

Stečajni vjerovnik: EPSILON ZETA d.o.o. OIB:72414998889, Karlovac, Kralja Zvonimira 7
zastupan po direktoru Stipi Tadić

Radi: Očitovanje na žalbu razlučnog vjerovnika

1./ Dana 05. listopada 2026. stečajni vjerovnik EPSILON ZETA d.o.o. Karlovac podnio je žalbu na ovosudno rješenje, broj gornji, podbroj 484, od 18. rujna 2026. navodeći kako žalbu podnosi kao razlučni vjerovnik.

2./ Stečajni dužnik u odgovoru na žalbu upire na okolnost pravnog interesa za podnošenje žalbe trgovačkog društva koje nije u zemljišnoj knjizi uknjižen kao razlučni vjerovnik.

Polazeći od nesporne stvarnopravne naravi osiguranja tražbine sporazumom stranaka osnivanjem založnog prava na nekretnini između pravnog prednika stečajnog dužnika i **CENTAR BANKE d.d. u stečaju** koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao razlučni vjerovnik , te od toga da se stvarna prava na temelju pravnog posla stječu po tradicijskom načelu - što znači da su pretpostavke za stjecanje stvarnog prava osim odgovarajućeg prava prednika i valjan pravnu osnovu stjecanja (titulus), te zakonom određeni način stjecanja (modus) stvarnopravno osiguranje na nekretninama utemeljeno na pravnom poslu stječe se upisom u zemljišnu knjigu tog stvarnog prava u korist stjecatelja.

Upis stvarnog prava za korist stjecatelja konstitutivan je za stjecanje stvarnog prava u smislu čl. 119.-120., 263., 288. i 309. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00 i 114/01, dalje: ZV).

Ako kod stjecanja kojeg od stvarnih prava na nekretninama temeljem pravnog posla ne dođe do upisa u zemljišne knjige kao valjanog načina stjecanja, stjecatelj nije postao nositelj stvarnog prava.

S prednjim u vezi , razlučni vjerovnik nakon zaključenja pravnog posla u kojem je stekao pravnu osnovu prije više od 2 godine , u stečajnom postupku koji traje više od 1 godinu 10 mjeseci imao je sasvim dovoljno vremena da se društvo EPSILON ZETA d.o.o. uknjiži kao založni vjerovnik , a što nije učinio.

Slijedom iznijetog sva elaboriranja EPSILON ZETA d.o.o. kako će se nekretnine na javnoj dražbi pred FINA prodati ispod njezine stvarne vrijednosti zbog izlučnog zahtjeva druge pravne

osobe koja također 1 godinu i 10 mjeseci nije smatrala potrebnim pokrenuti sudski postupak radi uknjižbe prava vlasništva izlučnog prava za koji tvrdi da ga ima je sasvim irelevantan kada se uzme u obzir da niti EPSILON ZETA d.o.o. do danas nije izvršila uknjižbu razlučnog prava u zemljišnu knjigu.

2./ Stečajna upraviteljica je osporila izlučno pravo ISTO NEKRETNINE d.o.o. , osporavanje izlučnog prava sa razlozima je javno objavljeno na e-oglasnoj ploči , a temelji se na činjenici da izlučni vjerovnik za 42 nekretnine koje su predmet Ugovora o kupoprodaji od 29. prosinca 2023. **nije isplatio kupoprodajnu cijenu u iznosu od 1.567.000,00 EUR.**

Dokaz: Tablica izlučnih prava

3./ Pogrešno stečajni vjerovnik smatra da se izlučno pravo osporava tužbom za pobijanje dužnikovih pravnih radnji.

Upravo suprotno izlučno pravo na izdvajanje predmeta utvrđuje se prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnog postupka , a kako pravo izlučnog vjerovnika nije upisano u javnoj knjizi, stečajni dužnik ne mora dokazivati da predmet na koji se to pravo odnosi ulazi u stečajnu masu, nego izlučni vjerovnik, međutim izlučni vjerovnik nije pokrenuo parnicu, a upravo izvjesnost gubitka takvog spora je glavni motiv kojim se pokušava opstruirati stečajni postupak.

Stečajna upraviteljica od prvog dana osporava izlučno pravo ISTO NEKRETNINE d.o.o. i u tom pogledu ništa se nije promijenilo i protekom svakog mjeseca samo se dolazi do još novih saznanja i dokumentacije koja opravdava osporavanje izlučnog prava.

4./ Kupac nekretnina ISTO NEKRETNINE d.o.o. i EPSILON ZETA d.o.o. povezana su društva jer je direktor EPSILON ZETA d.o.o. Stipo Tadić istovremeno član nadzornog odbora osnivača /imatelja poslovnog udjela ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju (ISTO GRUPA d.d.) , odnosno stvarni vlasnik EPSILON ZETA d.o.o. je Josip Galinec koji je istovremeno direktor ISTO GRUPA d.d. , ISTO NEKRETNINE d.o.o. i bivši direktor stečajnog dužnika, dok je Stipo Tadić samo formalno upisan kao direktor društva EPSILON ZETA d.o.o.

Dovoljno je samo pogledati način na koji je napisana žalba EPSILON ZETA d.o.o. i žalba izlučnog vjerovnika ISTO NEKRETNINE d.o.o. , fontove slova i vizualni identitet skriptora da bi se sa dovoljnom sigurnošću moglo reći kako je žalbu pisala ista osoba.

5./ Cilj povezanih društava je opstruiranje stečajnog postupka i tijela stečajnog postupka , a ne bojazan kako će neriješeni vlasnički spor (kojeg nema jer nije pokrenut iako je za to bilo dovoljno vremena) umanjiti interes kupaca i postignutu cijenu.

Upravo suprotno mišljenju razlučnog vjerovnika trosobni, dvosobni i jednosobni stanovi u Zagrebu sa pripadajućim garažama i parkirališnim mjestima dovoljno su atraktivni da će se prodati kao i prethodnih 13 nekretnina na kojima uknjiženo razlučno pravo imaju druga dva razlučna vjerovnika (CREDO BANKA d.d. u stečaju i Republika Hrvatska Ministarstvo financija Porezna prava) koji trpe odgođeno namirenje zbog tužbe koju je inicirao ISTO GRUPA d.d. zastupano po direktoru Josipu Galinec. kojom se osporava razlučno pravo CREDO BANKA d.d. u stečaju dok istovremeno

ISTO GRUPA d.d. podnosi CREDO BANCI d.d. u stečaju zahtjev za otkup novčanog potraživanja prema ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju sa zahtjevom za uknjižbom razlučnog prava na nekretninama koje su se unovčavale u stečajnom postupku.

Zašto bi ESPILON ZETA d.o.o. trebao imati u ovom stečajnom postupku povlaštenu poziciju u odnosu na druge razlučne vjerovnike ?

Odgovor na prethodno pitanje daje nam žalitelj koji prvi puta iznosi mogućnost „ sporazumnog rješavanja odnosa izlučnog vjerovnika i razlučnog vjerovnika „ bilo izvan stečaja ili u stečaju kroz stečajni plan.

Stečajni postupak po svojoj pravnoj naravi je hitan postupak, unovčenje imovine na kojoj je uknjiženo razlučno pravo provodi sud na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika , stoga je razlučnom vjerovniku (kada se ne bi radilo o povezanom društvu) u interesu unovčiti imovinu u što je moguće kraćem roku , a ne suprotno, kako svojom žalbom predlaže ESPILON ZETA d.o.o. iz kojih razloga je sve kada bi EPSILON ZETA d.o.o. bio uknjižen kao nositelj razlučnog prava , pravni interes za podnošenje žalbe na unovčenje nekretnina suprotan radnjama koje mora poduzimati direktor društva u zaštiti gospodarskih interesa društva kojeg zastupa.

U Slavonskom Brodu, 12. listopada 2026.

ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju

Alma
Opačak

Digitally signed by
Alma Opačak
Date: 2026.10.12
10:22:49 +02'00'