

**TRGOVAČKI SUD  
U  
SPLITU**

**STEČAJNI DUŽNIK:**            **Stečajna masa iza KUMULUS d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Avenija Marina  
Držića 4,

**STEČAJNI VJEROVNIK:**    **DARKO TUROPOLJAC**, OIB: 69040231876, Selnice 11, Marija Bistrica,  
zastupan po punomoćniku Vedranu Ivankoviću, odvjetniku u Zagrebu,  
Gredička 23,

radi:                                stečaja

**ŽALBA**

e-komunikacija  
punomoć u spisu

U rubriciranom predmetu stečajni vjerovnik se obraća Naslovnom sudu na način da ovim putem izjavljuje žalbu protiv rješenja poslovni broj gornji od dana 02.05.2024.god., pobijajući isto u cijelosti iz svih zakonom dopuštenih razloga, a posebice zbog:

- bitne povrede odredaba stečajnog postupka
- pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja
- pogrešne primjene materijalnog prava

**O b r a z l o ž e n j e**

**I. Bitne povrede odredbi stečajnog postupka**

Prvenstveno, stečajni vjerovnik ukazuje da u obrazloženju pobijanog rješenja nisu dani određeni bitni razlozi o odlučnim činjenicama, a razlozi koji su dani su u većem dijelu nejasni i proturječni, zbog čega rješenje ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati.

Pobijano rješenje je doneseno potpuno protivno odredbama Stečajnog zakona, s isključivom namjerom da favorizira jedinog razlučnog vjerovnika, a ošteti i ostavi nenaplaćene ostale stečajne vjerovnike.

Rješenjem o prodaji Naslovnog suda poslovni broj gornji od dana 28.ožujka 2024. određena je prodaja nekretnina dužnika u stečajnom postupku na način da će se sklopiti ugovor o kupoprodaji nekretnina sa

ponuditeljem Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, u roku od 30 dana nakon pravomoćnosti ovog rješenja, na temelju obvezujućeg pisma namjere ponuditelja od 16.listopada 2023., poslovni broj: 334/23 (10.321.500,00 EUR=41.286 m2).

Istim rješenjem naloženo je ponuditelju Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486, da u roku od 15 dana od pravomoćnosti navedenog rješenja, uplati osiguranje/jamstvo za sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina stečajnog dužnika u visini od 10 % vrijednosti ponuđene cijene za nekretnine u iznosu od 1.032.150,00 EUR na depozitni račun Naslovnog suda.

Na ročištu održanom 15.ožujka 2024., radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika koje su predmet prodaje u stečajnom postupku punomoćnik razlučnog vjerovnika i većinskog stečajnog vjerovnika Ines Ljubičić te slijedeći najveći stečajni vjerovnik Josip Šarko, suglasno su predložili neposrednu prodaju nekretnina stečajnog dužnika ponuditelju Harvey Norman Croatia d.o.o. za kupoprodajnu cijenu od 10.321.500,00 EUR, koja je gotovo dvostruko veća od procijenjene vrijednosti nekretnina sudskog vještaka Zorana Zebe iz elaborata o procjeni nekretnina iz siječnja 2024.

**Dakle, iako u ovom stečajnom postupku postoji ponuda Harvey Norman Croatia d.o.o. za kupnju nekretnina stečajnog dužnika za kupoprodajnu cijenu od 10.321.500,00 EUR, Naslovni sud potpuno neosnovano i nezakonito i time oštećujući vjerovnike u stečajnom postupku, stavlja van snage rješenje o prodaji od 28.ožujka 2024., navodeći da se isto ne može provesti jer mu nedostaje valjana ponuda ponuditelja Harvey Norman Croatia d.o.o. za sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina stečajnog dužnika neposrednom prodajom, što je potpuno netočno.**

Štoviše, Harvey Norman Croatia d.o.o. je u podnesku od 29.travnja 2024., kao zainteresirana osoba dao ponudu za kupnju nekretnina stečajnog dužnika, ukupne neto površine od 37.658 m2, uz isključenje zemljišta koje se nalazi uz potok za zapadne i istočne strane terena, gdje slijedi razgraničenje sa Hrvatskim vodama d.o.o., po cijeni od 250,00 EUR po m2, što daje ukupnu kupoprodajnu cijenu od 9.927.687,00 EUR, uz već uplaćeni polog kod javnog bilježnika u visini navedenog iznosa od 10%, to jest iznos od 927.687,00 EUR.

Da bi odluka Naslovnog suda bilo još nepravilnija, razlučni i većinski stečajni vjerovnik Ines Ljubičić, koji se namiruje iz ove stečajne mase dužnika, je u podnesku od 29.travnja 2024. naveo da pristaje i da prihvća ponudu Harvey Norman Croatia d.o.o. Zagreb, Velimira Škorpika 34/2, OIB: 97757193486 iz podneska od 29.travnja 2024. odnosno da se neposrednom pogodbom ovom ponuditelju prodaju sve nekretnine stečajnog dužnika za ukupni iznos od 9.414.500,00 EUR, te da se naloži zainteresiranoj osobi kao ponuditelju da polog od 10% to jest iznos od 941.450,00 EUR, položen kod javnog bilježnika, u roku od 8 dana položi na račun suda, čime je nesporno izražena volja svih stečajnih i razlučnih vjerovnika da se sklopi neposredna pogodba, odnosno prodaja nekretnina ponuditelju koji nudi dvostruko veću cijenu od cijene utvrđene vještačenjem u sudskom postupku.

Nadalje, Harvey Norman Croatia d.o.o. je izrazio spremnost da izvršenu uplatu pologa od 10% kod javnog bilježnika prenese u korist računa Trgovačkog suda u Splitu, radi sklapanja ugovora o prodaji nekretnina neposrednom pogodbom.

Naslovni sud potpuno pogrešno iz potpuno nepoznatih razloga navodi da uplaćeni pologa od stane Harvey Norman Croatia d.o.o. kod javnog bilježnika Vesne Pučar u iznosu od 927.687,00 EUR nije uplata pologa/jamčevine od stane ponuditelja za kupnju nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku, sukladno odredbi članka 99. Ovršnog zakona (NN112/12 do 6/24).

**Stečajni vjerovnik ističe da je Harvey Norman Croatia d.o.o. je takvom uplatom pologa po nalogu Naslovnog suda koji provodi postupak prodaje nekretnina, stavio valjanu i ozbiljnu ponudu za kupnju**

**nekretnina u vlasništvu prodavatelja, ovdje stečajnog dužnika po cijeni koja za dvostruko premašuje cijenu utvrđenu po vještaku u ovom postupku, pa je takvu cijenu ponuditelja trebalo prihvatiti jer se time štite interesi prodavatelja i stečajnih vjerovnika u ovom postupku.**

Potpuno je nesporno da je svrha uplate pologa od 927.687,00 EUR kod javnog bilježnika upravo plaćanje jamčevine sukladno rješenju o prodaju donesenom u ovom postupku, a sve sukladno odredbama Ovršnog i stečajnog zakona.

**Naslovni sud je bio dužan nakon što je utvrdio da za njega postoje nejasnoće, sazvati skupštinu vjerovnika stečajnog dužnika uz sudjelovanje ponuditelja Harvey Norman Croatia d.o.o. te na toj skupštini nakon saslušanja svih relevantnih sudionika donijeti valjanu i zakonitu odluku, a ne na ovaj način ne samo ignorirati volju stečajnih vjerovnika, već ići suprotno njihovoj volji i njihovim interesima.**

Opisano postupanje Naslovnog suda nije u duhu Stečajnog zakona, jer navedeni zakon uvodi jasna pravila vezana za sve vrste vjerovnika, stečajnu masu, njezino unovčenje i drugo što je od važnosti za sve sudionike stečajnog postupka. U Stečajnom zakonu ne postoji pravna norma koja određuje ovakav sadržaj rješenja koji je donio Trgovački sud u Splitu.

**Opisanom situacijom ostali stečajni vjerovnici ostaju oštećeni i nenaplaćeni, a jedan razlučni vjerovnik se naplaćuje prebijanjem svoje tražbine s cijenom za predmetne nekretnine opterećene razlučnim pravom.**

II. Nadalje, u odnosu na procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina, koju Naslovni sud uzima kao relevantnu za postupak prodaje putem elektronske dražbe, stečajni vjerovnik ističe da je Naslovni sud donio je zaključak da stečajna upraviteljica dostavi elaborat sudskog vještaka Zorana Zebe na okolnost vrijednosti predmetnih nekretnina, koji vještak je procijenio vrijednost nekretnine po m<sup>2</sup> u iznosu od 139,00 Eura. Radi se o zemljištu ukupne površine od 41.000 m<sup>2</sup>, koje graniči sa Slavonskom avenijom, prostorno je kompaktno i nalazi se u građevinskoj zoni.

**Na skupštini vjerovnika održanoj 15.03.2024.god. svi razlučni i stečajni vjerovnici prigovorili su ovakvoj procjeni smatrajući da je ista nestručna, da je cijena prenisko određena te je predloženo novo vještačenje.**

U sudski spis su predana dva vještačenja vrijednosti istih nekretnina i to: vještaka Sime Mraovića koji je napravio procjenu od 13.790.000,00 eura, a koje datira od 12. lipnja 2006. godine i vještaka Mirka Hvale koji je procijenio vrijednost u iznosu od 12.200.000,00 eura, a koje datira od 8. listopada 2023. godine (prilog broj 1).

**Vještačenje vještaka Zebe je neshvatljivo nisko, za dvostruko manje od ponuđene vrijednosti Harvey Norman Croatia d.o.o. i za dvostruko manje od tržišnih vrijednosti.**

Naslovni sud je dužan uvažiti ove argumente, dužan je uvidjeti pogrešku te odrediti novo vještačenje vrijednosti nekretnina kako bi se spriječilo oštećivanje razlučnih i stečajnih vjerovnika.

S obzirom na visinu tražbina razlučnog vjerovnika, postoji opravdana sumnja da će razlučni vjerovnik prijaviti svoje sudjelovanje na dražbi kako bi za visinu svoje tražbinu postao vlasnik nekretnina.

Nesporno je da je sudski vještak Zoran Zeba duboko kompromitiran jer je poslovno povezan s osobama koje su bile stranke u ovom postupku, budući da je za njih u privatnim stvarima radio procjene vrijednosti nekretnina i druge poslove vezane za njegovu struku.

Da bi stvar bila još apsurdnija i nezakonitija, protiv zaključka o prodaji nije dopuštena žalba, pa će se navedena prodaja obaviti za najkasnije mjesec dana, a novi vlasnik nekretnina će iste za godinu - dvije prodati po 4-5 puta većoj cijeni.

Potrebno je također naglasiti da je Naslovni sud u pobijanom rješenju naveo da utvrđena vrijednost nekretnina stečajnog dužnika u iznosu od 5.581.000,00 EUR +71.500,00 predstavlja „samo“ početnu utvrđenu vrijednost nekretnina za nadmetanje u postupku provođenja elektroničke javne dražbe pred Finom, dok će se stvarna tržišna vrijednost tih nekretnina utvrditi nakon provedenog postupka prodaje, ovisno o interesu ponuditelja za kupnju nekretnina stečajnog dužnika, a ne na temelju procjena sudskih vještaka.

Nevjerojatno je o kakvom se pogrešnom tumačenju Stečajnog zakona radi, pri tome uopće ne imajući na umu da ovakva pogrešna primjena Stečajnog zakona ima za posljedicu i primjenu drugih stečajnih instituta na štetu vjerovnika u ovom postupku.

**III.** Sukladno svemu navedenom, potpuno je nesporno da je Naslovni sud donio nezakonito rješenje, odredbe stečajnog zakona su pogrešno primijenjene o čemu je stečajni vjerovnik iznio detaljno obrazloženje u žalbi.

Slijedom svega navedenog, stečajni vjerovnik

**p r e d l a ž e**

da naslovni Sud usvoji ovu žalbu te dalje sukladno zakonu postupi.

U Zagrebu, 13.05.2024.god.

Za stečajnog vjerovnika: