TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
31000 Osijek

Poslovni broj: St-656/2022

DUŽNIK: **VILLAPARK PRIVLAKA** d.o.o., Osijek, Ribarska 10, OIB: 93330839589

PREDLAGATELJICA: **LAURA GERGELJ,** Osijek, Vijenac Ivana Česmičkog 7, OIB: 38072963871, zastupana po punomoćnici Dubravki Glavan, odvjetnici u Osijeku

OČITOVANJE I PRIGOVORI

na Izvješće privremenog stečajnog upravitelja od 2. studenoga 2026.

Predlagateljica, po punomoćnici, u povodu Izvješća privremenog stečajnog upravitelja Jurja Blažička od 2. studenoga 2026. godine, a radi ročišta određenog za 26. studenoga 2026. godine radi očitovanja o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka i rasprave o pretpostavkama za njegovo otvaranje, dostavlja Sudu ovo očitovanje i prigovore.

Predlagateljica prihvaća Izvješće u dijelu u kojem je utvrđeno postojanje stečajnog razloga nesposobnosti za plaćanje.

Ne prihvaća, međutim, zaključak Izvješća da dužnik nema imovinu dostatnu za namirenje troškova postupka, kao ni zaključak da nisu ispunjene pretpostavke za pobijanje pravnih radnji dužnika te prijedlog da se, u slučaju neuplate predujma, stečajni postupak otvori i istodobno zaključi primjenom članka 132. Stečajnog zakona.

Predlagateljica smatra da za takav zaključak činjenično stanje još nije potpuno utvrđeno.

I. O PITANJIMA O KOJIMA SUD ODLUČUJE

U ovoj fazi postupka potrebno je razlučiti tri pitanja: postoji li stečajni razlog, je li predlagateljica ovlaštena podnijeti prijedlog za otvaranje stečajnog postupka te postoji li imovina dužnika dostatna za namirenje troškova postupka.

U pogledu prva dva pitanja, prema mišljenju predlagateljice, nema potrebe za daljnjim raspravljanjem.

Postojanje stečajnog razloga proizlazi iz činjenice da dužnik u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove u iznosu od 753.884,68 EUR kroz razdoblje znatno dulje od 60 dana. Privremeni stečajni upravitelj također zaključuje da je dužnik nesposoban za plaćanje, a predlagateljica taj dio Izvješća ne osporava.

Jednako tako, Sud je već u rješenju St-656/2026-13 izričito utvrdio da je predlagateljica ovlaštena za podnošenje prijedloga temeljem članaka 16. i 109. Stečajnog zakona. Od donošenja toga rješenja nije nastupila okolnost zbog koje bi predlagateljica izgubila svojstvo na temelju kojega je Sud njezinu aktivnu legitimaciju već prihvatio.

Preostaje, stoga, odlučno pitanje: **postoji li imovina dužnika koja omogućuje provođenje redovitog stečajnog postupka ili su ispunjene pretpostavke za postupanje prema članku 132. Stečajnog zakona.**

II. TOČKE III. I VI. RJEŠENJA SUDA ČINE JEDINSTVEN ZADATAK PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

Točkom III. rješenja St-656/2026-13 Sud je naložio privremenom stečajnom upravitelju da ispita postoji li razlog za otvaranje stečajnog postupka i **mogu li se imovinom dužnika namiriti troškovi postupka**.

Istodobno je točkom VI. istoga rješenja Sud posebno naložio privremenom stečajnom upravitelju da provjeri je li dužnik imao promet nekretnina u razdoblju od četiri godine prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka te postoje li pobojne pravne radnje dužnika.

Navedene naloge nije moguće promatrati odvojeno.

Utvrđivanje imovine dužnika u smislu točke III. ne svodi se samo na utvrđenje postoje li na dan sastavljanja Izvješća sredstva na računu, vozila ili nekretnine formalno upisane na ime dužnika.

Za ocjenu postoji li imovina relevantna za daljnje vođenje stečajnog postupka potrebno je ispitati i postojeća potraživanja dužnika prema trećim osobama, kao i mogućnost povrata imovine odnosno imovinske koristi koja je iz imovine dužnika izašla pravnim radnjama koje mogu biti predmet pobijanja.

Upravo zato je Sud točkom VI. privremenom stečajnom upravitelju posebno naložio provjeru prometa nekretnina i pobojnih pravnih radnji.

Stoga se pouzdan zaključak da dužnik nema imovine dostatne ni za troškove postupka može izvesti tek nakon što su potpuno ispitane okolnosti iz točke VI., kao i konkretna potraživanja dužnika koja proizlaze iz poslova kojima je njegova imovina otuđena.

III. IZVJEŠĆE NE DAJE POTPUN ODGOVOR NA NALOG IZ TOČKE VI. RJEŠENJA

Privremeni stečajni upravitelj u Izvješću detaljno opisuje prijenose nekretnina upisanih u zk. ul. 7841 k.o. Privlaka, odnosno prijenos 1/6 dijela na PINETA 2023 d.o.o. i prijenos 5/6 dijela na CEDRUM PROJEKT j.d.o.o., te daje pravnu ocjenu njihove eventualne pobojnosti.

Međutim, iz Izvješća nije moguće utvrditi je li provedena **cjelovita provjera prometa nekretnina dužnika u razdoblju od četiri godine prije podnošenja prijedloga**, kako je to Sud izričito naložio.

Izvješće ne navodi na koji je način izvršena provjera svih nekretnina koje su u predmetnom četverogodišnjem razdoblju bile evidentirane na dužnika, niti sadrži izričit zaključak da, osim nekretnine u k.o. Privlaka, drugog prometa nekretnina u tome razdoblju nije bilo.

Predlagateljica stoga smatra da Izvješće u tom dijelu treba dopuniti jasnim podatkom o opsegu i rezultatu provjere određene točkom VI. rješenja Suda.

IV. NI U ODNOSU NA POZNATE PRIJENOSE NISU POTPUNO UTVRĐENI NOVČANI TOKOVI

Posebno važna nejasnoća postoji u pogledu ispunjenja Ugovora o kupoprodaji od 31. ožujka 2026. godine između VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o. i CEDRUM PROJEKT j.d.o.o.

Ugovorena bruto kupoprodajna cijena iznosila je 1.159.340,00 EUR.

Prema ugovoru, CEDRUM PROJEKT j.d.o.o. bio je dužan iznos od 369.163.497 HUF platiti izravno založnom vjerovniku CED KÖZÉP-EURÓPAI NONPROFIT KFT, a nakon 15. travnja 2026. taj se iznos povećavao za 89.772 HUF dnevno.

Privremeni stečajni upravitelj sam izračunava da bi tražbina CED-a na dan 24. lipnja 2026. godine mogla iznositi 375.447.537 HUF, odnosno približno 1.054.094,94 EUR.

Na temelju činjenice da je CED izdao brisovno očitovanje, privremeni stečajni upravitelj zaključuje da je navedeni dio kupoprodajne cijene nesporno plaćen.

Predlagateljica smatra da samo postojanje brisovnog očitovanja nije dostatno za utvrđenje **koliki je iznos CED stvarno primio i na koji način je njegova tražbina podmirena**.

Prema dokumentaciji kojom predlagateljica raspolaže, evidentirana je konverzija iznosa od svega 211.800.272,65 HUF.

Taj iznos je znatno manji već od početno ugovorenih 369.163.497 HUF, a osobito od iznosa od 375.447.537 HUF koji sam privremeni stečajni upravitelj uzima kao moguću visinu CED-ove tražbine na dan izdavanja brisovnog očitovanja.

Prema raspoloživoj dokumentaciji, izvor sredstava CEDRUM PROJEKT j.d.o.o. bio je i zajam društva HT SOLAR u iznosu od 750.000,00 EUR, dok dokumentirani novčani tokovi

upućuju na isplatu približno 600.000,00 EUR u HUF protuvrijednosti te zasebnu uplatu dužniku u iznosu od 105.474,00 EUR.

U takvoj situaciji potrebno je utvrditi koliki je iznos CED stvarno primio, je li CED eventualno prihvatio manji iznos radi konačnog zatvaranja svoje tražbine i izdavanja brisovnog očitovanja, postoje li dodatne isplate koje nisu obuhvaćene dokumentacijom kojom predlagateljica raspolaže te postoji li još dio ugovorene kupoprodajne cijene koji CEDRUM PROJEKT j.d.o.o. duguje VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o.

Konačno Izvješće i samo pokazuje da ovo pitanje nije razjašnjeno.

Privremeni stečajni upravitelj, naime, s jedne strane zaključuje da najmanje 105.245,06 EUR ostatka kupoprodajne cijene nije plaćeno te najavljuje ostavljanje naknadnog roka kupcu i pokretanje odgovarajućeg postupka radi ispunjenja, dok s druge strane zaključuje da dužnik nema imovine kojom bi se mogli namiriti troškovi stečajnog postupka.

Predlagateljica je svjesna da sporno ili još nenaplaćeno potraživanje ne mora samo po sebi predstavljati odmah raspoloživa sredstva iz kojih se mogu namiriti troškovi postupka.

Upravo zato ne tvrdi da eventualno potraživanje prema CEDRUM PROJEKT j.d.o.o. samo po sebi već sada nužno osigurava sredstva za provođenje redovitog stečaja.

Međutim, prije zaključka da takve imovine nema mora se utvrditi **postoji li potraživanje, u kojem iznosu, je li dospjelo, priznaje li ga dužnik potraživanja i može li se naplatiti bez dugotrajnog parničnog postupka.**

Tek nakon utvrđenja tih činjenica moguće je ocijeniti radi li se o stvarnoj i dostupnoj imovini ili samo o budućoj i neizvjesnoj imovini.

U tom smislu predlagateljica ukazuje i na pravno shvaćanje izraženo u odluci Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske Pž-1128/2023-2, prema kojem sporno nenaplaćeno potraživanje koje tek treba ostvariti u parničnom postupku predstavlja buduću neizvjesnu imovinu. Upravo zbog toga je u ovom predmetu nužno prethodno utvrditi stvarnu pravnu i gospodarsku narav predmetnog potraživanja, a ne ostaviti to pitanje otvorenim.

V. POTRAŽIVANJA PREMA PINETA 2023 d.o.o. TAKOĐER NISU DOVOLJNO ISPITANA

Ista nejasnoća postoji i u odnosu na društvo PINETA 2023 d.o.o.

Ugovorom od 6. veljače 2026. godine na PINETA 2023 d.o.o. prenesen je suvlasnički dio od 1/6 nekretnine.

Sam privremeni stečajni upravitelj u Izvješću navodi da se taj ugovor poziva na raniji ugovor od 4. lipnja 2025. godine, ali i da mu taj ugovor nije bio dostupan.

Bez navedene isprave nije moguće potpuno utvrditi što je bila obveza društva PINETA 2023 d.o.o., što je bila protučinidba za prijenos 1/6 nekretnine, jesu li obveze ugovornih strana u

cijelosti ispunjene te postoje li danas potraživanja VILLAPARK PRIVLAKA d.o.o. prema PINETA 2023 d.o.o.

Predlagateljica uz svoje posebno Očitovanje dostavlja dokumentaciju iz koje proizlaze moguća potraživanja dužnika prema društvu PINETA 2023 d.o.o., uključujući račun povezan s prijenosom 1/6 nekretnine te potraživanja nastala nakon storniranja ranije plaćenih računa.

Ne prejudicirajući konačni zaključak o njihovoj osnovanosti i naplativosti, predlagateljica smatra da se prije zaključka kako dužnik nema imovine mora utvrditi pravna osnova, visina i dospijeće tih potraživanja te pozvati PINETA 2023 d.o.o. da se o njima očituje i, ako ih ne osporava, izvrši plaćanje.

Ako ih PINETA ospori i ako bi za njihovu realizaciju bilo potrebno voditi neizvjestan parnični postupak, tada će Sud moći ocijeniti njihovo značenje u svjetlu članka 132. Stečajnog zakona.

Takvu ocjenu, međutim, nije moguće donijeti prije nego što se navedene činjenice uopće utvrde.

VI. RAZLIKA IZMEĐU NACRTA I KONAČNOG IZVJEŠĆA DODATNO OPRAVDAVA DOPUNU

Predlagateljica uz ovaj podnesak dostavlja i nacrt Izvješća privremenog stečajnog upravitelja kojim raspolaže.

U tom je nacrtu privremeni stečajni upravitelj polazio od bitno drukčije ocjene istih pravnih poslova.

U odnosu na prijenos 1/6 nekretnine predlagao je pobijanje kao pravne radnje bez naknade ili uz neznatnu naknadu, odnosno podredno kao naplatnog ugovora s bliskom osobom kojim se vjerovnici izravno oštećuju.

U odnosu na prijenos 5/6 nekretnine predlagao je pobijanje Ugovora od 31. ožujka 2026. godine te zasebno pobijanje Priznanice i tabularne izjave od 26. svibnja 2026.

Zaključno je predlagao otvaranje redovitog stečajnog postupka, smatrajući da potencijalna mogućnost pribave imovine velike vrijednosti za stečajnu masu opravdava njegovo provođenje.

Konačno Izvješće od 2. studenoga 2026. godine dolazi do suprotnog zaključka.

Predlagateljica ne smatra da je privremeni stečajni upravitelj vezan svojim ranijim radnim mišljenjem niti osporava njegovo pravo da, nakon pribave novih podataka, svoje mišljenje izmijeni.

Međutim, kod tako bitne promjene zaključka, od prijedloga za redoviti stečaj i pobijanje pravnih radnji do zaključka da ne postoje ni opće ni posebne pretpostavke pobijanja i da nema imovine za troškove postupka, potrebno je jasno razlučiti **koje su nove činjenice ili dokazi doveli do promjene mišljenja**.

To iz konačnog Izvješća nije dovoljno razvidno.

VII. STAV REPUBLIKE HRVATSKE POTVRĐUJE POTREBU DALJNJEG ISPITIVANJA

Potrebu za dopunom Izvješća dodatno potvrđuje i podnesak Republike Hrvatske, Županijskog državnog odvjetništva u Osijeku od 4. studenoga 2026. godine.

Republika Hrvatska, kao vjerovnik dužnika, izričito navodi da joj nisu poznate sve okolnosti raspolaganja nekretninama, ali da se ne može isključiti mogućnost da su tim raspolaganjima oštećeni interesi vjerovnika odnosno da se radi o objektivno protupravnim raspolaganjima, te predlaže da privremeni stečajni upravitelj dodatno izvidi bitne okolnosti kao pretpostavke ocjene njihove stečajnopravne pobojnosti.

Takav stav vjerovnika dodatno govori u prilog tome da prije konačne odluke o primjeni članka 132. Stečajnog zakona treba potpuno utvrditi okolnosti prijenosa imovine i postojeća potraživanja dužnika.

VIII. PRIJEDLOG

Slijedom svega navedenog, predlagateljica smatra da postojanje stečajnog razloga nije sporno te ostaje kod prijedloga za otvaranje stečajnog postupka.

Međutim, prije odluke hoće li se postupak provoditi kao redoviti stečajni postupak ili će biti mjesta primjeni članka 132. Stečajnog zakona, potrebno je potpuno utvrditi stanje imovine dužnika.

Predlagateljica stoga predlaže da Sud, prije donošenja odluke, naloži privremenom stečajnom upravitelju dopunu Izvješća na način da utvrdi opseg i rezultat provjere cjelokupnog prometa nekretnina dužnika u četverogodišnjem razdoblju određenom točkom VI. rješenja Suda, pribavi potpunu dokumentaciju o isplati kupoprodajne cijene iz Ugovora s CEDRUM PROJEKT j.d.o.o., posebno dokaz o stvarno uplaćenom iznosu društvu CED KÖZÉP-EURÓPAI NONPROFIT KFT, utvrdi eventualni preostali dug CEDRUM PROJEKT j.d.o.o. prema dužniku te ispita pravnu osnovu, visinu, dospijeće i naplativost mogućih potraživanja dužnika prema PINETA 2023 d.o.o.

Tek nakon takve dopune moguće je pouzdano odgovoriti na pitanje iz točke III. rješenja Suda — može li se imovinom dužnika namiriti trošak postupka — i potom odlučiti postoji li osnova za provođenje redovitog stečajnog postupka ili za postupanje prema članku 132. Stečajnog zakona.

U Osijeku, 14. studenoga 2026.

Dubravka Glavan
Digitalno potpisao: Dubravka Glavan
Datum: 2026.11.14 12:47:48 +01'00'

Predlagateljica po punomoćnici Dubravka Glavan, odvjetnica

Prilozi: 1.Očitovanje predlagateljice Laure Gergelj s pripadajućom dokumentacijom

2. Nacrt Izvješća privremenog stečajnog upravitelja