

USKOKOVIĆ & PARTNERI d.o.o.

ODVJETNIČKO DRUŠTVO

Sjedište društva:

VARAŽDIN, Prilaz Fausta Vrančića 10
(P.P. 132, 42000 Varaždin)
Tel. 042/ 250 300; Fax. 042/ 250 301

Pisarnica:

ZAGREB, Dežmanova 5
Tel. 01/4823 631
DUBROVNIK, Pridvorska 1
Tel. 020/412 777

E-mail: uskokovic@oduip.hr

Odvjetnici:

OLEG USKOKOVIĆ
LJILJANA LEVATIĆ-USKOKOVIĆ
VLADIMIRA LACKOVIĆ-HREBAK
TANJA KRAGULJ MEŽNARIĆ
DAMIR HABIJAN
VELJKO BORIĆ
PETRA MEDVED

U Varaždinu, dana 22. prosinca 2020. godine

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Amruševa 2/II
10 000 Zagreb

Na poslovni broj: St-3226/2017

Stečajni dužnik: **SENECTA PLUS d.o.o. u stečaju, Kutina, Kneza Trpimira 2/a, OIB: 71060214192**, zastupano po stečajnoj upraviteljici Martini Pancer iz Zagreba, Trnjanska 59/A, OIB: 09308771365

Razlučni vjerovnik: **Radimir Čačić iz Varaždina, Ivana Cankara 5, OIB: 58355766376**, zastupan po odvjetnicima iz Odvjetničkog društva Uskoković & partneri d.o.o., Varaždin, Prilaz Fausta Vrančića 10

Podnesak Razlučnog vjerovnika

I/ Razlučni vjerovnik se ovim putem obraća Naslovu u svrhu reguliranja međusobnih odnosa i sklapanja sporazuma sa stečajnim dužnikom u vezi naknade dosuđene Rješenjem od 4. kolovoza 2020. godine, donesenim u postupku izvlaštenja nekretnina oznake:

- **čk.br. 83/1**, u naravi oranica, Savska Opatovina, površine od 231 m², upisane u zk uložak br. 71, k.o. STENJEVEC i
- **čk.br. 82/4**, u naravi oranica, Savska Opatovina, površine od 253 m², upisane u zk uložak br. 177, k.o. STENJEVEC

koji se postupak vodio pred Gradom Zagrebom, Gradskim uredom za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Sektorom za upravno-pravne poslove, Odjelom za naknade i izvlaštenja, Šestim područni odsjekom (Susedgrad), pod Klasa: UP/I-943-05/16-009/13, Urbroj: 251-19-11-7/001-20-43 (*dalje u tekstu: „Rješenje o izvlaštenju“*).

Riječ je nekretninama koje su prije izvlaštenja bile u vlasništvu stečajnog dužnika u 1/1 dijela, a na kojima je Razlučni vjerovnik imao uknjiženo založno pravo u visini od 1.200.000,00 EUR zajedno s pripadajućim kamatama, troškovima i naknadama, sve temeljem *Ugovora o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini* sklopljenog dana 6. studenog 2015. godine između trgovačkog društva ROSSONERO HOLDINGS LTD., kao glavnog dužnika, stečajnog dužnika, kao založnog dužnika i Razlučnog vjerovnika, kao založnog vjerovnika.

Nakon što je dana 14. ožujka 2019. godine doneseno Rješenje o otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom, posl. br. 3226/17-26, Razlučni vjerovnik je o svom razlučnom pravu, sukladno donesenom Rješenju i mjerodavnim odredbama Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/2015, 104/2017, *dalje u tekstu: „Stečajni zakon“*), uredno i pravodobno obavijestio imenovanu stečajnu upraviteljicu. U svojoj obavijesti o postojanju razlučnog prava, Razlučni je vjerovnik ujedno naznačio i dospjeli, a nepodmireni iznos njegove osiguranje tražbine koja je u trenutku otvaranja stečaja iznosila 930.000,00 EUR, odnosno 6.892.230,00 HRK, obračunato po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke.

Dokaz:

- Prijava tražbine u stečajnom postupku od 27.03.2019.god.
- uvid u spis predmeta

II/ Iako je sam postupak izvlaštenja predmetnih nekretnina pokrenut još 2016. godine te je u vrijeme otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom već trajao tri godine, isti je formalno okončan u kolovozu ove godine donošenjem iznad citiranog Rješenja o izvlaštenju.

Predmetnim Rješenjem o izvlaštenju su nekretnine upisane u k.o. STENJEVEC izvlaštene u potpunosti u korist Grada Zagreba te je istome naloženo da na poseban transakciji račun na ime naknade za izvlaštenje nekretnine oznake čk.br. 83/1 položi ukupan iznos od 225.000,00 HRK, odnosno na ime naknade za izvlaštenje nekretnine čk.br. 82/4 ukupan iznos od 246.000,00 HRK, koji će iznos banka isplatiti ili trgovačkom društvu SENECA PLUS d.o.o. u stečaju, kao bivšem vlasniku predmetnih nekretnina ili gosp. Radimiru Čačiću, kao založnom vjerovniku, samo na temelju njihovog pisanog sporazuma ovjerenog od strane javnog bilježnika ili na temelju sudske odluke o uređenju njihovih međusobnih odnosa.

Rješenje o izvlaštenju je postalo pravomoćno zaključno sa 2. rujna 2020. godine te je Grad Zagreb, prema informacijama kojima Razlučni vjerovnik raspolaže, iznad navedenu naknadu uplatio na posebne transakcijske račune otvorene kod Zagrebačke banke d.d., kako mu je donesenim Rješenjem o izvlaštenju i naloženo.

S obzirom na to da se dosuđena naknada za izvlaštenje nijednoj od zainteresiranih strana, dakle ni stečajnom dužniku kao bivšem vlasniku nekretnina, ni Razlučnom vjerovniku kao ranijem založnom vjerovniku, **ne može isplatiti prije nego što se za to ispune pretpostavke propisane čl. 55. st. 3. mjerodavnog Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade** („Narodne novine“ br. 74/14, 69/17 i 98/19, *dalje u tekstu: „Zakon o izvlaštenju“*), odnosno prije nego što isti svoje međusobne odnose urede pisanim sporazumom ili, ako u tome ne uspiju, prije nego što jedna od strana ne ishodi sudsku presudu da upravo njoj pripada predmetna naknada za izvlaštenje (u dijelu ili u cijelosti), Razlučni vjerovnik se ovim putem obraća Naslovu sa prijedlogom da isti sazove Skupštinu vjerovnika koja bi tada odlučila o mogućnosti rješavanja ovog pitanja mirnim putem, odnosno sklapanjem spomenutog sporazuma kojim bi se regulirali međusobni odnosi između stranaka u pogledu dosuđene naknade za izvlaštenje.

Prijedlog Sporazuma o isplati naknade za izvlaštenje nekretnine (*dalje u tekstu: „Sporazum“*) se također dostavlja u pritvku ovog Podneska.

Dokaz:

- Rješenje o izvlaštenju od 04.08.2020.god.
- prijedlog Sporazuma o isplati naknade za izvlaštenje nekretnine

III/ Naime, iako je Razlučni vjerovnik stava kako dosuđena naknada za izvlaštenje njemu zapravo pripada u cijelosti, a to prvenstveno uzevši u obzir da njegova još uvijek nepodmirena tražbina (930.000,00 EUR) koja je bila osigurana založnim pravom na nekretninama u Stenjevcu, a koje založno pravo sada formalno-pravno tereti dosuđenu naknadu, znatno premašuje vrijednost naknade po kojoj su predmetne nekretnine izvlaštene (471.000,00 HRK ukupno za obje nekretnine), isti je spreman sa stečajnim dužnikom postići sporazum temeljem kojeg bi se manji dio naknade isplatio stečajnom dužniku, a ostatak pripao Razlučnom vjerovniku, sve u svrhu da se izbjegne novi sudski postupak koji će, po svemu sudeći, trajati nekoliko godina i do okončanja kojeg naknada ne može biti isplaćena nijednoj strani.

U tom smislu Razlučni vjerovnik citira mjerodavnu odredbu čl. 55. st. 2. i st. 3. Zakona o izvlaštenju koja regulira upravo situaciju u kojoj se trenutno nalaze stečajni dužnik i vjerovnik:

(2) Ako je na izvlaštenoj nekretnini postojala hipoteka, korisnik izvlaštenja dužan je odgovarajući iznos naknade položiti u banci na poseban račun, osim u slučajevima kada je vlasniku nekretnine opterećene hipotekom dana na ime naknade druga nekretnina u kojem slučaju hipoteka prelazi na tu nekretninu.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovog članka banka će isplatiti naknadu vlasniku nekretnine, odnosno naknadu nositelju stvarnog prava samo na temelju pisanog sporazuma sklopljenog između vlasnika nekretnine i nositelja stvarnog prava na toj nekretnini na kojem je potpise ovjerio javni bilježnik ili na temelju sudske odluke o uređenju imovinskih odnosa o tražbini nositelja stvarnog prava prema prijašnjem vlasniku nekretnine, a koje stvarno pravo je prestalo izvlaštenjem.

Dakle, ukoliko se stečajni dužnik i Razlučni vjerovnik ne uspiju usuglasiti oko ovog pitanja mirnim putem, Razlučnom vjerovniku ne preostaje ništa drugo nego da svoje pravo ostvaruje u sudskom postupku. S obzirom da postojanje njegove tražbine nije sporno te da se pokretanjem novog sudskog postupka obje strane izlažu daljnjim nepotrebnim troškovima, Razlučni vjerovnik je još 16. rujna o.g. putem svojih punomoćnika stečajnom dužniku, zastupanom po imenovanoj stečajnoj upraviteljici, uputio Dopis kojim predlaže mirno rješavanje nastalog spora, točnije sklapanja sporazuma kojim bi se reguliralo pitanje raspodjele dosuđene naknade za izvlaštenje.

Dokaz:

- Dopis od 16.09.2020.god,

III/ S obzirom da Razlučni vjerovnik nikada nije dobio službeni pisani odgovor na svoj prijedlog iz Dopisa 16. rujna 2020. godine, odlučio se ovim putem obratiti Naslovu i predložiti da isti sazove Skupštinu vjerovnika koja bi odlučila o sklapanju Sporazuma koji se nalazi u privitku ovog Podneska.

Naime, iako se u ovom slučaju radilo o postupku izvlaštenja, a ne prodaje nekretnina, koji je postupak proveden i sve radnje poduzete sukladno Zakonu o izvlaštenju, kao *lex specialis*, dakle, iako je tijelo nadležno za provedbu postupka izvlaštenja bio i, neovisno o otvaranju stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom, ostao nadležni Gradski ured Grada Zagreba, a ne Naslov, iako su sve pripremne radnje i cjelokupni postupak izvlaštenja, kao uostalom i način određivanja naknade za izvlaštene nekretnine, provedeni po Zakonu o izvlaštenju, a ne Stečajnom zakonu, te iako nema nikakve pravne osnove da se postignuta naknada tretira kao da se radi o eventualnoj kupoprodajnoj cijeni ostvarenoj u postupku prodaje nekretnine u stečajnom postupku, da bi se izbjeglo višegodišnje parničenje, Razlučni vjerovnik je spreman sa stečajnim dužnikom sklopiti Sporazum temeljem kojeg bi se istome, sukladno čl. 254. Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/15 i 104/17, dalje u tekstu: „**Stečajni zakon**“), isplatilo 10% iznosa dosuđene naknade.

Dakle, iako u ovom slučaju, realno gledano, prilikom „unovčenja predmeta razlučnog prava“ za stečajnog dužnika nisu nastali nikakvi troškovi jer unovčenja nije ni bilo (predmetne nekretnine su izvlaštene u upravnom postupku u kojem je njihovu vrijednost utvrdio ovlašten sudski procjenitelj čije troškove je snosio Grad Zagreb te jedini trošak koji je stečajni dužnik eventualno imao predstavlja dolazak stečajne upraviteljice na jedno ročište održano 16. srpnja 2019. godine), **Razlučni vjerovnik je spreman pristati da se stečajnom dužniku isplati 10% od ukupno dosuđene naknade za izvlaštenje, tj. 47.100,00 HRK, kao da se radilo o unovčenju razlučnog prava u stečaju i određivanju troškova u paušalnom iznosu od ukupno 10%, sukladno citiranoj odredbi čl. 254. st. 2. i st. 3. Stečajnog zakona.**

U slučaju da takav prijedlog s bilo čije strane bude osporavan, Razlučni vjerovnik predlaže Naslovu da pozove stečajnog upravitelja da, sukladno čl. 254. st. 1. Stečajnog zakona, Skupštini vjerovnika podnese obračun troškova utvrđivanja razlučnog prava i troškova njegova unovčenja, pa da se uistinu utvrdi o kakvim je troškovima u konkretnom slučaju bila riječ, s obzirom da, a kako je to ranije rečeno, nekretnine uopće nisu prodane, niti je ta „prodaja“ bila izvršena u sklopu stečajnog postupka.

IV/ Slijedom svega prethodno navedenog, Razlučni vjerovnik predlaže Naslovu da isti sazove Skupštinu vjerovnika iznad naznačenog stečajnog dužnika te da se istoj stavi na raspolaganje i razmatranje prijedlog Sporazuma zajedno sa objašnjenjem danim u ovom Podnesku, te da, u konačnici, Skupština vjerovnika donese odluku u pogledu prijedloga Razlučnog vjerovnika da se ovo pitanje riješi mirnim putem, na način kako je to predloženo priloženim Sporazumom.

U slučaju da Skupština vjerovnika ne prihvati prijedlog Razlučnog vjerovnika, isti će biti prisiljen pokrenuti sudski postupak na koji ga upućuje čl. 55. st. 3. Zakona o izvlaštenju, za koji već sada, u skladu sa čl. 157. st. 1. Stečajnog zakona, predlaže da se osiguraju potrebna sredstva za podmirenje troškova postupka koje će stečajni dužnik potencijalno morati naknaditi Razlučnom vjerovniku u slučaju gubitka spora.

Razlučni vjerovnik
po punomoćnicima: