

## Obrazac 20.

### IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud Trgovački sud u Osijeku

Poslovni broj spisa St-196/18

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište) HEREDITAS d.o.o. u stečaju, Vukovar, Grgura Ninskog 6, OIB: 55876152223

#### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 25.06.2019.DO 13.09.2019.

Temeljem donesene Odluke o prodaji nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i to: kč.br. 5343 u naravi voćnjak VINOGRAD TEKELEK površine 7474 m2 upisan u zk.ul.br. 680 k.o. Ilok; kč.br. 5344 u naravi VINOGRAD ČITLUK površine 3592 m2 i kč.br. 5345 u naravi VINOGRAD ČITLUK površine 3244 m2 upisani u zk.ul.br. 5586 k.o. Ilok., kao skupnog predmeta prodaje, održana je prva elektronička javna dražba na kojoj je ponudu u iznosu od 110.544,75 kn dao Domagoj Zelenika, Ante Benešića 12, 32236 Ilok.

Prva dražba završila je 07.08.2019.

Temeljem prigovora na izvršeno brisanje uknjižbe prava zakupa iz zemljišnih knjiga protustranke Domagoj Zelenika, Ante Benešića 12, 32236 Ilok Općinski sud u Vukovaru Rješenjem broj 9.Broj: Z – 2935/2019 odredio je uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja na način da je ponovno izvršen upis zakupnog odnosa na nekretninama iz prvog paragrafa kako slijedi:

5.1 Zaprimljeno 31.07.2019.g. pod brojem Z-2935/2019

UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA, Zaprimljeno: 22.02.2018.g. br. Z-2433/2018 UGOVOR O ZAKUPU Br- Ov-2515/18 od 12.02.2018.g., na određeno vrijeme u trajanju od 30 (trideset) godina, počevši od 01. ožujka 2017. g., na nekretnine upisane u AI (jedan), za korist:

ZELENICA DOMAGOJ, OIB: 20665075065, ANTE BENEŠIĆA 12, 32236 ILOK

U svom Rješenju Općinski sud u Vukovaru u bitnom navodi kako je prigovor izjavljen pravovremeno. Između brisanja uknjižbe i dostavljanja prigovora na odgovor proteklo je više od 5 mjeseci, naime brisanje uknjižbe izvršeno je 07.09.2018., a prigovor dostavljen na odgovor 18.02.2019.

Nadalje sud je pogrešno ocijenio otvaranje stečajnog postupka okolnostima iz članka 369 Zakon o obveznim odnosima (NN 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018 dalje ZOO)

Članak 369.

*(1) Ako bi zbog izvanrednih okolnosti nastalih nakon sklapanja ugovora, a koje se nisu mogle predvidjeti u vrijeme sklapanja ugovora, ispunjenje obveze za jednu ugovornu stranu postalo pretjerano otežano ili bi joj nanijelo pretjerano veliki gubitak, ona može zahtijevati da se ugovor izmijeni ili čak i raskine.*

Točno je kako su za trajanja zakupnog odnosa nastupile promijenjene okolnosti u smislu otvaranja stečajnog postupka nad zakupodavcem. No otvaranje stečajnog postupka ne uzrokuje niti otežano ispunjenje niti pretjerani gubitak. Sud pogrešno pretpostavlja da je moguće ispuniti tridesetogodišnju obvezu uz otežano ispunjenje ili pretjerani gubitak dok je zapravo nemoguće ispuniti ju jer stečajni postupci imaju predviđeno trajanje gdje je člankom 283. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17 dalje SZ) određeno da će se završno ročište u stečajnom postupku odrediti najkasnije u roku godinu i pol od održanog izvještajnog ročišta, kojim slijedom otvaranje stečajnog postupka predstavlja promijenjene okolnosti koje uzrokuju nemogućnosti ispunjenja tridesetogodišnje obveze na strani stečajnog dužnika što je kao razlog raskida ugovora u jednostranoj izjavi o raskidu jasno navedeno, citiram „**ne postoji mogućnost zakupa na tridesetogodišnji period**“ iz čega je vidljivo da se radi o nastupanju okolnosti koje uzrokuju nemogućnost ispunjenja kako je propisano člankom 373 ZOO, a za koji raskid nije potrebna konstitutivna odluka suda nego jednostrana izvansudska izjava volje, što je u ovom slučaju i učinjeno.

Članak 373.

*(1) Kad je ispunjenje obveze jedne strane u dvostranoobveznom ugovoru postalo nemoguće zbog izvanrednih vanjskih događaja nastalih nakon sklapanja ugovora a prije dospelosti obveze, koji se u vrijeme sklapanja ugovora*

*nisu mogli predvidjeti, niti ih je ugovorna strana mogla spriječiti, izbjeći ili otkloniti te za koje nije odgovorna ni jedna ni druga strana, gasi se i obveza druge strane, a ako je ova nešto ispunila od svoje obveze, može zahtijevati vraćanje po pravilima o vraćanju stečenog bez osnove.*

Navođenje pravne osnove nije konstitutivni element zahtjeva stranaka, obzirom da sud poznaje pravo.

Na koncu sud navodi kako je za brisanje uknjižbe bila potrebna tabularna isprava koju protustranka nije dala.

Prilog: Rješenjem broj 9. Broj: Z – 2935/2019 Općinskog suda u Vukovaru

Raskid ugovora s pozivom na sklapanje izmijenjenog ugovora od 03.08.2019.

Slijedom navedenog usprkos činjenici da je ugovor o zakupu valjano raskinut, nije svrhovito upućivati žalbu u otvorenom roku na dostavljeno rješenje kojim je ponovno izvršen upis zakupnog odnosa, obzirom da nije moguće ishoditi tabularnu ispravu, a imajući u vidu da su nekretnine opterećene razlučnim pravima koja su stečena prije davanja u zakup te da se iste prodaju primjenom članka 247 Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17) **zakupni odnos svakako će biti brisan iz zemljišnih knjiga primjenom članka 88. Ovršnog zakona** ( NN 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017)

Ponovna uknjižba zakupa svrhovita je i zbog zaštite eventualnih poštenih stjecatelja u ovom stečajnom postupku, jer postoji mogućnost da ponuditelj Domagoj Zelenika po donošenju rješenja o dosudi ne položi kupovninu.

Činjenica uknjižbe zakupa u zemljišnim knjigama dakako umanjuje poželjnost nekretnine prilikom kupnje, no obzirom da je ugovor o zakupu raskinut poduzete su radnje u svrhu zaštite interesa vjerovnika u ovom postupku, no tabularnu ispravu nije moguće ishoditi bez volje protustranke g. Domagoja Zelenike.

Dana 06.09.2019. javno je objavljena berba predmetnog vinograda kako je najavljeno objavom 03.09.2019.

Prilog: <https://hr-hr.facebook.com/zelenika.hr/>

Berba se obavlja u okviru navodnog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva Izvori života OPG Zelenika Ilok, OIB: 83835201603 kao takvi ne postoje u evidenciji Agencije za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju temeljem izvršene provjere u 2018 godini.

Prilog: Prepiska s APPRRR rujan 2018.

## II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajna masa sastoji se od:

Zaplijenjenih novčanih sredstava na ime predujma za namirenja troškova stečajnog postupka u iznosu od 1.547,00 kn.

Stanje na poslovnom računu 2.077,82 kn.

Poljoprivredna vinogradska parcela ukupnih 14310 m<sup>2</sup> za koju je primljena ponuda u iznosu od 110.544,75 kn.

## III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU od 13.09. do 13.12.2019.

Ukoliko kupovнина bude položena u roku 30 dana po donošenju rješenja o dosudi time će biti unovčena cijela stečajna masa te će se ostvariti uvjeti za održavanje završne diobe i završnog ročišta.

Ukoliko kupovнина ne bude položena u roku 30 dana po donošenju rješenja o dosudi biti će predloženo održavanje skupštine vjerovnika kako bi se donijele odluke o daljnjem postupanju u ovom postupku, te će ujedno prije održavanja druge javne dražbe, u skladu s raspoloživim sredstvima, biti poduzete sve potrebne marketinške radnje u svrhu što šireg oglašavanja prodaje.

Mjesto i datum

U Osijeku 13.09.2019.

Stečajni upravitelj

Sanela Kučar