

**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**  
**STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU**

Poslovni broj: St-170/2022 ( ranije St-854/2018)

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza SINANOVIĆ – FASADE d.o.o u stečaju  
Osijek, Brodska 26  
OIB: 59146328318

**PRIJEDLOG STEČAJNE UPRAVITELJICE**  
**- radi sazivanja Skupštine vjerovnika**

Postupajući sukladno odredbi čl. 104. st. 1. Stečajnog zakona ( Narodne novine br. 71/2015, 104/2017), stečajna upraviteljica predlaže sazvati Skupštinu vjerovnika Stečajne mase iza SINANOVIĆ – FASADE d.o.o u stečaju sa sljedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o prijedlogu razlučnog vjerovnika Ranko Foune, Češka, OIB: 55669727029 glede nekretnine upisane u zk. ul. br. 3091 k.o. Zamet k.č.br. 50/1 vinograd i šuma od 663 m<sup>2</sup>.

***Obrazloženje***

AD. I./

Stečajni dužnik je zemljišno - knjižni vlasnik 1/6 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci zk. ul. br. 3091 k.o. Zamet k.č.br. 50/1 vinograd i šuma od 663 m<sup>2</sup>, a koji suvlasnički dio u naravi čini stan u stambenoj zgradi.

U odnosu predmetnu nekretninu vodio se parnični postupak pred Trgovačkim sudom u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu pod br. P-155/2020 radi utvrđenja prava vlasništva tužitelja, ujedno i razlučnog vjerovnika Ranko Foune u kojemu je isticao kako je tuženik Sinanović-fasade d.o.o., kao Prodavatelj, sklopio s njim Ugovor o kupoprodaji nekretnine koji je sadržavao tabularnu ispravu, međutim ista nije bila ovjerena kod javnog bilježnika, a tužitelj je u posjedu te nekretnine od sklapanja Ugovora 2016. godine do danas.

Prilog: Izvadak iz zemljišnih knjiga, Ugovor o kupoprodaji od 28. 12. 2016. godine

U cit. Ugovoru od 28. 12. 2016. godine ugovorena je bila kupoprodajna cijena od 45.000,00 EUR-a te je Prodavatelj potvrdio kako je Kupac platio novčani iznos od 15.000,00 EUR-a dok se ostatak obvezao platiti nakon ispunjenja ostalih obveza iz Ugovora ( čl. 4. i 5. Ugovora), a najkasnije do 30. 9. 2017. godine. Između stranaka nije sporno da Kupac nije platio ostatak kupoprodajne cijene od 30.000,00 EUR-a, no tijekom postupka Kupac ističe kako je nekretninu preuzeo u *roh bau* stanju te izvršio uređenje ( elektro i vodo instalacije, žbukanje, parketi, keramičke pločice, sanitarije, fasada na zgradi) i vrijednost uloženi radova procjenjuje na 30.500,00 EUR-a.

Parnični postupak za utvrđenje prava vlasništva vođen pred Trgovačkim sudom u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu br. P-155/2020 pravomoćno je okončan Rješenjem o obustavi posl. br. 1/P-155/2020-43 kojim je postupak nastavljen i istovremeno obustavljen.

Nadalje, Ranko Foune, kao Predlagatelj, podnio je Općinskom sudu u Rijeci prijedlog za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka glede te nekretnine, a Sud je na temelju rješenja Z-3505/2019 od 31.3.2022. godine zabilježio otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka. Podnijela sam Prigovor te je održana raspravu i sud je odbio prijedlog za ispravak upisa prava vlasništva, a posebno iz razloga što je predlagatelj strani državljanin i kao takav ne može biti vlasnik poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj bez posebnog odobrenja.

Prilog: Rješenje posl. br. 75 Z-11772/22-15 od 20. 3. 2023.

AD. II. /

Obzirom kako su sudski postupci zbog kojih se zastalo s prodajom ove nekretnine u stečaju pravomoćno okončani, punomoćnik razlučnog vjerovnika obratio mi se pisanim putem s prijedlozima glede unovčenja nekretnine i mirnog rješenja spora i predlaže sljedeće:

1. Ispunjenje u stečaju Ugovora o kupoprodaji 1/6 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zk. ul. br. 3091 k.o. Zamet k.č.br. 50/1 vinograd i šuma od 663 m<sup>2</sup> od 28. 12. 2016. godine na način da Ranko Foune isplati stečajnom dužniku novčani iznos od 15.000,00 EUR-a uz obvezu stečajnog dužnika izdati mu tabularnu ispravu.
2. Podredno, ukoliko Skupština vjerovnika ne prihvati prijedlog ispunjenja Ugovora, predlaže izvršiti prodaju ove nekretnine u stečaju neposrednom pogodbom prema odredbama čl. 97 st. 6. 7. i 8. i 104. Ovršnog zakona.
3. U slučaju prodaje nekretnine u stečaju predlaže prihvatiti Procjembeni elaborat izrađen od strane trgovačkog društva Above capital j.d.o.o. iz Zagreba iz siječnja 2023. godine, odnosno stalnog sudskog vještaka Sanja Miškić iz Zagreba i utvrditi vrijednost nekretnine u iznosu od 87.000,00 EUR-a.

Prilog: Podnesak razlučnog vjerovnika od 25. 4. 2023. godine, Procjembeni elaborat Above capital j.d.o.o. iz siječnja 2023.

U svom dopisu u bitnom navodi kako ima nenamireno potraživanje prema stečajnom dužniku u iznosu od 35.000,00 EUR-a s osnova Ugovora o zajmu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 27. kolovoza 2013. godine što s pripadajućim kamatama danas iznosi ukupno 59.230,00 EUR-a. Glede predmetne nekretnine ističe kako nema tehničke niti projektne dokumentacije stambene zgrade te kako ista stoga ne može biti legalizirana niti etažirana.

Stanje nekretnine u zemljišnim knjigama, katastru i stvarno stanje na terenu nisu usklađeni, a nekretnina, iako u naravi predstavlja stan, u zemljišnim knjigama vodi se kao „vinograd i šuma“ i do danas nije izvršena legalizacija niti etažiranje.

Sudski vještak Sanja Miškić iz Zagreba u Procjembenom elaboratu navodi kako prema dostupnim podacima Informacijskog sustava prostornog uređenja ne postoji zabilježba o legalnosti nekretnine kao što su građevinska dozvola, uporabna dozvola, akt o građenju. Budući da nije provedeno etažiranje predmetne zgrade, nekretnina nije upisana kao etažno vlasništvo, pa stoga stanje u naravi predmetne nekretnine ne odgovara onom upisanom u zemljišnoknjižni uložak i u katastarski operat. U predmetnom zemljišnoknjižnom ulošku nije upisana pozitivna zabilježba o legalnosti, odnosno o prilaganju akta za uporabu ili rješenja o izvedenom stanju.

Dokaz: uvid u Procjembeni elaborat

Slijedom svega naprijed navedenog, a imajući u vidu prijedloge razlučnog vjerovnika iz Podneska od 25. 4. 2023. godine stečajna upraviteljica predlaže sudu zakazati Skupštinu vjerovnika prema čl. 104. st. 1. Stečajnog zakona radi donošenja odluka o prijedlozima razlučnog vjerovnika.

Osijek, 2. 5. 2023. godine

Maša Šoštarko, stečajna  
upraviteljica