



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Stalna služba u Slavonskom Brodu
Trg pobjede 13
35 000 Slavonski Brod

Poslovni broj: 3/St-170/2022-27

REPUBLIKA HRVATSKA RJEŠENJE

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po stečajnoj sutkinji Danijeli Martini Maoduš, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iz SINANOVIĆ – FASADE d.o.o. u stečaju, Osijek, Brodska 2, OIB 59146328318 koju zastupa upraviteljica stečajne mase Maša Šoštko, 12. srpnja 2023.

r i j e š i o j e

I Ukida se Odluka skupštine vjerovnika od 5. srpnja 2023. koja glasi:
" Utvrđuje se da je svim glasovima prisutnih vjerovnika koji mogu glasati na ovoj skupštini usvojen prijedlog da se u tijeku postupka nad stečajnom masom izvrši ranije sklopljeni ugovor o kupoprodaji od 28. prosinca 2016. godine vezano za nekretninu upisanu u zk. ul. 3091 k.o. Zamet, kč. br. 50/1, vinograd i šuma od 663 m² i to 6. suvlasnički dio 1/6, što je u naravi stan u zgradi, koja nije upisana niti etažirana, a stan je površine 63,92 m² sa dva parkirna mjesta i spremištem u potkrovlju i u suterenu na način da se obveže kupac Ranko Foune izvršiti isplatu na depozitni račun suda iznosa od 15.000,00 eura na ime razlike kupoprodajne cijene, a ako ne izvrši tu isplatu smatra se da ova odluka skupštine nije niti donesena te će se ići na prodaju imovine putem Fina-e, a ako izvrši uplatu kupoprodajne cijene u roku, kupac Ranko Foune i upraviteljica stečajne mase u ime stečajne mase sačinjit će aneks kupoprodajnog ugovora u kojem će potvrditi isplatu kupoprodajne cijene te će stečajna masa dati tabularnu ispravu i obvezat će se zatražiti od suda donijeti rješenje kojim će se naložiti zk. odjelu Rijeka upis prava vlasništva na kupca, a da trošak ovjere potpisa, te sve porezne obveze i troškove koji će nastati izvršenjem ovog ugovora snosi u cijelosti kupac".

II Ovo rješenje objavit će se na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

O b r a z l o ž e n j e

1. Upraviteljica stečajne mase je na prijedlog zainteresiranog razlučnog vjerovnika Ranka Foune predložila zakazivanje skupštine, da Skupština donese odluku radi eventualnog izvršenja kupoprodajnog ugovora s kupcem nekretnina pod razlučnim pravom Rankom Foune koji je ujedno i jedini razlučni vjerovnik na predmetnoj nekretnini, u kom slučaju nekretnina više ne bi bila stečajna masa, te ne

bi dalje postojala obveza prodaje te nekretnine primjenom odredbi Stečajnog zakona koji reguliraju prodaju nekretnina pod razlučnim pravom koji su stečajna masa čl.

247. Stečajnog zakona NN 71/15, 104/17 i 36/22.

2.Upraviteljica stečajne mase objašnjava da su vjerovnici prvog isplatnog reda namireni s iznosom od 8.228,81 eur / 62.000,00 kn¹, tako da preostaje iste namiriti za iznos od 4.247,13 eur / 32.000,00 kn¹ pa kada bi Skupština usvojila prijedlog da se s ovim postupkom ide s izvršenjem ugovora i da kupca razlučni vjerovnik plati još 15.000,00 eur / 113.017,50 kn¹ na ime razlike cijene, što kupac predlaže radi izvršenja ugovora sklopljenog prije otvaranja stečajnog postupka, namirili bi se u cijelosti vjerovnici prvog višeg isplatnog reda, a djelomično i vjerovnici drugog višeg isplatnog reda.

3.Ukoliko bi se nekretnina prodavala putem Fina-e postupak bi trajao još minimalno godinu dana, a ne očekuje da bi se postigla veća kupoprodajna cijena s obzirom na neriješen zemljišnoknjižni status i činjenicu da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari, s obzirom da je opterećena razlučnim pravom u korist vjerovnika Ranka Foune i da je to razlučno pravo znatno i iznosi bez kamate 35.000,00 eura, uobzirujući da bi tu nekretninu trebalo procijeniti, pretpostavlja da bi to trebalo platiti minimalno 5.000,00 Kn, nastali bi dodatni troškovi koji bi u konačnici teretili kupoprodajnu cijenu, troškovi knjigovodstva, nagrada stečajnom upravitelju, upitno je da li bi bilo daljnjeg namirenja stečajnih vjerovnika. Ukoliko bi se nekretnina prodavala putem javnog bilježnika neposrednom pogodbom postupak prodaje bi bio kraći nego putem Fine, ali i dalje bi nastali troškovi procjene nekretnine, javnog bilježnika, nagrade, računovodstva, a obzirom na neriješeni status nekretnine u zemljišnim knjigama i da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari, također je upitno da li bi se mogli namiriti stečajni vjerovnici.

4.Na navedenoj skupštini jedini prisutni vjerovnici: Ro-tehnologija d.o.o. iznos utvrđene tražbine 61.477,05 eura / 463.198,87 Kn, Jadran-impex d.o.o. iznos utvrđene tražbine 7.458,98 eura / 56.199,66 Kn i Senad Sinanović iznos utvrđene tražbine 482,47 eura / 3.635,15 Kn, koja tražbina je djelomično namirena te trenutno iznosi 167,82 eura / 1.264,47 Kn su jednoglasno izglasali odluku - izvršenje ugovora , koji je sklopljen prije otvaranja stečajnog postupka pod uvjetom da se isplata razlike kupoprodajne cijene od 15.000,00 eura izvrši najkasnije do 01. kolovoza 2023. godine i da kupac snosi trošak ovjere aneksa ugovora kod javnog bilježnika kojim ugovorom će stečajna masa dati tabularnu ispravu, a pod uvjetom da kupac ne plati razliku kupoprodajne cijene u određenom roku da se smatra da ova odluka skupštine nije niti donesena, s tim da se obveže kupac razliku kupoprodajne cijene platiti temeljem ove odluke skupštine, a da se aneks ugovora sklopi nakon uplate kupoprodajne cijene, a da trošak ovjere potpisa, te sve porezne obveze i troškove koji će nastati izvršenjem ovog ugovora snosi u cijelosti kupacda isplata ide na depozitni račun suda konta predmeta broj HR31 2390 0011 3000 0020 0 model HR05 poziv na broj 170-2022 uz OIB uplatitelja, a da se provedba aneksa ugovora izvrši na način da sud naloži rješenjem zk odjelu upis prava vlasništva na kupca

5. Zbog složenosti ispitivanja navedene odluke skupštine vjerovnika, sud je odgodio donošenje ove odluke kroz rok od 8 dana.

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

6. Bilo je potrebno utvrditi da li bi se stečajni vjerovnici namirili u većoj mjeri ako bi se nekretnina prodavala kao stečajna masa po čl. 247 SZ-a u odnosu na mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika sukladno navedenoj odluci Skupštine vjerovnika.

7. U tijeku stečajnog postupka utvrđeno je da je kupac Ranko Foune prije otvaranja stečajnog postupka sklopio sa stečajnim dužnikom kupoprodajni ugovor za predmetne nekretnine temeljem kojeg je uplatio dio kupoprodajne cijene od 15.000,00 eura, a da se je obvezao isplatiti ostatak kupoprodajne cijene kad se steknu uvjeti za upis kupca kao vlasnika, da je kupac stranac, a da nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, niti etažirana, te je kupac ušao prije otvaranja stečajnog postupka u posjed predmetne nekretnine, i dalje ga drži, da je bio pokrenuo parnični postupak utvrđenja prava vlasništva na predmetnim nekretninama s kojim nije uspio, te pojedinačni ispravni postupak u kojem nije uspio, a da je u tijeku posjeda ulagao u predmetne nekretnine da ih dovede o stanje potrebno za stanovanje jer ih je preuzeo u rou- bau stanju i da u stečajnom postupku nije prijavio tražbinu s osnova tih ulaganja, da je prije otvaranja stečajnog postupka 19. 12. 2016. na predmetnim nekretninama upisano razlučno pravo za iznos glavnice od 35.000,00 eura na suvlasničkom dijelu 6. suvlasnički dio. 1/6, što proizlazi iz z. k. izvatka.

8. Kako je kupac iz Ugovora sklopljenog prije otvaranja stečajnog postupka za predmetne nekretnine od 28. prosinca 2016, ujedno i razlučni vjerovnik koji je u posjedu predmetnih nekretnina i zainteresiran postati vlasnikom tih nekretnina, isti se po čl. 247 stavak 7 SZ-a može koristiti pravom dati izjavu da kupuje predmetne nekretnine po utvrđenoj vrijednosti nekretnine iz kojeg razloga se procjena mogućnosti namirenja stečajnih vjerovnika po čl. 247 Sz-a temelji na pretpostavci da bi se na taj način proveo postupak prodaje imovine pod razlučnim pravom.

9. Postupak utvrđivanja vrijednosti predmetnih nekretnina u ovom stečajnom postupku nije proveden, a stečajna upraviteljica je dostavila nalaz sačinjen u tijeku vođenja stečajnog postupka od strane Dražena Slunjski od 21. 11. 2019. Iz kojeg proizlazi tržišna vrijednost nekretnine od 115.000,00 Eura/866.467,50 kn, te je dostavljen i noviji vještački nalaz tržišne vrijednosti nekretnina od strane Above capital j. d. o.o. Zagreb, odnosno stalnog sudskog vještaka Sanje Miškić iz kojeg proizlazi tržišna vrijednost nekretnina u iznosu od 87.000,00 Eura/655.501.50 kn.

10. Ako bi se nekretnine prodavale razlučnom vjerovniku prema zahtjevu istog po čl. 247. stavak 7. SZ-a za utvrđenu vrijednost koja odgovara tržišnoj vrijednosti tih nekretnina, a koja prema novijem nalazu iznosi 87.000,00 Eura, trošak koji bi teretio tu nekretninu, bi bio trošak nagrade upraviteljice stečajne mase u iznosu od 9.614,45 eura/ 72.440.07 kn primjenom čl. 7. stavak 1. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima NN 105/15, pa bi za namirenje stečajnih vjerovnika preostao iznos od 42.385,55 eur/ 319.353,93 kn, nakon što bi se razlučnom vjerovniku, kupcu cijena djelomično prebila za iznos glavnice tražbine s osnova razlučnog prava (35.000,00 eur/ 263.707,50 kn, što je za 27.385,55 Eura/ 206.336,43 kn više u odnosu na namirenje vjerovnika prema predmetnoj odluci Skupštine vjerovnika prema kojoj bi se namirivali iz ostvarenog iznosa razlike kupoprodajne cijene od 15.000,00 Eura/113.017,50 kn,

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

11. Iznos od 27.385,55 Eura/ 206.336,43 kn treba dodatno umanjiti za iznos troškova prodaje imovine putem Fine na barem jednoj javnoj dražbi, što ne utječe bitno na ocjenu suda da bi se vjerovnici u većoj mjeri namirili prodajom po čl. 247 st. 7 SZ-a, a trajanje tog postupka nije odlučno za odluku suda, jer je relevantno što je u financijskom smislu u interesu namirenja stečajnih vjerovnika.

12. Sukladno istom zaključku sud utvrđuje da je predmetna odluka skupštine vjerovnika protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika, te donosi po službenoj dužnosti odluku po čl. 108. Stavak 1 SZ-a

13. Iako nije predmet ovog rješenja jer odluka o prodaji imovine neposrednom pogodbom nije donesena, napominje se da takva odluka nema izravni pravni učinak na mogućnost prodaje imovine na takav način, ako je donesena na Skupštini vjerovnika, nego pravni učinak ima izjava razlučnog vjerovnika da je suglasan s takvim načinom prodaje imovine pod razlučnim pravom jer se na neposrednu pogodbu primjenjuju odredbe važećeg Ovršnog zakona.

U Slavonskom Brodu, 13. srpnja 2023.

Stečajna sutkinja:
Daniela Martini Maoduš

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja pravo posebne žalbe u roku od 8 (osam) dana od osmog dana objave ovog Rješenja na e oglasnoj ploči suda ima razlučni vjerovnik, te svaki stečajni vjerovnik koji nije nižeg isplatnog reda. Žalba se podnosi Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu putem ovog suda

Broj zapisa: **9-3085a-7697d**

Kontrolni broj: **08d7d-ac2c9-7bdb4**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Daniela Martini-Maoduš, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.