



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

Poslovni broj 3St-413/2016-173

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po stečajnoj sutkinji Danijeli Martini Maoduš, u postupku stečaja nad dužnikom MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Slavonski Brod, M. Gupca 22, OIB: 25029020073, koga zastupa stečajna upraviteljica Alma Opačak iz Slavonskog Broda, dana 08. prosinca 2020.

r i j e š i o j e

I - Odobrava se stečajnoj upraviteljici poduzimanje sljedećih radnji u cilju izvršenja Ugovora sklopljenih prije otvaranja stečajnog postupka i radi realizacije prava izlučnih vjerovnika:

a) zaključenje sudske nagodbe, u postupku koji se vodi između kupaca – izlučnih vjerovnika i stečajnog dužnika odnosno izvansudske nagodbe ili nagodbe pred javnim bilježnikom u formi, javnobilježničke isprave odnosno solemniziranog ugovora koji ima snagu sudske nagodbe za kupca – izlučnog vjerovnika RADOŠ d.o.o. Slavonski Brod, Ere Pirkera 8, OIB 24576203803, za nekretninu stan oznake 8. suvlasnički dio:37/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6):

Stan oznake S4 na 1 katu, koji se sastoji od : ulaza površine 2,48 m², kupaonice površine 4,04 m², dnevnog boravka s blagovaonicom površine 25,64m², kuhinje površine 4,42m²,sobe površine 10,04m², degažmana površine 1,59m², lođe (3,87m²x0,75), balkona (6,36m² x 0,25) ukupne površine 52,70 m² i pripadajući sporedni dio:parkirno mjesto P4(11,50 m² x 0,20) površine 2,30 m², na način da je trgovačko društvo kupac – izlučni vjerovnik spremno platiti kupoprodajnu cijenu za parkirališno mjesto na parkirališno mjesto u iznosu od 16.561,29 kn (što uključuje PDV) i povući tužbu radi utvrđenja prava vlasništva koja se vodi pred Trgovačkim sudom u Osijeku Stalna služba u Slavonskom Brodu poslovni broj P-394/2016, a stečajni dužnik tužbu radi predaje u posjed, s tim da svaka strana snosi svoje troškove parničnog postupka uz istovremeno preuzimanje obveze stečajna upraviteljica izdati tabularnu izjavu odnosno u tekstu nagodbe dozvoliti prijenos prava vlasništva na stanu na ime i u vlasništvo Radoš d.o.o. Slavonski Brod u zemljišnim knjigama, a ako na taj način se ne uspije izvršiti radnja upisa prava vlasništva na kupca da se dozvoljava stečajnoj upraviteljici u cilju izvršenja Ugovora prema kupcu i radi upisa kupca kao vlasnika u zemljišnim knjigama voditi odgovarajuće sudske postupke.

b) zaključenje sudske nagodbe, u postupku koji se vodi između kupaca – izlučnih vjerovnika i stečajnog dužnika odnosno:

zaključenje izvansudske nagodbe ili nagodbe pred javnim bilježnikom, javnobilježničke isprave odnosno solemniziranog ugovora koji ima snagu sudske nagodbe za kupce – izlučne vjerovnike Marinu Plazanić, iz Slavonskog Broda, A. Štampara 12, OIB 54579906370 i Filipa Plazanić,

Slavonski Brod, A. Štampara 12, OIB 86281985863, za sljedeće nekretnine 9.suvlasnički dio:51/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7):

Stan oznake S5na 2 katu, koji se sastoji od :ulaza površine 3,08 m2, kupaonice površine 4,42 m2, dnevnog boravka s blagovaonicom površine 26,09m2, kuhinje površine 5,27m2, sobe 1 površine 9,11 m2, garderobe površine 4,84 m2, sobe 2 površine 9,69 m2, ostave površine 1,07 m2, degažmana površine 3,04 m2, lođe 1(4,82m2x0,75), lođe 2 (3,57 m2x 0,75) ukupne površine 72,89 m2 i pripadajući sporedni dio: parkirno mjesto P5 (11,50 m2 x 0,20) površine 2,30 m2 na način da se kupci obvežu platiti neplaćeni dio neplaćene kupoprodajne cijene za stan i parkirališno mjestu u visini od 9.800 EUR (slovima:devettisućaošamstoEur) u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja i povući protutužbu radi utvrđenja prava vlasništva koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Osijeku Stalna služba u Slavonskom Brodu poslovni broj P-394/2016 , a stečajni dužnik tužbu radi predaje u posjed, s tim da svaka strana snosi svoje troškove parničnog postupka a da stečajna upraviteljica preuzme obvezu odnosno izda tabularnu izjavu kojom će dozvoliti prijenos prava vlasništva na stanu na ime i u vlasništvo kupaca u jednakim suvlasničkim omjerima u zemljišnim knjigama, a ako se na taj način ne uspije postići upis kupaca – izlučnih vjerovnika u zemljišnim knjigama, da se ovlasti stečajna upraviteljica radi izvršenja ugovora i obveza preuzetih nagodbom voditi odgovarajuće sudske postupke.

Obrazloženje

Stečajna upraviteljica je podneskom od 4. prosinca 2020. podnijela prijedlog da se dozvoli poduzimanje radnje radi realizacije ugovora koje stečajni dužnik sklopio prije zaključenja stečajnog postupka jer je stečajni dužnik izvršio radnje prodaje stanova primio u pretežnom dijelu kupoprodajne cijene, i to prije nego što je nekretnina bila etažirana pa u toj fazi se kupci nisu mogli uknjižiti kao vlasnici. Nekretnine su etažirane tek u stečajnom postupku i to na način da je svakom stanu pridruženo kao jedinstvena nekretnina i odgovarajuće parkirališno mjesto, a nekretnine su prije zaključenja stečaja predane kupcima u posjed. Kupci su osim stanova koristili i parkirališna mjesta i to čine već više od 10 godina. Kupci su spremni platiti (manji dio cijene) koji nisu platili.

Sud cijeni u bitnom prijedlog stečajne upraviteljice kao logičan i u interesu bržeg i ekonomičnijeg zaključenja ovog stečajnog postupka jer postoje brojni sporovi s kupcima stanova prije otvaranja stečajnog postupka u kojima nastaju ili su već nastali troškovi koji opterećuju stečajnu masu produžavaju tijek postupka, postoje pravomoćne presude Visokog trgovačkog suda iz kojih je vidljiv stav višeg suda : da je moguće ugovorno urediti odnose s kupcima etažnih jedinica nakon što je etažiranje izvršeno, da kupci stanova u posjeduživaju već i parkirališna mjesta i to više od 10 godina koje su kupili uz stanove, ali to nije bilo navedeno u pisanim predugovorima a (osim u predugovoru Olge Obradović).

Sud utvrđuje da se radi o izlučnim pravima kupaca stanova s pripadajućim parkirališnim mjestima, jer je nesporna činjenica da kupci uživaju i stanove i parkirališna mjesta temeljem pisanih predugovora i usmenih ugovora koji su izvršeni, jer se prodavatelj – stečajni dužnik prije otvaranja stečaja obvezao izvršiti etažiranje na način da pojedina parkirališna mjesta budu sastavni dio stanova, što je u ovom stečajnom postupku prodavatelj konačno i izvršio, pa se nedostatak forme Ugovora za parkirališna mjesta i stanove više ne može isticati, jer je utvrđena činjenica postojanja pravne osnove, usmenih ugovora koji su izvršeni-plaćene kupoprodajne cijene za stanove u pretežnom dijelu (osim u dijelu vrijednosti parkirališnog mjesta), uz činjenica poštenosti i savjesnosti kupaca nekretnina, činjenica posjeda kupaca nekretnina više od 10 godina.

Stoga su kupci nekretnina –stanova s pripadajućim parkirališnim mjestima već vlasnici tih nekretnina po osnovi dosjelosti, isti su i ovlaštenici izlučnih prava u ovom postupku pa nije potrebno daljnje vođenje postupaka da bi se te činjenice utvrdile.

Prema odredbi čl. 159 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14: dalje ZOVDSP) samostalni posjednik nekretnine kojemu je posjed zakonit, pošten i savjestan stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom 10 godina neprekidnog samostalnog posjedovanja, a ukoliko se radi o nekretnini u vlasništvu Republike Hrvatske ili lokalne samouprave, odnosno Crkve potrebno je dvostruko vrijeme trajanja dosjedanja.

O izlučnom pravu se u stečajnom postupku ne odlučuje posebnom odlukom, nego je činjenica postojanja izlučnog prava od značenja za donošenje odluke koja imovina se prodaje u stečajnom postupku po pravilima ovršnog postupka.

Imovina na kojoj postoje izlučna prava se ne prodaje u stečajnom postupku, nego je istu potrebno uručiti na odgovarajući način stvarnim vlasnicima, u ovom slučaju u formi da je moguće iste upisati na ime kupaca- stvarnih vlasnika u zemljišnim knjigama i kojih razloga treba sklopiti nagodbe odnosno ugovore u odgovarajućoj formi. Kupci su pokazali spremnost platiti razliku cijene.

Iz navedenog razloga o prodaji tih nekretnina ne odlučuju niti odbor vjerovnika niti skupština jer ta imovina nije stečajna masa.

Stoga je osnovan prijedlog stečajne upraviteljice da se istoj dopusti sklapanje ugovora, nagodbi odnosno aneksa već sklopljenih nagodbi i ugovora u formi dostatnoj za upis prava vlasništva stečenog temeljem Zakona na kupce nekretnina.

Iz spisa je vidljivo da Odbor vjerovnika nije donio odluku o predmetnoj imovini na sjednici održanoj dana 28. svibnja 2019. kada još nije provedeno etažiranje, a da je stečajna upraviteljica bezuspješno urgirala nakon provedenog etažiranja donošenje takve odluke.

Iz spisa je vidljivo da kupci koji su već sklopili nagodbe prije etažiranja urgiraju izdavanje tabularnih isprava, tako da je realno za pretpostaviti da bi mogli pokrenuti nove parnične postupke iz kojih bi mogle nastati obveze za naknadu troškova za stečajnu masu

Iz drugostupajskih odluka je vidljivo da su vođenjem brojnih parničnih postupaka već nastale obveze za stečajnu masu, čiji teret se može smanjiti sklapanjem nagodbi, odnosno ugovora s kupcima prema prijedlogu stečajne upraviteljice.

Nedostatak forme kupoprodajnih ugovora za parkirališna mjesta i stanove više ne može isticati, jer je utvrđena činjenica postojanja pravne osnove, usmenih ugovora koji su izvršeni- plaćene kupoprodajne cijene za stanove, u činjenica poštenosti i savjesnosti kupaca nekretnina, činjenica posjeda kupaca nekretnina više od 10 godina.

Stoga su kupci nekretnina –stanova s pripadajućim parkirališnim mjestima već vlasnici tih nekretnina po osnovi dosjelosti, isti su i ovlaštenici izlučnih prava u ovom postupku pa nije potrebno daljnje vođenje postupaka da bi se te činjenice utvrdile.

Prema odredbi čl. 159 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14: dalje ZOVDSP) samostalni posjednik nekretnine kojemu je posjed zakonit, pošten i savjestan stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom 10 godina neprekidnog samostalnog posjedovanja, a ukoliko se radi o nekretnini u vlasništvu Republike Hrvatske ili lokalne samouprave, odnosno Crkve potrebno je dvostruko vrijeme trajanja dosjedanja.

O izlučnom pravu se u stečajnom postupku ne odlučuje posebnom odlukom, nego je činjenica postojanja izlučnog prava od značenja za donošenje odluke koja imovina se prodaje u stečajnom postupku po pravilima ovršnog postupka.

Imovina na kojoj postoje izlučna prava se ne prodaje u stečajnom postupku, nego je istu potrebno uručiti na odgovarajući način stvarnim vlasnicima, u ovom slučaju u formi da je moguće iste upisati na ime kupaca- stvarnih vlasnika u zemljišnim knjigama i kojih razloga treba sklopiti nagodbe odnosno ugovore u odgovarajućoj formi. Iz navedenog razloga o prodaji tih nekretnina ne odlučuju niti odbor vjerovnika niti skupština jer ta imovina nije stečajna masa.

Stoga je osnovan prijedlog stečajne upraviteljice da se istoj dopusti sklapanje ugovora, nagodbi odnosno aneksa već sklopljenih nagodbi i ugovora u formi dostatnoj za upis prava vlasništva stečenog temeljem Zakona na kupce nekretnina.

Iz spisa je vidljivo da Odbor vjerovnika nije donio odluku o predmetnoj imovini na sjednici održanoj dana 28. svibnja 2019. kada još nije provedeno etažiranje, a da je stečajna upraviteljica bezuspješno urgirala nakon provedenog etažiranja donošenje takve odluke.

Iz spisa je vidljivo da kupci koji su već sklopili nagodbe prije etažiranja urgiraju izdavanje tabularnih isprava, tako da je realno za pretpostaviti da bi mogli pokrenuti nove parnične postupke iz kojih bi mogle nastati obveze za naknadu troškova za stečajnu masu

Iz drugostupanjskih odluka je vidljivo da su vođenjem brojnih parničnih postupaka već nastale obveze za stečajnu masu, čiji teret se može smanjiti sklapanjem nagodbi, odnosno ugovora s kupcima prema prijedlogu stečajne upraviteljice.

Stoga je odlučeno kao u izrezi te su odobrene radnje stečajne upraviteljice kako je u sadržaju kako je u izreci navedeno.

U Slavonskom Brodu, 8. prosinca 2020.

Sudac
Daniela Martini Maoduš

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove odluke dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu u Zagrebu u roku od 8 dana po primitku ove odluke, a koji rok počinje teći istekom osmog dana od objave odluke na e oglasnoj ploči. Žalba se podnosi putem ovog suda.

Broj zapisa: **1789b-762f3**

Kontrolni broj: **0b5cb-2c55f-32056**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DANIELA MARTINI-MAODUŠ, L=OSIJEK, 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.