



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Stalna služba u Slavonskom Brodu
Trg pobjede 13
35000 Slavonski Brod

3 St-1741/2016-182

R J E Š E N J E

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po sucu Danieli Martini Maoduš, u stečajnom postupku nad dužnikom **BIROTEHNA d.o.o., Slavonski Brod, u stečaju, Ferde Filipovića 50D, OIB: 59009735630**, koga zastupa stečajni upravitelj Jozo Pavičić iz Osijeka, dana 13. kolovoza 2019.

r i j e š i o j e

Potvrđuje se Ugovor o prodaji imovine dužnika kao cjeline od 02.05.2019. s aneksom tom Ugovoru od 02.08.2019.

Obrazloženje

U ovoj pravnoj stvari imovinu dužnika čine pokretnine koje su slobodna imovina i nekretnine koje su imovina pod razlučnim pravom.

Nekretnine su neuspješno prodavane na ukupno tri održane javne dražbe pred FINA-om i nije bilo zainteresiranih ponuditelja.

Nakon što su održane ukupno tri javne dražbe na kojima nije bilo ponuditelja, nakon što je donesena Odluka Ustavnog suda U-I-3465/2017, U-I-3912/17, U-I-3498/18 od 18. prosinca 2018. g. kojom je odlučeno o ustavnosti 4. javne dražbe, ali i iznesen stav o dopuštenosti alternativnih načina prodaje nekretnine pod razlučnim pravom, uključujući i prodaju primjenom instituta prodaje imovine kao cjeline, razlučni vjerovnici i stečajni upravitelj pokreću inicijativu za alternativnim načinom prodaje na način da postignu što veću kupoprodajnu cijenu, te je skupština donijela odluke o prodaji imovine kao cjeline.

Najpovoljniji ponuditelj i stečajni upravitelj dostavili su sudu ugovor o kupoprodaji koji je istima vraćen radi sklapanja aneksa ugovora te su dostavili aneks Ugovora 02.08.2019.

Nakon što je objavljena odluka o prodaji na e-Oglasnoj ploči i ista odluka potvrđena rješenjem suda, te nakon što je dostavljen i aneks ugovora, ovom odlukom se odlučuje o potvrđivanju aneksa ugovora sukladno čl. 237 Stečajnog zakona NN 71/15, 104/17. Ovo su razlozi zašto je sud donio odluku o potvrđivanju predmetnog ugovora o prodaji:

Donošenje odluke o prodaji imovine dužnika kao cjeline, nije ograničeno samo na izvještajno ročište, nego odluku o tome mogu vjerovnici donijeti na bilo kojoj kasnijoj skupštini vjerovnika sukladno čl. 235 Stavak 1 SZ-a. Da predmetom prodaje imovine kao cjeline, može biti i imovina koja je pod razlučnim pravima proizlazi iz čl. 240 SZ-a. Proizlazi da Ustavni sud smatra da je prodaja nekretnina pod uvjetima četvrte javne dražbe, dakle uz početnu cijenu od 1 kn, ustavan način prodaje, ali da vjerovnici mogu izbjeći takvu prodaju na način da predlože i realiziraju zakonom dopuštene alternativne načine prodaje.

- Skupštine na kojima je usvojen alternativni način prodaje imovine dužnika, s tim da se zastane s daljnjom prodajom nekretnina koje su pod razlučnim pravom pred Finom, su bile 21. veljače 2019. i 16. travnja 2019.

Temeljem istih odluka je konačno odlučeno da se javnim oglašavanjem putem oglašivača Njuškala oglasi prodaja nekretnina stečajnog dužnika koje su do tada bezuspješno prodavane na tri javne dražbe pred Finom, da se otvaranje ponuda izvrši pred javnim bilježnikom, utvrdi tko je najpovoljniji ponuditelj, te da se istom ponudi i kupnja ostale imovine stečajnog dužnika koja nije opterećena razlučnim pravima- pokretne, po cijeni od dodatnih 15.000,00 kn, tako da se u konačnici izvrši prodaja imovine dužnika kao cjeline, a na posljednjoj skupštini vjerovnika koja je održana dana 12. srpnja 2019. je odlučeno da se ostavi rok od 15 dana razlučnim vjerovnicima PBZ-u i ZABA-i da dostave pisano očitovanje da se pristaju obvezati da će izdati kupcu – najpovoljnijem ponuditelju Dinamix d.o.o. brisovno očitovanje za sva razlučna prava koja imaju na predmetnim nekretninama nakon što se namire iz kupoprodajne cijene Dinamix-a, nakon namirenja troškova stečajnog postupka proporcionalno prema vrijednosti nekretnina na kojima imaju razlučno pravo i prema visini svojih tražbina osiguranih razlučnim pravima i to na način da u svoj obračun mogu staviti glavicu, kamate koje teku tri godine unazad do donošenja pravomoćne odluke o potvrđivanju kupoprodajnog ugovora sa Dinamix-om i troškove, te da će brisovno očitovanje izdati i unatoč činjenici što je izvjesno da se neće moći podmiriti u cijelosti sa svojim tražbinama iz postignute kupoprodajne cijene.

Kod prodaje imovine kao cjeline razlučna prava ostaju na nekretninama po Zakonu, ali je pravo razlučnog vjerovnika da se odrekne tih prava i izda brisovno očitovanje.

Procijenjena vrijednost nekretnina je 9.347.000,00 kn, za koju vrijednost je prema čl. 20 Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku NN 156/14 i dr. predviđen dražbeni korak povećanja cijena u odnosu na iznos 3 St-1741/2016-176 minimalne cijene za koju se predmet prodaje može prodati ili na iznos zadnje valjane ponude od 20.000,00 kn.

Na trećoj javnoj dražbi koja je održana s završetkom 17. 10. 2018. na kojoj nije bilo niti jedne ponude, nekretnine su prodavane s početnom cijenom od 2.336.750,00 kn, dakle, u alternativnom načinu prodaje najpovoljniji ponuditelj je ponudio za iste nekretnine nešto veću cijenu od najniže cijene s treće javne dražbe pred Finom.

Iz zapisnika javnog bilježnika Krešimira Milas od 25. 03. 2019 , pred kojim je sukladno odluci skupštine proveden postupak otvaranja ponuda proizlazi da je bilo ukupno 7 ponuda, od toga je najniža ponuda bila na iznos od 1.100.000,00 kn.

Ponuđena kupoprodajna cijena najpovoljnijeg ponuditelja u alternativnom načinu ponuditelja DINAMIX d. o. o. Slavonski Brod je 2.532.000,00 kn. Proizlazi da bi trebalo u postupku prodaje na 4. javnoj dražbi pred Finom biti 127 ponuda, da bi se dosegao iznos najviše ponuđene cijene koji je ponuđen u alternativnom načinu ponude.

Iz navedenog proizlazi : nije vjerojatno da bi se na četvrtoj javnoj dražbi pred Finom postigla cijena veća nego u alternativnom i dozvoljenom načinu prodaje imovine prema odlukama skupštine vjerovnika.

Sud cijeni da se alternativnim načinom prodaje vjerovnici ne dovodi u nepovoljniji položaj za namirenje u onaj u kojem bi bili kada bi se imovina dužnika unovčila po pojedinim dijelovima, a što je bio uvjet za potvrđivanje rješenja o alternativnom način prodaje sukladno čl . 235. st. 6 Stečajnog zakona.

Stoga sud smatra da odluke koje su izglasane vezano za alternativni način prodaje nisu protivne zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika, jer ne dovode sve stečajne vjerovnike u nepovoljniji položaj nego da se nekretnina prodaje na 4. Javnoj dražbi pred Finom . Iz postignute kupoprodajne cijene će se namiriti djelomično samo razlučni vjerovnici, nakon

namirenja troškova stečajnog postupka, što proizlazi iz visine razlučnih prava iz z. k. izvadaka predmetnih nekretnina.

Međutim, razlučni vjerovnici će se vjerojatno namiriti u većem postotku nego što bi se namirili da su nekretnine izložene prodaji na 4. Javnoj dražbi pred Finom (zbog veće postignute cijene), čime će se u većoj mjeri smanjiti i njihova tražbina kao stečajnih vjerovnika, a time povećati vjerojatnost većeg postupka namirenja ostalih stečajnih vjerovnika, pa i Filije d. o. o. Sl. Brod, što je zajednički interes vjerovnika.

Na skupštini dana 12.07.2019. donesena je odluka o promjeni osobe zakupnika uz povećanje mjesečne cijena zakupa s dosadašnjih 2.000,00 kn na 10.000,00 kn iz kojeg iznosa zakupnine će se moći barem djelomično namiriti stečajni vjerovnici, obzirom da se očekuje daljnje vođenje stečajnog postupka i ulaganje žalbe Filije d. o. o. Slavonski Brod, na sva rješenja koja bi se eventualno donijela u ovom postupku vezano za okončanje istog a koja su protivna interesu Filii d.o.o. kao zakupniku predmetnih nekretnina za iznos od 2.000,00 kn, i kao povezanom društvu sa stečajnim dužnikom.

Stoga se može pretpostaviti da će povećanjem cijene zakupa stečajna masa u narednim mjesecima ostvariti prihod od nekoliko desetaka tisuća kuna, iz kojeg iznosa će se namiriti i stečajni vjerovnici uključujući i Filiju d.o.o. u većem postotku u predmetnom alternativnom načinu prodaje, nego da su nekretnine prodavane na četvrtoj javnoj dražbi, a pokretnine za koje nije bilo zainteresiranih kupaca posebno od nekretnina.

Zajednički interes stečajnih vjerovnika je da se namire barem djelomično u ovom stečajnom postupku, koja mogućnost postoji kod alternativnog načina prodaje imovine uz povećanje cijene zakupa, dok kod prodaje nekretnina na 4. javnoj dražbi kod Fine, uz zadržavanje postojeće cijene zakupa od 2.000,00 kn mjesečno takve mogućnosti, vjerojatno neće biti.

Taj zajednički interes djelomičnog namirenja u stečajnom postupku postoji i u odnosu na stečajnog vjerovnika Filia d. o. o. Slavonski Brod obzirom na njegovu poziciju kao stečajnog vjerovnika.

Filia d. o. o. Slavonski Brod kao zakupnik nekretnina za mjesečni iznos od 2.000,00 kn i kao potencijalni kupac nekretnina na 4. Javnoj dražbi pred Finom ima interes kupiti nekretnine pod uvjetima 4. javne dražbe, dakle za cijenu za koju se može osnovano pretpostavi da će biti manja od cijene postignute u alternativnom načinu prodaje, zadržati nisku cijenu zakupa do prodaje nekretnine i nastaviti u nekretninama istu djelatnost koju je imao stečajni dužnik, na način da nakon prodaje nekretnine budu oslobođene tereta, a time zadržati imovinu u obitelji, jer su vlasnici i uprava stečajnog dužnika i Filie d. o. o. rodbinski povezani.

To je ekonomski interes Filie d. o. o. Slavonski Brod kao zakupnika nekretnina i kao potencijalnog kupca, ali za procjenu da li kakvu odluku skupštine treba ukinuti, relevantan je samo interes Filie d. o. o. kao stečajnog vjerovnika, da se u što većoj mjeri namiri kao stečajni vjerovnik, koji interes je Filiji d. o. o. Sl. Brod zajednički sa svim stečajnim vjerovnicima, i nije oštećen donošenjem odluka o alternativnom načinu prodaje imovine i o povećanju cijene zakupa s 2.000,00 kn na 10.000,00 kn. .

Stoga je zaključak suda: da odluka o načinu i uvjetima prodaje prema pravilima prodaje imovine kao cjeline i nakon javnog oglašavanja i prikupljanja prodaja i nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja koja je alternativni, ali zakonom dopušteni način prodaje, nije suprotna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika niti se takvim načinom prodaje vjerovnici dovode u nepovoljniji položaj za namirenje u odnosu na onaj u kojem bi se unovčila imovina po pojedinim dijelovima.

Ugovor o prodaji kod prodaje imovine kao cjeline se potvrđuje rješenjem protiv kojeg svaki stečajni i razlučni vjerovnik ima pravo na posebnu žalbu.

Stoga nije uskraćeno pravo Filii d. o. o. Sl. Brod na žalbu na konačnu odluku o prodaji imovine, čime će se odlučiti i o istaknutom prigovoru File d. o. o. da prodaja imovine kao cjeline sukladno odlukama skupštine nije zakoniti način prodaje imovine, nego je nekretnine trebalo izložiti prodaji na četvrtoj javnoj dražbi.

Iako Filia d. o. o. nije na vrijeme isticala zahtjeve za poništenjem odluka skupštine o alternativnom načinu prodaje i zakupu, te nije na vrijeme isticala prigovor iz čl. 235 st. 6 SZ-a, to u konačnici nema za posljedicu nemogućnost ostvarivanja pravne zaštite Filije d. o. o. Slavonski Brod jer ista kao stečajni vjerovnik ima pravo žalbe na ovo rješenje.

Stoga je odlučeno kao u izreci jer je utvrđeno da prodaja nekretnine kao cjeline ne dovodi u nepovoljni položaj za namirenje stečajne vjerovnike, a niti u nepovoljni položaj Filiju d.o.o. kao zakupnika predmetnog poslovnog prostora koji se također prodaje u sklopu prodaje imovine kao cjeline jer je aneksom ugovora predviđeno stupanje u posjed kupca Dinamix d.o.o. Slavonski Brod nakon pravomoćnosti ovog rješenja.

U Slavonskom Brodu 13. kolovoza 2019.

Stečajna sutkinja:
Daniela Martini Maoduš

NAPUTAK O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja pravo na žalbu imaju svaki stečajni i razlučni vjerovnik u roku od 8 dana od dana dostave rješenja, a dostava se smatra obavljenom istekom osmog dana od dana objave pismena na mrežnoj stanici e-Oglasna ploča sudova.

Žalba se predaje ovom sudu, o žalbi odlučuje VTS RH.

1. objaviti na eOglasnoj ploči suda uz Ugovor o prodaji imovine dužnika kao cjeline od 02.05.2019. s aneksom tom Ugovoru od 02.08.2019.
2. kalendar: 17 dana

Broj zapisa: **1788d-54edb**

Kontrolni broj: **06e4b-58a66-04305**

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.