



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-2058/2017-198

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Ines Božić, u stečajnom postupku nad dužnikom MEDIJAK d.o.o. u stečaju, OIB: 53930159824, Zagreb, Kalinovica 5, 26. srpnja 2024.

r i j e š i o j e

I. Razrješuje se Ana Ikić, OIB: 22285095639, Zagreb, Brazilska 3, dužnosti stečajnog upravitelja u stečajnom postupku nad dužnikom MEDIJAK d.o.o. u stečaju, OIB: 53930159824, Zagreb, Kalinovica 5, zbog neurednog obnašanja dužnosti.

II. Za novog stečajnog upravitelja imenuje se dipl.iur. Alma Klepac, OIB: 20525854329, Zagreb, Putine 4.

III. Nalaže se razriješenom stečajnom upravitelju u roku od 3 (tri) dana od dana primitka ovog rješenja izvršiti primopredaju dužnosti novoimenovanom stečajnom upravitelju iz točke II. izreke ovog rješenja. Rješenje se smatra dostavljenim istekom osmog dana od dana objave na eOglasnoj ploči suda (čl. 12. st. 3. SZ-a).

IV. Upozorava se razriješena stečajna upraviteljica Ani Ikić, OIB: 22285095639, Zagreb, Brazilska 3, da, ako odbije ili nepotrebno odgađa predaju dužnosti (dokumentacije stečajnog dužnika), sud može sukladno odredbi čl. 91. st. 7. Stečajnog zakona izreći novčanu kaznu do 1.320,00 eura.

Obrazloženje

1. Odredom čl. 91. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17, dalje: SZ) je propisano da će na zahtjev odbora vjerovnika ili skupštine vjerovnika sud razriješiti stečajnoga upravitelja istekom godine i pol dana od dana održavanja izvještajnoga ročišta ako nije unovčio imovinu koja ulazi u stečajnu masu tako da se može pristupiti završnoj diobi (st. 1.). Sud može po službenoj dužnosti ili na zahtjev odbora vjerovnika ili skupštine vjerovnika razriješiti stečajnoga upravitelja i prije isteka roka iz stavka 1. ovoga članka ako svoju dužnost ne obavlja uspješno ili iz drugih važnih razloga, osobito ako ne postupa po nalogu suda (st. 2). Prije donošenja odluke iz stavka 2. ovoga članka sud će omogućiti stečajnom upravitelju da se očituje, osim ako važni razlozi ne zahtijevaju da se drukčije postupi (st. 3). Protiv rješenja o

razrješenju stečajnoga upravitelja pravo na žalbu imaju samo stečajni vjerovnici (st. 4.). Rješenjem o razrješenju stečajnog upravitelja sud će donijeti odluku o imenovanju novoga stečajnog upravitelja odgovarajućom primjenom odredbe čl. 84. ovog Zakona. Na sljedećem ili kojem kasnijem ročištu skupština vjerovnika može izabrati neku drugu osobu za stečajnog upravitelja odgovarajućom primjenom odredbe čl. 87. ovog zakona.

2. Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-1699/2024 od 15. svibnja 2024. je ukinuto rješenje ovoga suda o razrješenju stečajne upraviteljice Ane Ikić zbog neurednog obnašanja dužnosti i predmet je vraćen prvostupanjskom sudu na ponovno postupanje, uz uputu prvostupanjskom sudu da omogući stečajnoj upraviteljici Ani Ikić u smislu odredbe čl. 91. st. 2. SZ-a očitovanje, a zatim ponovno ocijeni postoje li razlozi za njeno razrješenje.

3. Sukladno uputi drugostupanjskog suda iz ukidnog rješenja, sud je zaključkom od 4. lipnja 2024. pozvao stečajnu upraviteljicu Anu Ikić na očitovanje o razlozima za njeno razrješenje, s upozorenjem da se radi o pozivu prema odredbi čl. 91. st. 2. SZ-a

4. Stečajna upraviteljica Ana Ikić se podneskom od 21. lipnja 2024. očitovala po zaključku ovoga suda, dok je sud ocijenio da razlozi stečajne upraviteljice koje navodi u očitovanju za određena postupanja, odnosno propuste, nisu opravdani niti prihvatljivi, slijedom čega je utvrdio da su ispunjene zakonom propisane pretpostavke iz čl. 91. st. 2. SZ-a za razrješenje stečajne upraviteljice po službenoj dužnosti.

5. Uvidom u dokumentaciju u spisu, a osobito isprave koje je stečajna upraviteljica dostavila po nalogu suda u prilogu podneska od 12. veljače 2024., sud je utvrdio da je stečajna upraviteljica nekretnine na kojima su u trenutku otvaranja stečajnog postupka postojala upisana založna prava unovčavala neposrednom pogodbom umjesto sukladno kogentnoj odredbi čl. 247. SZ-a, kojom je propisan način unovčenja nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo. Naime, rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj-13924/2021 od 12. ožujka 2021. je uvažen prigovor Felicite Glavaš i preinačeno rješenje ovlaštenog referenta toga suda poslovni broj Z-29001/2015 od 28. srpnja 2015. tako da je prijedlog odbijen (točka 1.), određena je zabilježba odbijenog prijedloga Medijak d.o.o. radi uknjižbe brisanja založnog prava u zk.ul. 7766 (E-1, E-2, E-5, E-8, E-17, E-20, E-22, E-23, E-24, E-30, E-31, E-32), sve k.o. Vrapče (točka 2.) te je naložena uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe rješenja Z-29001/2015 od 28. srpnja 2015. na način da u teretovnici nekretnina ostaje upisano založno pravo za korist Felicite Glavaš (str. 463. – 465. spisa). Rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici poslovni broj GŽ Zk-6/2023 od 15. veljače 2023. je odbijena žalba stečajnog dužnika kao neosnovana i potvrđeno je prvostupanjsko rješenje (str. 1190. – 1193. spisa). Rješenje prvostupanjskog suda je stečajna upraviteljica priložila u sudski spis na izvještajnom ročištu od 24. ožujka 2021. Dakle, radi se o nekretninama na kojima je u trenutku otvaranja stečajnog postupka bilo upisano založno pravo.

6. Iz dostavljenog predugovora o kupoprodaji nekretnine koji je sklopljen 1. prosinca 2009. s kupcem Ivicom Barbićem, Zagreb, Milivoja Matošeca 1, i na kojem potpis prodavatelja nije ovjeren (str. 495. – 496. spisa), proizlazi da je stečajni dužnik kao prodavatelj prodao kupcu objekt u izgradnji koji se gradi na zk.č.br. 325/34, k.o.

Vrapče, temeljem potvrde glavnog projekta od 4. rujna 2009. i to stan oznake 16 na 3. katu površine cca 56.08 m² i garažno mjesto oznake PM4 površine cca 12,00 m², dok je utvrđeno da će se točne površine utvrditi elaboratom etažiranja nakon završetka izgradnje. Člankom 4. predugovora je utvrđeno da su ugovorne strane suglasne da će konačni ugovor o kupoprodaji biti sklopljen nakon izvršenog etažiranja, dok je rok za završetak objekta najkasnije 1. lipnja 2011., a što je ujedno i utvrđeni rok za primopredaju stana. Radi se o etaži E-17 i E-24. Iz zemljišnoknjižnog izvatka na str. 500. – 503. spisa proizlazi da je na predmetnim nekretninama upisano založno pravo za korist Felicite Glavaš (Z-63427/09).

7. Postupajući po nalogu ovoga suda od 25. siječnja 2024., stečajna upraviteljica je u spis dostavila Ugovor o kupoprodaji nekretnine koji je sklopljen 15. studenog 2021. i aneks tog ugovora od 20. prosinca 2021. (str. 1259. – 1263. spisa), a iz kojeg proizlazi da se radi o ugovoru koji je sklopljen na temelju Predugovora od 1. prosinca 2009. (čl. 3. Ugovora). Zgrada u kojoj se nalazi nekretnina koja je predmet Predugovora je trebala biti etažirana do 1. lipnja 2011., dok iz zemljišnih knjiga proizlazi da je 11. veljače 2011. proveden upis broj Z-7140/11 na temelju Elaborata etažne podjele od siječnja 2011. Osim toga, i drugi kupci su tijekom 2015. godine sklapali anekse kojima su utvrdili etažu koja je predmet ugovora (npr. aneks na str. 508. – 511. spisa). Kako su uvjeti za sklapanje glavnog ugovora bili ispunjeni još 2011., to stečajna upraviteljica nije bila ovlaštena 2021. godine, dakle 10 (deset) godina nakon ispunjena pretpostavki za sklapanje glavnog ugovora, sklopiti ugovor o kupoprodaji jer za to nisu bile ispunjene zakonom propisane pretpostavke. Odredbom čl. 268. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05 i 41/08, dalje: ZOO) je propisano da se sklapanje glavnog ugovora može zahtijevati u roku od šest mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo sklapanje, a ako taj rok nije predviđen, onda od dana kad je prema naravi posla i okolnostima ugovor trebao biti sklopljen (st. 5.). Predugovor ne obvezuje ako su se okolnosti od njegova sklapanja toliko izmijenile da ne bi bio ni sklopljen da su takve okolnosti postojale u to vrijeme (st. 6.). U konkretnom slučaju ne samo da je već 10 (deset) godina prije otvaranja stečajnog postupka dospel rok u kojem su stranke mogle zahtijevati sklapanje glavnog ugovora, već otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom kao prodavateljem predstavlja takvu izvanrednu okolnost zbog koje takav predugovor ne obvezuje u smislu odredbe čl. 268. st. 6. ZOO-a. Stoga je Ugovor o kupoprodaji, koji je sklopljen u studenom 2021. (tijekom trajanja ovog stečajnog postupka) s kupcem Ivicom Barbićem, samostalan pravni posao, a ne pravni posao sklapanja glavnog ugovora temeljem Predugovora iz 2009. godine, i kao takav je sklopljen u suprotnosti s prisilnim, kogentnim zakonskim odredbama – čl. 247. SZ-a. Naime, odredbom čl. 247. SZ-a je propisano da se nekretnine na kojima postoji razlučno pravo prodaju u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, dok prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, te se nekretnina u skladu s odredbama Ovršnog zakona rješenjem o dosudi dosuđuje kupcu. Prodaja nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo neposrednom pogodbom, umjesto elektroničkom javnom dražbom prema pravilima ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, je prodaja koja je izvršena u suprotnosti s prisilnim zakonskim propisima. Osim toga, i sama stečajna upraviteljica je u tablici razlučnih prava na str. 382. spisa navela da postoji razlučno pravo za korist Felice Glavaš, Zagreb, na temelju Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 16. lipnja 2006., zk.ul. 7766, kč.br. 325/34, dok se na ispitnom ročištu

očitovala da je Felicita Glavaš razlučni vjerovnik, a ne i stečajni vjerovnik jer nije osobni vjerovnik stečajnog dužnika. Očitovanje stečajne upraviteljice, u dijelu u kojem navodi da je u pisanom izvješću od 8. ožujka 2021. stavila na znanje svim vjerovnicima da će tražiti ispunjenje ugovora sukladno odredbi čl. 181. SZ-a, nije prihvatljivo jer vjerovnici u stečajnom postupku donose odluke na skupštini vjerovnika, koja je tijelo stečajnog postupka, pa je stečajna upraviteljica imala mogućnost odluku o davanju suglasnosti staviti na skupštinu vjerovnika, koji bi potom imali mogućnost raspraviti i odlučiti je li u zajedničkom interesu svih vjerovnika sklapanje ugovora temeljem predugovora, odnosno kako bi sud mogao ocijeniti je li odluka kojom se daje suglasnost stečajnom upravitelju na sklapanje ugovora protivna kogentnim odredbama zakona, a kao takva u širem smislu protivna zajedničkim interesima vjerovnika u smislu odredbe čl. 108. SZ-a.

8. Pored nekretnine pod točkom 7. ovog obrazloženja, stečajna upraviteljica je i nekretninu koja je upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Vrapče, zk.ul. 7766, kč.br. 325/34, 23. suvlasnički dio: 5/1000 (E-23) garažno mjesto GM3 u podrumu neto korisne površine 6,14 m², prodala tijekom trajanja ovog stečajnog postupka sklapanjem Ugovora o kupoprodaji dana 15. studenog 2021. (kako to navodi u svom očitovanju po zaključku ovoga suda), pozivajući se pritom na Predugovor od 1. prosinca 2009. Premda u svom očitovanju navodi da je Ugovor o kupoprodaji sklopljen 15. studenog 2021., iz zemljišnih knjiga proizlazi da je sklopljen 20. ožujka 2023. i da je upravo na temelju tog ugovora kupac Barbić Ružica pod brojem Z-25486/2023 uknjižila pravo vlasništva u zemljišnim knjigama (navedeno proizlazi i iz rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Z-25486/2023-2 od 9. svibnja 2023. kojim se dopušta uknjižba prava vlasništva na str. 1099. – 1100. spisa). Radi se o nekretnini na kojoj je postojalo založno pravo upisano pod brojem Z-63427/09 za korist vjerovnika Felicite Glavaš na temelju Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 16. listopada 2006. za iznos glavnice od 250.000,00 eura, zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama po stopi od 15% godišnje koje teku od 15. siječnja 2005. do isplate, i sa troškovima postupka. Stečajna upraviteljica se očitovala da je Ružica Barbić dostavila 14. srpnja 2022. izlučni zahtjev u odnosu na predmetno garažno mjesto, da odredbama SZ-a nije predviđeno da o izlučnim zahtjevima odlučuje skupština vjerovnika, te da se radi o pravu stečajnog upravitelja na izbor, slijedom čega je kupac pozvan na ispunjenje. Ovakvo očitovanje stečajne upraviteljice nije prihvatljivo jer da bi se radilo o pravu stečajnog upravitelju na izbor, obveze iz dvostranoobveznog ugovora moraju biti egzistetne. U konkretnom slučaju je riječ o Predugovoru iz 2010. (str. 867. – 868. spisa) kojim je u čl. 2. definiran predmet glavnog ugovora kao garažno mjesto PM 4 površine cca 14,90 m², dok je predmet Ugovora o kupoprodaji garažno mjesto GM3 u podrumu neto korisne površine 6,14 m², dakle, ne radi se o identitetu nekretnine. Sve i kad bi identitet nekretnine bio istovjetan, obveza na sklapanje glavnog ugovora se ugasila još 2011. godine, kada je etažirana zgrada, jer je tako ugovoreno čl. 4. Predugovora, a kako je to ovaj sud prethodno već obrazložio.

9. Nekretninu – 12. suvlasnički dio: 39/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) Stan S11 na drugom katu, neto korisne površine 48,16 m² (podne površine 53,38 m²), koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka s blagavaonicom i kuhinjom, spavaće sobe, kupaonice i loggie podne površine 5,22 m² i 31. suvlasnički dio (E-31) garažno mjesto GM11, u podrumu, neto korisne površine 6,16 m², sve upisano u zemljišne knjige

Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Vrapče, zk.ul. 7766, kč.br. 325/34, je prodana sklapanjem Ugovora o kupoprodaji dana 27. svibnja 2022., a pozivom na Predugovor od 20. prosinca 2010., na kojem potpis prodavatelja također nije ovjeren (str. 815. – 816. spisa). Radi se o nekretnini na kojoj je postojalo upisano založno pravo za korist Felicite Glavaš s prvenstvenim red od 17. prosinca 2009. (proizlazi iz rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Z-5539/18 od 21. prosinca 2018. i broj Z-13924/2021 od 12. ožujka 2021. na str. 1002. – 1003. spisa). U odnosu na navedenu nekretninu sud je uvidom u izvješće stečajne upraviteljice od 13. srpnja 2022. na str. 857. spisa utvrdio da stečajna upraviteljica navodi da je Maršić Ante uplatio dužni iznos od 150.940,00 kn te da je pozvan na potpisivanje ugovora, ali se ne javlja, a koje očitovanje je u suprotnosti sa stanjem zemljišnih knjiga iz kojih proizlazi da je Ugovor o kupoprodaji bio sklopljen već 27. svibnja 2022. Ovaj sud ne prihvaća stajalište stečajne upraviteljice da je na temelju Predugovora od 20. prosinca 2010., dnevnika izvedenih radova, kompenzacije od 20. prosinca 2010. i prikupljenih izjava, kupca trebalo pozvati na ispunjenje sukladno odredbi čl. 181. SZ-a, a sve s obzirom na to da „ispunjenje temeljem predugovora“ ima značaj sklapanje glavnog (kupoprodajnog) ugovora, sve kako je to već navedeno pod točkom 8. obrazloženja ovog rješenja, a ne ispunjenje obveza iz ugovora o kupoprodaji sukladno čl. 181. SZ-a, i jer e radi o nekretninama na kojima je postojalo upisano založno pravo.

10. Nije prihvatljivo očitovanje stečajne upraviteljice da se pri sklapanju glavnog ugovora nije vodila odredbom čl. 268. ZOO-a, već interesom vjerovnika i stečajnog dužnika koji se trebaju namiriti iz isplaćene cijene te odredbom čl. 181. SZ-a koji omogućuje stečajnom upravitelju pravo na izbor. Pravo na izbor stečajnom upravitelju pripada sukladno odredbi čl. 181. SZ-a u situaciji kad dužnik i njegov suugovaratelj u vrijeme otvaranja stečajnoga postupka nisu ili nisu u potpunosti ispunili dvostrano obvezni ugovor, pa stečajni upravitelj može umjesto dužnika ispuniti ugovor i zahtijevati ispunjenje od druge strane (st. 1.). U konkretnom slučaju, kada se obveza na sklapanje glavnog ugovora ugasila još 10 godina prije otvaranja stečajnog postupka, ne postoji pravo na izbor jer se uslijed proteka prekluzivnog roka u kojem se mogao sklopiti glavni ugovor, ugasila i obveza dužnika kao prodavatelja na sklapanje glavnog ugovora. Ovakvim načinom prodaje je osujećeno pravo razlučnog vjerovnika na namirenje iz vrijednosti unovčene nekretnine koja, umjesto da se unovčavala prodajom putem FINE, je unovčena neposrednom pogodbom. Stečajni upravitelj je dužan unovčiti imovinu stečajnog dužnika u skladu sa zakonom i voditi računa o redoslijedu namirenja, kao i o pravu razlučnog vjerovnika da se namiruje prioritetno i odvojeno iz nekretnine na kojoj ima upisano založno pravo, pod uvjetom da njegova tražbina na ročištu za diobu kupovnine nije osporena. Pri tome pogrešno stečajna upraviteljica navodi da se radi o izlučnim vjerovnicima s obzirom na to da je odredbom 147. SZ-a propisano da je izlučni vjerovnik osoba koja na temelju kojega svoga stvarnog ili osobnog prava može dokazati da neki predmet ne ulazi u stečajnu masu (i da takva osoba nije stečajni vjerovnik), te da će se njezino pravo na izdvajanje predmeta utvrđivati prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnoga postupka. Predugovor stvara obvezu na sklapanje glavnog ugovora o kupoprodaji, što je po svojoj naravi obveznopravni, a ne stvarnopravni zahtjev, dok činjenica otvaranja stečajnog postupka nad prodavateljem predstavlja takvu izvanrednu okolnost zbog koje takav predugovor ne obvezuje u smislu odredbe čl. 268. st. 6. ZOO-a. Stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla provodi se uknjižbom u zemljišne knjige (čl. 119. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima „Narodne novine“ broj 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, 81/15, 94/17), dok u konkretnom slučaju takva uknjižba nedvojbeno nije bila provedena.

11. Slijedom navedenog, prodaja nekretnina pod razlučnim pravima u suprotnosti s odredbom čl. 247. SZ-a predstavlja važan razlog za razrješenje stečajne upraviteljice Ane Ikić. Sve i da se radi o nekretninama na kojima nisu upisana razlučna prava, odnosno kad založni vjerovnik ne bi imao pravo na namirenje iz vrijednosti zaloga (nekretnina), takve nekretnine bi se sukladno odredbi čl. 229. st. 4. SZ-a prodavale odgovarajućom primjenom odredbe čl. 247. SZ-a budući da vjerovnici nisu na izvještajnom ročištu niti na kasnijoj skupštini vjerovnika odredili uvjete i način prodaje.

12. Nadalje, sud je zaključkom pozvao stečajnu upravitelju da se očituje o razlozima zbog kojih nije tražila suglasnost skupštine vjerovnika za izdavanje odvjetničke punomoći odvjetniku Stjepanu Brčiću za zastupanje u parničnim postupcima, a čije usluge je platila iz stečajne mase prema računu br. 15-1-1-1 od 31. svibnja 2022. u iznosu od 61.574,13 kn. Stečajna upraviteljica se očitovala da je iznos PDV-a iskazan na računu dužnik odbio i povrat je isplaćen 7. listopada 2022., da su odvjetnički troškovi minimalni, da nitko nije imao primjedbe na iznos računa, kao i da je u očitovanju od 13. siječnja 2024. već navela da skupština nije bila formirana u vrijeme kada je bio potreban odvjetnički angažman za neke radnje, za sastav žalbe nije bilo vremena da se sazove skupština radi prekluzivnog roka, dok se nije preuzimala niti pokretala parnica veće vrijednosti predmeta spora. Očitovanje stečajne upraviteljice za ovaj sud nije prihvatljivo jer je odredbom čl. 230. st. 2. t. 4. SZ-a izričito propisano da je stečajnom upravitelju potrebna suglasnost skupštine vjerovnika „ako se namjerava izdati odvjetniku punomoć za zastupanje u upravnom ili sudskom postupku“. Iz stanja stečajnog spisa proizlazi da je ispitno ročište održano 24. veljače 2021. pa je već tada bilo poznato tko su vjerovnici i tko čini skupštinu vjerovnika, neovisno o tome što je rješenje o utvrđenim tražbinama doneseno tek 9. prosinca 2021., jer je takvo rješenje deklaratorne naravi. S druge strane, izvještajno ročište je održano 24. ožujka 2021. te je nastavljeno 12. svibnja 2021., dok iz računa na str. 864. spisa proizlazi da je npr. u predmetu koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod brojem P-205/2013 dana 17. studenog 2021. podnesen prijedlog za dopuštenje revizije (za što je fakturirana radnja u iznosu od 16.650,00 kn), a dana 19. studenog 2021. ustavna tužba (za što je fakturiranje radnja u iznosu od 5.000,00 kn). Radi se o predmetu znatne vrijednosti predmeta spora koja iznosi, suprotno očitovanju stečajne upraviteljice, 1.100.208,70 kn, dok su radnje od strane punomoćnika (odvjetnika) poduzete nakon ispitnog, a i izvještajnog ročišta, kada je već bilo poznato tko čini skupštinu vjerovnika, pa je stečajna upraviteljica imala dovoljno vremena da za izdavanje punomoći zatraži suglasnost skupštine vjerovnika, a što nedvojbeno nije učinila. Isto tako, u predmetu koji se vodio pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod brojem P-6937/2015 fakturirane radnje su poduzete 18. svibnja 2021. (zastupanje na ročištu) i 7. srpnja 2021. (žalba), dok su u predmetu Z-13924/2021 (vrijednosti predmeta spora 1.875.000,00 kn) radnje poduzete 6. travnja 2021. (sastav žalbe), pa je stečajna upraviteljica već na izvještajnom ročištu mogla zahtijevati suglasnost skupštine za izdavanje punomoći, odnosno u odnosu na izdane punomoći zahtijevati odobrenje za već obavljene radnje, a što nedvojbeno nije učinila. Pravilno stečajna upraviteljica navodi da skupština vjerovnika ne odlučuje o obvezi plaćanja računa za odvjetničke usluge jer se radi o ostalim obvezama stečajne mase, ali skupština vjerovnika odlučuje o davanju suglasnosti stečajnom upravitelju za

izdavanje odvjetničkih punomoći, temeljem koje nastaju obveze stečajne mase, a za što je stečajnoj upraviteljici bila potrebna suglasnost.

13. Nadalje, stečajna upraviteljica je sklopila 1. lipnja 2021. Ugovor o zakupu poslovnog prostora temeljem kojeg je zakupniku RE.LU d.o.o., OIB: 25985461742, Zagreb, Kalinovica 5, dala u zakup $\frac{1}{2}$ poslovnog prostora na adresi u Zagrebu, Kalinovica 5, u naravi poslovni prostor 13. suvlasnički dio: 59/1000 (E-13) ukupne korisne površine od 85,81 čm te vanjskog ulaza i parkirališnih mjesta, na neodređeno vrijeme (čl. 7.) (str. 1087. – 1088. spisa), a pri tome za sklapanje takvog ugovora nije imala suglasnost skupštine vjerovnika koja je potrebna sukladno odredbi čl. 230. st. 2. t. 5. SZ-a, a radi se o zakupnom odnosu ugovorenom na neodređeno vrijeme. S tim u svezi, stečajna upraviteljica se očitovala po zaključku suda od 25. siječnja 2024., sada navodeći da je potpisan aneks ugovora o zakupu od 1. lipnja 2021., kojim se mijenja odredba o trajanju zakupnog odnosa na rok od 6 (šest) mjeseci s mogućnošću produljenja. Radi se o aneksu kojim se mijenja Ugovor o zakupu od 1. lipnja 2021., a za takvo mijenjanje osnovnog ugovora je stečajnoj upraviteljici trebala suglasnost skupštine vjerovnika, koja nesporno nije dobivena. Sklapanjem ugovora o zakupu s neodređenim rokom trajanja, a potom i sklapanjem aneksa kojim se mijenja taj ugovor, stečajna upraviteljica je postupila u suprotnosti sa zakonom jer je raspolagala imovinom stečajnog dužnika na način da je trećoj osobi omogućila korištenje dijela te imovine, a pri tome o uvjetima raspolaganja tom imovinom nije dobila suglasnost skupštine, premda je zakonom propisano da se radi o pravnoj radnji od posebne važnosti. Na skupštini vjerovnika održanoj 22. svibnja 2023. stečajni vjerovnik Grad Zagreb je ukazao da se radi o štetnom ugovoru jer troškovi koji terete stečajnog dužnika kao zakupodavca premašuju iznos ugovorene zakupnine. Međutim, kako je VTSRH svojim rješenjem poslovni broj PŽ-1699/2024 od 15. svibnja 2024. uputio prvostupanjski sud da mogući stečajnoj upraviteljici da se očituje prije razrješenja, sud je zaključkom od 4. lipnja 2024. ponovno pozvao stečajnu upraviteljicu očitovati se o razlozima takvog postupanja. Stečajna upraviteljica je u podnesku od 18. lipnja 2024. navela „očitovala sam se a na okolnost da način očitovanja ne odgovara uređujućoj sutkinji ne mogu utjecati.“ Slijedom navedenog, a imajući u vidu ovakvo postupanje i očitovanje, ocjena je ovoga suda da je stečajna upraviteljica propustom da zatraži suglasnost skupštine vjerovnika za sklapanje ugovora o zakupu na neodređeno vrijeme, a potom i za izmjenu već sklopljenog ugovora, onemogućila i stečajne vjerovnika i sud da po službenoj dužnosti ocjenjuje je li sklapanje takvog ugovora u zajedničkom interesu svih (a ne pojedinih vjerovnika) sukladno čl. 108. SZ-a. Okolnost što je zakupnik uredno podmirivao troškove s osnova zakupnine i troškove te da od zakupnog odnosa korist ima i državni proračun nisu odlučni, jer je dužnik društvo u stečaju, pa u odnosu na dužnika se primjenjuju posebna pravila kod raspolaganja imovinom koja čini stečajnu masu, kojih se je stečajna upraviteljica bila dužna pridržavati. Dodatno se navodi da nisu osnovani navodi stečajne upraviteljice da je na skupštini vjerovnika održanoj tijekom 2023. godine stečajnog vjerovnika Grad Zagreb zastupao odvjetnik bez punomoći i da je stečajna upraviteljica skrenula sutkinji pozor na navedenu okolnost, jer iz Zapisnika o održanim skupštinama, koji su javne isprave i koji su sastavni dio sudskog spisa, proizlazi da se radi o punomoćniku čija je punomoć pohranjena pod brojem Su-2005/2008 i da stečajna upraviteljica nije upozoravala sud da bi se radilo o osobi koja nema ovlaštenja za zastupanje. Nadalje, iz dostavljenih računa je razvidno da je stečajna upraviteljica prefakturiravala društvu RE-LU d.o.o. režijske troškove računom br- 2-1-1 koji datira 25. kolovoza 2020. te br. 4-1-1 koji datira 16. rujna 2020., kada Ugovor o zakupu još nije niti bio na snazi, jer iz

sadržaja ugovora proizlazi da je sklopljen 1. lipnja 2021., dok su računi izdani tijekom 2020. te je stečajna upraviteljica još u dopuni izvješća o gospodarsko – financijskom položaju dužnika od 9. ožujka 2021. navela da je od RE-LU d.o.o. naplaćen iznos od 17.745,20 kn s osnova zakupnine (str. 458. spisa). Iz izvješća stečajne upraviteljice Alme Klepac (koje je dostavljeno u spis prije ukidne odluke VTSRH) proizlazi da je s osnova zakupnine 11. veljače 2021. plaćen ukupan iznos od 1.691,58 eura, pa se osnovano postavlja pitanje zašto su izdavani računi za režije i zakupnine te plaćani takvi računi od strane zakupnika u trenutku kada iz izvješća i očitovanja stečajne upraviteljice proizlazi da se radi o razdoblju u kojem Ugovor o zakupu još nije niti bio na snazi.

14. Nadalje, nekretnine na kojima postoji razlučno pravo za korist vjerovnika Renate Kujundžić, a koje su opisane u izvješćima stečajne upraviteljice, jesu utvrđene kao suvlasništvo stečajnog dužnika i Renate Kujundžić na temelju pravomoćne presude na temelju priznanje Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P Ob-1300/2018 od 21. veljače 2019. Prema odredbi čl. 38. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17) troškovi i tereti se dijele među sve suvlasnike razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova, a što znači sukladno sljedećim omjerima:

- za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, ZK Odjel Samobor, zk.ul. 7179, k.o. Samobor, Kč.br. 1652, - stečajni dužnik u omjeru od 66/656, a suvlasnik Renata Kujundžić u preostalom dijelu,
- za preostale nekretnine na kojima postoji razlučno pravo za korist Renate Kujundžić, troškovi se plaćaju po pola jer su nekretnine u suvlasništvu u omjeru od 1/2.

Sud je zaključkom donesenim na skupštini vjerovnika naložio stečajnoj upraviteljici dopuniti izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase na način da se očituje o tome kako troškovi režija i komunalne naknade terete stečajnu masu, s obzirom na to da je stečajni vjerovnik Grad Zagreb otvorio pitanje jesu li troškovi komunalija (električne energije, plin, komunalne naknade, smeće, voda i druge režije) prikazani kao trošak koji tereti nekretninu u idealnom dijelu u kojem je stečajni vjerovnik suvlasnik pojedinih nekretnina.

15. Podneskom od 25. svibnja 2023. stečajna upraviteljica se očitovala da su podmireni cjelokupni troškovi koji terete sve nekretnine u stečajnoj masi od otvaranja stečajnog postupka do svibnja 2023. godine. Iz isprava koje je dostavila stečajna upraviteljica proizlazi da ukupni troškovi od 2020. – svibnja 2023. iznose 191.665,46 kn (HEP-električna energija, plin, telekomunikacijske usluge, komunalna naknada, čistoća, vodovod, naknada za uređenje voda, pričuva). Kako sud nije mogao ispitati jesu li troškovi plaćeni sukladno ključu raspodjele i refundacije režijskih troškova, zaključkom od 25. siječnja 2024. je pozvao stečajnu upraviteljicu očitovati se jesu li troškovi iskazani u ukupnom iznosu od 191.655,46 kn iskazani kao troškovi koji teret cjelokupnu nekretninu na kojoj je upisano založno pravo za korist Renate Kujundžić ili se radi o iskazanim troškovima koji terete razmjerni suvlasnički (idealan) dio stečajnog dužnika, te odnose li se ti troškovi samo na nekretninu koja je predmet Ugovora o zakupu od 1. lipnja 2021. ili na sve nekretnine pod razlučnim pravom, kao i da objasni koji dio nastalih troškova je fakturirao razlučnom vjerovniku kao suvlasniku nekretnina stečajnog dužnika, a koji dio zakupniku, te da dostavi dokaze da je suvlasnik podmirio troškove razmjerno veličini suvlasničkih dijelova. Postupajući po zaključku ovoga

suda, stečajna upraviteljica se u podnesku od 12. veljače 2024. očitovala da se troškovi iskazani u ukupnom iznosu od 191.655,46 kn odnose na sve troškove koji terete sve nekretnine opterećene razlučnim pravom koji su nastali u razdoblju od otvaranja stečajnog postupka do svibnja 2023. godine, dok je u prilogu dostavila bankovni izvod od 23. svibnja 2023. koji je istovjetan bankovnom izvodu na str. 1137. spisa. Slijedom navedenog, a imajući u vidu očitovanja stečajne upraviteljice i dostavljene isprave, za zaključiti je da je u razdoblju od otvaranja stečajnog postupka do svibnja 2023. godine stečajna upraviteljica iz stečajne mase vršila plaćanja svih režijskih troškova i komunalnih naknada koji terete nekretninu u suvlasništvu stečajnog dužnika (i u dijelu koji otpada na suvlasnički dio Renate Kujundžić), da je dio prefakturiranih troškova u iznosu od 3.112,26 kn refundiran do strane suvlasnika 22. ožujka 2022. na ime podmirenja troškova plina – račun i izvod na str. 1126. – 11127. spisa), dio po računu račun br. 12-1-1 izdanom 31. ožujka 2022. po osnovi pričuve u iznosu od 23.377,71 kn (str. 1132. spisa) i po računu br. 11-1-1 izdanom na iznos od 2.788,26 kn je refundiran od strane RE.LU d.o.o., plaćanjem izvršenim 8. travnja 2022. (izvod na str. 1128. spisa). Dakle, po osnovi režijskih troškova za suvlasnika nekretnine je ukupno refundiran iznos od 3.885,89 eura (29.278,23 kn) do trenutka donošenja zaključka suda, dok je nakon zaključka suda dana 23. svibnja 2023. refundiran iznos od 16.250,00 eura (prema izvodima na str. 1137. spisa). Sud prihvaća mogućnost da za nekretnine u suvlasništvu stečajnog dužnika i treće osobe postoji jedno brojilo i da svi računu glase na stečajnog dužnika, ali nije prihvatljivo da se plaćeni mjesečni troškovi s osnove režija nisu prefakturiravali pravovremeno, da ključ raspodjele i prefakturiranja troškova nije naveden niti u jednom izvješću o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase (u financijskom dijelu), odnosno da su takvi troškovi refundirani tek nakon izvjesnog perioda, a što je razvidno iz visine izvršenih uplata. Sud je više puta pozivao stečajnu upraviteljicu na očitovanje o predmetnim troškovima i to zaključcima od 25. travnja 2023., 22. svibnja 2023. te 25. siječnja 2024., a s obzirom na to da sva dostavljena očitovanja nisu bila dovoljna za razrješenje odlučnih okolnosti, dok niti nakon višestrukih naloga ovoga suda nije razvidno koji su to troškovi refundirani nakon zaključka suda od 22. svibnja 2022., odnosno zašto su nakon razrješenja stečajne upraviteljice u stečajnu masu uplaćeni iznosi 6.463,34 eura, odnosno 6. veljače 2024. iznos od 5.295,58 eura (proizlazi iz izvoda o prometu po računu u spisu). Izvješća koja stečajni upravitelj dostavlja sukladno odredbi čl. 89. st. 2. SZ-a moraju biti transparentna, pratiti promjene stečajnog postupka i stanju stečajne mase od posljednje predanog izvješća do izvješća koje se dostavlja, pa ako je iz stečajne mase plaćen trošak koji i pada na teret treće osobe, takav trošak mora biti i prikazan u izvješću stečajnog upravitelja jasno i određeno, kako bi se nedvojbeno moglo utvrditi što se plaća iz stečajne mase. Izvješća stečajnog upravitelja koja ne prate tijek stečajnog postupka u razdoblju za koja se podnose i koje nisu dokumentirana jesu nepotpuna izvješća, i kao takva su rezultat neuspješnog rada stečajnog upravitelja.

16. Nadalje, postupajući po točki k.) zaključka ovoga suda od 25. siječnja 2024., stečajna upraviteljica se očitovala da troškovi u parničnom postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Zagrebu pod brojem P-38/2020 po tužbi Renate Kujundžić protiv stečajnog dužnika, a u kojem je tužiteljica povukla tužbu, tuženiku nisu dosuđeni. Radi se o ostalim obvezama stečajne mase za koje je stečajna upraviteljica u izvješću o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 13. srpnja 2022. navela da će se isplatiti iz stečajne mase, dok iz računa br. 15-1-1-22 od 31. svibnja 2022. proizlazi da je trošak zastupanja na ročištu koji će se isplatiti iz stečajne mase u predmetnom

parničnom postupku fakturiran u iznosu od 750,00 kn. Budući da je odredbom čl. 158. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" 53/91, 91/92, 112/99, 129/00, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 96/08, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19) propisano da je tužitelj, koji povuče tužbu ili se odrekne tužbenog zahtjeva, dužan tuženiku naknaditi troškove postupka, nije jasno zašto punomoćnik (odvjetnik) stečajnog dužnika (tuženika) nije zahtijevao od protive strane naknadu troškova parničnog postupka. Takvim propustom je umanjena stečajna masa za iznos koji je naveden da se isplaćuje na ime odvjetničkog troška kao ostala obveza stečajne mase. Postupajući po zaključku ovoga suda od 25. siječnja 2024. i 4. lipnja 2024., stečajna upraviteljica se očitovala da troškovi nisu dosuđeni, ali da su refundirani od strane tužiteljice. Iz potvrde na str. 1287. spisa proizlazi da su troškovi plaćeni dvije godine nakon povlačenja tužbe, odnosno 2. veljače 2024., premda za takvo plaćanje ne postoji pravomoćna sudska odluka. Nije prihvatljivo očitovanje stečajne upraviteljice da troškovi sukladno odredbi čl. 158. ZPP-a nisu zahtijevani u parničnom postupku iz razloga što je tužiteljica iz parničnog postupka podmirivala sve dobavljače i da je s tog osnova imala potraživanje prema stečajnom dužniku u znatno većem iznosu od 750,00 kn, jer takvi navodi ne proizlaze iz isprava u spisu niti dostavljenih izvješća stečajne upraviteljice. Radi se o propustu stečajnog upravitelja kojim se umanjuje stečajna masa.

17. Nadalje, na skupštini vjerovnika održanoj dana 13. siječnja 2022., temeljem prijedloga stečajne upraviteljice donesena je odluka kojom se ovlašćuje stečajna upraviteljica unovčiti nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Zagreb u zk. ul. 18265, k.o grad Zagreb, kč.br. 4670/40, Stambeno poslovna zgrada, Kalinovica br.5 i dvorište (E-6, E-7, E-11 i E-12) prikupljanjem pisanih ponuda s time da će kao početna cijena se uzeti procijenjena tržišna vrijednost nekretnina po nalazu i mišljenju vještaka i to za: parkirališno garažni prostor PG6, E-6 površine 16,33 m² iznosi 89.848,00 kn, parkirališno garažni prostor PG 7, E-7 površine 13,00 m² iznosi 71,526,00 kn, parkirališno garažni prostor PG 11, E-11 površine 11,85 m² iznosi 65.199,00 kn, parkirališno garažni prostor PG12, E-12 površine 12,00 m², iznosi 66.024,00 kn s time da se u prvom krugu ne može prodati za cijenu ispod $\frac{3}{4}$ procijenjene tržišne vrijednosti, a u drugom krugu ispod $\frac{1}{2}$ procijenjene tržišne vrijednosti. Predmetna odluka je donesena većinom glasova, s tim da je protiv odluke glasao Grad Zagreb. Iz izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase stečajne upraviteljice Alme Klepac, koje je dostavljeno po nalogu suda, proizlazi da su predmetne nekretnine unovčene u suprotnosti s odlukom skupštine vjerovnika, a što je utvrđeno pregledom sudačke mreže iz koje je razvidno da je oglas objavljen kao skupna prodaja svih nekretnina (umjesto pojedinačna prodaja kako glasi odluka skupštine vjerovnika) sa početnom cijenom u iznosu od 292.597,00 kn/40.303,73 eura, bez navođenja početne cijene za svaku nekretninu. U oglasu je kao rok za dostavu ponuda određen od 25. siječnja 2021. do dana 1. veljače 2021. Navedene činjenice je sud utvrdio temeljem ovlasti iz čl. 11. st. 3. SZ-a uvidom u mrežne stranice sudačke mreže. Postupajući po zaključku ovoga suda od 4. lipnja 2024. stečajna upraviteljica se očitovala da je prodaja oglašena na web stranicama dužnika (koja je u međuvremenu ugašen) i oglasniku njuškalo/index, te da prodaja nije oglašena na web stranici sudačke mreže sa uvjetima prodaje, već su objavljeni opći podaci iz obrasca za prodaju, bez oglasa. Također je navela da zapisnik nije vođen, dok oglasi i ponude ne spadaju u dokumentaciju koju je potrebno čuvati. Očitovanje stečajne upraviteljice Ane Ikić je u proturječnosti s javno objavljenim podacima iz kojih proizlazi da je, upravo suprotno, oglas objavljen na mrežnim stranicama Sudačke

mreže s nazivom – „Poziv za prikupljanje pisanih ponuda“, uz napomenu: Pisane ponude se šalju na adresu stečajne upraviteljice Brazilska 3, 10000 Zagreb. Prikupljanje pisanih ponuda traje od 25.01.2022 do 01.02.2022. IKIĆ ANA 092/334-3434 Procjembeni elaborat se šalje na zahtjev. Iz dostavljenih isprava proizlazi da je nekretnina (E6), parkirališno-garažni prostor oznake PG6 prodana Daničić Dragi, Kalinovica 5, Zagreb, za cijenu u iznosu od 8.986,33 eura/67.400,00 kn, temeljem Ugovora o kupoprodaji od 8. veljače 2022., nekretnina etažno vlasništvo (E7), parkirališno-garažni prostor oznake PG7, kupcu Vlajić Branku, Kalinovica 5, Zagreb, za cijenu u iznosu od 7.157,33/53.700,00 kn temeljem Ugovora o kupoprodaji koji je zaključen 8. veljače 2022., nekretnina etažno vlasništvo (E11), parkirališno-garažni prostor oznake PG11, kupcu Renati Kujundžić za cijenu u iznosu od 6.517,57 eura/48.900,00 kn, temeljem Ugovora o kupoprodaji koji je zaključen 8. veljače 2022., a nekretnina etažno vlasništvo (E12), parkirališno-garažni prostor oznake PG12, kupcu Renati Kujundžić za cijenu u iznosu temeljem Ugovora o kupoprodaji koji je zaključen 8. veljače 2022. Sud prihvaća očitovanja stečajne upraviteljice, kao i zakonsku (građanskopravnu) mogućnost da treća osoba plati jamčevine i kupoprodajnu cijenu u ime i za račun kupaca, međutim, navedena okolnost ne mijenja činjenicu da iz javno dostupnih podataka proizlazi da je prodaja nekretnina oglašena na način koji je u suprotnosti s odlukom skupštine vjerovnika i da je stečajna upraviteljica postupila suprotno izričitoj zakonskoj odredbi čl. 229. st. 2. SZ-a, kojom je propisano da je stečajni upravitelj dužan unovčiti imovinu stečajnog dužnika sukladno odluci skupštine vjerovnika, dok stečajna upraviteljica i sama u očitovanju navodi da druge isprave ne posjeduje, kao niti zapisnik o otvaranju ponuda, kojim bi dokazala suprotno, a što je prema stajalištu ovoga suda važan razlog za razrješenje.

18. Iz dostavljenih isprava sud je utvrdio da je stečajna upraviteljica, pozivajući se na pravo na izbor propisano odredbom čl. 181. SZ-a, ispunjavala ugovore o kupoprodaje sklopljene tijekom prethodnog postupka, koji sadržavaju raskidne klauzule, te za koje je izričito izjavila da predstavljaju pobojne pravne radnje, koje stečajna upraviteljica neće pobijati.

19. Iz dostavljenog Ugovora o kupoprodaji nekretnina koji je sklopljen između stečajnog dužnika kao prodavatelja i INTERIJERI BRUNO d.o.o. kao kupca, a na kojem je potpis prodavatelja ovjeren dana 17. lipnja 2020. pod brojem OV-4763/2020 (str. 466. – 468. spisa), proizlazi da je predmet tog ugovora kupoprodaja 39/1000 dijela nekretnine (E-1), zk.č. 325/34, zk.ul. 7766, k.o. Vrapče, na adresi Hrnetička 17. Člankom 7. Ugovora je utvrđeno da je kupac upoznat s činjenicom da je kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu podnesena brisovna tužba radio brisanja upisa izvršenog rješenjem br. Z-29001/15 i uspostave prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja, Z-43662/2016 (založno pravo za korist Matković Slavena), pri čemu se prodavatelj obvezao da će, u slučaju ako na temelju navedenih upisa bude pokrenuta ovrha na predmetnim nekretninama, vratiti u cijelosti iznos koji je primio na temelju ugovora o kupoprodaji.

20. Iz Ugovora o kupoprodaji nekretnina koji je sklopljen između stečajnog dužnika kao prodavatelja i JURE BABIĆA kao kupca, a na kojem je potpis prodavatelja ovjeren dana 28. studenog 2018. pod brojem OV-10903/2018 (str. 488. – 491. spisa), proizlazi da je predmet tog ugovora kupoprodaja 58/1000 dijela nekretnine (E-8) i GM2, zk.č. 325/34, zk.ul. 7766, k.o. Vrapče, na adresi Hernička 17. Člankom 7. Ugovora je utvrđeno da je kupac upoznat s činjenicom kod Općinskog građanskog suda u

Zagrebu podnesena brisovna tužba radio brisanja upisa izvršenog rješenjem br. Z-29001/15 i uspostave prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja, Z-43658/2016 (založno pravo za korist Vlaić Branka), pri čemu se prodavatelj obvezao da će, u slučaju ako na temelju navedenih upisa bude pokrenuta ovrha na predmetnim nekretninama, vratiti u cijelosti iznos koji je primio na temelju ugovora o kupoprodaji, odnosno isplatiti iznos od 34.545,00 EUR-a.

21. Dakle, nekretnine koje su predmet sklopljenih ugovora o kupoprodaji navedenog jesu nekretnine na kojima je u trenutku otvaranja stečajnog postupka bilo upisano založno pravo za korist Felicite Glavaš, odnosno za korist Matković Slavena i Vlaić Branka.

22. Iz sadržaja kupoprodajnih ugovora proizlazi da se radi o ugovorima sklopljenim pod raskidnim uvjetom budući da je utvrđena obveza prodavatelja (stečajnog dužnika) na povrat novčanog iznosa s osnova plaćene kupoprodajne cijene, i to u slučaju ako na temelju upisanih založnih prava bude pokrenuta ovrha na nekretninama koje su predmet kupoprodaje. Stoga bi, u slučaju nastupa raskidnog uvjeta – pokretanja ovrhe temeljem provedenih zabilježbi u zemljišnim knjigama, za stečajnog dužnika nastala obveza povrata kupoprodajne cijene. Stečajna upraviteljica je dostavila sudu prijedlog prve djelomične diobe novčanih sredstava prikupljenih unovčenjem nekretnina, međutim, stajalište je ovoga suda da upravo zbog raskidnih klauzula sadržanih u sklopljenim kupoprodajnim ugovorima, nije moguće prikupljenim novčanim sredstvima namiriti stečajne vjerovnike, već je potrebno izvršiti rezervaciju novčanih sredstava za kupce koji bi u slučaju nastupa raskidnog uvjeta stekli pravo na povrat cijene. Pritom nije odlučno što je stečajna upraviteljica, očitujući se po točkama c.) i d.) zaključka suda od 25. siječnja 2024., dostavila izjave kupaca (str. 1255. – 1256. spisa) kojima su se kupci očitovali da neće potraživati povrat cijene, jer se ugovori mijenjaju na način na koji i nastaju – suglasnošću volja ugovornih stranaka, a što je utvrđeno i u sklopljenim ugovorima (članak 8.), a ne jednostranom izjavom volje jedne ugovorne strane.

23. Dakle, stečajna upraviteljica je sukladno odredbi čl. 181. SZ-a, umjesto da je kao dobar gospodarstvenik odbila ispunjenje takvih ugovora ili barem zatražila suglasnost skupštine vjerovnika za ispunjenje takvih ugovora uz uvjet njihove izmjene u dijelu u kojem sadrže raskidne klauzule, pozvala kupce na plaćanje preostalog dijela cijene, premda je ispunjenjem ugovora takvog sadržaja osujećen cilj stečajnog postupka propisan odredbom čl. 2. st. 2. SZ-a – skupno i razmjerno namirenje stečajnih vjerovnika podjelom novčanih sredstava prikupljenih unovčenjem stečajne mase.

24. Očitujući se po točki h. i j. zaključka ovoga suda od 4. lipnja 2024., stečajna upraviteljica navodi da između stečajnog dužnika kao cedenta, Branka Vlaića kao cesionara i Babić Jure kao cesusa nije bilo sporno da se iznos od 34.545,00 eura, koji je predmet Ugovora o cesiji od 28. studenog 2018. odnosi na ustup cijene iz Ugovora o kupoprodaji koji je sklopljen 28. studenog 2018. s kupcem Babić Jure, te da je na ispitnom ročištu održanom 24. veljače 2021. priznala tražbinu vjerovnika Vlaić Branka i za iznos od 34.545,00 eura, jer joj u tom trenutku nije bila poznato postojanje Ugovora o cesiji od 28. studenog 2018. Očitovanje stečajne upraviteljice u dijelu u kojem navodi da se nesporno radi o ustupu cijene iz Ugovora o kupoprodaji koji je sklopljen 28. studenog 2018. s kupcem Babić Jure nisu prihvatljivi jer ne može biti nesporno nešto

što nije niti napisano u ugovoru. Iz sadržaja Ugovora o cesiji na str. 662. spisa proizlazi da "ovim Ugovorom cedent ustupa cesionaru svoja potraživanja koja ima prema cesusu u iznosu od 34.545,00 eura radi podmirenja svojih obveza (članak 1.)" te "danom plaćanja iznosa iz članka 1. ovog ugovora potraživanje cedenta i cesionara su djelomično namirena (članak 2.)", dakle, nije razvidno da bi se radilo o ustupu cijene iz sklopljenog ugovora o kupoprodaji pa je stečajna upraviteljica bila dužna ispitati i navesti valjane razloge zbog kojih smatra da je predmet ustupa kupoprodajna cijena, a što stečajna upraviteljica nesporno nije učinila. Nadalje, stečajna upraviteljica je dana 14. lipnja 2023. dostavila sudu prijedlog I. djelomične diobe u kojem navodi pod rednim brojem 7. Branko Vlaić – priznata tražbina u iznosu od 177.471,65 eura/iznos namirenja – 30.684,84 eura (17,29%). Nakon što je zaključkom od 25. siječnja 2024. pozvana očitovati se očitovati se o razlozima zbog kojih je priznala ispunjenje dijela cijene od 34.545,00 eura za koje je kupac tvrdio da je izvršen na temelju Ugovora o cesiji od 28. studenog 2018., stečajna upraviteljica se u podnesku od 13. veljače 2024. očitovala pod točkom c.) da će umanjiti iznos tražbine stečajnog vjerovnika Branka Vlaića u dostavljenom diobnom popisu za iznos od 34.545,00 eura. Sud prihvaća mogućnost da stečajnoj upraviteljici nije bilo poznato u trenutku održavanja ispitnog ročišta postojanje Ugovora o cesiji iz 2018. godine, međutim, u trenutku dostavljanja prijedloga I. djelomične diobe je stečajna upraviteljica imala saznanja o sadržaju tog ugovora, kojeg je izričito i priznala, pa je unatoč takvom znanju u diobni popis uvrstila i dio tražbine za kojem je sama navela da je već prestao ispunjenjem. Da je sud dao suglasnost stečajnoj upraviteljici prema prijedlogu od 14. lipnja 2023., namirila bi se tražbina stečajnog vjerovnika i u dijelu u kojem je prema navodima stečajne upraviteljice prestala, te bi na taj način bila oštećena stečajna masa.

25. Slijedom navedenog, ovaj sud je ocijenio da stečajna upraviteljica tijekom stečajnog postupka nije uspješno obavljala dužnost jer nije brinula o imovini stečajnog dužnika savjesno, odnosno jer je raspolagala imovinom stečajnog dužnika u suprotnosti s prisilnim zakonskim propisima i na način kojim je onemogućila da se prikupljenim sredstvima diobama provedenim u stečajnom postupku namire stečajni vjerovnici, a što predstavlja važne razloge za njeno razrješenje po službenoj dužnosti. Dužnost je stečajnog upravitelja da dokumentiranim, cjelovitim i ispravnim izvješćima o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase omogućiti sudu i stečajnim vjerovnicima potpuni uvid u radnje koje je poduzeo tijekom stečajnog postupka i stanje imovine stečajnog dužnika, a na temelju kojih izvješća stečajni sudac i stečajni vjerovnici mogu kontrolirati ispunjava li stečajni upravitelj zakonom povjerene mu dužnosti. U konkretnom slučaju takva zadaća nije uspješno izvršena jer je stečajni postupak vođen netransparentno, izvješća stečajne upraviteljice su proturječna, nedokumentirana, dok su prijedlozi kojima stečajna upraviteljica zahtijeva određene suglasnosti od suda djelomično protivni navodima stečajne upraviteljice i ispravama na koje se poziva, a zbog čega je sudu bitno otežano vođenje i kontroliranje ovog stečajnog postupka.

26. Slijedom navedenog, sud je na temelju odredbe čl. 91. st. 2. SZ-a razriješio stečajnu upraviteljicu Anu Ikić dužnosti jer za to postoje važni razlozi, o kojima je stečajnoj upraviteljici omogućeno očitovanje. Sud je na temelju odredbe čl. 91. st. 6. SZ-a, a u vezi s odredbom čl. 84. st. 2. SZ-a, imenovao novu stečajnu upraviteljicu Almu Klepac, dipl.iur. koja raspolaže potrebnom stručnošću i znanjem za ovaj, služeni stečajni postupak. Imajući u vidu pravne radnje koje su poduzete tijekom ovog stečajnog postupka od strane razriješene stečajne upraviteljice Ane Ikić, a osobito

okolnost što su nekretnine unovčene u suprotnosti s kogentnim zakonskim odredbama, odnosno u suprotnosti sa odlukom skupštine vjerovnika, dok određeni, već konzumirani ugovori u sebi sadrže raskidne klauzule, u daljnjem tijeku postupka će po ocjeni ovoga suda biti potrebno poduzeti velik broj (pravnih) radnji za koje je potrebno pravno znanje, a kako bi se u konačnici ostvario temeljni cilj stečajnog postupka i namirili stečajni vjerovnici kao i zaštitila stečajna masa od eventualnih odštetnih zahtjeva.

U Zagrebu, 26. srpnja 2024.

Sutkinja
Ines Božić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana od dostave rješenja, a izjavljuje se putem ovog suda u dva (2) primjerka. Protiv rješenja o razrješenju mogu se žaliti samo stečajni vjerovnici. Dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu (čl. 12. st. 1. SZ-a).

DNA:

- novi stečajni upravitelj
- razriješeni stečajni upravitelj
- eOglasna ploča
- sudski registar
- Ministarstvo pravosuđa i uprave – po pravomoćnosti

Broj zapisa: **9-3086a-be00d**

Kontrolni broj: **034c6-c3b11-d8215**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=INES BOŽIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.