



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

St-3185/2022-91

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Ines Božić, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom KAJZERICA GRAĐENJE d.o.o. u stečaju, OIB: 27730646131, Zagreb, Podbrežje XIII. 24, 16. siječnja 2025.

r i j e š i o j e

Ukida se odluka skupštine vjerovnika od 8. siječnja 2025. donesena pod točkom 3. dnevnog reda kojom se "daje suglasnost stečajnom upravitelju da, nakon pribave podataka od nadležne Porezne uprave o tržišnoj vrijednosti nekretnina, proda kč.br. 943/30 i kč.br. 943/31, sve k.o. Rudeš, te kč.br. 572/2 i kč.br. 269/2, sve k.o. Klara, neposrednom pogodbom suvlasnicima zgrada izgrađenih na predmetnim česticama, i to po početnoj cijeni koja iznosi 30% vrijednosti od prosječne tržišne vrijednosti koju dostavi Porezna uprava.", te odluka donesena pod točkom 4. dnevnog reda kojom su "stečajni vjerovnici izjavili da su suglasni da se nad stečajnim dužnikom, pozivom na odredbe čl. 293. st. 2. SZ-a, obustavi i zaključi stečajni postupak."

Obrazloženje

1. Odredbom čl. 108. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17 i 36/22, dalje: SZ) je propisano da će sud na zahtjev razlučnog vjerovnika, stečajnog vjerovnika koji nije nižeg isplatnog reda, stečajnog upravitelja ili iznimno po službenoj dužnosti ukinuti odluku skupštine vjerovnika, ako je protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika (st. 1.). O zahtjevu iz st. 1. ovog članka sud je dužan odlučiti odmah na toj skupštini, a u složenijim slučajevima može odgoditi donošenje odluke za osam dana od dana održavanja skupštine (st. 2.). Rješenje kojim se ukida odluka skupštine vjerovnika objavit će se na mrežnoj stranici e-oglasna ploča sudova. Protiv te odluke pravo na posebnu žalbu ima svaki razlučni vjerovnik i svaki stečajni vjerovnik koji nije nižeg isplatnog reda.

2. Na skupštini vjerovnika održanoj 8. siječnja 2025. stečajni vjerovnici su donijeli odluku pod točkom 3. dnevnog reda kojom se "daje suglasnost stečajnom upravitelju da, nakon pribave podataka od nadležne Porezne uprave o tržišnoj vrijednosti

nekretnina, proda kč.br. 943/30 i kč.br. 943/31, sve k.o. Rudeš, te kč.br. 572/2 i kč.br. 269/2, sve k.o. Klara, neposrednom pogodbom suvlasnicima zgrada izgrađenih na predmetnim česticama, i to po početnoj cijeni koja iznosi 30% vrijednosti od prosječne tržišne vrijednosti koju dostavi Porezna uprava.", a pod točkom 4. dnevnog reda odluku „da su suglasni da se nad stečajnim dužnikom, pozivom na odredbe čl. 293. st. 2. SZ-a, obustavi i zaključi stečajni postupak."

3. Sud je po službenoj dužnosti ispitao donesene odluke skupštine vjerovnika i ocijenio da je odluka donesena pod točkom 3. dnevnog reda suprotna zajedničkim interesima svih stečajnih vjerovnika – razmjernom i što većem namirenje stečajnih vjerovnika, dok je odluka pod točkom 4. dnevnog reda u suprotnosti s prisilnim zakonskim propisima, a tim i u širem smislu protivna zajedničkim interesima svih stečajnih vjerovnika.

4. Iz prijedloga stečajnog upravitelja za sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o načinu i uvjetima unovčenja nekretnina kč.br. 943/30 i kč.br. 943/31, sve k.o. Rudeš, kč.br. 572/2 i kč.br. 269/2, sve k.o. Klara, te očitovanja stečajnog upravitelja sa skupštine proizlazi da se radi o nekretninama (zemljišnoknjižnim česticama) koje po svom položaju i površini nije moguće koristiti u nikakve privatne svrhe jer u naravi predstavljaju kolni prilaz/izlaz, odnosno jer se radi o česticama prodajom kojih bi za treće osobe (stanare zgrade) mogla nastala eventualna nemogućnost ulaska u zgradu. Stečajni upravitelj je predložio da se donese odluka kojom se ovlašćuje stečajni upravitelj na prodaju predmetnih nekretnina suvlasnicima zgrada (koje su izgrađene na predmetnim česticama) i to po početnoj cijeni koja iznosi 30% vrijednosti prosječne tržišne vrijednosti koju dostavi Porezna uprava. Istovremeno, stečajni upravitelj je predložio da se ovaj postupak obustavi i zaključi s obzirom na malu vjerojatnost prodaje predmetnih čestica, a kako se ne bi generirali daljnji troškovi.

5. Nakon rasprave o točki 3. i 4. dnevnog reda, jedini prisutan stečajni vjerovnik Marijan Pleić je donio odluke kojom se prihvaćaju prijedlozi stečajnog upravitelja o načinu i uvjetima unovčenja nekretnina, te obustavi i zaključenju stečajnog postupka sukladno odredbi čl. 293. SZ-a.

6. Sud prihvaća stajalište stečajnog upravitelja da se nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, a koja u naravi predstavlja kolni ulaz površine 25 m² (kč.br. 572/2 k.o. Klara) i kolni prilaz površine 24 m² (kč.br. 269/2 k.o. Klara) ponudi na kupnju suvlasnicima zgrade koja je izgrađena na predmetnim česticama i da se početna cijena odredi prema podacima o tržišnoj vrijednosti nekretnine koju dostavi Porezna uprava, međutim, ponuda nekretnina po početnoj cijeni koja bi se odredila u iznosu od 30% od prosječne tržišne vrijednosti koju dostavi Porezna uprava je odluka skupštine vjerovnika kojom se, prema stajalištu ovoga suda, oštećuju stečajni vjerovnici.

7. Naime, u prijedlogu za sazivanje skupštine vjerovnika od 11. prosinca 2024. pod točkom 6. i 8. obrazloženja stečajni upravitelj navodi da se radi o česticama koje služe kao nogostup, a koje nije moguće koristiti niti za parking niti smještaj kanti za otpad. Da predmetne čestice kupe suvlasnici zgrade, stečajni upravitelj navodi da suvlasnici ne bi dobili nikakvu veću uporabnu korist nego li je sada imaju, eventualno bi mogli spriječiti šikanozno postupanje trećih osoba. U odnosu na čestice upisane kao

kč.br. 943/30, površine 11 m² (uzak trokutasti pojas uz novije izgrađenu zgradu) i kč.br. 943/31, površine 29 m² (uzak trokutasti pojas uz novije izgrađenu zgradu), sve k.o. Rudeš, stečajni upravitelj navodi da se radi o nekretninama koje je nemoguće ograditi i koristiti za neku namjenu u privatne svrhe, dok je zbog rampe koju imaju stanari pristup nekom trećem nedostupan. Stečajni upravitelj smatra da je procjena mogućnosti unovčenja vrlo slaba i iznosi 30% prosječne cijene građevinskog zemljišta na toj lokaciji.

8. Iz obrazloženog prijedloga za sazivanje skupštine vjerovnika proizlazi da stečajni upravitelj polazi od koristi koju bi dobili suvlasnici zgrade eventualnom kupnjom nekretnina, umjesto od osnovnog cilja i svrhe stečajnog postupka – što veće namirenje stečajnih vjerovnika unovčenjem imovine stečajnog dužnika. Stečajni upravitelj je dužan pri predlaganju odluke o uvjetima i načinu unovčenja (prodaje) imovine stečajnog dužnika ispitati ekonomsko najisplativiji put prodaje imovine stečajnog dužnika, jer ako je kupnja određene nekretnine u interesu određenih osoba, tada je takav interes potrebno staviti u razmjer sa zajedničkim interesom svih stečajnih vjerovnika (namirenje u što veće opsegu), a što je stečajni upravitelj propustio u konkretnom slučaju. Odluka kojom se daje suglasnost za prodaju nekretnina po početnoj cijeni koja iznosi 30% od prosječne tržišne vrijednosti je, prema stajalištu ovoga suda, odluka skupštine vjerovnika koja je suprotna zajedničkim interesima svih stečajnih vjerovnika jer se takvom odlukom o prodaji smanjuje mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika u što većoj mjeri, a osobito imajući u vidu paušalne navode stečajnog upravitelja o procjeni mogućnosti unovčenja, koji nisu utemeljeni na nikakvim realnim parametrima, već osobnom nahođenju stečajnog upravitelja.

9. Nadalje, pod točkom 4. dnevnog reda stečajni vjerovnici su se suglasili da se nad stečajnim dužnikom, pozivom na odredbe čl. 293. st. 2. SZ-a, obustavi i zaključi stečajni postupak. Takva odluka je u suprotnosti s kognitivnom odredbom zakona – čl. 293. SZ-a, prema kojoj se stečajni postupak može obustaviti i zaključiti ako stečajna masa nije dostatna niti za namirenje troškova stečajnog postupka. U konkretnom slučaju, a kada još nije niti poznato kolika je tržišna vrijednost nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i kada još stečajni upravitelj nije niti pokušao unovčiti imovinu u vlasništvu stečajnog dužnika, nije moguće obustaviti i zaključiti stečajni postupak. Dužnosti stečajnog upravitelja su propisane odredbom čl. 89. SZ-a, a jedna od dužnosti je unovčiti, odnosno naplatiti s pažnjom dobrog gospodara stvari i prava dužnika koja ulaze u stečajnu masu (st. 1. t. 9. SZ-a). Odredba čl. 293. st. 4. SZ-a nalazi primjenu u onim postupcima u kojima je došlo do obustave i zaključenja stečajnog postupka, a nakon što stečajni upravitelj nije uspio unovčiti imovinu stečajnog dužnika. U ovom stečajnom postupku, prodaja imovine prema čl. 229. SZ-a još nije niti počela, pa je prerano za stvaranje zaključka o nemogućnosti unovčenja imovine stečajnog dužnika.

10. Slijedom navedenog, sud je na temelju odredbe čl. 108. SZ-a odlučio kao u izreci.

Zagreb, 16. siječnja 2025.

Sutkinja
Ines Božić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 8 (osam dana) od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem ovog suda Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske.

DNA:

1. eOglasna ploča
2. stečajni upravitelj

Broj zapisa: **9-30871-aa06c**

Kontrolni broj: **0088e-feeda-720d2**

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.