

Obrazac 19.

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU
OD 28. srpnja 2025 DO 28. listopada 2025**

Nadležni trgovački sud **TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**

Poslovni broj spisa **St-2257/2016**

Dužnik **Stečajna masa iza VIŠNJICI d.o.o. u stečaju OIB 50165070781 ,
Kutina, Crkvena 26**

Trgovački sud u Osijeku, Rješenjem St-2257/2016 dana 28. travnja 2025. godine odredio je nastavak stečajnog postupka i upis stečajne mase iza Višnjici d.o.o. u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku.

I. STANJE STEČAJNE MASE

1. Uvidom u povijesni izvadak utvrđeno je da je bilo predbilježeno pravo vlasništva na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 20.10.2008 god. sklopljen između CONSENSUS d.o.o., MB 1261665 i P.Z. Majške d.o.o., MB 2128217 pravnog prednika tvrtke Višnjici d.o.o. i Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku od 27.03.2009 god na nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku , zemljišno knjižni odjel Beli Manastir, zk.ul. 1425 k.o. Lug

U zk.ul. 1425 k.o. Lug upisane su sljedeće nekretnine:

- K.č.br. 1766, Kozjak trstik od 15951 m²
- K.č.br. 1767, Kozjak trstik od 5851 m²
- K.č.br. 1769, Kozjak trstik od 25706 m²
- K.č.br. 1976, Kozjak voćnjak od 147493 m², sveukupno 195001 m²

Trgovačko društvo CONSENSUS d.o.o. brisano je rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku Tt-11/2611-1 dana 08.08.2012

Rješenjem Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru, zk Odjel na navedenim nekretninama uknjiženo je Rješenjem Z-11867/2025 od 11. srpnja 2025. godine pravo vlasništva za korist Stečajne mase iza VIŠNJICI d.o.o. u stečaju, OIB 50165070781.

2. Uvidom u povijesni izvadak utvrđeno je da je bilo predbilježeno pravo vlasništva temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 20.10.2008 god. sklopljen između Miroslava Faller kao prodavatelja i P.Z. Majške d.o.o., MB 2128217 , pravnog prednika tvrtke Višnjici d.o.o. kao kupca i Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku od 27.03.2009 god na nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku , zemljišno knjižni odjel Beli Manastir, zk.ul. 1587, k.o. Lug

U zk.ul. 1587 k.o. Lug upisane su sljedeće nekretnine:

- K.č.br.1433 Silađ pašnjak od 10994 m²
- K.č.br. 1922/2 Kozjak voćnjak od 206168 m²
- K.č.br. 1932 Kozjak voćnjak 121269 m²
- K.č.br. 1973 Kozjak voćnjak od 106773 m²
- K.č.br. 1975 Kozjak voćnja od 42530 m², sveukupno 487734 m²

Rješenjem Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru, zk Odjel na navedenim nekretninama uknjiženo je Rješenjem Z-11865/2025 od 11. srpnja 2025. godine pravo vlasništva za korist Stečajne mase iza VIŠNJICI d.o.o. u stečaju, OIB 50165070781.

Kao posjednik nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Osijeku, Zemljišno knjižni odjel Beli Manastir, zk.ul.broj 1587 k.o. Lug, u sustavu ARKOD vodi se Vladimir Aubrecht, Ribarska 80, Kopačevo temeljem Ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta sklopljen dana 29.07.2024. godine između Miroslava Faller, OIB 29900731041, iz Savezna Republika Njemačka, Bingen Am Rhein kao zakupodavca i Obiteljsko poljoprivrednog gospodarstva Aubrecht Vladimir, OIB 49072623100, Kopačevo, Ribarska 80 kao zakupnika. Ugovor je sklopljen do 01.11.2027 godine.

Na dopis koji sam poslala g. Falleru sa prijedlogom za mirno rješenje vlasničkih odnosa, uložena je žalba, a na koju se očitovala stečajna upraviteljica putem punomoćnika Odvjetničkog društva Zec & partneri d.o.o. iz Osijeka

Žalba je prosljeđena na VTSRH i vodi se pod brojem PŽ - 2792/2025

Visoki trgovački sud RH je Rješenjem od 23. srpnja 2025. godine odbacio žalbu kao nedopuštenu. Između ostalog nalaže sudu prvog stupnja ispitati zakonitost postupanja stečajne upraviteljice na okolnost zastupanja odvjetnika kao punomoćnika u stečajnom postupku.

Podneskom od 17. rujna 2025. godine stečajna upraviteljica dostavila je očitovanje sudu sa tvrdnjom da je poduzimala radnje u cilju zaštite stečajnih vjerovnika. Prijedlog za dnevni red skupštine vjerovnika koja je zakazana za 16. lipnja 2025. godine bio je između ostalog i davanje punomoći Odvjetničkom društvu Zec & partneri d.o.o. iz Osijeka. Skupština je odgođena zbog spriječenosti stečajne upraviteljice.

Putem punomoćnika Odvjetničkog društva Zec & partneri d.o.o. podnesen je Općinskom sudu u Osijeku, Zemljišno knjižni odjel Beli Manastir prijedlog radi opravdanja predbilježbe i brisanja zabilježbe zabrane otuđenja na nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, zemljišno knjižni odjel Beli Manastir, zk.ul. 1587, k.o. Lug i zk.ul. 1425.

Općinski sud u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru usvojila je prijedlog dana 11. srpnja 2025. godine (*Rješenje Z-11865/2025 i Rješenje Z-11867/2025*)

Općina Bilje podnijela je prigovore na ovu uknjižbu.

Županijsko državno odvjetništvo u podnesku od 13. listopada 2025. godine Broj:S-DO-98/2025 predlaže zastoj u ovom stečajnom postupku jer se nekretnine koje

su predmet ovog postupka ne mogu prodavati zbog ništetnosti kupoprodajnih ugovora

Ništetnost ugovora navedena je u obrazloženju Presude Posl.broj 28 PŽ-4181/2020-2 od 25. veljače 2021. godine. Tužba za utvrđenje ništetnosti pravnog posla – ugovora- nikada nije podnesena, a analogno tome nije niti donesena presuda.

Nadalje , sukladno odredbi čl. 323 st 1. Zakona o obveznim odnosima svaka ugovorna strana dužna je vratiti onoj drugoj sve ono što je primila na temelju takva ugovora. Pokretanjem ovršnog postupka prema ovršeniku g. Falleru i buduće upisanoj Stečajnoj masi iza CONSENSUS d.o.o. neminovno bi povećalo troškove stečajnog postupka, stečajni postupak bi se odužio a krajnji ishod je prodaja zemljišta trećoj osobi.

Kao što sam navela, sve radnje su poduzete sa ciljem zaštite stečajne mase uz racionalizaciju i smanjenje troškova

II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Stečajna upraviteljica je u ime Stečajne mase iza Višnjici d.o.o. u stečaju kao zakupodavac, sklopila Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta dana 27.05.2025. godine sa Aubrecht Vladimirom, nositeljem OPG-a , kao zakupnik .

Predmet zakupa su nekretnine upisane u zk.ul. 1425, k.o. LUG, k.č.br. 1976 Kozjak voćnjak od 147493 m2. Ugovorena godišnja zakupnina iznosi 200,00 eur /ha uvećano za PDV

Ugovoreno je da će Zakupnik u 2025. godini plaćati zakupninu jednokratno, 3 kvartala u iznosu od 2.212,40 eur uvećano za PDV , sa dospeljećem 01.08.2025., a narednih godina u dva obroka , prvi sa dospeljećem 10.siječnja u iznosu 1.474,93 eur uvećano za PDV , a drugi obrok dospeljeva 10. srpnja tekuće godine u iznosu 1.474,93 eur uvećano za PDV

Dokaz: Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta, dostavljen uz izvješće od 28.07.2025.

Uplaćena je zakupnina za 2025. godinu

Otvoren je transakcijski račun u Hrvatskoj poštanskoj banci , d.d. broj
IBAN HR24 2390 0011 1015 3357 3

Stanje računa na dan 15.10.2025. : 2.697,51 eur

Prihod od zakupnine 2025. g.	2.765,50 eur
Prihod od kamata	0,01 eur
<hr/>	
Ukupan primitak	2.765,51 eur

Troškovi banke	68,00 eur
----------------	-----------

Dokaz: Lista prometa HPB

III. PRIJEDLOG

Predlažem sazivanje Skupštine vjerovnika podneskom od 28.10.2025.

Mjesto i datum
Kutina, 28.10.2025.

Stečajni upravitelj
Biserka Šmit-Sabolić