



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Osijeku  
Osijek, Zagrebačka 2

Poslovni broj: 7 St-231/2018-72

## REPUBLIKA HRVATSKA RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku, po stečajnom sucu mr. sc. Borisu Vukoviću u stečajnom postupku nad dužnikom AGRO KULTURA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Gradišćanska ulica 34, MBS: 030115928, OIB: 92691049760, EUID: HRSR.030115928, dana 22. listopada 2019. godine

r i j e š i o j e

Ukida se odluka skupštine vjerovnika od 9. listopada 2019. koja glasi:

"2. Smanjuje se iznos zakupnine za farmu teladi u Karancu koja se nalazi u zakupu kod društva BELJE plus d.o.o. s dosadašnjeg iznosa od 300.000,00 kn + PDV na iznos zakupnine 100.000,00 kn + PDV."

### Obrazloženje

Skupština vjerovnika na ročištu održanom 9. listopada 2019. donijela je odluku pod točkom 2. dnevnog reda kojom se smanjuje iznos zakupnine za farmu teladi u Karancu koja se nalazi u zakupu kod društva BELJE plus d.o.o. s dosadašnjeg iznosa od 300.000,00 kn + PDV na iznos zakupnine 100.000,00 kn + PDV.

Navedena odluka skupštine vjerovnika donijeta je s većinom glasova na način da je za tu odluku glasovao samo stečajni vjerovnik BELJE plus d.o.o. s iznosom utvrđene tražbine od 24.678.690,68 kn, dok su stečajni vjerovnici Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava s iznosom utvrđene tražbine od 465.450,65 kn i Addiko Bank d.d. s iznosom utvrđene tražbine od 9.939.857,68 kn bili protiv navedene odluke.

Stečajni vjerovnik BELJE plus d.o.o. prilikom donošenja prethodno navedene odluke istaknuo je da dosadašnja cijena nije određena na bazi tržišta nego na temelju troškova i cijene financiranja kredita te ostalih troškova koje je dužnik imao u svojem poslovanju te da je mišljenja kako je predložena cijena od 100.000,00 kn uvećano za PDV realna cijena tržišna cijena u ovom trenutku i da je većina strojeva koji se koriste na farmi u vlasništvu BELJA PLUS d.o.o. koje plaća samo najam zgrade koja je u ovom trenutku u trećoj dražbi ima vrijednost 6.390.000,00 kn. Također je pojasnio da su BELJE plus d.o.o. i prednik Belje d.d. uredno plaćali dosadašnju zakupninu u iznosu od 300.000,00 kn + PDV ali smatra da se treba

navedena zakupnina uskladiti sa tržišnom cijenom i da zbog toga glasa za navedeni prijedlog smanjenja zakupnine.

Na istoj skupštini vjerovnika, nazočni vjerovnik REPUBLIKA HRVATSKA - Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, Avenija Dubrovnik 32, Zagreb, OIB: 18683136487 sa utvrđenom tražbinom od 465.450,65 kn glasova protivio se donošenju takve odluke smatrajući da je prije donošenje takve odluke potrebno prvo ispitati tržište te tek nakon pribavljenih ponuda donijeti eventualno odluku o smanjenju zakupnine ukoliko eventualno ne bi bila niti jedna ponuda u visini sadašnjeg iznosa zakupnine od 300.000,00 kn + PDV.

Na navedenom ročištu stečajni upravitelj se očitavao na navedenu okolnost smatrajući da sumnja da će na tržištu pronaći novoga zakupnika koji bi ponudio zakupninu u većem iznosu od smanjene zakupnine od 100.000,00 kn koju je predložilo BELJE plus d.o.o., budući da po njegovom mišljenju na ovom prostoru ne postoji takva firma koja bi iskoristila kapacitet spomenute farme 2700 teladi primitka.

Stečajni vjerovnik Addiko Bank d.d. s iznosom utvrđene tražbine od 9.939.857,68 kn koji je također glasovao protiv navedene odluke o smanjenju zakupnine istaknuo je da u ovom trenutku uopće ne postoji pismo namjere odustajanja od plaćanja zakupnine budući da je ovo samo manevar kojim bi se spustila cijena zakupnine a da BELJE plus d.o.o. uopće nema niti namjeru da napusti navedenu farmu. Napominje da je većinski vjerovnik u skupštini ista tvrtka o čijem se prijedlogu raspravlja čime je ta tvrtka dovedena u poziciju da kroz smanjenje najamnine ostvaruje financijsku korist za sebe takvim glasovanjem. Stečajni vjerovnik Addiko Bank d.d. posebno napominje bi se takvom odlukom o smanjenju iznosa zakupnine smanjila mogućnost namirenja tražbina ostalih vjerovnika u ovom stečajnom postupku te je stoga na skupštini vjerovnika predložio da se zbog ovakvog sukoba interesa u slučaju da ako se takva odluka usvoji na temelju glasova vjerovnika BELJE plus d.o.o., da sud ukine takvu odluku skupštine.

Zahtjev stečajnog vjerovnika Addiko Bank d.d. za ukidanjem odluke skupštine vjerovnika od 9. listopada 2019. kojom se smanjuje iznos zakupnine za farmu teladi u Karancu koja se nalazi u zakupu društva BELJE plus d.o.o. s dosadašnjeg iznosa od 300.000,00 kn + PDV na iznos zakupnine 100.000,00 kn + PDV je osnovan jer je takva odluka protivna zajedničkom interesu svih stečajnih vjerovnika.

Temeljem čl. 108. st. 1. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15, 104717, dalje:SZ-a) sud će 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.

Iz izvješća stečajnog upravitelja od 13. rujna 2019. kao i zahtjeva stečajnog upravitelja za sazivanjem skupštine od 9. kolovoza 2019. te podneska stečajnog vjerovnika BELJE plus d.o.o. od 1. kolovoza 2019. vidljivo je da je za navedenu farmu za uzgoj teladi u Karancu sklopljen ugovor o zakupu između stečajnog dužnika i stečajnog vjerovnika BELJE plus d.o.o. kao zakupnika, koji je započeo s danom otvaranja stečajnog postupka na određeno vrijeme za iznos mjesečnog najma 300.000,00 kn + PDV te se po isteku do sada obnavljao. Ugovor koji je važio do 4. kolovoza 2019. nije obnovljen iz razloga što je društvo BELJE plus

d.o.o. kao zakupnik postavilo zahtjev stečajnom upravitelju za smanjenjem mjesečnog iznosa zakupa s dosadašnjih 300.000,00 kn + PDV na iznos zakupnine 100.000,00 kn + PDV te je stečajni upravitelj budući da se radi o značajnom smanjenju iznosa zakupnine za gotovo 67% predložio sazivanje skupštine vjerovnika na kojoj bi se donijela odluka o navedenom prijedlogu društva BELJE plus d.o.o.

Da bi stečajni sudac mogao ukinuti neku odluku koju je donijela skupština vjerovnika, takva odluka mora biti protivna zajedničkom interesu svih stečajnih vjerovnika. Zajednički interes vjerovnika određuje se u skladu s ciljem stečajnog postupka, a to je skupno namirenje vjerovnika stečajnog dužnika, unovčenje njegove imovine i podjela prikupljenih sredstava vjerovnicima te shodno tome i razmjerno namirenje tražbine iz stečajne mase u što većem iznosu, u smislu čl. 2. st. 2. SZ-a.

Stečajni sudac ne može utjecati na sadržaj odluke skupštine vjerovnika, ali može putem instituta ukidanja odluke skupštine vjerovnika ispitivati zakonitost odluke skupštine vjerovnika, odnosno ispitati da li je takva odluka skupštine vjerovnika u skladu sa zajedničkim interesom svih stečajnih vjerovnika.

Sud je u postupku ocjenjivanja sporne odluke utvrdio da je navedena odluka donijeta većinom glasova stečajnih vjerovnika s time da je za navedenu odluku kojom se smanjuje iznos zakupnine za farmu teladi u Karancu koja se nalazi u zakupu društva BELJE plus d.o.o. s dosadašnjeg iznosa od 300.000,00 kn + PDV na iznos zakupnine 100.000,00 kn + PDV glasovao samo stečajni vjerovnik BELJE plus d.o.o., dok su preostali stečajni vjerovnici prisutni na skupštini vjerovnika glasovali protiv te odluke, s tim da je stečajni vjerovnik Addiko Bank d.d. i predložio na istoj skupštini sucu da ukine tu odluku.

Naime, navedena odluka skupštine o smanjenju iznosa zakupnine suprotna je zajedničkom interesu svih stečajnih vjerovnika jer je donesena zbog toga što je upravo stečajni vjerovnik BELJE plus d.o.o., kao vjerovnik s najvećom utvrđenom tražbinom na navedenoj skupštini vjerovnika izglasao donošenje odluke o smanjenju iznosa zakupnine za iznos od 200.000,00 kn + PDV upravo u odnosu na ugovor o zakupu u kojemu se upravo samo društvo BELJE plus d.o.o. nalazi u poziciji zakupnika, te je zbog toga od stečajnog vjerovnika Addiko Bank d.d. predloženo stečajnom sucu ukidanje navedene odluke.

Po ocjeni ovoga suda navedena odluka donesena je samo u interesu jednoga stečajnog vjerovnika i to stečajnog vjerovnika BELJE plus d.o.o. koji je i jedini glasovao za navedenu odluku, s tim da se također zakupnina smanjuje za značajan iznos od 200.000,00 kn + PDV mjesečno, što čini 66, 6% manji iznos od dosadašnjeg iznosa zakupnine. Navedena sporna odluka na skupštini vjerovnika donesena je preglasavanjem, jer većinu glasova na skupštini ima upravo zakupnik BELJE plus d.o.o. kojemu je u očitom interesu da upravo on kao zakupnik plati što manji iznos zakupnine, dok je u interesu ostalih stečajnih vjerovnika da zakupnina bude plaćena u dosadašnjem ugovorenom većem iznosu, te je stoga takva odluka protivna zajedničkom interesu svih stečajnih vjerovnika.

Pri donošenju svoje odluke sud je uzeo u obzir i da je jedan od stečajnih vjerovnika koji je glasovao protiv odluke skupštine vjerovnika o smanjenju iznosa zakupnine REPUBLIKA HRVATSKA- Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, Avenija Dubrovnik 32, Zagreb, OIB: 18683136487 zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Osijeku

smatrao da je prije donošenje takve odluke potrebno prvo ispitati tržište te tek nakon pribavljenih ponuda donijeti eventualno odluku o smanjenju zakupnine ukoliko eventualno ne bi postojala niti jedna ponuda u visini sadašnjeg iznosa zakupnine od 300.000,00 kn + PDV, a ne da se odmah bez provjere tržišne cijene donosi takva odluka o bitnom smanjenju zakupnine u korist većinskog vjerovnika kao zakupnika.

Iako je na navedenom ročištu stečajni upravitelj izrazio sumnju da će se na tržištu pronaći novi zakupnik koji bi ponudio bolju cijenu od smanjenog iznosa zakupnine koju nudi BELJE plus d.o.o., isti nije bio siguran da se povoljnija cijena zakupnine ne bi i ostvarila na tržištu, posebice stoga što nijedna ponuda za zakup navedene farme nije niti stavljena od strane stečajnog upravitelja na tržište, niti je dan prikaz tržišnih cijena zakupnine putem poredbenih metoda sličnih farmi na tržištu u Hrvatskoj ili inozemstvu, vještačenjem i sl.

Naime, svrha instituta ukidanja odluke glavne skupštine vjerovnika je onemogućiti eventualne zloupotrebe vjerovnika koje bi bile u suprotnosti sa zajedničkim interesima svih vjerovnika, a ne samo pojedinog vjerovnika.

U postupku ocjenjivanja navedene sporne odluke o smanjenju iznosa zakupnine upravo je zakupnik BELJE plus d.o.o. u ovom stečajnom postupku vjerovnik s najvećom utvrđenom tražbinom i kao takav je u mogućnosti donijeti svaku predloženu odluku s obzirom na prevladavajući broj glasova s kojima sudjeluje u donošenju odluke na skupštini vjerovnika. Upravo zbog toga što je korištenjem svog prevladavajućeg broja glasova na skupštini vjerovnika stečajni vjerovnik BELJE plus d.o.o. izglasao odluku o bitnom smanjenju mjesečnog iznosa zakupnine u svoju korist budući da je isti i zakupnik prema ugovoru o zakupu sa stečajnim dužnikom, a što nije u zajedničkom interesu svih stečajnih vjerovnika, sud je ukinuo takvu odluku skupštine vjerovnika i odlučio kao u izreci u smislu čl. 108. st. 1. SZ-a.

U Osijeku 22. listopada 2019.

STEČAJNI SUDAC  
mr. sc. Boris Vuković

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove odluke pravo na posebnu žalbu ima svaki razlučni vjerovnik i svaki stečajni vjerovnik koji nije nižeg isplatnog reda (čl. 108. st. 3. SZ-a), u roku od 8 dana od dana objave ovog rješenja na e-oglasnoj ploči suda. Dostava se smatra obavljenom istekom osmog dana od dana objave ovog rješenja na e-oglasnoj ploči (čl.12.st.1. ist.2.SZ-a). Žalba se podnosi u dva primjerka Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu, a putem ovog suda.

Broj zapisa: **1788f-1ae1f**

Kontrolni broj: **01982-2000c-d1a4d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=BORIS VUKOVIĆ, 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.