



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

3 St-1741/2016-176

## 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 19. srpnja 2019.

### r i j e š i o j e

I Odbacuje se prijedlog za odgodom skupštine zakazane za dan 12. srpnja 2019. Filie d. o. o. Slavonski Brod, podnesen nakon donošenja odluka na skupštini skupštini pisanim podneskom, kao nepravovremen.

II Usvaja se prijedlog Filije d. o. o. Slavonski Brod za sazivanje skupštine s slijedećim dnevnim redom :

1. Da skupština vjerovnika zatraži od stečajnog upravitelja i suda poništenje prodaje putem javnog bilježnika i hitan nastavak prodaje nekretnina elektroničkom javnom dražbom putem FINE,
2. Da skupština vjerovnika pokrene postupak razrješenja stečajnog upravitelja Joze Pavičića zbog nezakonitog rada, obmane stečajnih vjerovnika i odugovlačenja stečajnog postupka, a sve sukladno čl. 91 Stečajnog zakona.

Skupština se zakazuje za dan: 19. rujan 2019. godine u 11,00 sati.

Na skupštinu se pozivaju stečajni upravitelj i svi stečajni vjerovnici.

Skupština će se održati u prostorijama ove Stalne službe, soba br. 73 – III. kat.

Poziva se stečajni upravitelj Jozo Pavičić dostaviti pisano izvješće za skupštinu i očitovanje vezano za prijedlog za razrješenje.

III Odbacuje se prijedlog Filie d. o. o. Slavonski Brod za ukidanjem svih do donošenja ovog rješenja donesenih odluka skupštine kojim se određuje način prodaje nekretnina različit od prodaje nekretnina na 4. javnoj dražbi pred Finom, a radi se o prodaji slijedećih nekretnina stečajnog dužnika :

- u zemljišno knjižnom vlasništvu stečajnog dužnika upisanih u:

- zk. ulošku 4602 k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 6118/1 EKONOMSKO DVORIŠTE BJELIŠ, površine 9770 m<sup>2</sup>, k.č.br. 6618/2 POSLOVNA ZGRADA BJELIŠ, površine od 151 m<sup>2</sup>;

- zk.ulošku 5324 k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 6618/3 POSLOVNA ZGRADA BJELIŠ, površine 2738 m<sup>2</sup>;

- u izvanknjižnom vlasništvu, i to nekretnine koje nisu legalizirane, a čine tehnološku cjelinu s nekretninama u knjižnom vlasništvu: nadstrešnica uz sjevernu među koja nije upisana u z. k. odjel niti ucrтана u katastru te ne posjeduje potrebitu dokumentaciju, te skladište koje nije ucrтano u katastarski opera, nije upisano u z. k. odjel, niti ucrтano u katastru te ne posjeduje potrebitu dokumentaciju

### Образложение

Na skupštini održanoj dana 12. srpnja 2019. većinom glasova usvojene su odluke navedene u dispozitivu rješenja.

Predmetne odluke su donesene na skupštini sukladno čl. 107. Stavak 1 toč. 6 Stečajnog zakona NN 71/15 i 104/17, dalje SZ-a jer se radi o pitanjima važnim za provedbu i završetak stečajnog postupka.

Prije održavanja skupštine FILIA d. o. o. je dana 08. 07. 2019. dostavila očitovanje o dnevnom redu skupštine. Smatra donošenje odluke o raskidu ugovora s FILIJOM d. o. o. nezakonitom jer je ugovor sklopljen na određeno vrijeme, ukazuje da zakupnik nije kršio odredbe ugovora i da ugovor može biti raskinut samo istekom vremena na koji je sklopljen, a to je kad dođe do prodaje nekretnina. Ostale predložene točke dnevnog reda smatra preuranjenim, ujedno. Smatra da je jedini zakoniti način prodaje nekretnina pod razlučnim pravom prodaja na četvrtoj javnoj dražbi pred Finom.

Stavlja prijedloge za donošenje odluka skupštine, kao u točki II ovog rješenja.

O prijedlozima za donošenje odluka skupštine, nema ovlast odlučivati sud, nego se ovaj prijedlog smatra prijedlogom za zakazivanje nove skupštine sukladno članku 104 SZ-a.

Iz rješenja o utvrđivanju tražbina proizlazi da je ukupni iznos utvrđenih tražbina prvog isplatnog reda 730.479.96 kn, dok je iznos utvrđenih tražbina drugog isplatnog reda 16.298.311,58 kuna.

Iznos utvrđene tražbine vjerovnika Filie d. o. o. Slavonski Brod je 382.782,58 kn, a što je više od 2/% iznosa utvrđenih tražbina, stoga je prijedlog za zakazivanje Skupštine Filia d.o.o. usvojen po čl. 104. st. 1 t. 4 SZ-a.

Izričiti prijedlog za ukidanjem za ukidanjem odluka skupštine od 12. srpnja 2019. nije uložен prije završetka skupštine od strane stečajnog vjerovnika Filia d. o. o. Slavonski Brod, nego se pisanim podneskom koji je dostavljen sudu dana 15. srpnja 2019. ukazuje na nepravilnosti, odnosno netočnosti u zapisniku sa skupštine, ali stvarno ukazuje na to da je ukazivanjem na nezakonitost odluke o raskidu ugovora o zakupu s Filijom d. o. o. Slavonski Brod taj vjerovnik predložio i ukidanje odluke skupštine koja je donesena pod toč. 1 dnevnog reda na skupštini od 12. 07. 2019, o raskidu ugovora o zakupu s Filijom d. o. o. i sklapanjem novog ugovora o zakupu s Dinamixom najpovoljnijim ponuditeljem u alternativnom načinu prodaje nekretnina.

Pisanim podneskom koji je prilog zapisniku sa skupštine od 12. srpnja 2019. se ne traži izričito ukidanje kakve odluke skupštine od 12. srpnja 2019, nego se ukazuje na nezakonitost svih odluka skupštine koje su donesene, radi prodaje koja je različita od prodaje nekretnina na četvrtoj javnoj dražbi pred Finom, te se predlaže ukidanje tih odluka skupštine.

Iz rješenja o utvrđivanju tražbina proizlazi da Filia d. o. o. Sl. Brod ima status vjerovnika drugog višeg isplatnog reda te po čl. 108 stavak 1. SZ aktivnu legitimaciju tražiti ukidanje odluka skupštine.

U podnesku u bitnom traži ukidanje svih odluka skupštine o načinu prodaje nekretnina kao nezakonitih i protivnim zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika, jer smatra da je jedini zakoniti način prodaje nastavljanje prodaje nekretnina koje su pod razlučnim pravom na četvrtoj javnoj dražbi pred Finom.

Predlaže odgodu skupštine zakazane za dan 12. srpnja 2019.

Prijedlog za odgodom skupštine Filia d. o. o. Slavonski Brod je postavila na skupštini pisanim podneskom koji je predala nakon što je skupština već bila održana, kako proizlazi iz zapisnika sa skupštine, pa isti prijedlog nije pravovremen.

Filia d. o. o. je na skupštini vezano za prvu točku dnevnog reda postavila prijedlog: da skupština odluči o tome da se o pitanju zakupa ne odlučuje na predmetnoj skupštini zakazanoj dana 12. srpnja 2019, te je obavljeno i glasovanje o tom prijedlogu i utvrđeno da je taj prijedlog podržala samo Fila d. o. o. s glasačkim pravom 382.782,58 kn, tako da ta prijedlog na skupštini nije usvojen.

Nakon toga je sutkinja postavila upit: da li ima prijedloga za ukidanjem odluka skupštine, te je dobiven odgovor da takvih prijedloga nema, ali da Filia i dalje ostaje kod prijedloga da se o pitanju zakupa ne raspravlja na skupštini, o kojem prijedlogu je već odlučeno odlukom skupštine.

Zahtjev za poništenjem odluke skupštine o zakupu poslovnog prostora, Filia d. o. o. je podnijela dana 15. 07. 2019 pisanim podneskom, dakle nakon završetka skupštine, pa se radi o nepravovremenom zahtjevu.

Da je Filija d. o. o. na skupštini dana 12. Srpnja 2019. tražila poništenje odluke skupštine o zakupu, nije zabilježeno u zapisnik i ne radi se o omašci, nego o tome da Filia d. o. o. u svom pisanom podnesku od 15. 07. 2019. nastoji prikazati da je pravovremeno podnijela zahtjev za poništenjem odluke skupštine, ali to ne proizlazi niti iz zapisnika sa skupštine, niti iz sadržaja podnesaka Filije d. o. o. od 08. Srpnja 2019. I od 12. Srpnja 2019.

Sud je izričito postavio upit na skupštini od 12. srpnja 2019, nakon što je izglasana odluka pod toč. I dnevnog reda, što je konstatirano u zapisniku: da li ima zahtjeva za ukidanjem odluke skupštine, upravo zato što po naravi stvari proizlazi da ta odluka nije u interesu Fila d. o. o. kao zakupnika i potencijalnog kupca nekretnina stečajnog dužnika.

Kako je Filia d. o. o. Sl. Brod nije na izričit upit suda postavila takav zahtjev, ne može se tumačiti da ga je ipak postavila time što je predložila da se o zakupu ne odlučuje na skupštini i što j prije ročišta dostavila podnesak kojim ukazuje na nezakonitost odluke od raskidu ugovora s Filijom d. o. o. Nisu ispunjeni uvjeti za ispravak zapisnika sa skupštine, jer niti podnositelj prijedloga za ispravak zapisnika Fila d. o. o. Slavonski Brod, nije podnio taj prijedlog nakon što je zapisnik sastavljen, nego nekoliko dana kasnije, a nakon održane skupštine nije bilo primjedbi na zapisnik i nije konstatirano da bi tko od prisutnih odbio potpisati zapisnik.

Zahtjevu za ukidanjem svih odluka skupštine o načinu prodaje nekretnina kojima se nekretnine prodaju na drugi način, a ne prodajom nekretnina na 4. Javnoj dražbi nije pravovremen jer je podnesen pred kraj skupštine koja je održana dana 12. srpnja 2019, a odluke o načinu prodaje nekretnina na alternativni način su donesene na prethodnim skupštinama.

Iz čl. 108. stavka 2. Stečajnog zakona proizlazi da se zahtjev za ukidanjem odluka skupštine može postaviti najkasnije na samoj skupštini, jer je o tom zahtjevu sud dužan odlučiti na skupštini, a u složenijim slučajevima može odgoditi donošenje odluke za osam dana od dana održavanja skupštine.

Nakon što je doneseno rješenje o prodaji nekretnina u stečaju, nakon što je održano ročište vezano za procjenu nekretnina koje se prodaju u stečajnom postupku, 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.

U ovoj fazi postupka najpovoljniji ponuditelj i stečajni upravitelj dostavili su sudu ugovor o kupoprodaji koji je istima vraćen radi sklapanja aneksa ugovora.

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- pokretnine, 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 različno pravo i prema visini svojih tražbina osiguranih razlučnim pravima i to na način da u svoj obračun mogu staviti glavnica, 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 različna 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

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 kupoprodajne 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 dosegnuo 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.

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 Filijske d. o. o. Sl. Brod, što je zajednički interes vjerovnika.

Donesena je i 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 Filijske d. o. o. Slavonski Brod na eventualno rješenje o potvrđivanju kupoprodajnog ugovora za prodaju imovine kao cjeline 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.

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.

Nezakonitost odluke skupštine, nije izričit razlog za poništenje odluke skupštine po čl. 180 SZ-a, ali strana koja trpi štetu zbog nezakonite odluke ima pravo na podnošenje zahtjeva za naknadu štete.

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, to u konačnici nema za posljedicu nemogućnost ostvarivanja pravne zaštite Filije d. o. o. Slavonski Brod.

Ovo su razlozi zašto sud nije ukidao odluke skupštine koje se odnose na alternativni način prodaje imovine stečajnog dužnika, iniciran od strane stečajnog upravitelja i razlučnih vjerovnika po službenoj dužnosti.

U čl. 108. stavak 3. Stečajnog zakona regulira se samo pravo žalbe na rješenje o odluci o ukidanju odluke skupštine i tko ima pravo na tu žalbu.

Međutim pravo na žalbu u stečajnom postupku postoji protiv svake odluke kojom se odlučuje o nekom prijedlogu ili zahtjevu rješenjem protiv kojeg postoji pravo žalbe po čl. 19.

stavak 1 SZ, osim ako zakonom nije drugačije određeno, pa i protiv odluke o odbacivanju i odbijanju zahtjeva za ukidanjem odluka skupštine vjerovnika.

Stoga je odlučeno kao u izreci o odbacivanju zahtjeva za ukidanje odluka skupštine jer nije ispunjena procesna pretpostavka pravovremenosti tih zahtjeva, po čl. 19. St. 1 u svezi s čl. 10 SZ-a.

U Slavonskom Brodu 19. srpnja 2019.

Stečajna sutkinja:  
Daniela Martini Maoduš

**NAPUTAK O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja pravo na žalbu imaju stečajni upravitelj i svaki stečajni 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.

1. objaviti na eOglasnoj ploči suda uz podnesak upravitelja stečajne mase od 18.7.19. koji je predan u 8,25 sati
2. kalendar: 17 dana

Broj zapisa: **1788c-e76a3**

Kontrolni broj: **0c28f-58339-87e91**

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.