

**VISOKOM TRGOVAČKOM
SUDU REPUBLIKE HRVATSKE**

putem

**TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU
STALNA SLUŽBA
U SLAVONSKOM BRODU
Trg pobjede 13
35000 Slavonski Brod**

Poslovni broj: St-170/2022

Stečajni postupak: Stečajna masa iza Sinanović-fasade doo u stečaju,
Osijek, Brodska 26, OIB 59146328318

Razlučni vjerovnik : FOUNE RANKO, A. Barcala 3, 37005, Češke Budejovice,
Češka, OIB:55669727029, zastupan po punomoćniku Samiru Ilijaziju, odvjetniku u
Rijeci

-Prilozi: uk.3/tri/

-trostruko

ŽALBA

RAZLUČNOG VJEROVNIKA

1. Razlučni vjerovnik Ranko Foune, sukladno uputi o pravnom lijeku u otvorenom zakonskom roku putem punomoćnika podnosi žalbu protiv rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu, poslovni broj: 3/St-170-2022-27 od 13. srpnja 2023.
2. Navedeno Rješenje suda od 13. srpnja 2023. pobija se u cijelosti iz svih zakonom predviđenih razloga.

Osporenim Rješenjem ukida se Odluka skupštine vjerovnika od 5. srpnja 2023. koja glasi:
"Utvrdjuje se da je svim glasovima prisutnih vjerovnika koji mogu glasati na ovoj skupštini usvojen prijedlog da se u tijeku postupka nad stečajnom masom izvrši ranije sklopljeni ugovor o kupoprodaji od 28. prosinca 2016. godine vezano za nekretninu upisanu u zk. ul. 3091 k.o. Zamet, kč. br. 50/1, vinograd i šuma od 663 m2 i to 6. suvlasnički dio 1/6, što je u

naravi stan u zgradi, koja nije upisana niti etažirana, a stan je površine 63,92 m² sa dva parkirna mjesta i spremištem u potkrovlju i u suterenu na način da se obveže kupac Ranko Foune izvršiti isplatu na depozitni račun suda iznosa od 15.000,00 eura na ime razlike kupoprodajne cijene, a ako ne izvrši tu isplatu smatra se da ova odluka skupštine nije niti donesena te će se ići na prodaju imovine putem Fina-e, a ako izvrši uplatu kupoprodajne cijene u roku, kupac Ranko Foune i upraviteljica stečajne mase u ime stečajne mase sačinit će aneks kupoprodajnog ugovora u kojem će potvrditi isplatu kupoprodajne cijene te će stečajna masa dati tabularnu ispravu i obvezat će se zatražiti od suda donijeti rješenje kojim će se naložiti zk odjelu Rijeka upis prava vlasništva na kupca, a da trošak ovjere potpisa, te sve porezne obveze i troškove koji će nastati izvršenjem ovog ugovora snosi u cijelosti kupac”.

3. Prvostupanjski sud počinio je bitnu povredu odredaba parničnog postupka predviđenu u čl.354.st.2. t.11. ZPP-a. Naime, rješenje ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati, odnosno izreka rješenja je nerazumljiva, te o odlučnim činjenicama postoji proturječnost između onoga što se u razlozima rješenja navodi o sadržaju isprava ili zapisnika o iskazima danim u postupku i samih tih isprava ili zapisnika.

Prvostupanjski sud zaključuje da je predmetna odluka skupštine vjerovnika protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika, te po službenoj dužnosti, sukladno članku 108.st.SZ-a, donosi navedeno rješenje kojim se ukida Odluka skupštine vjerovnika od 5. srpnja 2023. U obrazloženju pobijanog rješenja, točka 10., prvostupanjski sud navodi da *ako bi se nekretnine prodavale razlučnom vjerovniku prema zahtjevu istog po čl. 247. stavak 7. SZ-a za utvrđenu vrijednost koja odgovara tržišnoj vrijednosti tih nekretnina, a koja prema novijem nalazu iznosi 87.000,00 Eura, trošak koji bi teretio tu nekretninu, bi bio trošak nagrade upraviteljice stečajne mase u iznosu od 9.614,45eura/ 72.440.07 kn pa bi za namirenje stečajnih vjerovnika preostao iznos od 42.385,55 eur/ 319.353,93 kn, nakon što bi se razlučnom vjerovniku, kupcu cijena djelomično prebila za iznos glavnice tražbine s osnova razlučnog prava (35.000,00 eur/263.707,50 kn, što je za 27.385,55 Eura/206.336,43 kn više u odnosu na namirenje vjerovnika prema predmetnoj odluci Skupštine vjerovnika prema kojoj bi se namirivali iz ostvarenog iznosa razlike kupoprodajne cijene od 15.000,00 Eura/113.017,50 kn.*

Prvostupanjski sud ne navodi niti obrazlaže u ovom slučaju jednu od krucijalnih činjenica, a to je da tražbina razlučnog vjerovnika, ovdje žalitelja, na temelju Ugovora o zajmu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 27.08.2013. (uknjiženo je pravo zalogu na nekretninama Sinanović fasade doo) na dan 02.03.2023. sa pripadajućim kamatama iznosi 59.230,00 eura (glavnica 35.000,00 eura i kamate 24.230,00 eura). Dakle, kako glavnica nakon dopjeća glavnice nije vraćena razlučnom vjerovniku Ranku Foune to istom pripadaju i zatezne kamate koje na dan 01.03.2023. iznose 24.230,00 eura.

Žalitelj je putem punomoćnika dana 02.03.2023. poslao podnesak stečajnoj upraviteljici u kojem navodi iznos njegove tražbine na dan 01.03.2023.

Dokaz: podnesak stečajnoj upraviteljici 02.03.2023.

- Obračun kamata od 01.03.2023.

Navedenu krucijalnu činjenicu prvostupanjski sud ne spominje pa je stoga rješenje nejasno te se ne može ispitati.

4. Žalitelj Ranko Foune izradio je procjenu tržišne vrijednosti navedene nekretnine-procjedbeni elaborat, stručno mišljenje, koji je izradilo trg.društvo Above capital doo. iz Zagreba u siječnju 2023. Navedenom procjenom obuhvaćena je vrijednost stana na današnji dan u iznosu od **87.000,00 eura**.

Sudski vještak je nakon obilaska nekretnine tražio svu projektnu i drugu dokumentaciju od nekretnine kako bi mogao dati nalaz. Nažalost, istu nije pribavio, a što je evidentirano na stranici 9. vještačkog nalaza. Dakle, nema tehničke niti projektne dokumentacije stana odnosno kompletne stambene zgrade, a što i prema mišljenju vještaka procjenitelja stvara veliki problem oko procjene nekretnine kao i kod kupnje iste na javnoj dražbi. Međutim, unatoč svemu sudski vještak je sačinio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja u **pravnom prometu ne predstavlja stan (zgrada nema uporabnu dozvolu, nije urisana niti etažirana)**.

Prilikom određivanja vrijednosti nekretnine ukazujemo da je od krucijalne važnosti činjenica da nekretninu treba procijeniti u roh bau fazi budući da je gosp Ranko Foune kupio nekretninu-stan u roh bau stanju. Dakle, u trenutku kupnje odnosno sklapanja Ugovora o kupoprodaji od 28.12.2016. zgrada je bila samo odzidana i na njoj je bila vanjska stolarija. Stan nije imao niti elektro i vodoinstalacije, podloge, zidovi nisu bili ožbukani, nije bilo parketa, keramičkih pločica, vratiju, sanitarija, nije bilo fasade na zgradi niti je bio uređen pristup stanu. Sve navedene radove u cijelosti je financirao gosp Ranko Foune i to je **nesporno**.

Navedeni sudski vještak procijenio je stan na današnji dan, a ne u roh bau fazi, dakle nakon što je stan u cijelosti završen i opremljen, a što je razvidno iz fotografija koje čine sastavni dio procjedbenog elaborata-procjene.

Vrijednost radova koji su bili potrebni da se stan dovede u stanju kako izgleda na današnji dan iznosi 30.500,00 eura.

Dokaz: cit procjedbeni elaborat

Zaključno:

- *Sudski vještak procijenio je stan bez tehničko-građevinske dokumentacije, a što samo potvrđuje da su zgrada i stan nezakonito izgrađeni*
- *Predmetnu nekretninu trebalo je procijeniti u roh bau fazi, dakle na dan kada je stan kupljen temeljem Ugovora o kupoprodaji od 28.12.2016., a ne na dan kada je u njega žalitelj izvršio ulaganja odnosno na dan procjene*
- *Nekretnina nije slobodna od osoba i stvari*

Navedeni procjedbeni elaborat nalazi se u spisu te nitko od vjerovnika nije dao primjedbe na isti. Također, nitko od vjerovnika nije osporio činjenicu da je stan nezakonito izgrađen odnosno da su nakon kupnje stana od strane žalitelja u njega uložena

sredstva kako bi stan bio doveden u stanje u kakvom se je nalazio na dan procjene.

Navedene odlučne činjenice prvostupanjski sud ne navodi niti obrazlaže.

5. U odnosu na vrijednost predmetne nekretnine bitno je istaknuti činjenicu da se u zemljišnim knjigama navedena nekretnina vodi kao vinograd i šuma te da ne prileži podatak o tome da li se radi o građevinskom zemljištu ili ne. Zbog navedenog razloga žalitelj Ranko Foune je odbijen sa prijedlogom za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka koji postupak se je vodio kod Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji. poslovni broj: Rz-145/22 (Z-11772/22).

Dokaz: Zapisnik suda od 11.11.2022., poslovni broj: Rz-145/22 (Z-11772/22)

Žalitelj opravdano smatra da navedeni podatak da se radi o vinogradu i šumi utječe na vrijednost predmetne nekretnine.

6. Ukoliko se kao vrijednost predmetne nekretnine uzme procijenjeni iznos od 87.000,00 eura prema procjedbenom elaboratu koji je izradilo trg.društvo Above capital doo iz Zagreba u siječnju 2023., te kada se umanju trošak nagrade upraviteljice stečajne mase u iznosu od 9.614,45 eura/ 72.440,07 kn, zatim potraživanje žalitelja kao razlučnog vjerovnika u iznosu od 59.230,00 eura, onda nakon uplate predloženog iznosa od strane žalitelja kao razlučnog vjerovnika od 15.000,00 eura preostane iznos od 3.155,55 eura (a ne 27.385,55 Eura kako to navodi sud) više u odnosu na namirenje vjerovnika prema predmetnoj odluci Skupštine vjerovnika prema kojoj bi se namirivali iz ostvarenog iznosa razlike kupoprodajne cijene od 15.000,00 Eura/113.017,50 kn.

Ukoliko se uzme sve do sada iznijeto kao i činjenica da je predmetna nekretnina-stan procijenjena nakon što je žalitelj izvršio ulaganja, a ne u stanju u kojem je isti bio u vrijeme sklapanja Ugovora o kupoprodaji sa trg društvom Fasade Sinanović doo dana 28.12.2016. onda se ni u kojem slučaju ne može raditi o odluci - rješenju kojom se šteti interesu vjerovnika.

7. Žalitelj ukazuje da je dana 15. svibnja 2023.g. održano ročište-Skupština vjerovnika na kojem su pozvani vjerovnici. Na navedenom ročištu nitko od uredno pozvanih vjerovnika nije pristupio niti se je očitovao pa je skupština vjerovnika odgođena. Nakon navedene Skupštine vjerovnici: Ro-tehnologija d.o.o. koja ima utvrđenu tražbinu od 61.477,05 eura / 463.198,87 kn, Jadran-impex d.o.o. koja ima utvrđenu tražbinu od 7.458,98 eura / 56.199,66 Kn i Senad Sinanović koji ima utvrđenu tražbinu od 167,82 eura / 1.264,47 kn, dali su pisanu suglasnost na prijedlog razlučnog vjerovnika te na Skupštini 05.07.2023. jednoglasno su izglasali odluku.

Svi vjerovnici uredno su od strane suda pozvani na Skupštinu i nitko od njih **nije bio protiv odluke odnosno prijedloga razlučnog vjerovnika Ranka Foune!!**

Da navedeni prijedlog šteti njihovim interesima to bi zasigurno došlo do osporavanja prijedloga razlučnog vjerovnika. Potrebno je naglasiti da bi se isplatom predloženog iznosa od 15.000,00 eur / 113.017,50 kn na ime razlike cijene, namirili u cijelosti vjerovnici prvog višeg isplatnog reda, a djelomično i vjerovnici drugog višeg isplatnog reda.

Iz navedenog proizlazi da je sud osporavanim rješenjem pogrešno i nepotpuno utvrdio činjenično stanje i pogrešno primjenio materijalno pravo na štetu razlučnog vjerovnika i stečajnih vjerovnika.

Odredbom članka 108.st.1. SZ-a propisano je da će sud će na zahtjev razlučnoga vjerovnika, stečajnoga vjerovnika koji nije nižega isplatnog reda, stečajnoga upravitelja ili iznimno po službenoj dužnosti ukinuti odluku skupštine vjerovnika ako je protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika. Odredbom članka 247. SZ-a propisano je da se nekretnina ne može prodati: na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine, na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, te na četvrtoj dražbi na kojem se nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune. Uvažavajući navedenu odredbu i vrijednost nezakonito izgrađene nekretnine onda nije jasno na koji način bi vjerovnici bili oštećeni ukoliko bi došlo do javne dražbine budući da nitko ne jamči da će se nekretnina kupiti na prvoj dražbi i po procijenjenoj vrijednosti od 87.000,00 eura.

8. Uvažavajući sve gore iznijete činjenice, a to su: da je nekretnina nezakonito izgrađena, da ne postoji građevinska niti projektna dokumentacija, da je procjena nekretnine izvršena nakon ulaganja u nekretninu, a ne u roh bau fazi kada je sklopljen Ugovor o kupoprodaji od 28.12.2016, da tražbina razlučnog vjerovnika Ranka Foune iznosi 59.230,00 eura, a ne 35.000,00 eura, da se nekretnina u zemljišnim knjigama vodi kao vinograd i šuma te da ne prileži podatak o tome da li se radi o građevinskom zemljištu, da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari i da **nitko od vjerovnika nije osporavao procjenu nekretnine niti prijedlog razlučnog vjerovnika o kojem se je glasalo na Skupštini vjerovnika, opravdano držimo da je Rješenje suda od 13.07.2023. neosnovano jer nije protivno zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika**, pa se stoga predlaže da Visoki trgovački sud Republike Hrvatske donese slijedeće:

RJEŠENJE

kojim se prihvaća žalba razlučnog vjerovnika Ranka Foune, A. Barcala 3, 37005, Češke Budejovice, Češka, OIB:55669727029, te ukida pobijano Rješenje Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu, poslovni broj: 3/St-170-2022-27 od 13. srpnja 2023. i predmet vraća na ponovni postupak odnosno da sud preinači Rješenje Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu, poslovni broj: 3/St-170-2022-27 od 13. srpnja 2023. na način da se utvrđuje da je svim glasovima prisutnih vjerovnika koji mogu glasati na ovoj skupštini usvojen prijedlog da se u tijeku postupka nad

stečajnom masom izvrši ranije sklopljeni ugovor o kupoprodaji od 28. prosinca 2016. godine vezano za nekretninu upisanu u zk. ul. 3091 k.o. Zamet, kč. br. 50/1, vinograd i šuma od 663 m² i to 6. suvlasnički dio 1/6, što je u naravi stan u zgradi, koja nije upisana niti etažirana, a stan je površine 63,92 m² sa dva parkirna mjesta i spremištem u potkrovlju i u suterenu na način da se obveže kupac Ranko Foune izvršiti isplatu na depozitni račun suda iznos od 15.000,00 eura na ime razlike kupoprodajne cijene, a ako ne izvrši tu isplatu smatra se da ova odluka skupštine nije niti donesena te će se ići na prodaju imovine putem Fina-e, a ako izvrši uplatu kupoprodajne cijene u roku, kupac Ranko Foune i upraviteljica stečajne mase u ime stečajne mase sačiniti će aneks kupoprodajnog ugovora u kojem će potvrditi isplatu kupoprodajne cijene te će stečajna masa dati tabularnu ispravu i obvezat će se zatražiti od suda donijeti rješenje kojim će se naložiti zk odjelu Rijeka upis prava vlasništva na kupca, a da trošak ovjere potpisa, te sve porezne obveze i troškove koji će nastati izvršenjem ovog ugovora snosi u cijelosti kupac.

Ranko Foune, pp.

Prilog: -podnesak stečajnoj upraviteljici od 02.03.2023.

-obračun kamata od 01.03.2023.

-zapisnik od 11.11.2022.

U Rijeci, 20. srpnja 2023.