



Republika Hrvatska

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

3 St-1741/2016-215

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po stečajnoj sutkinji Danijeli Martini Maoduš, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom **BIROTEHNA d.o.o u stečaju , Slavonski Brod, Ferde Filipovića 50D, OIB: 59009735630**, koga zastupa stečajni upravitelj Jozo Pavičić iz Osijeka, 26. veljače 2020.

riješio je

Potvrđuje se odluka o prodaji imovine kao cjeline donesena na Skupštini dana 02. prosinca 2019, protiv koje odluke je stečajni vjerovnik Filia d. o. o. Slavonski Brod podnio prijedlog za ukidanje odluke skupštine, koji prijedlog je odbijen rješenjem ovog suda donesenim na istoj skupštini, koje rješenje je potvrđeno odlukom Visokog Trgovačkog suda Republike Hrvatske u Zagrebu, br. 37 Pž-215/2020-3 od 29. siječnja 2020, a koja odluka glasi:

„Prodaje se kao cjelina imovina stečajnog dužnika **BIROTEHNA d.o.o u stečaju , Slavonski Brod, Ferde Filipovića 50D, OIB: 59009735630**i to:

- nekretnine stečajnog dužnika upisane u zk. ul broj 4602 k.o. Sl. Brod, u zk. ul. 5324 k.o. Sl. Brod, koje nekretnine će se posebno naznačiti u kupoprodajnom ugovoru prema podacima iz zemljišne knjige i nelegalizirani objekti, a radi se o slijedećim nekretninama pod razlučnim pravom:

- upisanim zk. ulošku 4602 k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 6118/1 EKONOMSKO DVORIŠTE BJELIŠ, površine 9770 m2, k.č.br. 6618/2 POSLOVNA ZGRADA BJELIŠ, površine od 151 m2,
- zk.ulošku 5324 k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 6618/3 POSLOVNA ZGRADA BJELIŠ, površine 2738 m2.

na kojim nekretninama se nalaze i slijedeće 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 operat nije upisano u z. k. odjel niti ucrтano u katastru te ne posjeduje potrebitu dokumentaciju (Opisano u ispravku Elaborata o procijenjenoj vrijednosti nekretnina vještaka Zvonimira Rogač koji je predan na sud dana 19. 10. 2017.)

- pokretnina stečajnog dužnika, sitni inventar prema popisu sitnog inventara i zalihe trgovačke robe

za kupoprodajnu cijenu od ukupno 2.547.000,00 kn, od toga se odnosi 15.000,00 kn na pokretnine i zalihe, a preostali iznos se odnosi na nekretnine i to kupcu Dinamix d.o.o. Sl. Brod A. Kažotića 22, Sl. Brod, OIB 04044302435 jer je ponuda društva Dinamix d.o.o. utvrđena kao najpovoljnija ponuda nakon prikupljanja ponuda kod javnog bilježnika.

Dio odluke o prodaji imovine kao cjeline i uvjet prodaje je i preuzimanje obveze razlučnih vjerovnika PBZ d. d. Zagreb i DDM Invest III Ag preuzimatelja tražbine Zagrebačke banke d. d.

Zagreb koji su različni vjerovnici prema stanju u zemljišnim knjigama, da nakon isplate razmjernog dijela kupoprodajne cijene koja se odnosi na nekretnine izdaju brisovno očitovanje kupcu radi brisanja tereta tih razlučnih vjerovnika koji su upisani u zemljišne knjige, a steč. upravitelj daje izjavu odnosno po potrebi će dati i posebnu izjavu da je suglasan s tim brisovnim očitovanjem.

Od kupoprodajne cijene koja se odnosi na nekretnine, treba isplati svakom od prvih razlučnih vjerovnika na pojedinim nekretninama iznos kupoprodajne cijene koji odgovara razmjernom dijelu, procijenjene vrijednosti nekretnine na kojoj ti vjerovnici imaju razlučno pravo prema ukupnoj procijenjenoj vrijednosti nekretnine koje se prodaju, a u obzirujući i redoslijed upisa razlučnih prava i visinu tražbine koja je osigurana razlučnim pravom, nakon umanjenja za iznos troška stečajnog postupka.“

O b r a z l o ž e n j e

Dana 02. prosinca 2020. donesena je na Skupštini odluka o prodaji imovine dužnika kao cjeline koja odluka je objavljena na mrežnoj stranici e oglasna ploča suda dana 12. veljače 2012. nakon što je pravomoćno odbijen prijedlog stečajnog vjerovnika Fila d. o. o. Slavonski Brod o ukidanju te odluke skupštine.

Vjerovnik Fila d. o. o. Slavonski Brod je uložio prigovor na istu odluku.

Kako se ne može očekivati da bi bilo daljnjih prigovora o kojima bi se trebalo izjašnjaviti u rješnju o potvrđivanju odluke o prodaji imovine kao cjeline, odlučeno je kao u izreci nakon razmatranja prigovora Filie d. o. o. Slavonski Brod i odgovora stečajnog upravitelja na prigovor,

U prigovoru od 20. veljače 2020. vjerovnik Fila d. o. o. Slavonski Brod u bitnom navodi da smatra da je prodaja imovine kao cjeline iskonstuirana da bi se izbjegao način prodaje nekretnina stečajnog dužnika na četvrtoj javnoj dražbi pred Finom, koji način prodaje smatra jednim zakonitim načinom prodaje. Smatra da činjenica što prema odluci o prodaji imovine kao cjeline se uz nekretnine stečajnog dužnika prodaje i roba-pokretnine koja više nema tržišnu vrijednost po određanoj cijeni uz nekretnine, govori u prilog toga, da prodaja imovine kao cjeline nije zakonita. Smatra da u uvjetima i načinu prodaje nije bilo mogućnosti odrediti i kupca imovine stečajnog dužnika kao cjeline.

To što pokretnine nemaju tržišnu vrijednost, ne znači da ta imovina više ne postoji i da ne može biti predmet prodaje u stečajnom postupku, nego da se na tržištu ne može postići cijena i da bi troškovi uništenja te imovine bili znatni obzirom na osobine iste imovine- veliki broj stvari koja nema tržišnu vrijednost jer se radi o zastarjeloj robi, te je rezumna odluka Skupštine da se iste prodaju zajedno s nekretninama za cijenu koju nudi napovoljniji ponuđač za nekretnine, koji je također voljan kupiti zajedno s nekretninama za cijenu od 15.000,00 kn pokretnine i zalihe.

Ne bi bilo ekonomično ponavljati postupak javnog oglašavanja prikupljanja ponuda za kupnju nekretnina, kad je taj postupak već proveden pred javnim bilježnikom i utvrđen najpovoljniji ponuđač Dinamix d. o. o. Slavonski Brod, koji je ponudio za nekretnine i pokretnine 2.547.000,00 kn.

U postupku prodaje imovine kao cjeline, vjerovnici imaju mogućnost samostalno odlučivati o načinu i uvjetima prodaje, pa tako mogu odrediti da se imovine proda svakom potencijalnom ponuditelju.

Stečajni upravitelj je dostavio očitovanje na prigovor u kojem u bitnom navodi da stečajni vjerovnik Filia d. o. o. Slavonski Brod, kao podnositelj prigovora, zlouporabljuje svoja procena ovlaštenja u postupku (ukazuje na postupanje protivno čl. 3 stavka 3 Zakona o parničnom postupku koji se na odgovarajući način primjenjuje u ovom stečajnom postupku) jer postupa suprotno odluci skupštine vjerovnika da se istom društvu kao ranijem zakupoprimcu nekretnina stečajnog dužnika za iznos od 2.000,00 kn, otkaže ugovor o zakupu, jer je donesena Odluka skupštine da se nekretnine daju u zakup po većoj zakupnini od 10.000,00 kn mjesečno, te se na taj način čini šteta ostalim stečajnim vjerovnicima i vjerovnicima stečajne mase, jer se onemogućuje stečajni dužnik ostvarivati veći iznos zakupnine iz kojeg bi se u većoj mjeri namirele obveze stečane mase i stečajni vjerovnici.

Dalje navodi da je podnositelj prigovor Filia d. o. o. Slavonski Brod povezano društvo s stečajnim dužnikom prije otvaranja stečaja, da je osnovano na istoj adresi i da je preuzeo djelatnost stečajnog dužnika te sada ostavaruje dobit u poslovanju, a dužnik je u stečaju.

Da je odluka o prodaji imovine kao cjeline donesena na Skupštini od 02. prosinca 2020 nezakonita, odluku suda da se odbije prijedlog za ukidanje te odluke, drugostupanjski sud bi ukinuo.

Sud cijeni da se prodajom imovine dužnika temeljem predmetne odluke vjerovnici ne dovode u nepovoljniji položaj za namirenje, od onoga u kojem bi bili kada bi se imovina dužnika unovčila po pojedinim dijelovima jer je do sada bezuspješno pokušavano nekretnine i pokretne prodati zasebno i to putem Fine nekretnine na tri javne dražbe, a pokretne po stečajnom upravitelju i nije bilo zainteresiranih kupaca, a radi se o imovini u Slavoniji gdje nema veće potražnje za takvom vrstom nekretnina na tržištu zbog financijske krize, a pokretne su zastarjela roba i zalihe. Stoga je veća mogućnost prodaje imovine kao cjeline sukladno odluci skupštine, osobito obzirom da već postoji ponuda koja je ocijenjena kao najpovoljnija.

Nekretnine pod razlučnim pravom su neuspješno prodavane na ukupno tri održane javne dražbe pred FINA-om i nije bilo zainteresiranih ponuditelja.

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, te je skupština donijela nakon ponavljanja postupka po odluci VTS-a Pž-5379/19, nakon što je izričito predloženo da dnevni red nove skupštine bude: prodaja imovine kao cjeline, i nakon što su svi vjerovnici obavješteni o vremenu održavanja nove skupštine vjerovnika i predloženom dnevnom redu, predmetnu odluku na skupštini dana 02. 12. 2019. odnosu na koju postoji prijedlog za ukidanje.

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 različitim 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.

Iz odredbi čl. 247. do 249. SZ-a NN 71/15 proizlazi da se nekretnina na kojoj postoje različna prava mora prodavati u postupku posredstvom FINE elektroničkom javnom dražbom, ali iz odredbi koje reguliraju prodaju imovine kao cjeline 235 do 245 Stečajnog zakon NN 71/15, 104/17 proizlazi da vjerovnici mogu donijeti i odluku o prodaji imovine kao cjeline.

Proveden je ponovljeni postupak postupak radi prodaje imovine kao cjeline po čl. 235 do 245 Stečajnog zakon NN 71/15, 104/17 jer je izričito predloženo da odluka prodaji imovine kao cjeline bude točka dnevnog reda na skupštini, te je zakazana skupština za dan 02. 12. 2019. na kojoj je prva točka dnevnog reda bila jasno određena kao prijedlog da se donese odluka o prodaji dužnika kao cjeline, a na skupštini je stečajni upravitelj precizirao prijedlog tako da je određivo naznačio o kojoj se imovine radi, da se radi o nekretninama na kojima postoji različno pravo, koje su djelom knjižno vlasništvo stečajnog dužnika, a dijelom nekretnine koje nisu legalizirane, da su predmetnom prodaje uz nekretnine i pokretnine.

U odluci o prodaji imovine kao cjeline koja je donesena na skupštini održanoj dana 02. prosinca 2019. vjerovnici su precizirali, uvjete i način prodaje i bina sastojke ugovora o prodaji imovine dužnika kao cjeline.

Vjerovnici u odluci o uvjetima i načinu prodaje nisu odredili da se imovina prodaje kao cjelina u postupku javne dražbe pred Finom, iz kojeg razloga ne dolaze do primjene odredbe čl. 247. do 249. SZ-a, niti čl. 44 Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku 156/14 i 1/19). Taj članak dolazi do primjene, ne samo kad se prodaje putem Fine cjelokupna imovine stečajnog dužnika kao cjelina, nego i kad se kao cjelina prodaje primjerice jedan pogon s nekretnina i pokretninama u njemu, ili samo dio imovine kao cjeline npr. nekoliko međusobno povezanih zemljišnih čestica.

U ovom slučaju isti propis ne dolazi do primjene, jer se imovina stečajnog dužnika prodaje kao cjelina, ali ne na javnim dražbama putem Fine, nego temeljem ugovora koji se sklapa između stečajnog upravitelja i kupca koji je bio najpovoljniji ponuditelj na javnom nadmetanju koje je provedeno pred javnim bilježnikom u travnju 2019. godine i u uvjetima prodaje koje je odredila skupština u odluci o prodaji je navedeno za koju kupoprodajnu cijenu se imovina kao cjelina prodaje i određivo je opisan način podjele kupoprodajne cijene između dva različna vjerovnika jer je na dijelu nekretnina upisan kao prvi različni vjernik jedan vjerovnik, a na drugom dijelu drugi vjerovnik

Predmetna odluka je donesena 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.

Ne postoji zapreka temeljem Zakona da se zainteresirane osobe pozovu na dostavljanje ponuda, što je već izvršeno i da se Ugovor o prodaji imovine kao cjeline sklopi s najpovoljnijim ponuđačem.

Kod prodaje imovien kao cjeline, razlučna prava ostaju na imovini i nakon prodaje, ali ne postoji zapreka da razlučni vjerovnici, nakon što budu djelomično namireni s svojim tražbinama iz kupoprodajne cijene, izdaju brisovno očitovanje kupcu za cijeli iznos tražbine, koju obvezu su preuzeli donošenjem odluke skupštine o prodaji imovine kao cjeline, jer su bili prisutni ra skuštini i usvojili takvu odlku.

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 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 kupoprodajna cijena najpovoljnijeg ponuditelja u alternativnom načinu prodaje - 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 dosegno 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.

Kod prodaje imovine kao cjeline prodaju se i pokretnine- zalihe i sitni inventa i namješaj za koje nije bilo zainteresiranih ponuditelja i koji više nemaju tržišnu vrijednost prema odluci Skupštine.

. Prema nalazu vještaka procijenjena vrijednost pokretnina je 73.020,14 kn, ali kako se radi o tehničkoj robi koja se više ne koristi, prema izvješću stelnog upravitlja na koje nije bilo primjedbi, nije realno za očekivati da bi se ta imovina da se posebno prodaje mogla prodati za iznos od 15.000,00 kn koliko se odnosi od ukupne kupoprodajen cijene za tu imovinu. Vjerojatno bi ista imovina ostala neprodana i čuvanje iste bi predstavljao teret za stečajnu masu.

Sud cijeni da se alternativnim načinom prodaje vjerovnici ne dovodi u nepovoljniji položaj za namirenje od onog u kojem bi bili kada bi se imovina dužnika unovčila po pojedinim dijelovima, a što je bio uvjet za potvrđivanje rješenja o alternativnom način prodaje sukladno čl . 235. st. 6 Stečajnog zakona.

Iz navedenog razloga je odlučeno kao u izreci po čl. 235. st. 6. Stečajnog zakona NN 71/15 i dr, nakon što je sud ocjenio prigovor vjerovnika Filije d. o. o. Slavonski Brod neosnovanim.

U Slavonskom Brodu 26. veljače 2020.

Stečajni sudac:

Daniela Martini Maoduš

NAPUTAK O PRANVOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenje je dopuštena posebna žalba koju može podnijeti podnositelj
Pravovremneog prigovora na odluku skupštine o prodaji imovine dužnika kao cjeline
Želba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana od dana dostave ove odluke.
O žalbi odlučuje VTS

Broj zapisa: **17894-506b8**

Kontrolni broj: **0d570-f92c9-55d91**

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.