



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

Poslovni broj: 3/St-170/2022-17

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po stečajnoj sutkinji Danijeli Martini Maoduš, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajnom masom iza SINANOVIĆ – FASADE d.o.o. u stečaju, Osijek, Brodska 26, OIB 59146328318, koju zastupa upraviteljica stečajne mase Maša Šoštarko, 3. svibnja 2023.

z a k l j u č i o j e

I Određuje se Skupština vjerovnika u postupku stečaja nad dužnikom Stečajnom masom iza SINANOVIĆ – FASADE d.o.o. u stečaju, Osijek, Brodska 26, OIB 59146328318,

za dan: 15. svibnja 2023. u 13,30 sati
u prostorijama Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu,
Trg pobjede 13, III kat, soba 73, Slavonski Brod.

II Na Skupštinu se pozivaju stečajni vjerovnici, upraviteljica stečajne mase i svi zainteresirani.

III Dnevni red Skupštine je sljedeći:

1. Donošenje odluke o prijedlogu razlučnog vjerovnika Ranko Foune, Češka, OIB 55669727029 glede nekretnine upisane u zk. ul. br. 3091 k.o. Zamet k.č.br. 50/1 vinograd i šuma od 663 m¹.

2. Razno

Obrazloženje

1. Upraviteljica stečajne mase je podneskom od 02. svibnja 2023. predložila zakazivanje Skupštine vjerovnika s dnevnim redom kao u izreci.

2. U prijedlogu zakazivanje Skupštine od 3. svibnja 2023. Općina je obrazložila prijedlog i moguće odluke koje prema prijedlogu razlučnog vjerovnika Skupština može donijeti, kako slijedi:

„ Stečajni dužnik je zemljišno - knjižni vlasnik 1/6 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci zk. ul. br. 3091 k.o. Zamet k.č.br.

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

50/1 vinograd i šuma od 663 m², a koji suvlasnički dio u naravi čini stan u stambenoj zgradi. U odnosu predmetnu nekretninu vodio se parnični postupak pred Trgovačkim sudom u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu pod br. P-155/2020 radi utvrđenja prava vlasništva tužitelja, ujedno i razlučnog vjerovnika Ranko Foune u kojemu je isticao kako je tuženik Sinanović-fasade d.o.o., kao Prodavatelj, sklopio s njim Ugovor o kupoprodaji nekretnine koji je sadržavao tabularnu ispravu, međutim ista nije bila ovjerena kod javnog bilježnika, a tužitelj je u posjedu te nekretnine od sklapanja Ugovora 2016. godine do danas. U cit. Ugovoru od 28. 12. 2016. godine ugovorena je bila kupoprodajna cijena od 45.000,00 EUR-a te je Prodavatelj potvrdio kako je Kupac platio novčani iznos od 15.000,00 EUR-a dok se ostatak obvezao platiti nakon ispunjenja ostalih obveza iz Ugovora (čl. 4. i 5. Ugovora), a najkasnije do 30. 9. 2017. godine. Između stranaka nije sporno da Kupac nije platio ostatak kupoprodajne cijene od 30.000,00 EUR-a, no tijekom postupka Kupac ističe kako je nekretninu preuzeo u *roh bau* stanju te izvršio uređenje (elektro i vodo instalacije, žbukanje, parketi, keramičke pločice, sanitarije, fasada na zgradi) i vrijednost uloženi radova procjenjuje na 30.500,00 EUR-a. Parnični postupak za utvrđenje prava vlasništva vođen pred Trgovačkim sudom u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu br. P-155/2020 pravomoćno je okončan Rješenjem o obustavi posl. br. 1/P-155/2020-43 kojim je postupak nastavljen i istovremeno obustavljen. Nadalje, Ranko Foune, kao Predlagatelj, podnio je Općinskom sudu u Rijeci prijedlog za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka glede te nekretnine, a Sud je na temelju rješenja Z-3505/2019 od 31.3.2022. godine zabilježio otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka. Podnijela sam Prigovor te je održana raspravu i sud je odbio prijedlog za ispravak upisa prava vlasništva, a posebno iz razloga što je predlagatelj strani državljanin i kao takav ne može biti vlasnik poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj bez posebnog odobrenja. Obzirom kako su sudski postupci zbog kojih se zastalo s prodajom ove nekretnine u stečaju pravomoćno okončani, punomoćnik razlučnog vjerovnika obratio se pisanim putem s prijedlozima glede unovčenja nekretnine i mirnog rješenja spora i predlaže sljedeće:

- ispunjenje u stečaju Ugovora o kupoprodaji 1/6 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zk. ul. br. 3091 k.o. Zamet k.č.br. 50/1 vinograd i šuma od 663 m² od 28. 12. 2016. godine na način da Ranko Foune isplati stečajnom dužniku novčani iznos od 15.000,00 EUR-a uz obvezu stečajnog dužnika izdati mu tabularnu ispravu.

-. podredno, ukoliko Skupština vjerovnika ne prihvati prijedlog ispunjenja Ugovora, predlaže izvršiti prodaju ove nekretnine u stečaju neposrednom pogodbom prema odredbama čl. 97 st. 6. 7. i 8. i 104. Ovršnog zakona.

- u slučaju prodaje nekretnine u stečaju predlaže prihvatiti Procjembeni elaborat izrađen od strane trgovačkog društva Above capital j.d.o.o. iz Zagreba iz siječnja 2023. godine, odnosno stalnog sudskog vještaka Sanja Miškić iz Zagreba i utvrditi vrijednost nekretnine u iznosu od 87.000,00 EUR-a.

Razlučni vjerovnik navodi kako ima nenamireno potraživanje prema stečajnom dužniku u iznosu od 35.000,00 EUR-a s osnova Ugovora o zajmu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 27. kolovoza 2013. godine što s pripadajućim kamatama danas iznosi ukupno 59.230,00 EUR-a. Glede predmetne nekretnine ističe kako nema tehničke

niti projektne dokumentacije stambene zgrade te kako ista stoga ne može biti legalizirana niti etažirana.

Stanje nekretnine u zemljišnim knjigama, katastru i stvarno stanje na terenu nisu usklađeni, a nekretnina, iako u naravi predstavlja stan, u zemljišnim knjigama vodi se kao „vinograd i šuma“ i do danas nije izvršena legalizacija niti etažiranje. Sudski vještak Sanja Miškić iz Zagreba u Procjembenom elaboratu navodi kako prema dostupnim podacima Informacijskog sustava prostornog uređenja ne postoji zabilježba o legalnosti nekretnine kao što su građevinska dozvola, uporabna dozvola, akt o građenju. Budući da nije provedeno etažiranje predmetne zgrade, nekretnina nije upisana kao etažno vlasništvo, pa stoga stanje u naravi predmetne nekretnine ne odgovara onom upisanom u zemljišnoknjižni uložak i u katastarski operat. U predmetnom zemljišnoknjižnom ulošku nije upisana pozitivna zabilježba o legalnosti, odnosno o prilaganju akta za uporabu ili rješenja o izvedenom stanju.“

3. Stoga je odlučeno kao u izreci jer je upraviteljica stečajne mase aktivno legitimira predložiti Skupštinu, a potrebno je odlučiti o pitanjima vezanima za imovinu koja je stečajna masa, o kojim pitanjima odlučuje skupština.

U Slavonskom Brodu 3. svibnja 2023.

Stečajna sutkinja:
Daniela Martini Maoduš

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba jer se odnosi na upravljanje postupkom.

Broj zapisa: **9-30858-51858**

Kontrolni broj: **0dabb-bc978-4873b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Daniela Martini-Maoduš, 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.