



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

R E P U B L I K A H R V A T S K A

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Osijeku, po stečajnoj sutkinji Nadi Roso, u stečajnom postupku nad dužnikom **stečajna masa iza HUMANITAS d.d. u stečaju Osijek, Trg bana Jelačića 27, OIB 21306137675, MBS 030221277**, dana 25. lipnja 2020. g., na prijedlog razlučnog vjerovnika ESSEKER GRUPA d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/2, OIB 55606860500,

r i j e š i o j e

1. **UKIDA SE** odluka Skupštine vjerovnika održane dana 17. lipnja 2020. g. u dijelu kojom je Skupština vjerovnika jednoglasno prihvatila izvješće stečajne upraviteljice i to u odnosu na razdvajanje imovine stečajnog dužnika:
 - nekretnine – zemljište upisano u zemljišno knjižnom odjelu Osijek zk.ul. 16364, k.o. Osijek k.č.br. 3670, dvorište Ružina ulica, površine 2954 m2 od
 - nekretnine – izvanknjižno vlasništvo nedovršena zgrada na istoj čestici zk.ul. 16364 k.o. Osijek k.č.br. 3670 Ružina ulica 63 – 72 Osijek.
2. **ODBIJA SE** zahtjev razlučnog vjerovnika ESSEKER GRUPA d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/2, OIB 55606860500 za ukidanje sljedećih odluka Skupštine vjerovnika: " 3. daje se suglasnost na zaključeni ugovor s Težište projektom d.o.o. Ivanovac o preuzimanju obveze čuvanja nekretnine od dana 15.03.2020. godine, koja se nalazi u Osijeku, Ružina ulica 63-72, kč.br. 3670, k.o. Osijek, za iznos od 15.625,00 kn s PDV, putem čuvarske službe Noky Security d.o.o. Zagreb i 4. daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici na zaključenje ugovora o zakupu nekretnine u Osijeku, Ružina ulica 63-72, kč.br. 3670, k.o. Osijek, s najpovoljnijim ponuđačem Težište – projektom d.o.o. Ivanovac, za mjesečni iznos zakupa od 22.001,25 kn s PDV", kao neosnovan.

3. **OBVEZUJE SE** stečajna upraviteljica Snježana Sudarević iz Osijeka, Trg bana Jelačića 27, OIB 83030278680, da postupi po odlukama Skupštine vjerovnika od 17. 6.2020. pod točkama 3. i 4. kako su donesene te da u roku od 15 dana u spis dostavi Ugovor o zakupu predmetne nekretnine s ponuđačem Težište-projekt d.o.o. Ivanovac za mjesečni iznos zakupa od 22.001,25 kn s PDV-om te drugi Ugovor s Težište-projekt d.o.o. Ivanovac o preuzimanju obveze čuvanja predmetne nekretnine za iznos od 15.625,00 kn s PDV-om putem čuvarske službe Noky security d.o.o. Zagreb.

Obrazloženje

Na sjednici Skupštine vjerovnika u stečajnom postupku nad dužnikom stečajna masa iza HUMANITAS d.d. "u stečaju" Osijek, Trg bana Jelačića 27, OIB 21306137675, MBS 030221277, dana 17.6.2020. Skupština vjerovnika jednoglasno je donijela odluku kojom se prihvaća izvješće stečajne upraviteljice Snježane Sudarević iz Osijeka te većinom glasova odluku kojom se : "3. daje se suglasnost na zaključen ugovor s Težište projektom d.o.o. Ivanovac o preuzimanju obveze čuvanja nekretnine od dana 15.03.2020. godine, koja se nalazi u Osijeku, Ružina ulica 63-72, kč.br. 3670, k.o. Osijek, za iznos od 15.625,00 kn s PDV, putem čuvarske službe Noky Security d.o.o. Zagreb te 4. daje se suglasnost stečajnoj upraviteljici na zaključenje ugovora o zakupu nekretnine u Osijeku, Ružina ulica 63-72, kč.br. 3670, k.o. Osijek, s najpovoljnijim ponuđačem Težište – projektom d.o.o. Ivanovac, za mjesečni iznos zakupa od 22.001,25 kn s PDV".

Većinom glasova Skupština vjerovnika je donijela Odluku pod točkama 3. i 4. i to Težište d.o.o. "stečaju" – utvrđena tražbina II višeg isplatnog reda, redni broj 7 u iznosu od 11.430.050,00 kn, Ante Milas - utvrđena tražbina 10.000,00 kn II viši isplatni red redni broj 2., Marko Milas - utvrđena tražbina 962,20 kn II viši isplatni red, redni broj 3. i Težište – projekt d.o.o. – utvrđena tražbina 14.518.311,37 kn II viši isplatni red , redni broj 8., što ukupno iznosi 25.959.323,37 kn i predstavlja većinu glasova nazočnih vjerovnika s pravom glasa.

Iz izvješća stečajne upraviteljice zastupane po punomoćniku odvjetniku koje je usmeno iznio na Skupštini vjerovnika dana 17.6.2020. proizlazi da imovinu stečajnog dužnika – nekretnine čine:

- zemljište upisano u zk.ul. 16364 k.o. Osijek k.č.br. 3670, dvorište Ružina ulica površine 2954 m2 na kojoj nekretnini je upisano razlučno pravo za korist Esseker grupe d.o.o. Osijek – prvi prednosni red i razlučno pravo za korist Težište-projekt d.o.o. Ivanovac te
- nekretnina koja je izvanknjižno vlasništvo stečajnog dužnika – nedovršena stambeno-poslovna zgrada u Osijeku, Ružinoj ulici 63-72 a koja je sagrađena na istoj čestici odnosno na zemljištu (dvorište) upisanom u zk.ul. 16364 k.o. Osijek k.č.br. 3670.

Ujedno iz obrazloženja razdvajanja gore navedenih predmetnih nekretnina punomoćnik stečajne upraviteljice - odvjetnik naveo je da stečajna upraviteljica smatra da se radi o dvije odvojene imovine - nekretnine budući da nedovršena stambeno - poslovna zgrada nije upisana u zemljišne knjige, nema uporabnu dozvolu a založno pravo nije upisano niti u knjizi položenih ugovora te se radi o dvije cjeline koje imaju samostalan tijek prodaje u stečajnom postupku.

Punomoćnik razlučnog vjerovnika Esseker grupe d.o.o. - odvjetnik predložio je da se odluka Skupštine kojom je prihvaćeno izvješće stečajne upraviteljice u tom dijelu ukine navodeći da se radi o jednoj nekretnini a ne o dvije nekretnine budući je zgrada izgrađena na navedenoj čestici te se radi o jedinstvu nekretnine kao opće prihvaćenom pravnom načelu iz razloga što sve što je na nekoj čestici izgrađeno predstavlja cjelinu a u protivnom bi zgrada na neobjašnjiv način bila odvojena od zemljište – čestice što je pravno i činjenično nemoguće.

Sukladno čl. 366. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne Novine 91/96 – 152/14) u svezi s čl. 9. istog Zakona propisano je da (st. 1.) pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišno knjižni uložak one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišno knjižno tijelo) koje je kao takvo jedna nekretnina. (st. 3.) Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. (st. 4.) Nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine koje su trajno povezane s tim zemljištem ako ih od njega pravno odvaja stvarno pravo koje svojega nositelja ovlašćuje da na tom tuđem zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu, isto na odgovarajući način vrijedi i za zgrade i druge građevine koje od zemljišta ili od općeg dobra pravno odvaja na zakonu osnovana koncesija koja svojega nositelja ovlašćuje da na tome ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu.

Slijedom citirane odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nije moguće razdvojiti kao dvije cjeline vlasništvo stečajnog dužnika zemljište upisano u zemljišno knjižni odjel Osijek zk.ul. 16364 k.o. Osijek k.č.br. 3670 dvorište Ružina ulica površine 2954 m² (zemljište) od na istoj čestici izgrađene nedovršene zgrade u Ružinoj ulici Osijek 63 – 72 a koja nedovršena zgrada nije upisana u Zemljišnim knjigama. Navedena nedovršena zgrada nije upisana u Zemljišnim knjigama te nesporno nema niti uporabnu dozvolu budući da nije izgrađena u cijelosti ali navedeni razlog ne predstavlja okolnost da ista ne pripada zemljištu a kako je to i sukladno odredbama čl. 366. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Naime, sukladno čl. 301. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da dok traje založno pravo namirenje tražbine osigurava zalog kao cjelina, uključivši sve njezine pripadnosti, ako se zalog podijeli, založno pravo nastavlja teretiti ono na što se zalog podijelio ili se od njega odvojilo, ako zalog propadne pa umjesto njega nastane pravo kojega nadomješćuje, založno pravo traje i dalje na tom pravu. Sukladno citiranom

članku Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Esseker grupa d.o.o. ima upisano založno pravo - prvi prednosti red te Težište – projekt d.o.o. Ivanovac – drugi red upisa založnog prava kako na zemljištu tako i na svemu što je s njim trajno povezano odnosno na nedovršenoj zgradi na istoj čestici.

Slijedom navedenog valjalo je, na prijedlog razlučnog vjerovnika Esseker grupa d.o.o. ukinuti odluku Skupštine vjerovnika od 17.6.2020. u dijelu izvješća kako je to i navedeno u izreci ovog rješenja te odlučiti kao pod točkom 1.

U odnosu na prijedlog razlučnog vjerovnika Esseker grupa d.o.o. zastupan po punomoćniku – odvjetniku za ukinuće odluka Skupštine vjerovnika donesene većinom glasova pod točkom 3. i 4. od 17.6.2020. valjalo je isti odbiti.

Ovo iz razloga što je stečajna upraviteljica u obvezi postupiti po odlukama Skupštine vjerovnika na način kako su iste donesene.

Naime, takvim odlukama Skupštine vjerovnika kojom je dana suglasnost na zaključenje ugovora s Težište – projekt d.o.o. Ivanovac o preuzimanju obveze čuvanja nekretnine od dana 15.3.2020. – prizemlje nedovršene zgrade u Osijeku Ružina ulica 63-72 koja se nalazi na k.č.br. 3670 k.o. Osijek za iznos 15.625,00 kn s PDV-om putem čuvarske službe Noky security d.o.o. Zagreb te s istima zaključiti ugovor o zakupu predmetne nekretnine za mjesečni iznos zakupa od 22.001,25 kn s PDV-om ne predstavljaju štetne ugovore za stečajnu masu i interes svih vjerovnika.

Navedene odluke Skupštine vjerovnika pod točkama 3. i 4. ne sadrže prijedlog stečajne upraviteljice da se u Ugovor o zakupu uvrsti uvjet da se zakupnina od 22.001,25 kn s PDV-om umanjuje za iznos čuvarske službe od 15.625,00 kn. Naime, iz navedenih odluka Skupštine vjerovnika proizlazi da je Težište-projekt d.o.o. ponudio podmiriti naknadu čuvarske službe Noky security d.o.o. Zagreb u iznosu od 15.625,00 kn te ujedno kao najpovoljniji ponuđač temeljem oglasa objavljenom u Večernjem listu dana 27.5.2020. u kojem je stečajna upraviteljica javno objavila ponude zakupa predmetne nekretnine i to samo prizemlja neizgrađene stambeno-poslovne zgrade, je ponudio zakup u iznosu od 22.001,25 kn.

U navedenom oglasu u Večernjem listu od 27.5.2020. stečajna upraviteljica nije navela mogućnost da se predmetni zakup umanjí za iznos čuvarske službe a Skupština vjerovnika u svojim odlukama nije iznos zakupnine umanjila za iznos čuvarske službe.

Slijedom navedenog stečajna upraviteljica dužna je postupiti po odlukama Skupštine vjerovnika koje su isti donijeli dana 17.6.2020. u sadržaju kako su doneseni budući da prijedlog stečajne upraviteljice nije uvršten u odluke Skupštine vjerovnika da se odobri već zaključen Ugovor o čuvanju predmetne nekretnine s time da će se prefakturirati čuvanje zgrade stečajnom dužniku u iznosu od 15.625,00 kn s PDV-om za 12 h čuvanja dnevno te za blag dane i neradne dane za 24 h uz obvezu plaćanja Težište-projekt d.o.o. na način da se zakupnina s najboljim ponuditeljem Težište-projekt d.o.o. umanjí za navedeni iznos čuvarske službe, slijedom čega prijedlog stečajne upraviteljice nije usvojen.

Slijedom navedenog valjalo je odlučiti kao u izreci pod točkom 2. i 3. a sukladno čl. 108. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15 i 104/17).

U Osijeku 25. lipanj 2020.

Zapisničar: Maja Kocijan

STEČAJNA SUTKINJA
Nada Roso

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana pismeno u 3 primjerka putem ovog suda.

DNA:

1. e-ogl.
2. st. uprav. Snježana Sudarević
3. za raz. vj. ESSEKER GRUPA d.o.o. Osijek – Branimir Fingler odv. u Os, Šet. P. Preradovića 3
4. povjerenik dr. sc. Ivo Mijoč
5. za Ante Milas, Težište-projekt d.o.o. i Marko Milas – pun. Dušanka Rušinović odv. u Zadru, Put Kotlara 38
6. kal. 25.7.

Broj zapisa: **17897-15603**

Kontrolni broj: **02397-2b093-50d02**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NADA ROSO, 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.