



Republika Hrvatska

3 St-413/2016-77

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

REPUBLIKA HRVATSKA

R J E Š E N J E

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po stečajnoj sutkinji Danijeli Martini Maoduš, u postupku stečaja nad dužnikom MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Slavonski Brod, Matije Gupca 22, OIB: 25029020073, koga zastupa stečajna upraviteljica Alma Opačak iz Slavonskog Broda, dana 16. ožujka 2020.

r i j e š i o j e

I Odobrava se stečajnoj upraviteljici Almi Opačak poduzimanje slijedećih radnji:

- a) zaključenje anexa sudske nagodbe u formi sudske nagodbe ili nagodbe pred javnim bilježnikom, javnobilježničke isprave odnosno solemniziranog ugovora za kupca Josipa Zvirotić, Gornje Bebrine, za stan 18.suvlasnički udio:72/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) uz istovremeno zaključenje anexa sudske nagodbe kojim će se izdati tabularna izjava kupcu Josipu Zvirotić za stecanje prava vlasništva na stanu sa parkirališnim mjestom;
- b) zaključenje sudske nagodbe ili nagodbe pred javnim bilježnikom, javnobilježničke isprave ,odnosno solemniziranog ugovora koji ima snagu sudke nagodbe za kupca Olgu Obradović, za stan 11.suvlasnički udio:34/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) uz kojom će se omogućiti uknjižba prava vlasništva Olgi Obradović na čijem zemljištu je sagrađena poslovno – stambena zgrada i izdati tabularna izjava kupcu za stecanje prava vlasništva na stanu uz parkirališno mjesto.
- c) zaključenje zaključenje sudske nagodbe ili nagodbe pred javnim bilježnikom, javnobilježničke isprave odnosno solemniziranog ugovora koji ima snagu sudke nagodbe za kupca Đuro Đaković Termoenergetska postrojenja d.o.o. Slavonski Brod , za stan 15.suvlasnički udio:372/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) uz istovremeno omogućavanje temeljem te nagodebe uknjižbe prava vlasništva na pravnu osobu temeljem pravomoćne i ovršne presude Općinskog suda u Slavonskom Brodu poslovni broj P-390/2012-19 od 02.prosinca 2013. i izdavanje tabularne izjave kupcu za stecanje prava vlasništva na stanu s parkirališnim mjestom.
- d) zaključenje sudske nagodbe ili nagodbe pred javnim bilježnikom, javnobilježničke isprave odnosno solemniziranog ugovora koji ima snagu sudke nagodbe za kupca Katu Božić, iz Slavonskog Broda, A. Štampara 12 , za stan 16.suvlasnički udio:51/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) uz istovremeno zaključenje kojim će se omogućiti i uknjižba prava vlasništva na kupca i izdati tabularna izjava kupcu za stecanje prava vlasništva na stanu.

e) zaključenje zaključenje sudske nagodbe ili nagodbe pred javnim bilježnikom, odnosno solemniziranog ugovora koji ima snagu sudke nagodbe za kupca. Nenad Pandak, iz Slavanskog Broda, A. Štampara 12, za stan 13. suvlasnički udio: 51/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) uz kojim će se omogućiti uknjižba prava vlasništva i izdati tabularna izjava kupcu za stećanje prava vlasništva na stanu s parkirališnim mjestom

f) zaključenje zaključenje sudske nagodbe ili nagodbe pred javnim bilježnikom, javnobilježničke isprave odnosno solemniziranog ugovora koji ima snagu sudke nagodbe za kupca Stanišić Dubravku, iz Slavanskog Broda, A. Štampara 12, za stan 20. suvlasnički udio: 49/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) kojim će se omogućiti uknjižba prava vlasništva i izdati tabularna izjava kupcu za stećanje prava vlasništva na stanu koji koristi Dubravka Stanišić upisanog u zk.ul.br. 5815 k.o. Slavonski Brod, kč.br. 4595/2 – Stambena zgrada u Nas. Kralja Tomislava sa 590 m², 35 suvlasnički dio : 1/43 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35), stan na IV katu u Naselju Kralja Tomislava 2 (2/3) koji se sastoji od 1.sobe, kuhinje, ostave, kupaonice i hodnika ukupne površine od 34,33 m².

g) zaključenje zaključenje sudske nagodbe ili nagodbe pred javnim bilježnikom, javnobilježničke isprave odnosno solemniziranog ugovora koji ima snagu sudske nagodbe za kupca Dinka Kutlić, iz Slavanskog Broda, A. Štampara 12, za stan 19. suvlasnički udio: 51/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) kojim će se omogućiti uknjižba prava vlasništva i izdati tabularna izjava kupcu za stećanje prava vlasništva na stanu.

II odbija se prijedlog stećajne upraviteljice da se dopusti sklapanje Ugovora, odnosno nagodbi za stanove i parkirališna mjesta iz toč. I ove odluke uz uvjet da kupci- posjednici nekretnina uplate iznos cijene parkirališnih mjesta po nalogu suda i da se odreknu tražbina s osnova parničnih troškova po nalogu suda, te da se odredi ročište radi raspravljanja po prijedlogu stećajne upraviteljice od 13. ožujka 2020.

Obrazloženje

Stećajna upraviteljica Alma Opaćak je dana 13. ožujka 2020 dostavila podnesak u kojem navodi sljedeće:

„ U dosadašnjem tijeku stećajnog postupka izvršeno je etažiranje nekretnine upisane u zk.ul.br. 6558 k.o. Slavonski Brod, kč.br. 4350/4 – ULICA dr. ANDRIJE ŠTAMPARA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE sa 804 m².

Etažiranjem su prenesene sve uknjižbe založnog – razlučnog prava na svaki etažni udio.

Ovosudnim rješenjem, broj gornji, od 24.veljače 2020. , odlučeno je da se nekretnine koje su nesporno imovina stećajne mase unovče u stećajnom postupku i to 4. suvlasnički dio, 5. suvlasnički dio, 10. suvlasnički dio.

Za dio preostalih nekretnina, etažnih udjela, u tijeku su stećajni postupci, dok je u jednom predmetu zaključena sudska nagodba, a u dva predmeta je ishodaena pravomoćna sudska presuda prije otvaranja stećajnog postupka.

S obzirom na činjenicu kako ovaj postupak traje od 2016. g. , a da su se etažiranjem stekli uvjeti za razrješenje vlasničkih odnosa, a posebice uzimajući u obzir činjenicu kako su svi razlučni vjerovnici zaštićeni u pogledu svojih tražbina prema stečajnom dužniku prijenosom uknjižbe na svaki etažni udio prema prednosnom redu upisa neovisno o činjenici tko je uknjiženi vlasnik nekretnine (stečajni dužnik ili kupac od prije stečaja) , kao i činjenicu da je stečajna upraviteljica pokušala od Odbora vjerovnika ishoditi suglasnost za sporazumno rješenje dijela spornih odnosa sa kupcima na način da im se omogući upis prava vlasništva na stanovima , ali nije uspjela ishoditi suglasnost niti očitovanje zašto se ne prihvaća prijedlog , sve u svrhu kako bi se u stečajnom postupku moglo ići prema rješenju problema jer se radi o fizičkim i pravnim osobama koje više od 10 godina čekaju rješenje, predlažem stečajnoj sutkinji slijedeće:

- zakazati ročište pred stečajnom sutkinjom na kojem će se:

a) ishoditi suglasnost stečajne sudkinje za sklapanje nagodbi s kupcima.

Stečajne upraviteljica u podnesku obrazlaže kako slijedi: „ Kod dvostranoobveznih ugovora stečajni upravitelj ima pravo izbora u postupanju i pravo zahtijevati ispunjenje druge ugovorne strane , a što se ovim prijedlogom i čini, uvažavajući pri tom činjenicu kako razlučni vjerovnici niti u kojem pogledu neće biti oštećeni jer se u njihovo razlučno pravo ovim prijedlogom ne dira, a kao imaju pravo i na do sada rezervirani dio kupoprodajne cijene kupca Nenad Pandak i Dinke Kutlić, te dio cijene koji će se polučiti po osnovi plaćanja parkirališnih mjesta, a stečajna masa neće biti opterećena troškovima parničnog postupka.”

Stečajna upraviteljica se je u podnesku pozvala na slijedeće:

- Zapisnik sa sjednice Odbora vjerovnika održane dana 28.svibnja 2019.
- Dopuna izvješća stečajne upraviteljice od 31.svibnja 2019.
- Zamolba za dostavom očitovanja od 13.siječnja 2020.

Sud cijeni u bitnom prijedlog stečajne upraviteljice kao logičan i u interesu bržeg i ekonomičnijeg zaključenja ovog stečajnog postupka jer postoje brojni sporovi s kupcima stanova prije otvaranja stečajnog postupka u kojima nastaju ili su već nastali troškovi koji opterećuju stečajnu masu i produžavaju tijek postupaka, postoje pravomoćne presude Visokog trgovačkog suda npr. -----iz kojih je vidljiv stav višeg suda : da je moguće ugovorno urediti odnose s kupcima etažnih jedinica nakon što je etažiranje izvršeno, da kupci stanova u posjedu uživaju već i parkirališta mjesta i to više od 10 godina koje su kupili uz stanove, ali to nije bilo navedeno u pisanim predugovorima a (osim u predugovoru Olge Obradović), da stečajna upraviteljica obaviještava su su kupci zainteresirani i platiti cijenu parkirališnih mjesta.

Sud utvrđuje da se radi o izlučnim pravima kupaca stanova s pripadajućim parkirališnim mjestima, jer je nesporna činjenica da kupci uživaju i stanove i parkirališta mjesta temeljem pisanih predugovora i usmenih ugovora koji su izvršeni, jer se prodavatelj obvezao izvršiti etažiranje na način da pojedina parkirališna mjesta budu sastavni dio stanova,

što je u ovom stečajnom postupku prodavatelj konačno i izvršio, pa se nedostatak forme za parkirališna mjesta i stanove više ne može isticati, jer je utvrđena činjenica postojanja pravne osnove, usmenih ugovora koji su izvršeni- plaćene kupoprodajne cijene za stanove, u, činjenica poštenosti i savjesnosti kupaca nekretnina, činjenica posjeda kupaca nekretnina više od 10 godina.

Stoga su kupci nkerenina – stanova s pripadajućim parkirališnim mjestima već vlasnici tih nekretnina po osnovi dojelosti, isti su i ovlaštenici izlučnih prava u ovom postupku pa nije potrebno daljnje vođenje postupaka da bi se te činjenice utvrdile.

Prema odredbi čl. 159 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14: dalje ZOVDSP) samostalni posjednik nekretnine kojemu je posjed zakonit, pošten i savjestan stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom 10 godina neprekidnog samostalnog posjedovanja, a ukoliko se radi o nekretnini u vlasništvu Republike Hrvatske ili lokalne samouprave, odnosno Crkve potrebno je dvostruko vrijeme trajanja dosjedanja.

O izlučnom pravu se u stečajnom postupku ne odlučuje posebnom odlukom, nego je činjenica postojanja izlučnog prava od značenja za donošenje odluke koja imovina se prodaje u stečajnom postupku po pravilima ovršnog postupka.

Imovina na kojoj postoje izlučna prava se ne prodaje u stečajnom postupku, nego je istu potrebno uručiti na odgovarajući način stvarnim vlasnicima, u ovom slučaju u formi da je moguće iste upisati na ime kupaca- stvarnih vlasnika u zemljišnim knjigama i kojih razloga treba sklopiti nagodbe odnosno ugovore u odgovarajućoj formi..

Iz navedenog razloga o prodaji tih nekretnina ne odlučuju niti odbor vjerovnika niti skupština jer ta imovina nije stečajna masa.

Stoga je osnovan prijedlog stečajne upraviteljice da se istoj dopusti sklapanje ugovora, nagodbi odnosno aneksa već sklopljenih nagodbi i ugovora u formi dostatnoj za upis prava vlasništva stečenog temeljem Zakona na kupce nekretnina.

Iz spisa je vidljivo da Odbor vjerovnika nije donio odluku o predmetnoj imovini na sjednici održanoj dana 28. svibnja 2019. kada još nije provedeno etažiranje, a da je stečajna upraviteljica bezuspješno urgirala nakon provedenog etažiranja donošenje takve odluke.

Iz spisa je vidljivo da kupci koji su već sklopili nagodbe prije etažiranja urgiraju izdavanje tabularnih isprava, tako da je realno za pretpostaviti da bi mogli pokrenuti nove parnične postupke iz kojih bi mogle nastati obveze za naknadu troškova za stečajnu masu

Iz drugostupanjskih odluka je vidljivo da su vođenjem brojnih parničnih postupaka već nastale obveze za stečajnu masu, čiji teret se može smanjiti sklapanjem nagobi, odnosno ugovora s kupcima prema prijedlogu stečajne upraviteljice.

Sud je odbio prijedlog stečajne upraviteljice u dijelu da se dopusti sklapanje ugovora , nagodbi i sl uz uvjet da se kupci koji imaju pravni osnov za tražbinu po sonova parničnih troškova iste odreknu jer u tom dijelu takava odredba ugovora može biti samo izraz suglasne volje obje stranke ugovora.

Sud je odbio prijedlog stečajne upraviteljice u dijelu da se dopusti sklapanje ugovora, odnosno nagodbi i sl uz uvjet da se kupci opbvežu na plaćanje cijene parkirališnih mjesta, jer je utvrđeno da su isti već temeljm Zakonu vlasnici predmetnih nekretnina, jer iste koriste više od 10 godina, obzirom da su se uselili 2009 godine, a ako kupci ipak budu imali volju isplatiti i cijenu parkirališnih mjesta, u tom dijelu takava odredba ugovora može biti samo izraz suglasne volje obje stranke ugovora.

Za donošenje odluke po prijedlogu stečajne upraviteljice od 13. ožujka 2020, nije bilo potrebno zakazivati posebno ročište, jer osnovanost prijedloga proizlazi iz u spis dostavljene dokumentacije.

U Slavonskom Brodu, 16. ožujka 2020.

s u d a c

Daniela Martini Maoduš

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove odluke dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu u Zagrebu u roku od 8 dana po primitku ove odluke, a koji rok počinje teći istekom osmog dana od objave odluke na e oglasnoj ploči. Žalba se podnosi putem ovog suda .

Broj zapisa: **17894-e7e73**

Kontrolni broj: **013f4-47c12-06ee9**

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.