



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Stalna služba u Slavonskom Brodu
Trg pobjede 13
35 000 Slavonski Brod

Poslovni broj: 3/St-413/2016-269

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

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, 17. rujna 2021.

riješio je

I Odobrava se stečajnoj upraviteljici Almi Opačak poduzimanje slijedeće radnje:

-zaključenje izvansudske nagodbe u formi javnobilježničkog akta s kupcem – stečajnom vjerovnicom Jadrankom Pastuović Čuk, Slavonski Brod, A. Štampara 12, za nekretninu:

17. suvlasnički udio: 57/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E 15): stan oznake S 13 na 4 katu koji se sastoji od: ulaza površine 5,24 m², wc-a površine 1,54 m², kupaoalice površine 4,42 m², dnevnog boravka s blagovaonicom površine 26,10 m², kuhinje površine 5,27 m², sobe 1 površine 9,11 m², garderobe površine 4,84 m², sobe 2 površine 9,69 m², sobe 3 površine 7,35 m², ostave površine 0,91 m², degažmana površine 3,05 m², lođe 1 (2,50 m² x 0,75 m²) i lođe 2 (3,15 m² x 0,75 m²), ukupne površine 81,72 m² i pripadajući sporedni dio: parkirno mjesto P13 (11,50 x 0,20m) površine 2,30 m²,

s kojima nekretninama je neodvojivo povezano suvlasništvo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i zemljišta nekretnina upisanih u z.k.ul. 6558 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 4350/4 ULICA DR. ANDRIJE ŠTAMPARA od 804 m², DVORIŠTE od 502 m², ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Slavonski Brod, Ulica A. Štampara 12 od 302 m², ukupno 804 m²,

na način da kupac uplati dio kupoprodajne cijene stana i kupoprodajne cijene parkirališnog mjesta u ukupnom iznosu od 283.339,16 kn (pdv uključen), a koji dio kupoprodajne cijene nije uplaćen prije otvaranja stečajnog postupka na žiro račun stečajnog dužnika, odnosno nakon eventualnog zaključenja stečajnog postupka na žiro račun stečajne mase brisanog stečajnog dužnika, uz obvezu kupca – stečajnog vjerovnika odreći se novčane tražbine prema stečajnom dužniku utvrđene rješenjem ovog suda 3/St-413/2016-34 od 23. svibnja 2016. i uz obvezu povlačenja ovršnog prijedloga protiv stečajnog dužnika.

Obrazloženje

1. Stečajna upraviteljica Alma Opačak je podneskom od 13. rujna 2021. podnijela zahtjev za odobrenje pravne radnje sklapanja izvansudske nagodbe u formi javnobilježničkog akta s kupcem stana stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog dužnika koji je u posjedu tog stana s parkirališnim mjestom, a koja je djelomično uplatila kupoprodajnu cijenu prije otvaranja stečaja, prijavila tražbinu u stečajnom postupku s osnova dijela isplaćene kupoprodajne cijene i pokrenula vršni postupak.

2. Stečajna upraviteljica obrazlaže zahtjev kako slijedi.

"Prije otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom pravni prednik stečajnog dužnika kao prodavatelj i bivši suprug stečajne vjerovnice zaključili su Predugovor o kupoprodaji nekretnina za stan 17. suvlasnički dio :57/1000 (E-15) s tim da je kupac isplatio dio kupoprodajne cijene u iznosu od 40.000 EUR-a, a koja tražbina je utvrđena rješenjem naslovnog suda u iznosu od 444.772,13 kn i odmah je stan predan u posjed obitelji Pastuović Ćuk u kojem se nalaze do danas s tim da Jadranka Pastuović Ćuk, nakon razvoda od supruga, plaća najam za stan od dana otvaranja stečajnog postupka. Stečajna vjerovnica Jadranka Pastuović Ćuk spremna je isplatiti ostatak kupoprodajne cijene zajedno s parkirališnim mjestom u iznosu od 283.339,16 kn (iznos utvrđene tražbine od 444.772,13 kn stavlja se u prijeboj s ukupnom kupoprodajnom cijenom stana i parkirališnog mjesta u iznosu od 711.550,00 kn jer su oba potraživanja dospjela prije otvaranja stečajnog postupka stoga je prijeboj moguć , dopušten i zakonit). Budući se radi o dvostranom pravnom poslu koji je zaključen prije otvaranja stečajnog postupka, u svrhu ispunjenja ugovora predlaže se izdati suglasnost stečajnoj upraviteljici za zaključenje Izvansudske nagodbe u formi javnobilježničkog akta, a kojim će stečajna vjerovnica uplatiti razliku kupoprodajne cijene za stan i kupoprodajne cijene za parkirališno mjesto koje čini sporedni dio stana, odreći se novčane tražbine prema stečajnom dužniku utvrđene ovosudnim rješenjem, broj gornji, podbroj 34 od 23. svibnja 2016., po završnoj diobi i povući prijedlog za ovrhu u cijelosti."

3. Iz spisa proizlazi slijedeće: u ovoj pravnoj stvari stečajni dužnik je na zemljištu izgradio zgradu prije otvaranja stečajnog postupka, sklapao je ugovore i predugovore za stambene i poslovne prostore za koje je primao kupoprodajne cijene ili dijelove kupoprodajnih cijena, a zgrada nije bila upisana u zemljišne knjige niti su stanovi bili etažirani.

4. Etažiranje i upis zgrade u zemljišne knjige provedeno je tek u tijeku stečajnog postupka.

5. Sud cijeni prijedlog stečajne upraviteljice kao logičan i u interesu bržeg i ekonomičnijeg zaključenja ovog stečajnog postupka jer: postoje pravomoćne presude Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske iz kojih je vidljiv stav višeg suda: da je moguće ugovorno urediti odnose s kupcima etažnih jedinica nakon što je etažiranje izvršeno u tijeku stečajnog postupka, da kupci stanova u posjedu uživaju i parkirališta mjesta i to više od 10 godina koje su kupili uz stanove, ali to nije bilo navedeno u pisanim predugovorima (osim u predugovoru Olge Obradović), da su sa dijelom ostalih kupaca sklopljene nagodbe i izvršen upis kupaca kao vlasnika u zemljišne knjige temeljem rješenja ovog suda 3/St-413/2016-243, a da je i kupac Jadranka Pastuović Ćuk zainteresirana platiti ostali iznos kupoprodajne cijene za stan i parkirališno mjesto koje nekretnine uživa i odreći se tražbine prema stečajnom dužniku.

6. Iz spisa proizlazi da je Jadranka Pastuović Ćuk prije otvaranja stečajnog postupka i vrijeme dok je bila u braku s ranijim suprugom sklopila predugovor sa stečajnim dužnikom, da je tada plaćen dio kupoprodajne cijene, da su nakon razvoda braka raniji supružnici ugovorno riješili pitanje bračne stečevine i da je predmetni stan pripao u vlasništvu Jadranke Pastuović Ćuk pa je ista ovlaštena sklopiti i izvansudsku nagodbu sa stečajnim dužnikom.

7. Sud utvrđuje da se radi o izlučnom pravu kupca stana s pripadajućim parkirališnim mjestom jer je nesporna činjenica da kupci uživaju i stanove i parkirališta mjesta temeljem pisanih predugovora i usmenih ugovora koji su izvršeni, jer se prodavatelj, stečajni dužnik prije otvaranja stečaja, 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, činjenica poštenosti i savjesnosti kupaca nekretnina, činjenica posjeda kupaca nekretnina više od 10 godina. Stoga su kupci nekretnina – stanova s pripadajućim parkirališnim mjestima uključujući Jadranku Pastuović Ćuk već vlasnici tih nekretnina po osnovi dosjelošti, isti su i ovlaštenici izlučnih prava u ovom postupku pa nije potrebno daljnje vođenje postupaka da bi se te činjenice utvrdile.

8. 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 je stečajna masa.

9. Imovina na kojoj postoje izlučna prava se ne prodaje u stečajnom postupku jer nije stečajna masa. Iz navedenog razloga o načinu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za te nekretnine i o tome koje pravne radnje treba poduzeti ne odlučuju niti Odbor vjerovnika niti Skupština. Stoga je osnovan prijedlog stečajne upraviteljice da se istoj dopusti sklapanje izvansudske nagodbe u formi javnobilježničkog akta, kako bi ista imala svojstvo ovršne isprave što je bitno jer u istoj trebaju biti utvrđene međusobne obveze stranaka.

10. 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.

11. 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.

12. O podnesenom zahtjevu sud je odlučio po čl. 17. st. 1. toč. 3. Stečajnog zakona (NN 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 197/03, 82/06) u svezi sa čl. 441. st. 1. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17) i to rješenjem na koje postoji pravo žalbe kako

bi se zainteresiranim strankama pružila mogućnosti ulaganja žalbe, sukladno njihovom pravu sudjelovanja u postupku.

U Slavonskom Brodu 17. rujna 2021.

Stečajna sutkinja:
Daniela Martini Maoduš

NAPUTAK O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove odluke dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana po primitku ove odluke putem ovog suda.

Broj zapisa: **eb2ff-bd672**

Kontrolni broj: **00b3c-2f05b-45841**

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.