



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

Poslovni broj: 3/St-170/2022-33

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. kolovoza 2023.

z a k l j u č i o j e

I Određuje se ročište za utvrđenje vrijednosti nekretnine :
-1/6 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci zk. ul. br. 3091 k.o. Zamet k.č.br. 50/1 vinograd i šuma od 663 m², a koji suvlasnički dio u naravi čini stan u stambenoj zgradi površine 63,92 m² sa dva parkirališna mjesta i spremištem u potkrovlju i suterenu.
za dan: 8. rujna 2023. u 11,00 sati ,u prostorijama Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu, Trg pobjede 13, III kat, soba 73, Slavonski Brod.

II Na ročište se pozivaju stečajni vjerovnici, razlučni vjerovnik Ranko Foune po punomoćniku odvjetniku Samiru Ilijazi i upraviteljica stečajne mase , koji se pozivaju dostaviti procjene tržišne vrijednosti nekretnine i primjedbe na dostavljene procjene : Dražena Slunjski od 21. 11. 2019. Iz kojeg proizlazi tržišna vrijednost nekretnine od 115.000,00 Eura/866.467,50 kn, te na noviji vještački nalaz tržišne vrijednosti nekretnina od strane Above capital j. d. o.o. Zagreb, odnosno stalnog sudskog vještaka Sanje Miškić iz kojeg proizlazi tržišna vrijednost nekretnina u iznosu od 87.000,00 Eura/655.501.50 kn koji je naručio razlučni vjerovnik.

Obrazloženje

1.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. 50/1 vinograd i šuma od 663 m², a koji suvlasnički dio u naravi čini stan u stambenoj zgradi nakojim nekretninama je upisano razlučno pravo Ranka Foune.

2. 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 Ranka 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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 navodno iznosi 59.230,00 EUR-a.

7. Glede predmetne nekretnine razlučni vjerovnik 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.

8. 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 zabilježba o legalnosti, odnosno o prilaganju akta za uporabu ili rješenja o izvedenom stanju.“

9. Po istom prijedlogu upraviteljice stečajne mase određena je skupština na kojoj je usvojena odluka da se pristupi izvršenju ugovora o kupoprodaji s razlučnim vjerovnikom Rankom Foune na način da se smanji iznos preostale razlike za isplatu kupoprodajne cijene na iznos od 15.000,00 eura, koja Odluka je ukinuta Rješenjem stečajnog suca iz srpnja 2023, a nije postala pravomoćnom zbog ulaganja žalbe.

10. Razlučni vjerovnik je stavio prijedlog za kupnju nekretnine po čl. 247 Stečajnog zakona NN 71/15, 104/17 i 36/22, dalje SZ-a iako je uložio žalbu na Odluku suda o ukidanju odluke Skupštine vjerovnika.

11. Stoga je odlučeno kao u izreci jer je Rješenje o prodaji nekretnina u stečajnom postupku pravomoćno još u tijeku stečajnog postupka, postupci koji su priječili daljnju prodaju su okončani, a razlučni vjerovnik je iskazao namjeru kupnje nekretnina u postupku po čl. 247 SZ-a te je u spis priložio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine od strane stalnog sudskog vještaka.

12. Ako bi u daljem tijeku postupka Visoki trgovački sud u Zagrebu odlučujući po žalbi na odluku ovog suda o ukidanju odluke Skupštine vjerovnika iz srpnja 2023, istu odluku ukinuo, sud može zastati s daljnjim postupkom radi prodaje nekretnine po čl. 247 SZ-a.

U Slavonskom Brodu, 3. kolovoza 2023.

Stečajna sutkinja:
Daniela Martini Maoduš

Broj zapisa: **9-3085b-17e7c**

Kontrolni broj: **01bbb-a4d41-45a85**

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.