



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Osijek, Zagrebačka

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku, po stečajnoj sutkinji Nadi Roso, u stečajnom postupku nad dužnikom **stečajna masa iza HUMANITAS d.d. Piškorevci, Zagrebačka 8/a, OIB: 21306137675, MBS: 030221277**, dana 22. prosinca 2020. g.,

r i j e š i o j e

1. ODBIJA SE zahtjev razlučnog vjerovnika Esseker grupa d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/II, OIB: 55606860500 za ukidanje Odluka Skupštine vjerovnika od 16. prosinca 2020. g. a koje glase:

"**Ad 1)** Odluka o istovremenoj (skupnoj) prodaji nekretnina: nekretnine kč.br. 3670 dvorište Ružina koja je upisana u Zemljišnoj knjizi nadležnog suda u zk ulošku broj 16364 k.o. Osijek (zemljište), a na kojoj se nalaze upisana založna prava (dalje u tekstu: nekretnina A) i nekretnine: nedovršena stambeno poslovna zgrada u Osijeku, koja se sastoji od 5 katova, sagrađena na kč. br. 3670 dvorište Ružina (dalje u tekstu: nekretnina B), koja nekretnina nije upisana u Zemljišnoj knjizi nadležnog suda i na kojoj nema upisanih založnih prava, putem elektroničke javne dražbe kod Fine, a prema slijedećim uvjetima: nije dopušteno na prvoj dražbi smanjenje prodajne cijene ispod 75% od ukupno utvrđene vrijednosti ovih nekretnina, nije dopušteno na drugoj javnoj dražbi smanjenje utvrđene vrijednosti ovih nekretnina ispod 50%, nije dopušteno na trećoj javnoj dražbi smanjenje utvrđene ukupne vrijednosti ovih nekretnina ispod 25%, nije dopušteno prodati ove nekretnine po početnoj cijeni od 1,00 kuna, a skupština vjerovnika će, u slučaju da nekretnine ne budu prodane niti na trećoj javnoj dražbi, donijeti novu odluku o uvjetima i načinu prodaje, dok je za sudjelovanje u e-javnim dražbama potrebno uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti ovih nekretnina.

Ad 2) a) Utvrđuje se da ukupna procijenjena vrijednost nekretnina: zemljište k.č.br. 3670 ko Osijek i (nedovršenog stambeno - poslovnog) + objekta na njemu izgrađenog - iznosi 42.646.240,00 kn, od čega utvrđena vrijednost zemljišta k.č.br. 3670 ko Osijek iznosi 2.450.000,00 kn, a utvrđena vrijednost objekta iznosi 40.196.240,00 kn. Iz navedenog slijedi da u ukupnoj vrijednosti obaju nekretnina (42.646.240,00 kn) - vrijednost zemljišta od 2.450.000,00 kn sudjeluje sa $(2.450.000,00 : 42.646.240,00 \times 100 =) 5,7449378\%$, a vrijednost objekta sa $(40.196.240,00 : 42.646.240,00 \times 100 =) 94,255062\%$.

b) Obzirom da na nekretnini zemljište k.č.br.3670 ko Osijek - postoji upisano založno pravo za korist Esseker grupe d.o.o., koje je osporeno tužbom Vjerovnika Težište projekt d.o.o. u parnici koja je u tijeku kod Trgovačkog suda Osijek, broj P 255/2019, te da će u slučaju tužiteljevog pravomoćnog uspjeha u sporu - razlučno pravo biti vraćeno na korist pravnog prednika Bobar banke a.d. Bijeljina RS BiH, izvršiti će se rezervacija sredstava na depozitnom računu Naslovnog suda - do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P 255/2019 koji se vodi pred Trgovačkim sudom Osijek - u iznosu od 100% od ukupno postignute kupoprodajne cijene.

c) U slučaju da na javnoj dražbi kao kupac s najpovoljnijom ponudom - bude Esseker grupa d.o.o. - neće se izvršiti prijeboj tražbine Esseker grupe d.o.o. :

- s protu-tražbinom po osnovi ostvarene cijene objekta izgrađenog na zemljištu k.č.br. 3670 ko Osijek, dok Esseker grupa ne dostavi valjani dokaz (javnu ispravu ili javno ovjerovljenu privatnu ispravu) o tome da je ona stekla (da ima) založno pravo na objektu izgrađenom na zemljištu k.č.br. 3670 k.o. Osijek

- s protu-tražbinom po osnovi ostvarene cijene zemljišta k.č.br. 3670 ko Osijek – do pravomoćnog okončanja postupka P 255/2019 koji se vodi pred Naslovnim sudom, nego će kupac Esseker grupa d.o.o. izvršiti uplatu kupovnine u cijelosti - na depozitni račun Trgovačkog suda Osijek, nakon čega će joj nekretnine biti predane u posjed i vlasništvo.

Ad 3) Odgađa se donošenje zaključka o prodaji nekretnina, do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P 255/2019 koji se vodi pred Trgovačkim sudom Osijek - o ništetnosti ugovora na temelju kojeg je Esseker grupa d.o.o. upisala založno pravo i o brisanju tog prava iz Zemljišne knjige nadležnog suda, odnosno dok ne bude pravomoćno odlučeno o tome ima li ova Grupa (ili ne) razlučno pravo na nekretnini B".

2. Smatra se da Odluke Skupštine vjerovnika od 16. prosinca 2020. g. a koje glase:

"Ad 1) Odluka o istovremenoj (skupnoj) prodaji nekretnina: nekretnine k.č.br. 3670 dvorište Ružina koja je upisana u Zemljišnoj knjizi nadležnog suda u zk ulošku broj 16364 k.o. Osijek (zemljište), a na kojoj se nalaze upisana založna prava (dalje u tekstu: nekretnina A) i nekretnine: nedovršena stambeno poslovna zgrada u Osijeku, koja se sastoji od 5 katova, sagrađena na k.č. br. 3670 dvorište Ružina (dalje u tekstu: nekretnina B), koja nekretnina nije upisana u Zemljišnoj knjizi nadležnog suda i na kojoj nema upisanih založnih prava, putem elektroničke javne dražbe kod Fine, a prema slijedećim uvjetima: nije dopušteno na prvoj dražbi smanjenje prodajne cijene ispod 75% od ukupno utvrđene vrijednosti ovih nekretnina, nije dopušteno na drugoj javnoj dražbi smanjenje utvrđene vrijednosti ovih nekretnina ispod 50%, nije dopušteno na trećoj javnoj dražbi smanjenje utvrđene ukupne vrijednosti ovih nekretnina ispod 25%, nije dopušteno prodati ove nekretnine po početnoj cijeni od 1,00 kuna,

a skupština vjerovnika će, u slučaju da nekretnine ne budu prodane niti na trećoj javnoj dražbi, donijeti novu odluku o uvjetima i načinu prodaje, dok je za sudjelovanje u e-javnim dražbama potrebno uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti ovih nekretnina.

Ad 2) a) Utvrđuje se da ukupna procijenjena vrijednost nekretnina: zemljište k.č.br. 3670 ko Osijek i (nedovršenog stambeno - poslovnog) + objekta na njemu izgrađenog - iznosi 42.646.240,00 kn, od čega utvrđena vrijednost zemljišta k.č.br. 3670 ko Osijek iznosi 2.450.000,00 kn, a utvrđena vrijednost objekta iznosi 40.196.240,00 kn. Iz navedenog slijedi da u ukupnoj vrijednosti obaju nekretnina (42.646.240,00 kn) - vrijednost zemljišta od 2.450.000,00 kn sudjeluje sa $(2.450.000,00 : 42.646.240,00 \times 100 =) 5,7449378\%$, a vrijednost objekta sa $(40.196.240,00 : 42.646.240,00 \times 100 =) 94,255062\%$.

b) Obzirom da na nekretnini zemljište k.č.br.3670 ko Osijek - postoji upisano založno pravo za korist Esseker grupe d.o.o., koje je osporeno tužbom Vjerovnika Težište projekt d.o.o. u parnici koja je u tijeku kod Trgovačkog suda Osijek, broj P 255/2019, te da će u slučaju tužiteljevog pravomoćnog uspjeha u sporu - razlučno pravo biti vraćeno na korist pravnog prednika Bobar banke a.d. Bijeljina RS BiH, izvršiti će se rezervacija sredstava na depozitnom računu Naslovnog suda - do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P 255/2019 koji se vodi pred Trgovačkim sudom Osijek - u iznosu od 100% od ukupno postignute kupoprodajne cijene.

c) U slučaju da na javnoj dražbi kao kupac s najpovoljnijom ponudom - bude Esseker grupa d.o.o. - neće se izvršiti prijeboj tražbine Esseker grupe d.o.o. :

- s protu-tražbinom po osnovi ostvarene cijene objekta izgrađenog na zemljištu k.č.br. 3670 ko Osijek, dok Esseker grupa ne dostavi valjani dokaz (javnu ispravu ili javno ovjerovljenu privatnu ispravu) o tome da je ona stekla (da ima) založno pravo na objektu izgrađenom na zemljištu k.č.br. 3670 k.o. Osijek

- s protu-tražbinom po osnovi ostvarene cijene zemljišta k.č.br. 3670 ko Osijek – do pravomoćnog okončanja postupka P 255/2019 koji se vodi pred Naslovnim sudom, nego će kupac Esseker grupa d.o.o. izvršiti uplatu kupovnine u cijelosti - na depozitni račun Trgovačkog suda Osijek, nakon čega će joj nekretnine biti predane u posjed i vlasništvo.

Ad 3) Odgađa se donošenje zaključka o prodaji nekretnina, do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P 255/2019 koji se vodi pred Trgovačkim sudom Osijek - o ništetnosti ugovora na temelju kojeg je Esseker grupa d.o.o. upisala založno pravo i o brisanju tog prava iz Zemljišne knjige nadležnog suda, odnosno dok ne bude pravomoćno odlučeno o tome ima li ova Grupa (ili ne) razlučno pravo na nekretnini B"

nisu niti donesene.

Obrazloženje

Na sjednici Skupštine vjerovnika održane dana 16. prosinca 2020. g. (str. 779-792 spisa) u stečajnom postupku nad dužnikom stečajna masa iza HUMANITAS d.d. Osijek, Trg bana Jelačića 27, OIB 21306137675, MBS 030221277, jednoglasno su donesene Odluke navedene kao u izreci ovog Rješenja pod točkom 1. i 2.

Odluke Skupštine vjerovnika od 16. prosinca 2020. g. odnose se na način prodaje imovine stečajnog dužnika i to nekretnine upisane u zemljišnoknjižnom odjelu Osijek na kč.br. 3670 dvorište Ružina koja je upisana u Zemljišnoj knjizi nadležnog suda u zk ulošku broj 16364 k.o. Osijek (zemljište), a na kojoj se nalaze upisana založna prava za korist Esseker grupa d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/II (prvi prednosni red) te Težište – Projekt d.o.o. Ivanovac, Duga 53 i nekretnine: nedovršena stambeno poslovna zgrada u Osijeku, koja se sastoji od 5 katova, sagrađena na kč. br. 3670 dvorište Ružina, koja nekretnina nije upisana u Zemljišnoj knjizi nadležnog suda i na kojoj nema upisanih založnih prava.

Na istoj sjednici Skupštine vjerovnika razlučni vjerovnik Esseker grupa d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/II, OIB: 55606860500 zastupan po punomoćniku – odvjetniku predložio je ukidanje svih Odluka Skupštine vjerovnika navodeći da prijedlog stečajnog vjerovnika za donošenje predmetnih odluka Težište – Projekt d.o.o. Ivanovac, Duga 53 zastupan po punomoćnici – odvjetnici, te i donošenje odluka po takvim prijedlozima su nezakoniti jer Skupština nije nadležna da takve odluke donese a u odnosu na Odluku pod Ad3) o odgodi donošenja zaključka o prodaji da ista nije zakonita niti dopuštena, a niti je u interesu vjerovnika, osim toga nije niti suglasna s odredbama Stečajnog zakona u cijelosti budući da je jedina svrha stečajnog postupka što prije unovčiti imovinu dužnika. Nadalje, navodi da parnica radi utvrđivanja ništetnosti ne može biti razlog za odgodu, prije svega iz razloga što pokretanje takve parnice nije ograničeno nikakvim zastojskim rokovima, odnosno parnicu radi utvrđenja ništetnosti može pokrenuti svatko u bilo kojem trenutku, i kada bi to bio razlog za odgodu u stečajnom postupku niti jedan stečaj se nikada ne bi zaključio.

Sukladno čl. 108 SZ sud će na zahtjev razlučnog vjerovnika, u konkretnom slučaju Esseker grupa d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/II (prvi prednosni red), ukinuti odluku skupštine vjerovnika ako je protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika.

Sukladno čl. 107 st. 1 Stečajnog zakona (NN br. 71/15 i 114/17 dalje: SZ) Skupština vjerovnika ovlaštena je na izvještajnom ročištu ili kojem kasnijem ročištu odlučiti o načinu i uvjetima unovčenja imovine stečajnog dužnika (točka 3 istog članka).

Skupština vjerovnika, dakle, ovlaštena je donositi sve bitne odluke o tijeku stečajnog postupka, no ipak ona ne može neograničeno donositi sve vrste odluka.

Naime, na skupštini se ne može odlučiti da se ne pristupi unovčenju stečajne mase, kao što je to Odluka Skupštine vjerovnika pod točkom Ad3), osim ako je donesena odluka o pristupanju izradi stečajnog plana a što u konkretnom slučaju niti nije.

Nadalje, skupština vjerovnika ne može odlučivati o načinu i uvjetima pod kojima će se unovčiti imovina stečajnog dužnika **na kojoj postoji razlučno pravo** – u konkretnom slučaju na predmetnoj nekretnini upisano je razlučno pravo za korist Esseker grupa d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/II (prvi prednosni red) te razlučno pravo Težište – Projekt d.o.o. a što je razvidno iz izvatka iz zemljišnoknjižnog odjela Osijek zk. ul. 16364 k.o. Osijek kč. br. 3670 (str. 773 i 774 spisa).

Ovo iz razloga što je čl. 247 st. 1 SZ propisano da nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo se prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini a stavkom 4 istog članka propisano je da prodaju nekretnine provodi FINA elektroničkom javnom dražbom te da se nekretnina ne može prodati (st. 5 istog članka):

- na prvoj dražbi ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti nekretnine
- na drugoj dražbi ispod $\frac{1}{2}$ utvrđene vrijednosti nekretnine
- na trećoj dražbi ispod $\frac{1}{4}$ utvrđene vrijednosti nekretnine
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kn (st. 6 istog članka).

Nadalje, čl. 247 st. 7 SZ propisano je da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Slijedom gore citiranih odredbi Stečajnog zakona skupština vjerovnika niti ne može odlučivati o uvjetima prodaje imovine stečajnog dužnika na kojoj je upisano razlučno pravo jer takva imovina podliježe pravilima o posebnom načinu unovčenja a taj poseban način unovčenja propisan je gore citiranim člancima Stečajnog zakona a tako i odredbama Ovršnog zakona (članka 95. Ovršnog zakona (NN-12/12, 25/13, 93/14 i 5/16).

Prema tome, Skupština vjerovnika nije postupila u skladu sa svojim ovlaštenjima i na pravilan i zakonit način pa tako "odluke" o kojima su stečajni vjerovnici raspravljali na Skupštini i koje nisu donesene na zakonit način ne proizvode pravne učinke pa se smatra da nisu ni donesene a stoga nije bilo odluke koja bi mogla biti predmetom ukidanja po stečajnom sucu sukladno čl. 108 SZ te je valjalo odlučiti kao u izreci pod točkom 1. i 2.

Iako sud smatra da donesene Odluke Skupštine dana 16. prosinca 2020. g. ne proizvode pravne učinke, valja napomenuti da su predmetne Odluke Skupštine vjerovnika općenito štetne za namirenje svih onih vjerovnika koji se namiruju iz stečajne mase, znači ne samo u suprotnosti s interesima stečajnih vjerovnika već i s interesima razlučnih vjerovnika. Zabrana prodaje predmetne nekretnine stečajnog dužnika znači zapravo opstrukciju stečajnog postupka i dovođenje vjerovnika u neizvjestan i nepovoljan položaj.

Okolnost da je na prijedlog stečajnog vjerovnika Težište – Projekt d.o.o. Ivanovac, Duga 53 a koji je ujedno i razlučni vjerovnik, upisana zabilježba spora za utvrđivanje ništetnosti upisa razlučnog prava za korist Esseker grupa d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/II, OIB: 55606860500 (prvi prednosni red) ne može biti razlog za odgodu donošenja zaključka o prodaji nekretnina do pravomoćnog okončanja predmetnog parničnog postupka koji se vodi kod ovog suda pod poslovnim brojem P-255/19 između Težište – Projekt d.o.o. Ivanovac i Esseker grupa d.o.o. radi upisa promjene vjerovnika kod već upisanog prava zaloge pod brojem Z-11203/13 (str. 774 spisa) te na taj način ne može biti razloga za odgodu unovčenja predmeta stečajne mase – nekretnine i namirenja vjerovnika. Ovo ujedno i iz razloga što

pretpostavke za takvu odgodu nisu propisane niti jednim zakonom a parnicu radi utvrđenja ništetnosti upisanog razlučnog prava bi mogao svatko u bilo kojem trenutku pokrenuti te niti jedan stečaj ne bi se pravodobno zaključio a stečajni postupci su po svojoj naravi hitni postupci.

U Osijeku 22. prosinca 2020. g.

Zapisničar: Danijela Sekulić

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 od dostave ovog Rješenja putem mrežnih stranica e-oglasna ploča sudova (čl. 19 st. 1 i 2 SZ u vezi s čl. 12 st. 1 i 2 SZ) pismeno u 3 primjerka, putem ovog suda.

DNA:

1. e-ogl. pl.
2. K-22.3.

Broj zapisa: **eb2f5-0d994**

Kontrolni broj: **06bd2-55cec-d203c**

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.