



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
52000 PAZIN, Dršćevka 1

1 St-1108/2016-112

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Pazinu, po stečajnom sucu Damiru Rabaru, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza M.B.M. d.o.o. u stečaju, Pazin, Stari trg 7, OIB: 39645082885, 25. rujna 2020.,

#### riješio je

Ukida se odluka skupštine vjerovnika ovog stečajnog dužnika od 24. rujna 2020. koja glasi:

"Ne prihvaća se ponuda ponuditelja Mosor projekt d.o.o. za kupnju k.č. 3827/2 k.o. Bale po cijeni od 106.080,55 kn".

#### Obrazloženje

Na prijedlog stečajnog upravitelja sazvana je skupština vjerovnika ovog stečajnog dužnika radi donošenja odluke o načinu prodaje nekretnina u stečajnom postupku.

Naime, stečajni je upravitelj u podnesku od 22. srpnja 2020. naveo da je u odnosu na k.č. 3827/2 k.o. Bale upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli – Stalna služba u Rovinju oglašavao prodaju navedene nekretnine, međutim tek na 10 – tom objavljenom oglasu po početnoj cijeni od 106.080,55 kn pristigla je ponuda za kupnju nekretnine u iznosu od 106.900,00 kn. Stečajni upravitelj je o tome obavijestio punomoćnika većinskog vjerovnika odvjetnika Stelia Lapića iz Rovinja koji je uputio podnesak stečajnom upravitelju u kojem većinski vjerovnik nije suglasan da se sklopi kupoprodajni ugovor o prodaji nekretnine oznake k.č. 3827/2 k.o. Bale s ponuditeljem jer cijena predstavlja nerazmjerno nisku cijenu na štetu imovine stečajne mase, a sukladno stanju prijavljenih i utvrđenih tražbina istom prodajom se ne bi riješila niti jedna tražbina, obzirom na nastale troškove stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj pojašnjava da se nekretnine oznake k.č. 3827/2 i k.č. 3827/3 sve k.o. Bale nalaze u obuhvatu Prostornog plana uređenja općine Bale i unutar Urbanističkog plana naselja Bale. Prema Prostornom planu uređenja Općine Bale navedene nekretnine nalaze se u građevinskom području, međutim prema Urbanističkom planu naselja Bale iste se nalaze unutar zone Z3 – odmorište, vrt što znači da tamo nije moguća gradnja. Zbog navedenog razloga nije bilo prethodnih ponuda te iz gore navedenog razloga nije pristigla financijski bolja ponuda.

Na skupštini vjerovnika od 24. rujna 2020., stečajni vjerovnici, donijeli su sa 97,18 % glasova odluku da se ne prihvaća ponuda ponuditelja Mosor projekt d.o.o. za kupnju k.č. 3827/2 k.o. Bale po cijeni od 106.080,55 kn.

Na temelju odredbe čl. 108. st. 1. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/2015, 104/2017, dalje: SZ), kojom je propisano da će sud na zahtjev razlučnog vjerovnika, stečajnog vjerovnika koji nije nižeg isplatnog reda, stečajnog upravitelja ili iznimno po službenoj dužnosti

ukinuti odluku skupštine vjerovnika ako je protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika, sud je ukinuo odluku skupštine vjerovnika ovog stečajnog dužnika od 24. rujna 2020. kojom je odlučeno da se ne prihvaća ponuda ponuditelja Mosor projekt d.o.o. za kupnju k.č. 3827/2 k.o. Bale po cijeni od 106.080,55 kn, jer je ocijenjeno da je protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika.

Prije svega, prigovor vjerovnika Milana i Ivana Buršića da stečajni upravitelj nije sukladno ranijoj odluci skupštine vjerovnika pristupio oglašavanju prodaje nekretnine 3827/2 po početnoj cijeni procjene vještaka ing. Ante Bandića koju je trebalo vršiti umanjivanjem u slučaju neuspješne prodaje u roku 30 dana slijedeće prodaje za cijenu 15 % nižu od prethodne, nije osnovan.

Naime, jednostavnom računskom operacijom kada se iznos od 458.000,00 kn u svakom od deset koraka (oglašavanja) smanji za 15% od prethodnog iznosa dolazi se upravo do iznosa od 106.080,60 kn. Redom: prvo umanjeno na iznos od 389.300,00 kn, zatim na 330.905,00 kn, pa 281.269,25 kn, pa 239.078,86 kn, pa 203.217,03 kn, pa 172.734,48 kn, 146.824,31 kn, pa 124.800,66 kn i na kraju na 106.080,56 kn. Ovakav način postupanja stečajnog upravitelja u cijelosti je u skladu sa odlukom skupštine od 14. ožujka 2019. koja glasi:

"Poziva se stečajni upravitelj da pristupi prodaji k.č. br 3827/2, po početnoj cijeni od 458.000,00 kn, s time da se u slučaju neuspješne prodaje ima u roku od 30 dana oglasiti sljedeća prodaja, za cijenu 15 % nižu od prethodne."

Po uvidu u oglas na sudačkoj mreži utvrđeno je da je stečajni upravitelj objavio ukupno 14 oglasa počevši od 18. svibnja 2019. pa do 24. svibnja 2020. Od toga 4 se odnose na prodaju pokretnina.

Nadalje, nije od značaja prigovor vjerovnika Milana i Ivana Buršića da je tijekom prodaje nekretnine stečajni upravitelj zaključio da se ta nekretnina nalazi unutar građevinskog područja naselja Bale, međutim da je njezin status namjena sportsko rekreacijska, oznake R1, R2, odnosno Z1, Z2 i Z3, igralište, odmorište, vrtić, te da bez obzira na to nije tražio od vještaka da se obzirom na izvršenu procjenu vještak izjasni o toj okolnosti, odnosno da li ta okolnost utječe na procijenjenu tržišnu vrijednost a time i prometnu vrijednost.

Stečajni upravitelj doista ističe da urbanistički plan nije mijenjan nakon procjene vrijednosti nekretnina, što znači da je procjena rađena na pogrešnim osnovama. Međutim, sukladno navodima iz podneska stečajnog upravitelja od 22. srpnja 2020., okolnost da se predmetne nekretnine nalaze u građevinskom području, ali da se prema Urbanističkom planu naselja Bale iste nalaze unutar zone Z3 – odmorište, vrt, to znači da tamo nije moguća gradnja, pa je zbog toga procjena vrijednosti nekretnine mogla biti samo manja od doista procijenjenog iznosa. Zbog navedenog razloga nije ni bilo prethodnih ponuda, pa stoga ni viših od ponude Mosor projekta d.o.o.

Stoga, bez obzira na to da li je vještak prilikom procjene vrijednosti nekretnine u obzir propustio uzeti urbanistički plan uređenja, dobivena ponuda u iznosu od 106.080,55 kn predstavlja tržišnu vrijednost sporne nekretnine. To naročito stoga što se predmetna nekretnina oglašava već dulje vrijeme i nitko osim sadašnjeg ponuditelja nije iskazivao interes za istu.

Nije osnovan ni prigovor vjerovnika Milana i Ivana Buršića da o postupku prodaje nisu obavještavani i to stoga što je stečajni upravitelj redovito dostavljao izvješća o tijeku stečajnoga postupka i stanju stečajne mase, a koja izvješća sadrže podatke o prodaji predmetne nekretnine, te su sva izvješća stečajnog upravitelja objavljena na e-Oglasnoj ploči sudova.

U odnosu na sam postupak oglašavanja k.č. 3827/2 stečajni upravitelj smatra kako u odnosu na ponuditelja Mosor gradnja d.o.o. nema nikakvih zapreka ni ograničenja sa istim zaključiti ugovor o prodaji.

Prema odredbi čl. 256. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05 i 41/08, dalje: ZOO) slanje kataloga, cjenika, tarifa i drugih obavijesti, te oglasi dani štampom,

lecima, radijom, televizijom ili na koji drugi način ne predstavljaju ponudu za sklapanje ugovora, nego samo poziv da se učini ponuda pod objavljenim uvjetima dok će prema stavku 2. pošiljalac takvih poziva odgovarati za štetu koju bi pretrpio ponudilac ako bez osnovanog razloga nije prihvatio njegovu ponudu.

Imajući na umu citiranu zakonsku odredbu, u konkretnom slučaju neprihvatanjem ponude Mosor projekta d.o.o. koju je stečajni dužnik dao u postupku javnog nadmetanja, na temelju odredbe čl. 35. st. 2. ZOO, pripadalo bi pravo na naknadu štete u svezi s davanjem ponude. Dakle, stečajni dužnik odgovarao bi ponuditelju kao učesniku tog natječaja za štetu koju bi pretrpio kao ponuditelj ako bez osnovanog razloga nije prihvatio ponudu tužitelja.

U takvim okolnostima, a osobito kada i stečajni upravitelj smatra da je ponuđeni iznos predstavlja tržišnu cijenu predmetne nekretnine, ocijenjeno je da je odluka skupštine vjerovnika protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika.

U Pazinu 25. rujna 2020.

Stečajni sudac  
Damir Rabar

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove odluke pravo na posebnu žalbu ima svaki razlučni vjerovnik i svaki stečajni vjerovnik koji nije nižega isplatnog reda (čl. 108. st. 3. SZ-a), u roku od 8 dana od dana dostave ove odluke a dostava se smatra obavljenom istekom osmog dana od dana objave rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova (čl. 12. st. 1. i 2. SZ-a). Žalba se podnosi putem ovog suda u tri istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

#### DNA:

- e-Oglasna ploča suda (8 dana),
- stečajni upravitelj Kristijan Mijandrušić,
- vjerovnici Milan i Ivan Buršić po pun.,
- RH po ŽDO u Puli – Pola

Broj zapisa: **17899-47a51**

Kontrolni broj: **033e7-96a15-43624**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DAMIR RABAR, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.