

U Zagrebu, 21. rujna 2023 .god.

TRGOVAČKI SUD PAZIN

Posl. broj: St-14/2015

STEČAJNI DUŽNIK: GORAN INŽENJERING d.o.o. u stečaju, Poreč – Parenzo
(Grad Poreč – Parenzo), Mate Vlašića 47a, OIB: 66649656334,
zastupano po stečajnom upravitelju Damiru Majstoroviću

RAZLUČNI VJEROVNIK: GROPLAST d.o.o., Dvori (Općina Kaštelir-Labinci –
Castelliere-S. Domenica), Poslovna zona Labinci 25,
OIB: 68228123319, zastupano po članu uprave
Zvonko Vukovac, a ovaj po punomoćnici Martini Benolić, odvjetnici u Umagu

KUPAC: DENIS PETEH, Prisavlje 8, Zagreb, OIB: 87442352901

PODNEŠAK

Kupcu Denisu Peteh je rješenjem prvostupanjskog suda od dana 08.09.2023.god. dosuđena nekretnina upisana u Zemljišnoknjižnom odjelu Poreč, Općinskog suda u Pazinu i to: - nekretnina oznake kč.br. 1458/2 i 1458/5, zk.ul. 1293, k.o. Tar, u naravi oranice 288 m² i 87 m², za iznos od 38.947,20 eura / 293.447,68 kn.

Protiv navedenog rješenja razlučni vjerovnik podnosi žalbu zbog pogrešne primjene materijalnog prava i bitnih povreda postupovnih odredbi Stečajnog zakona koje su bitno utjecale na donošenje osporavane odluke.

Kupac ističe kako je predmetna žalba neosnovana u cijelosti.

Razlučni vjerovnik predmetnu žalbu temelji na činjenici da je isti sukladno čl. 247 st. 7 Stečajnog zakona dao izjavu da kupuje nekretninu i stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoj dužnika u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, pa bi sukladno istoj predmetna nekretnina a priori trebala biti dosuđena razlučnom vjerovniku.

Kupac ističe kako predmetno nije točno te ono što razlučni vjerovnik u žalbi nigdje ne spominje i ne obrazlaže jest da je kupac za predmetnu nekretninu na dražbi ponudio VEĆU CIJENU OD UTVRĐENE VRIJEDOSTI, te kako je razlučni vjerovnik također imao pravo sudjelovati u dražbi te ponuditi višu cijenu kako od kupca tako i od utvrđene vrijednosti nekretnine.

Nije sporno da razlučni vjerovnik može dati predmetnu izjavu međutim davanje iste ne znači odmah da nekretninu treba dosuditi razlučnom vjerovniku već se dražba treba održati te ukoliko se ponudi cijena veća od utvrđene vrijednosti (za koju je razlučni vjerovnik dao izjavu) nekretninu treba dosuditi kupcu koji je ponudio najveću cijenu iznad utvrđene vrijednosti. U protivnom provođenje elektroničke javne dražbe ne bi imalo nikakvog smisla.

O tome je Visoki trgovački sud u Zagreb već zauzeo stav pa tako i u odluci PŽ-5873/2019 iz koje jasno proizlazi:

„Prema odredbi čl. 247 st. 7 Stečajnog zakona prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. Navedenom odredbom, niti bilo kojom drugom, nije određen rok do kada prvi razlučni vjerovnik može dati takvu izjavu i on bi to mogao učiniti najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe, odnosno do kada ona još može imati pravni učinak (posl. broj: Rev-1481/2019)

*Međutim, davanje takve izjave ne znači da se već započeta prodaje neće dalje dovršiti i omogućiti i ostalim i zainteresiranim kupcima pa i samom prvom vjerovniku da sudjeluje u dražbi, kako bi se prodala nekretnina i postigla odgovarajuća cijena. Naprotiv, smisao navedene odredbe čl. 247 st. 7 Stečajnog zakona i davanje izjave od prvog razlučnog vjerovnika je da se za nekretninu postigne što povoljnija cijena. U tom slučaju bez obzira na danu izjavu treba se nastaviti s prodajom nekretnine pa tek nakon završetka dražbe i postignute cijene sud će prije donošenja rješenja o dosudi uzeti u obzir danu izjavu i odlučiti kome će dosuditi nekretninu. **Ukoliko je postignuta cijena manja od procijenjene vrijednosti za koju je dana izjava nekretnina će biti dosuđena prvom razlučnom vjerovniku koji je dao izjavu za cijenu prema procijenjenoj vrijednosti. Ako je pak na dražbi postignuta cijena veća od procijenjene vrijednosti sud će onda nekretninu dosuditi onom kupcu koji je istaknuo najvišu cijenu.**“*

Dokaz: - Odluka Visokog trgovačkog suda u Zagrebu PŽ-5873/2019 od 9. listopada 2019.god.

Zatim u odluci Visokog trgovačkog suda u Zagrebu PŽ-4833/2020 i to kako slijedi:

„Prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu ne mora biti ponuditelj u elektroničkoj javnoj dražbi da bi njegova izjava da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine imala pravni učinak, a izjavu mora dati najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe (pravno shvaćanje, Visoki trgovački sud Republike Hrvatske od 9. studenoga 2017.).

Nekretnina će biti dosuđena razlučnom vjerovniku koji je dao izjavu o kupnji nekretnine pod uvjetom da je dražbom postignuta manja cijena od utvrđene. Ako je netko od ponuditelja ponudio višu cijenu od utvrđene, nekretnina će se dosuditi kupcu koji je ponudio najvišu cijenu.

Nije isključena mogućnost da razlučni vjerovnik plati jamčevinu i sudjeluje na dražbi te da i izjavu da preuzima nekretninu. Tada, ako najviša ponuđena cijena na dražbi nije

viša od utvrđene vrijednosti nekretnine i ako razlučni vjerovnik ne odustane od Izjave o preuzimanju nekretnine, sud će nekretninu dosuditi razlučnom vjerovniku za utvrđenu vrijednost. Međutim, ako je razlučni vjerovnik ponudio na dražbi najvišu cijenu, ali manju od utvrđene vrijednosti nekretnine, i ako je dao Izjavu o preuzimanju nekretnine, sud će nekretninu dosuditi razlučnom vjerovniku po utvrđenoj vrijednosti nekretnine. Ako je do dana donošenja rješenja o dosudi razlučni vjerovnik odustao od Izjave o preuzimanju nekretnine, a sudjelovao je na dražbi i dao najvišu ponudu, sud će nekretninu dosuditi razlučnom vjerovniku, ali po cijeni koju je dao kao dražbovatelj.“

DOKAZ: - odluka Visokog trgovačkog suda u Zagrebu Pž-4833/2020

Nadalje, iz znanstveno rada sutkinje doc. dr. sc. Jelena Čuveljak „Unovčenje imovine opterećene razlučnim pravom u stečajnom postupku“ iz 2023. kojeg podnositelj žalbe navodi u žalbi ne proizlaze zaključci kako to pogrešno interpretira podnositelj žalbe. Naime, nije sporno da razlučni vjerovnik može dati izjavu samo u visini utvrđene vrijednosti nekretnine međutim u članku se također navodi kako slijedi:

„Pravo preuzimanja nekretnine je postojalo i ranije u sudskim javnim dražbama, ali kako su svi bili prisutni u istoj prostoriji ostali ponuditelji su odmah znali da je dana izjava o preuzimanju i imali su mogućnost da daju višu ponudu za predmetnu nekretninu. No, uvođenjem elektroničke javne dražbe je ostalo pravilo da razlučni vjerovnik daje svoju izjavu sudu, što je dovelo u značajno neravnotežan položaj ostale ponuditelje. Naime, on može dati izjavu o preuzimanju i za vrijeme trajanja elektroničke javne dražbe i ponuditelji uopće ne znaju da je predmetna izjava dana. Problem nastaje u situaciji kada je ponuda najpovoljnijeg ponuđača u elektroničkoj javnoj dražbi manja od utvrđene vrijednosti nekretnine, jer taj ponuđač nije imao nikakvih informacija da postoji bolja ponuda. Pored toga, ovo je i iznimno netransparentna situacija jer ponuditelj ima obavijest iz sustava dražbe da je on dao posljednji najpovoljniju ponudu, ali tek kada dobije rješenje od dosudi onda saznaje da je nekretnina predana razlučnom vjerovniku bez da je imao mogućnost dati višu ponudu. Ovakve situacije, iako nisu česte u praksi ipak značajno utječu na percepciju transparentnosti postupka, stoga je čak 75% ispitanika izjavilo da bi trebalo jasno propisati da se izjava razlučnog vjerovnika da preuzima nekretnine uvrštava u sustav elektroničke javne dražbe kako bi ostali ponuditelji mogli dati višu ponudu te da bi ta opcija omogućila poboljšavanje procesa unovčenja imovine opterećene razlučnim pravom u tijeku stečajnog postupka.“

Također u članku se navodi:

„Za unaprijeđenje postupka elektroničke javne dražbe te transparentnost samog postupka dražbovanja bi nužno bilo propisati da se izjava razlučnog vjerovnika da preuzima nekretninu uvrštava u sustav ponuda kako bi ostali ponuditelji mogli znati da je takva izjava dana i dati višu ponudu ako su zainteresirani za predmetnu nekretninu. Trenutno stanje je takvo da tu izjavu razlučni vjerovnik predaje u sudski spis pa sudionici javne dražbe ni ne znaju da je izjava dana.“

Iz ovog dijela članka, koji žalitelj ne navodi, jasno proizlazi da ponuditelj u elektroničkoj javnoj dražbi može dati ponudu veću od utvrđene vrijednosti nekretnine i u tom slučaju se nekretnina neće dosuditi razlučnom vjerovniku već najpovoljnijem ponuditelju.

Isti pravni stav je sudac Visokog trgovačkog suda u Zagrebu Željko Šimić iznio u priručniku za polaznike pri Pravosudnoj akademiji pod nazivom Jamci i razlučni vjerovnici u predstečajnom i stečajnoj postupku iz ožujka 2019. god. na str. 48 i to kako slijedi:

„Nekretnina će biti dosuđena razlučnom vjerovniku koji je dao izjavu o kupnji nekretnine pod uvjetom da je dražbom postignuta manja cijena od utvrđene. Ako je netko od ponuditelja ponudio višu cijenu od utvrđene cijene, nekretnina će se dosuditi kupcu koji je ponudio najvišu cijenu. Sud neće obustaviti dražbovanje na konkretnoj dražbi ako je razlučni vjerovnik dao Izjavu o preuzimanju nekretnine, a sve u cilju omogućavanja postizanja više cijene od utvrđene vrijednosti nekretnine.“

Nadalje, sudska praksa koju razlučni vjerovnik dostavlja uz žalbu i to odluka Visokog trgovačkog sud Republike Hrvatske posl.br. PŽ6940/2018, je neprimjenjiva na ovu pravnu situaciju jer sukladno predmetnoj odluci nekretnina je dosuđena razlučnom vjerovniku obzirom je najpovoljniji ponuditelj u elektroničkoj javnoj dražbi dao ponudu manju od utvrđene vrijednosti.

Slijedom navedenog predlaže se žalbu odbiti te potvrditi prvostupanjsko rješenje.

Denis Peteh