

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU

Šetalište dr. Ivše Lebovića 42
43000 BJELOVAR

Stečajni postupak iza SEBASTIJAN društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, proizvodnju i usluge, Grubišno Polje, Ivana Nepomuka Jemersića bb, OIB: 62337692509

Ž A L B A

kupca ENERGOPELET d.o.o.
Grubišno Polje, Petra Preradovića 11, OIB: 33950101436
po punomoćniku

na rješenje broj 5 St-424/2020-60
od 24. veljače 2023. godine

E komunikacijom
punomoć u spisu

na spis broj 5 St-424/2020

Uvodno označenim rješenjem dosuđene su kupcu ENERGOPELET d.o.o. Grubišno Polje nekretnine stečajnog dužnika upisane u k.o. 311448, Grubišno Polje, zk uložak: 2873, z.k.č.: 1121/53 DVORIŠTE U UL. I.N. JEMERŠIĆA površine 11387 m2 i POSLOVNA GRAĐEVINA U UL. I.N. JEMERŠIĆA površine 780 m2, a kupac je obvezan na uplatu razlike kupovnine u iznosu od 187.670,05 EUR / 1.413.999,99 kn, koji iznos je dužan uplatiti u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

Pobijano rješenje nema razloga o odlučnim činjenicama i ne može se preispitati . Primarno iz razloga jer

- sud nije dao jasno i određeno obrazloženje za zahtjev kupca da mu se prizna pravo na status različenog vjerovnika , barem za iznos koji je nesporno platio HAVOR-u kao razlučnom vjerovniku NAKON pokretanja stečajnog postupka
- sud donošenjem rješenja o dosudi kupcu nije omogućio primjenu članka 109 Ovršng zakona.

A razlozi koje sud iznosi nisu u skladu sa sadržajem podataka i isprava koje prileže spisu !

I

Pobijanim rješenjem sud nije omogućio primjenu odredbe članka 109 Ovršnog zakona, a koji je bio dužan primijeniti pozivom na odredbu članka 247 Stečajnog zakona.

Nije sporno da je društvo Energopelet d.o.o. kupilo nekretninu na javnoj dražbi.

Isto tako nije sporno da je nakon uračunavanja uplaćene jamčevine preostao za uplatu iznos od 187.670,05 eura, a što predstavlja protuvrijednost 1.413.999,99 kuna.

Iz stanja spisa proizlazi nespornim da je kupac, već prilikom prijave na javnu dražbu, Trgovačkom sudu podnio prijedlog

- da mu se prizna status razlučnog vjerovnika te da se dio kupovnine prebije sa iznosom koji je pokriven razlučnim pravom koje mu pripada
- da mu se omogući isplata dužne kupovnine (u slučaju da iz licitira nekretninu) iz kredita koji namjerava podići kod poslovne banke.

Notorno je da kredit nije mogao podići prije nego li je izlicitirao nekretninu i prije nego li se pred poslovnim bankom mogao nekom javnom ispravom deklarirati kao kupac. To je i učinio : poslovnim bankama (RBA d.d. i Slatinska banka d.d.) je podnio Obavijest FINA-e kojim poziva kupce na sudjelovanje u javnoj dražbi i procjenu nekretnine koja je bila predmet prodaje a koja je izrađena upravo za potrebe ovog stečajnog postupka.

I od obije banke je dobio načelno odobrenje. No ne i formalno odobrenje jer nema isprave da je kupac konkretne nekretnine za koju bi banka mogla odobriti konkretan namjenski – poduzetnički kredit.

Točno je da je prvostupanjski sud zaključkom od 26. siječnja 2023. godine pozvao kupca da dostavi „sve podatke potrebne za donošenje rješenja u smislu odredbe članka 109 OZ-a“.

Nažalost, u ovom zaključku sud nije naveo koji su to točno „podaci“ potrebni za donošenje rješenje uz primjenu članka 109 OZ-a. Niti OZ , kao niti Stečajni zakon (u cijelu kojim je regulirana prodaja nekretnina) o tome sadrži bilo kakve odredbe.

U zadanom roku, kupac je sudu dostavio sve što je bilo moguće, a to je:

- dokaz da je poslovnoj banci podnio zahtjev
- dokaz da je poslovnoj banci dostavio sve podatke o nekretnini koja je bile predmet licitacije i za koju je mogao dostaviti (podaci o nekretnini)
- dokaz da je nekretninu kupio, ali ne i da mu je nekretnina dosuđena zato jer u vrijeme podnošenja zahtjeva rješenja još nije niti bilo.

Upravo zbog toga je kupac kao prvo zatražio produljenje roka, očekujući da će i bez rješenja o dosudi od poslovne banke ishoditi odluku o odobrenju kredita za kupnju nekretnine koju je kupio na državi. u skladu sa člankom 109 Ovršnog zakona.

Zahtjev za produljenje roka sud je potpuno neosnovano i bez pravnog obrazloženja odbio. Pored toga razlozi koji su navedeni nisu razlozi koji bi nalazile uporište u bilo kojoj odredbi Stečajnog zakona i Ovršnog zakona .

II

U pobijanom rješenju o dosudi sud se ne osvrće na činjenicu da je kupac, u zahtjevu za produljenje roka iz Zaključka od 26. siječnja 2023. godine, zamolio da sud taksativno navede koji su to podaci potrebni (a kako bi ih mogao prezentirati poslovnoj banci!) sudu za donošenje rješenja u smislu članka 109 Ovršnog zakona !

Tom zahtjevu sud nije udovoljio no nikada nije konkretizirao podatke koji su mu potrebni i koje bi kupac i/ili njegova poslovna banka trebali dostaviti !!!

Nažalost, niti izreka a niti obrazloženje ovom žalbom pobijanog rješenja ne sadrži podatke o tome što sudu nedostaje da bi mogao žalitelju kao kupcu omogućiti isplatu kupoprodajne cijene uz primjenu njegovog prava iz čl 109 OZ-a.

Iz naprijed navedenog proizlazi da zapravo niti sud ne zna koji su mu to podaci potrebni da bi donio rješenje o dosudi koje u skladu sa članom 109 Ovršnog zakona.

U svakom slučaju kupac smatra da prvostupanjski sud nije mogao u rješenju o dosudi potpuno prešutjeti činjenicu da kupac kupovninu namjerava isplatiti iz kredita koji će podići kod poslovne banke, da je podnio zahtjev u smislu čl. 109 OZ-a kao i jasne razloge zbog kojih rješenje o dosudi nije donio u skladu sa čl. 109. OZ-a.

III

Kupac smatra da je sud rješenje o dosudi trebao formulirati na način da ono sadrži makar uopćene podatke u smislu članka 109 OZ-a ! I to na način da se poslovnoj banci (bilo kojoj) omogućava upis založnog prava radi osiguranja novčanog potraživanja s naslova kredita koji će biti odobren za isplatu kupoprodajne cijene koju je kupac dužan isplatiti temeljem samog rješenja o dosudi.

Takovo rješenje je bilo svakako moguće donijeti.

To više jer je i prije donošenja rješenja o dosudi bio poznat iznos ostatka kupoprodajne cijene koji je kupac još treba platiti . Konačno i rješenje o dosudi sadrži podatak o iznosu koji je kupac dužan uplatiti a sadrži i rok u kojem je to dužan platiti.

I to su u osnovi svi podatci koji su potrebni za donošenje rješenja u uz primjenu čl. 109 OZ-a.

Neki drugi podatci kao npr. podatak o poslovnoj banci, o roku vraćanja kredita, iznosu kredita (koji naravno ne može biti niži od dužnog iznosa kupoprodajne cijene !) je potpuno nevažan.

Bitno je samo da sud omogući poslovnoj banci (doslovno bilo kojoj !) upis založnog prava i plasman kredita na račun suda a na ime podmirenja kupoprodajne cijene. Jer to daje sigurnost i banci ali i stečajnim vjerovnicima.

Činjenica je da sudska praksa ne obiluje primjerima o primjeni članka 109 Ovršnog zakona, bilo u ovršnim postupcima, bilo u stečajnim postupcima u kojima se nekretnine prodaju prema pravilima Ovršnog zakona. No to ne može i ne smije biti zapreka da se ostvari smisao zakonske odredbe iz čl. 109 OZ-a. A smisao je da se sama nekretnina koja se na dražbi kupuje može koristiti kao sredstvo osiguranja ! Naravno uz pravnu sigurnost svih sudionika te transakcije : i banke, i kupca i stečajnih vjerovnika.

Zbog toga je sud donoseći rješenje o dosudi morao, slijedom izričite odredbe članka 109 Ovršnog zakona, omogućiti njegovu primjenu.

IV

Prvostupanjski je sud pogrešno primijenio prisilne odredbe Ovršnog zakona.

Članak 109 stavak 1 Ovršnog zakona propisuje:

„Ako kupac radi plaćanja kupovnine treba uzeti kredit, sud će, na prijedlog kupca **već u rješenju o dosudi** odrediti da će se, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi te pošto kupovina bude položena, u zemljišnu knjigu prigodom upisa prava vlasništva u korist kupca upisati i založno pravo na nekretnini radi osiguranja tražbine po osnovi kredita u korist davatelja kredita u skladu sa sporazumom o osiguranju.“

Evidentno je da u rješenju o dosudi nije implementiran sadržaj članka 109 Ovršnog zakona, a čime je prvostupanjski sud pobijedio pravo žalitelja kao kupca nekretnine na dražbi, plaćanje kupovnine za nekretninu koju je kupio na dražbi iz kredita.

V

Žalba se podnosi i zbog činjenice što je prvostupanjski sud pogrešno ocijenio da kupac nema status razlučnog vjerovnika!

Makar za iznos novčane tražbine koju je stečajni upravitelj

- prije izvještajnog ročišta priznao HABOR-u kao razlučnom vjerovniku (vidljivo iz tablica koje je sudu predao stečajni upravitelj prije ispitnog i izvještajnog ročišta
- koji iznos je nesporno (vidljivo iz zapisnika sa ispitnog ročišta) podmirilo društvo ENERGOPELET d.o.o. nakon pokretanja ovršnog postupka
- koji iznos je stečajni upravitelj potom na ispitnom ročištu priznao kao potraživanje društva ENERGOPELET d.o.o. a koje je automatski steklo status razlučnog vjerovnika temeljem zakonske subrogacije obzirom da je platio potraživanje koje je bilo osigurano razlučnim pravom.

O tim okolnostima, a koje su vidljive iz stečajnog spisa, prvostupanjski sud također nije vodio računa, te ih u obrazloženju rješenja niti ne spominje.

To je daljnji razlog zbog kojeg se prvostupanjsko rješenje ne može preispitati.

VI

Podnoseći žalbu predlaže se pobijano rješenje ukinuti.

ENERGOPELET d.o.o.
po punomoćniku

Bjelovar, 07. ožujka 2023. godine