

KERUM doo, Split
U STEČAJU
4.St-2/2013
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec.

Split, 07.06.2022.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
n/p Stečajne sutkinje
gđe.Katarine Mikulić

**Predmet: očitovanje stečajne upraviteljice na prigovor društva CRODUX
ENERGETIKA d.o.o., Zagreb, Kaptol 10, OIB: 87924471795 u postupku
prodaje imovine stečajnog dužnika (Svinjogojske farme Miočić–
Siverić)**

Sukladno odluci skupštine vjerovnika dužnika Kerum d.o.o. u stečaju koja je održana dana 03. svibnja 2019. god., oglašena je na web stranici Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, na web stranicama www.njuškalo.hr, u dnevnom tisku Slobodna Dalmacija i na web stranicama FINA-e prodaja nekretnina u Drnišu - Svinjogojska farma Miočić – Siverić kao izvanaknjižno vlasništvo dužnika Kerum d.o.o. u stečaju, po načelu viđeno – kupljeno.

U postupku prodaje predmetne nekretnine stečajnog dužnika, na ročištu radi javnog otvaranja pisanih ponuda koje je održano dana 25.svibnja 2022.g, prije nego se pristupilo otvaranju prikupljenih pisanih ponuda, stečajna upraviteljica obavijestila je sve prisutne ponuditelje (svi ponuditelji koji su poslali pisanu ponudu putem svojih zakonskih zastupnika i/ili punomoćnika bili su prisutni javnom otvaranju ponuda) kako je tijekom postupka prodaje (za vrijeme trajanja ovog kruga) zaprimila informaciju da se predmetna nekretnina koristi od strane trećih osoba (radi obavljanja djelatnosti prikupljanja otpadnih metala i ispaše stoke), a koja činjenica nije bila navedena u objavljenim oglasima o prodaji predmetnih nekretnina.

Zbog takvih novonastalih okolnosti stečajna upraviteljica izvijestila je ponuditelje da mogu prije nego što se pristupi otvaranju prikupljenih ponuda, povući svoju ponudu, a pri čemu će im jamčevina biti vraćena.

U tom trenutku društvo Crodex energetika d.o.o. je povuklo svoju pisanu ponudu, dok su preostala 3 (slovima: tri) ponuditelja ostala kod svojih pisanih ponuda (koje još nisu bile otvorene), te su izrazili suglasnost da su spremni kupiti predmetne nekretnine neovisno o tome da li su iste slobodne od stvari i osoba ili ne.

Nakon toga stečajna upraviteljica je pristupila otvaranju preostalih prikupljenih pisanih ponuda te utvrdila da se kao najpovoljnija ponuda prihvaća ponuda društva Hoteli Batuda d.o.o. koji su za predmetne nekretnine ponudili iznos od 3.509.999,00 kn.

U odnosu na podnesak kojeg je društvo Crodex energetika d.o.o. predalo u spis ovog suda pod poslovnim brojem St – 2/2013 dana 02. lipnja 2022.g (a koji je objavljen na mrežnim stranicama e oglasne ploče Trgovačkog suda u Splitu dana 03. lipnja 2022.g) pod nazivom Prigovor stečajnog vjerovnika, prvenstveno se ističe kako društvo Crodex energetika d.o.o. nije stečajni vjerovnik u ovom stečajnom postupku.

Nadalje, društvo Crodex energetika d.o.o. nema status ponuditelja u postupku prodaje predmetnih nekretnina dužnika Kerum d.o.o. u stečaju (Svinjogojska farma Miočić – Siverić) jer je to društvo na ročištu radi otvaranja ponuda održanom dana 25. svibnja 2022.g svoju pisanu ponudu povuklo prije njenog otvaranja (i na taj način odustalo od daljnjeg sudjelovanja u postupku prodaje predmetne nekretnine u ovom krugu).

To znači da društvo Crodex energetika d.o.o. nije istaknulo svoju ponudu za kupnju predmetnih nekretnina, odnosno nije sudjelovalo na predmetnoj dražbi kao ponuditelj.

Okolnost da je ovo društvo uplatilo jamčevinu ne znači da je time steklo status ponuditelja, obzirom da uplata jamčevine daje pravo sudjelovanja na dražbi, ali tek u trenutku isticanja ponude. Da se u konkretnom slučaju donosi rješenje o dosudi, društvo Crodex energetika d.o.o. ne bi imalo pravo žalbe protiv tog rješenja o dosudi, sukladno ustaljenoj praksi Visokog trgovačkog suda RH, jer je povuklo svoju pisanu ponudu prije otvaranja iste).

Sve navedeno, ima za posljedicu da društvo Crodex energetika d.o.o. nema konkretan pravni interes za podnošenje ovog prigovora. U svom prigovoru, društvo nigdje nije navelo u čemu se sastoji njegov konkretni pravom zaštićeni interes koji je povrijeđen utvrđenjem tko je najpovoljniji ponuditelj za kupnju predmetnih nekretnina i prihvatanjem te ponude.

Nejasno je kako se rezultati provedenog postupka prodaje predmetne nekretnine izravno i/ili neizravno odražavaju na ovo društvo.

Postojanje pravnog interesa je bitno zbog slijedećeg razloga.

Stečajna upraviteljica imovinu koja ulazi u stečajnu masu, a na kojoj ne postoji razlučno pravo unovčava ugovorom o prodaji te imovine. Sud je dužan kontrolirati ima li stečajna upraviteljica za prodaju te imovine suglasnost skupštine vjerovnika i da li se prilikom prodaje te imovine držala odluke skupštine vjerovnika, a što u konkretnom slučaju nije sporno.

Međutim, samo vlasništvo nad nekretninama koje se prodaju na ovaj način, prenosi se ugovorom između stečajnog dužnika kojeg zastupa stečajna upraviteljica kao zastupnik prodavatelja po zakonu i kupca, a ne odlukom suda (rješenjem o dosudi kupljene nekretnine i zaključkom o predaji u posjed i upisu prava vlasništva).

Prema tome, o samim uvjetima prodaje predmetne nekretnine, sve dok su isti u skladu sa odlukom skupštine vjerovnika kojom se dala suglasnost za prodaju iste, niti skupština vjerovnika, niti sud ne trebaju odlučivati ili donositi neke odluke (jer predmetna nekretnina nije opterećena razlučnim pravom, niti se radi o prodaji imovine stečajnog dužnika kao cjeline).

Pravne radnje koje je stečajna upraviteljica poduzela u ime stečajnog dužnika mogu se pobijati prema općim pravilima za pobijanje pravnih radnji, odnosno pravnih poslova.

Oglas o prodaji imovine stečajnog dužnika predstavlja poziv za davanje ponuda za kupnju predmetne nekretnine stečajnog dužnika, a prijave zainteresiranih osoba na predmetni oglas predstavljaju ponude tih osoba kao potencijalnih kupaca predmetne nekretnine stečajnog dužnika.

Stavljanje ponude na takav javni natječaj nema za posljedicu nastanak ugovornog odnosa niti stjecanje prava na sklapanje ugovora.

Osporavanje odluke o izboru najpovoljnije ponude sadržajno je akt raspolaganja samog stečajnog dužnika, za čije poništenje nema zakonskog uporišta. Radi se o odluci čiji je sadržaj deklaratorne naravi, samo je pretpostavka za sklapanje ugovora o

prodaji predmetne imovine i sklapanjem kojeg ugovora tek nastaje obvezno pravni odnos između stečajnog dužnika kao prodavatelja i izabranog ponuditelja kao kupca.

Stoga tek takav ugovor može biti predmetom pobijanja od strane nekog od ponuditelja koji nije izabran, ako smatra da su time povrijeđena njegova prava koja bi u skladu sa učinjenom ponudom pripadala (a već je ranije obrazloženo kako društvo Crodus energetika d.o.o. u konkretnom slučaju nema status ponuditelja pa samim tim niti pravni interes za pobijanje ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine).

Zaključno, navodi kako je predmet prodaje bila imovina stečajnog dužnika koja je njegovo izvanknjižno vlasništvo i koja se prodavala po načelu viđeno – kupljeno.

Predmetna imovina stečajnog dužnika u naravi predstavlja građevinsko zemljište površine preko 135 tisuća m² i objekte svinjogojske farme.

Predmetna imovina se neuspješno prodaje na većem broju dražbi (što je izravna posljedica činjenice da niti jedna nekretnina – čestica zemlje koje u naravi čine Svinjogojska farma Miočić – Siverić, nisu vlasništvo stečajnog dužnika).

Ponuda koja je utvrđena kao najpovoljnija iznosila je 3.509.999,00 Kn, a što je za 933.000,00 kn veći iznos od utvrđene vrijednosti po kojoj se predmeta nekretnina mogla prodati u ovom krugu i taj novčani iznos ponuditelj je dužan platiti jednokratno, u roku od 15 dana od dana potpisa ugovora o kupoprodaji (a rok za sklapanje ugovora je 15 dana od dana kada je kupac obaviješten da je njegova ponuda prihvaćena kao najpovoljnija).

Informacije koje su dodatno iznesene od strane stečajne upraviteljice ponuditeljima na ovom ročištu su takve prirode, da se nije moglo očekivati da bi ponuda za kupnju predmetnih nekretnina u slučaju ponavljanja ovog natječaja mogla biti većeg iznosa od onog koji je postignut na ovoj dražbi te iz pozicije stečajnog dužnika koji je prodao predmetnu imovinu kao izvanknjižno vlasništvo za više od 3,5 milijuna kuna (i koji cijeli iznos pripada stečajnoj masi), predstavlja i više nego povoljan pravni posao.

Svi problemi koji se mogu pojaviti za kupca/najpovoljnijeg ponuditelja u vezi sa predmetnom nekretninom (upis vlasništva u zemljišnim knjigama, preuzimanje posjeda od strane trećih osoba i sl.) isključivo su problem i rizik kupca, a stečajni dužnik je oslobođen bilo kakve odgovornosti.

**Stečajna upraviteljica:
Natalija Mladineo, dipl.oec.**