



Projekt Trščanska d.o.o.
Prilaz baruna Filipovića 23
10 000 Zagreb

n/r Tomislav Brkić, direktor

U Zagrebu, 01. srpnja 2024. godine

PRAVNO MIŠLJENJE – UNOVČENJE STEČAJNE MASE

I. UVOD

a) Kratki pregled i postavljena pitanja

U stečajnom postupku nad dužnikom PULJANKA d.d. u stečaju, OIB 63315096047, Anticova 5, Pula, a koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu pod posl.br.: St-455/2017-644 održana je dana 13. lipnja 2024. godine skupština vjerovnika.

Na dnevnom redu skupštine vjerovnika su, između ostalog, bile sljedeće točke u odnosu na koje su donesene niže navedene odluke.

3. Donošenje odluke o načinu organiziranja javne dražbe ili prikupljanju pisanih ponuda s javnim otvaranjem pisanih ponuda za prodaju 45.258 dionica trgovačkog društva, odnosno 69,69 % udjela stečajnog dužnika u vlasničkoj strukturi ISTRA d.d., za prodaju 100% udjela stečajnog dužnika u vlasničkoj strukturi UVALE NEKRETNINA d.o.o., te za prodaju 2,41% udjela stečajnog dužnika u vlasničkoj strukturi TV ISTRA d.o.o. U odluci o navedenim prodajama Skupština vjerovnika treba odrediti početnu cijenu zasebno za svaki predmet prodaje, visinu jamčevine i uvjete prodaje za svaki predmet prodaje zasebno.

Ad 3)

Skupština vjerovnika jednoglasno je donijela sljedeću odluku

Skupština vjerovnika predlaže da se o toj točki danas ne odluči, već da se o istoj odluči na sljedećoj skupštini koju će sud zakazati u kraćem roku, a kako bi u tom dijelu mogli dati relevantne prijedloge.

4. Donošenje odluke o davanju ovlaštenja stečajnom upravitelju da od Odvjetničkog ureda Korotaj iz Pule, ili nekog drugog odvjetnika, zatraži pisano pravno mišljenje o izgledima za uspješno provođenje postupaka uknjižbe u zemljišnim knjigama u punopravno vlasništvo nekretnina stečajnog dužnika za koje se smatra da smo izvanknjižni vlasnici, kao i za nekretninu koja nije upisana u zemljišnoj knjizi. Nekretnine su detaljno opisane u ranijim ali i u ovom izvješću.

Ad 4)

Skupština vjerovnika jednoglasno je donijela sljedeću odluku

U odnosu na točku 4. dnevnog reda stečajnom upravitelju nalaže se da od odvjetničkog ureda Korotaj iz Pule zatraži ponudu za zastupanje u postupcima u odnosu na preostale nekretnine za koje stečajni dužnik tek ima ostvariti svoje pravo vlasništva. Kako u obzir dolaze zemljišnoknjižni ispravni pojedinačni postupak te parnični postupak, predlaže se zatražiti ponudu za provođenje oba potencijalna postupka.

Imajući u vidu navedene točke dnevnog reda o kojima nisu donesene odluke na skupštini vjerovnika održanoj 13. lipnja 2024. očekuje se da će se na idućoj skupštini vjerovnika raspravljati upravo o tim točkama dnevnog reda.

U odnosu na navedeno stranka je zatražila izradu pravnog mišljenja koje bi pojasnilo mogućnosti prodaje preostale imovine stečajnog dužnika kao cjeline te dopuštenost prodaje nekretnina koje su u izvanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika.

b) Činjenično stanje i identifikacija pravne problematike

Stečajni dužnik, društvo PULJANKA d.d. u stečaju, OIB 63315096047, Anticova 5, Pula, vlasnik je sljedeće imovine:

- 45.258 dionica trgovačkog društva, odnosno 69,69 % udjela stečajnog dužnika u vlasničkoj strukturi ISTRA d.d.
- 100% udjela u vlasničkoj strukturi UVALE NEKRETNINA d.o.o.
- 2,41% udjela u vlasničkoj strukturi TV ISTRA d.o.o.
- Nekretnine označene kao:
 - kč. br. 4632/zgr. i dvorište sa 1137 m² na adresi Pula, Montecappeletto koje nije upisano u zemljišnoj knjizi za katastarsku Općinu Pula (*temeljem izvatka iz zemljišnih knjiga upisano je vlasništvo Republike Hrvatske*)
 - k.č.br. 4151/zgr, upisana u zk.ul.br. 16800, k.o. Pula, u naravi zgr. skladište, površine 1.290,00 m² (*temeljem izvatka iz zemljišnih knjiga upisano je vlasništvo Republike Hrvatske*)
 - k.č.br. 4741/44, upisana u zk.ul.br. 1828, k.o. Pula, u naravi poslovni prostor, površine 219,23 m², (*temeljem izvatka iz zemljišnih knjiga upisano je društveno vlasništvo, dok je korisnik Montažno, proizvodno i brodograđevno RO "Tehnomont"*)
 - k.č.br. 5170/2, k.o. Pula, u naravi poslovni prostor, površine 485,00 m²

Obzirom na stadij stečajnog postupka i na interes trećih strana za kupnjom gore navedene imovine stečajnog dužnika pojavila su se pitanja glede daljnjeg tijeka stečajnog postupka, a koja se posebice odnose na prijenos izvanknjižnog vlasništva kao i na prodaju navedene imovine kao cjeline.

Ponajprije se ističe kako prilikom izrade ovog mišljenja imamo na raspolaganju ograničene informacije o imovini stečajnog dužnika te stoga u odnosu na gore poslovne udjele nemamo saznanja o bilo kakvim okolnostima koje bi mogle otežati ili negativno utjecati na prijenos poslovnih udjela sa stečajnog dužnika kao prenositelja na stjecatelja.

Napominjemo kako je u konkretnom slučaju nužno razlikovati prodaju od uknjižbe prava vlasništva.

U odnosu na samo sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine koja je izvanknjižno vlasništvo se očitujemo pod točkom III. ovog mišljenja.

U odnosu na provedbu uknjižbe prava vlasništva kupca na nekretninama koje su izvanknjižno vlasništvo stečajnog dužnika napominjemo kako ne raspoložemo dokumentacijom na temelju koje je stečajni dužnik stekao pravo

vlasništva niti imamo saznanja o bilo kakvim postupcima pokrenutim od strane dužnika radi uknjižbe prava vlasništva.

Slijedom navedenog ne možemo u ovom trenutku, sa informacijama i dokumentacijom kojom raspolažemo, ocijeniti koje je radnje potrebno poduzeti u cilju uknjižbe prava vlasništva na predmetnim nekretninama kao niti koliko je izgledno da će se uspjeti u navedenom.

c) Pravni izvori i normativni okvir:

1. Stečajni zakon ("Narodne novine" br. 71/15., 104/17., 36/22., 27/24., dalje u tekstu: **SZ**)
2. Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" br. 63/19., 128/22., 155/23., dalje u tekstu: **ZZK**)
3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17., 152/14., 81/15., dalje u tekstu: **ZV**)

II. PITANJA STRANKE I ODGOVORI NA PITANJA

U nastavku se daju odgovori na konkretna pitanja postavljena od strane stranke te pregled relevantnih zakonskih odredaba.

1. *Može li se imovina stečajnog dužnika prodavati skupno*

U odnosu na ovo pitanje ponajprije napominjemo kako je na skupštini vjerovnika od dana 13. lipnja 2024. pod točkom 3. raspravljano samo o prodaji poslovnij udjela u trgovačkim društvima kojih je imatelj stečajni dužnik, a ne i o prodaji nekretnina koje su izvanknjižno vlasništvo stečajnog dužnika.

U odnosu na nekretnine koje su izvanknjižno vlasništvo stečajnog dužnika je raspravljano djelomično samo pod točkom dnevnog reda kojom je jednoglasno odbijena ponuda odvjetničkog ureda Davora Radića te pod točkom dnevnog reda kojom je odlučeno zatražiti ponudu odvjetničkog za zastupanje u zemljišnoknjižnom odnosno parničnom postupku koji se, prema našim informacijama, vodi glede uknjižbe prava vlasništva stečajnog dužnika na predmetnim nekretninama.

O načinu i uvjetima prodaje imovine na kojoj ne postoji razlučno pravo odlučuje skupština vjerovnika sukladno članku 107. SZ-a.

Skupština može donijeti odluku o prodaji imovine: primjenom pravila ovrhe, javnim nadmetanjem (pred stečajnim upraviteljem, javnim bilježnikom, trećom ovlaštenom osobom), prikupljanjem pisanih ponuda, neposrednom pogodbom ili na neki drugi način.

Uvjeti prodaje su: rok prikupljanja ponuda, davanje jamčevine ili osiguranja, rok plaćanja ponuđene cijene, posebni uvjeti na strani kupca i sl.

Prema članku 235. SZ-a vjerovnici mogu na izvještajnom ročištu ili na kojoj kasnijoj skupštini vjerovnika, na temelju izvještaja stečajnoga upravitelja, odnosno nalaza i mišljenja vještaka, odlučiti da se umjesto unovčenja pojedinih dijelova imovine dužnika odredi prodaja imovine dužnika kao cjeline.

U odluci o prodaji imovine kao cjeline vjerovnici određuju uvjete i način prodaje, te bitne sastojke ugovora o prodaji imovine dužnika kao cjeline.

Odluka je, sukladno članku 235. stavku 4. SZ-a, valjana ako je za nju glasovala većina vjerovnika koja je glasovala i ako zbroj tražbina vjerovnika koji su tako glasovali dvostruko prelazi zbroj tražbina vjerovnika koji su glasovali protiv prodaje, ne računajući razlučne vjerovnike.

Sukladno članku 238. SZ-a predmet ugovora o prodaji imovine dužnika kao cjeline su sve stvari i prava koja ulaze u stečajnu masu osim ako odlukom skupštine, pa potom ugovorom o prodaji, nije izrijekom drugačije određeno.

Slijedom navedenog mišljenja smo da se kvalificiranom većinom na skupštini vjerovnika može donijeti takva odluka kojom bi se sva preostala imovina stečajnog dužnika prodavala kao cjelina.

Smatramo da nema zapreke koja bi onemogućavala donošenje ovakve odluke obzirom na stadij u kojem se stečajni postupak nalazi.

Nadalje napominjemo kako je, iz našeg iskustva u stečajnim postupcima uobičajeno da se dijelovi stečajne mase prodaju kao cjelina, npr. vozila u vlasništvu stečajnog dužnika ili određeni skup pokretnina, ili više nekretnina zajedno i sl. prodaju samo kao cjelina.

Slijedom navedenog mišljenja smo da je moguće preostalu imovinu dužnika prodavati kao cjelinu kao i da je moguće prodavati kao jednu cjelinu poslovne udjele, a kao drugu cjelinu nekretnine te da odluka o tome što će se prodavati kao cjelina ili dio cjeline u suštini predstavlja poslovnu odluku tj. odluku na koji način će se najefikasnije pronaći kupac i postići najpovoljnija cijena.

2. *Može li se u stečajnom postupku prodavati nekretnine u odnosu na koje je stečajni dužnik izvanknjižni vlasnik*

Hrvatsko zakonodavstvo ne predviđa nikakve zapreke za sklapanje pravnog posla temeljem kojeg se prenosi izvanknjižno vlasništvo nad nekretninom. Također se ističe kako SZ nema posebnih odredbi o prijenosu izvanknjižnog vlasništva nekretnina, a u dostupnoj sudskoj praksi postoji više primjera o prodaji imovine stečajnog dužnika, nekretnina koje predstavljaju izvanknjižno vlasništvo.

Ukazujemo da je člankom 46. ZZK-a određeno da ako su zemljište ili neko knjižno pravo preneseni izvanknjižno na više osoba uzastopno, posljednji stjecatelj može zahtijevati da se knjižni prijenos provede neposredno na njega, ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnoga prednika do sebe.

Također se ističe kako i članak 364. ZV predviđa postupak upisa prava vlasništva nekretnine koje potječe od nekadašnjega prava upravljanja ili korištenja i raspolaganja stvari u društvenom vlasništvu koje se u pravilu provodi po pravilima zemljišnoknjižnoga prava.

Dodatno se ističe kako je člankom 390.a ZV-a određeno kako slijedi:

Trgovačko društvo kao pravni sljednik društvenog poduzeća, po završenoj pretvorbi društvenoga vlasništva, vlasnik je nekretnina koje su na dan procjene vrijednosti temeljnog kapitala u postupku pretvorbe ili privatizacije bile:

- društveno vlasništvo s pravom upravljanja, korištenja i raspolaganja društvenog poduzeća i*
- koje su mogle biti predmet stjecanja prava vlasništva i*
- čija je vrijednost procijenjena u kapital društva i koje su po nadležnom tijelu iskazane u kapitalu društva.*

Iako ne raspolazemo konkretnim i potpunim informacijama vezanim uz stjecanje i vlasništvo predmetnih nekretnina uvidjeli smo kako se spominje da se određene nekretnine unesene u temeljni kapital stečajnog dužnika što bi trebalo olakšati postupak uknjižbe / stjecanja prava vlasništva.

Slijedom navedenog relevantni propisi predviđaju mogućnost prodaje izvanknjižnog vlasništva nekretnine te uređuju i postupak uknjižbe prava vlasništva na istima.

Točka 4. dnevnog reda skupštine vjerovnika od 13. lipnja između ostalog predviđa i donošenje odluke o izradi pravnog mišljenja o izgledima za uspješno provođenje postupaka uknjižbe u zemljišnim knjigama u punopravno vlasništvo nekretnina stečajnog dužnika za koje se smatra da smo izvanknjižni vlasnici, kao i za nekretninu koja nije upisana u zemljišnoj knjizi

Predmetno mišljenje nije od presudne važnosti za samo unovčenje nekretnina, tj. za prodaju istih zainteresiranim kupcima, već bi ono moglo eventualno biti od utjecaja na vrijednost nekretnine, ovisno o postupku koji bi se morao provesti kako bi se kupac mogao uknjižiti kao vlasnik nekretnine.

Dodatno se ističe kako je člankom 243. stavkom 3. SZ-a određeno da sve parnice pokrenute radi ostvarivanja prava dužnika prema trećim osobama kupac nastavlja u svoje ime i za svoj račun, ako SZ-om ili ugovorom o prodaji nije drukčije određeno.

Imajući u vidu gore citiranu smatramo kako sve i bilo kakve postupke koji su pokrenuti od strane stečajnog dužnika radi uknjižbe / stjecanja prava vlasništva na nekretninama može nastaviti kupac nakon što mu iste budu prodane te da je slijedom navedenog u interesu skupštine vjerovnika prenijeti ugovorom o kupoprodaji izvanknjižno vlasništvo nekretnina na kupca, a potom da kupac nastavi sam voditi postupke koje trenutno vodi stečajni dužnik.

Stečajnom dužniku i skupštini vjerovnika je, prema našem mišljenju, u interesu nastaviti voditi postupke radi uknjižbe / stjecanja i nakon dovršetka tih postupaka prodavati predmetne nekretnine jedino ako će u tom slučaju moći postići povoljniju kupoprodajnu cijenu za predmetne nekretnine.

3. U odnosu na položaj stranke u stečajnom postupku

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu u predmetu pod posl.br.: St-455/2018 od dana 27. srpnja 2018. godine tražbine su tražbine prvog i drugog višeg isplatnog reda te je između ostalog utvrđena tražbina vjerovnika, društva OTP banka d.d., Ul. Domovinskog rata 3, Zadar, OIB: 52508873833, zastupana po punomoćnicima odvjetnicima iz ZOU Goran Veljović i dr. iz Pule, u iznosu od 45.744.730,39 kn.

OTP banka d.d. je u tablici razlučnih prava evidentirana kao razlučni vjerovnik koji ima pravo odvojenog namirenja u odnosu na nekretnine upisane u zk.ul. 2405 k.o. Pomer, zk.ul. 1870 k.o. Premantura, zk.ul. 15871, 15197, 12057, 3275, 12418, 12542, 15085 i 9863 sve k.o. Pula.

Prema informacijama kojima raspolazemo na mjesto vjerovnika, društva OTP banka d.d. je stupilo društvo ISTRIA REAL ESTATE S.a.r.l., a sa kojim je društvo PROJEKT TRŠĆANSKA d.o.o. sklopilo ugovor o prodaji potraživanja.

Ugovorom o prodaji potraživanja sklopljenim između društva ISTRIA REAL ESTATE S.a.r.l., kao Cedenta, i društva PROJEKT TRŠĆANSKA d.o.o., kao Cesionara, ugovoreno je člankom 8.3. kako slijedi:

8.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Cedent u odnosu na Ugovor o kreditu 1, Ugovor o kreditu 2 i Ugovor o kreditu 3 u stečajnom postupku iz čl. 8.1. ovog Ugovora ima položaj stečajnog vjerovnika drugog višeg isplatnog reda, dok u odnosu na navedene ugovore o kreditu i Ugovor o izdavanju garancije ima položaj razlučnog vjerovnika.

Slijedom navedenog društvo TRŠĆANSKA PROJEKT d.o.o. je u predmetnom stečajnom postupku i stečajni vjerovnik drugog višeg isplatnog reda i razlučni vjerovnik koji ima pravo odvojenog namirenja na gore navedenim nekretninama.

Članak 149. SZ-a određuje da vjerovnici koji imaju založno pravo ili pravo na namirenje na kojoj stvari ili pravu koji su upisani u javnoj knjizi imaju pravo odvojenoga namirenja na toj stvari ili pravo unovčenja prema odredbama članka 248. ovoga Zakona.

Uvidom u zemljišnu knjigu na dan sastavljanja ovog mišljenja utvrdili smo kako su sve gore navedene nekretnine, osim onih upisanih u zk.ul. 9863 k.o. Pula, prodane tj. da na niti jednoj od njih više nije kao vlasnik uknjižen stečajni dužnik, društvo PULJANKA d.d.

Na nekretninama upisanim u zk.ul. 9863 k.o. Pula vidljiva je zabilježba pod posl.br.: Z-5653/2020 i to - RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 1ST-455/2017-155, 1 OVR-13/2019-4 OD 11.03.2020, Zabilježuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnika.

Na predmetnim nekretninama je kao vlasnik i dalje uknjižen stečajni dužnik PULJANKA d.d. te mi u ovom trenutku nemamo saznanja o prodaji te nekretnine tj. je li ista prodana u tijeku stečajnog postupka ili ne.

Ističemo kako je člankom 153. SZ-a određeno da su vjerovnici s pravom odvojenoga namirenja stečajni vjerovnici ako im je dužnik i osobno odgovoran. Oni imaju pravo na razmjerno namirenje iz stečajne mase samo ako se odreknu odvojenoga namirenja ili ako se ne uspiju odvojeno namiriti.

Budući da bi, prema informacijama kojima raspolažemo, društvo PROJEKT TRŠĆANSKA d.o.o. trebalo biti i stečajni vjerovnik i razlučni vjerovnik smatramo kako isto ima pravo na razmjerno namirenje iz stečajne mase sukladno članku 153. SZ-a u slučaju da se nije uspjelo odvojeno namiriti.

Mi u ovom trenutku nemamo saznanja o tome je li se društvo PROJEKT TRŠĆANSKA d.o.o. kao razlučni vjerovnik u predmetnom stečajnom postupku uspio u cijelosti odvojeno namiriti, ali pretpostavljamo da to nije slučaj.

Slijedom navedenog, smatramo kako društvo PROJEKT TRŠĆANSKA d.o.o., osim u slučaju da je tražbina koju isto društvo ima prema stečajnom dužniku u cijelosti namirena, u odnosu na imovinu na kojoj nema pravo odvojenog namirenja (poslovni udjeli i izvanknjižno vlasništvo nekretnina) trebalo nastupiti kao stečajni vjerovnik.

Imajući u vidu navedeno mišljenje smo da se u slučaju donošenja odluke o prodaji imovine dužnika kao cjeline društvo PROJEKT TRŠĆANSKA d.o.o. ima smatrati stečajnim vjerovnikom i da stoga u smislu odredbe članka 235. stavak 4. SZ-a može glasovati o odluci o prodaji.

III. ZAKLJUČAK

U odnosu na prodaju imovine stečajnog dužnika kao cjeline mišljenja smo kako je u konkretnom slučaju moguće donijeti odluku o prodaji imovine dužnika kao cjelinu te na taj način prodati imovinu stečajnog dužnika.

Također smatramo kako je moguće donijeti i odluku kojom se zasebno, kao cjelina, prodaju poslovni udjeli koje u drugim trgovačkim društvima drži stečajni dužnik, a zasebno, kao cjelina, prodaju nekretnine koje su izvanaknjižno vlasništvo stečajnog dužnika.

Mišljenja smo kako je odluka skupštine vjerovnika ključna prodaju imovine stečajnog dužnika kao cjeline te ukazujemo kako u tom slučaju treba voditi računa o većini koja je potrebna za donošenje takve odluke.

Imajući u vidu sve gore navedeno, mišljenja smo kako nema zapreke za prodajom izvanaknjižnog vlasništva nekretnine u stečajnog postupku.

Ističemo kako prilikom izrade ovog pravnog mišljenja ne raspolažemo podacima o stjecanju izvanaknjižnog prava vlasništva predmetnih nekretnina od strane stečajnog dužnika te ne možemo potvrditi postoji li pravni slijed između upisanih vlasnika i stečajnog dužnika te se ne možemo detaljnije očitovati o tome na koji način bi kupac mogao uknjižiti pravo vlasništva na predmetnim nekretninama.

Međutim mišljenja smo kako navedeno ne mora nužno biti od interesa stečajnog dužnika, odnosno skupštine vjerovnika, budući da kupac može sam nastaviti sve postupke koji se vode radi stjecanja vlasništva / uknjižbe prava vlasništva na predmetnim nekretninama.

Ukazujemo da u slučaju kupoprodaje izvanaknjižnog vlasništva savjetujemo potpunu transparentnost prema kupcu, i predočenje svih isprava na kojima stečajni dužnik temelji svoje izvanaknjižno vlasništvo kao i omogućavanje uvida u sudske predmete koji se vode radi stjecanja vlasništva / uknjižbe prava vlasništva, a sve kako bi se izbjegli bilo kakvi naknadni prigovori kupca u odnosu na vlasništvo predmetnih nekretnina.

U Zagrebu, 01. srpnja 2024. godine

Odvjetnik Ivan Kusalić

OGRANIČENJE OD ODGOVORNOSTI:

Ovo mišljenje temelji se na pravnom shvaćanju odvjetnika koje je, među ostalim, formirano i na njemu dostupnim i po njemu protumačenim informacijama kao i pravno relevantnoj teoriji i praksi. Drugačiji stav upravne, sudske i inspekcijske prakse i pravne doktrine u pogledu pravnog pitanja pa i u konkretnom slučaju uvijek je moguć i kao takav nije isključen pri sastavu ovoga mišljenja. Ovim mišljenjem ni na koji se način ne jamči pa niti čini vjerojatnim buduće rješenje pravnog pitanja koje je predmet mišljenja sukladno izraženim zaključcima, te odvjetnik ne preuzima odgovornost za štetu bilo kojoj osobi koja bi temeljem ovoga mišljenja poduzela pravne poslove. Ovo mišljenje je upućeno isključivo osobi navedenoj u zaglavlju, koja je isto ovlaštena dostaviti odnosno citirati u podnescima i drugim dopisima, uključujući u sudskim i drugim postupcima pred nadležnim tijelima u predmetima u kojima sudjeluje kao stranka. Mišljenje se ne smije koristiti u drugim slučajevima u kojima ta stranka ne sudjeluje, niti se smije staviti na raspolaganje trećim osobama, uključujući javno priopćavanje kroz medije, bez suglasnosti odvjetnika. Svim osoba kojima mišljenje nije upućeno zabranjeno je priopćavanje, prenošenje, distribucija, prijepis ili drugo korištenje ovog mišljenja. Mišljenje ima, kao cjelina i u svakom dijelu u kojem predstavlja originalnu intelektualnu tvorevinu, svojstvo autorskog djela potpisnika i kao takvo je zaštićeno propisima o intelektualnom vlasništvu.