

Trgovački sud u Pazinu
Dršćevka 1
52000 Pazin

Zagreb, 09.03.2020.

Na broj: St - 444/2018

Razlučni vjerovnik:

DDM Invest III AG, OIB: 42497989050,
Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar, Švicarska,
registriran kod Trgovačkog registra u kantonu Zug
pod registracijskim brojem CHE-115.238.947,
(ranije DDM INVEST I AG, OIB: 41627324374,
Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar, Švicarska)
zastupano po odvjetniku Davoru Jonjiću iz Zagreba

Predlagatelj / Novi vjerovnik
(kao treća osoba):

DDM Invest VII, finančne storitve, d.o.o.,
Dunajska cesta 9, 1000 Ljubljana
OIB: 13780824617
zastupano po odvjetniku Davoru Jonjiću iz Zagreba

Dužnik:

ENEZIA NEKRETNINE d.o.o. "u stečaju", Novigrad, Mandrač 26
OIB: 10405288612

PRIJEDLOG

Razlučnog vjerovnika i Predlagatelja (kao treće osobe)
za odgodom provođenja elektroničke javne dražbe
putem **odredbe članka 247. stavak 1. SZ-a**,
na temelju **odredbe članka 66. OZ-a i 69. OZ-a**

trostruko, prilozi, punomoć

1) Naslovni sud je Zaključkom o prodaji od 31.12.2019. gornji poslovni broj, odredio prodaju nekretnina u vlasništvu ovdje Dužnika, koju prodaju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka kako to piše u točki II. istog Zaključka o prodaji.

Dokaz: uvid u Zaključak o prodaji Naslovnog suda od 31.12.2019. gornji poslovni broj

2) Nakon toga je Financijska agencija svojim Pozivom na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi (stečajni postupak) od 10.01.2020., Klasa: O/110-10/20-01/02, pozvala ponuditelje da pristupe elektroničkoj javnoj dražbi za predmet prodaje u razdoblju:

*„Ponude u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi prikupljaju elektroničkim putem odredio kao od **19.03.2020.g.** s početkom u 00:00:00 sati do **01.04.2020.g.** u 23:59:59 sati.“*

Dokaz: uvid u Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi (stečajni postupak) od 10.01.2020., Klasa: O/110-10/20-01/02, u prilogu preslik tog Poziva

3) U međuvremenu je Razlučni vjerovnik **odlučio preuzeti** nekretninu Dužnika u cijelosti zbog „opasnosti“ da se predmetna nekretnina na istoj dražbi proda za puno manju cijenu od tržišne vrijednosti nekretnine.

Ujedno je, Razlučni vjerovnik, u međuvremenu, saznao da je predmetna nekretnina Dužnika u cijelosti u sustavu PDV-a (tj. podliježe poreznom terećenju za PDV) pa bi u slučaju da Razlučni vjerovnik sukladno **odredbi članka 247. stavak 7. Stečajnog zakona kupi** predmetnu nekretninu na način da stavi u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine (izjavi prijeboj potraživanja radi stjecanja u vlasništvo), tada bi Razlučni vjerovnik bio terećen za iznos PDV-a na cijenu nekretnine, što je jako veliko porezno opterećenje za Razlučnog vjerovnika i opterećenje za njegovo poslovanje.

Stoga je Razlučni vjerovnik, prema savjetu svojih poreznih savjetnika, odlučio svoju tražbinu prema Dužniku ustupiti svojem trgovačkom društvu unutar Europske unije koje je već prije osnovao u Sloveniji radi drugog poslovanja, i to na trgovačko društvo **DDM Invest VII, finančne storitve, d.o.o, Dunajska cesta 9, 1000 Ljubljana, OIB: 13780824617.**

Tako da su Razlučni vjerovnik i ovdje Predlagatelj sklopili ugovore kojim je izvršen u cijelosti ustup tražbine prema Dužniku u korist ovdje Predlagatelja i to temeljem:

- Ugovora o prodaji i kupnji tražbine od 25.02.2020., ovjeren kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, broj: OV-1917/2020, te
- Ugovora o izvršenom ustupu (cesiji) od 25.02.2020., ovjeren kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, broj: OV-1919/2020,

Dokaz:

- *preslika Ugovora o prodaji i kupnji tražbine od 25.02.2020., ovjeren kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, broj: OV-1917/2020*

- *preslika Ugovora o izvršenom ustupu (cesiji) od 25.02.2020., ovjeren kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, broj: OV-1919/2020*

4) Nadalje, nakon predmetnog ustupa tražbine, ovdje Predlagatelj sada kao novi vjerovnik predmetne tražbine je radi uknjižbe prijenosa založnog prava (hipoteke) u svoju korist je podnijelo na nadležni sud za zemljišne knjige na Zemljišnoknjižni odjel Buje:

- Prijedlog za uknjižbu prijenosa založnog prava (hipoteke) na predmetnim nekretninama Dužnika

Dokaz: preslika Prijedloga za uknjižbu prijenosa založnog prava (hipoteke) Predlagatelja na predmetnim nekretninama Dužnika

!! Međutim, do danas Zemljišnoknjižni odjel Buje, još nije donio odluku o prijenosu istog založnog prava (hipoteke) tako da Predlagatelj **još uvijek nije uspio prenijeti** predmetno založno pravo (hipoteku) na svoje ime, pa isti još uvijek nije upisan kao novi hipotekarni (založni) vjerovnik na predmetnim nekretninama Dužnika.

Tim više što je ZK odjel Buje krivo i naveo na svojim mrežnim stranicama Z-predmeta pod kojim se vodi prijenos založnog prava (hipoteke) Predlagatelja, jer je isti **pogrešno** naveo „**uknjižba prava vlasništva**“ umjesto „**uknjižba prijenosa založnog prava**“.

Također, u razgovoru sa referentom u ZK odjelu Buje isti je naveo Predlagatelju da će prvo riješiti aktivnu plombu (Z-predmet) koji je ispred predmetnog Prijedloga za prijenos založnog prava (hipoteke) Predlagatelja (što bi uskoro trebalo biti učinjeno), a tek onda će rješavati Prijedlog prijenosa založnog prava (hipoteke) podnesen od Predlagatelja. U svakom slučaju na Predlagatelja neće biti preneseno založno pravo (hipoteka) do kraja predmetne elektroničke javne dražbe.

Dokaz:

- ispis statusa Z-3438/2020 kod ZK odjela Buje za prijenos založnog prava (hipoteke) na predmetnim nekretninama Dužnika

Pa je posljedica, da se založno pravo (hipoteka) nije prenijelo na Predlagatelja, to se Predlagatelj ne može legitimirati u ovom stečajnom postupku kao novi razlučni vjerovnik na predmetnim nekretninama Dužnika te isti ne može „konzumirati“ i zaštititi svoje pravo da kao razlučni vjerovnik sukladno **odredbi članka 247. stavak 7. Stečajnog zakona kupi** predmetnu nekretninu Dužnika na način da stavi u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog Dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine tj. da izjavi prijeboj potraživanja i preuzme predmetnu nekretninu Dužnika u svoje vlasništvo.

Na taj način će Razlučni vjerovnik kao i Predlagatelj trpjeti nenadoknadivu štetu iz sljedećih razloga. Naime, ukoliko se predmetna elektronička javna dražba ne odgodi pa Predlagatelj ne može izjaviti prijeboj potraživanja, tada se može dogoditi da se predmetna nekretnina Dužnika proda ispod cijene vrijednosti nekretnine, što neće biti u slučaju da se izvrši prijeboj, a čak bi moglo doći do prodaje i do 25% ispod tržišne vrijednosti nekretnine za koju je Predlagatelj spreman napraviti prijeboj.

Dakle, u slučaju održavanja predmetne dražbe na dan 19.03.-01.04.2020. i prodaje nekretnine na toj dražbi, izgubio bi se smisao i svrha prava Predlagatelja da izjavi prijeboj na što ima pravo sukladno zakonskim propisima RH, a sve to samo radi neprovedenog upisa prijenosa njegovog založnog prava (hipoteke) u zemljišnim knjigama.

5) Obzirom na sve naprijed navedene činjenice tj. da je Razlučni vjerovnik prenio potraživanje na ovdje Predlagatelja, a da Predlagatelj još uvijek nije upisan u zemljišne knjige kao hipotekarni vjerovnik i kao razlučni vjerovnik u ovom postupku to sada Razlučni vjerovnik i Predlagatelj kao treća osoba u ovom stečajnom postupku (jer isti još nije utvrđen kao novi razlučni vjerovnik) zajednički se

pozivaju i ukazuju

Naslovnom sudu na **odredbe članka 247. stavak 1. Stečajnog zakona** prema kojima je propisano cit:

„Nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrši na nekretnini. Pravila o obustavi postupka ne primjenjuju se.“

iz čega proizlazi da se u Stečajnom postupku podredno, u slučaju prodaje nekretnine, primjenjuju odredbe Ovršnog zakona.

Također, Razlučni vjerovnik i Predlagatelj zajednički se pozivaju na odredbe Ovršnog zakona koje se tiču odgode ovrhe i to na

- **odredbu članka 66. Ovršnog zakona** propisano je cit.:

„Na prijedlog ovrhovoditelja sud može, u potpunosti ili djelomice, odgoditi ovrhu samo jednom, ako provedba ovrhe nije započela, i to za vrijeme koje odredi sud.“

- **odredbu članka 69. Ovršnog zakona** propisano je cit.:

„Ako se ovrhovoditelj suglasi s prijedlogom ovršenika o odgodi ovrhe, odnosno ako se ovrhovoditelj i ovršenik suglase s prijedlogom treće osobe o odgodi ovrhe, sud će odgodu odrediti ne ispitujući postoje li za to propisane pretpostavke.“

- Dakle, iz svih naprijed navedenih činjenica vezano za prijenos založnog prava (hipoteke) i radi velika opasnosti da će se i Razlučnom vjerovniku i Predlagatelju nanijeti šteta u slučaju provođenja predmetne elektroničke javne dražbe, a temeljem citiranih **odredbi članka 247. stavak 1. Stečajnog zakona vezano za odredbu članka 66. OZ-a i odredbu članka 69. OZ-a** razvidno je da i Razlučni vjerovnik i Predlagatelj imaju više nego očit razlog za odgodom elektroničke javne dražbe koja bi se trebala provesti u razdoblju davanja ponude od **19.03. - 01.04.2020.**

6) Nadalje, u slučaju da je netko od eventualnih ponuditelja već uplatio jamčevinu za predmetnu elektroničku javnu dražbu radi dražbovanja tada će se u tom slučaju primijeniti propis Financijske agencije i to odredba **Pravilnika o načinu i postupku prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku** (ovdje stečajnom postupku) kojim je propisano je u **odredbi članka 24. stavak 3., 4. i 5. istog Pravilnika** da cit.:

„(3) Agencija će odgoditi provedbu prodaje nekretnina i pokretnina ako od nadležnog tijela zaprimi odluku o odgodi ovrhe, a odgođeni postupak će se nastaviti kad Agencija zaprimi odluku nadležnog tijela o nastavku ovrhe.

(4) Za vrijeme odgode neće se poduzimati radnje kojima se provodi prodaja nekretnina i pokretnina elektroničkom javnom dražbom.

(5) Ako zaprimi odluku nadležnog tijela o nastavku prekinutog ili odgođenog postupka nakon početka elektroničke javne dražbe, Agencija će ponoviti objavu poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.“

Dakle, u slučaju da Naslovni sud usvoji ovaj zajednički prijedlog Razlučnog vjerovnika i Predlagatelja za odgodom predmetne elektroničke javne dražbe tada će FINA odgoditi predmetnu prodaju nekretnine Dužnika te će se ista dražba nastaviti kada FINA zaprimi odluku Naslovnog suda, pri čemu nema nikakvih posljedica ili štete niti prema drugim vjerovnicima niti prema kojoj drugoj trećoj osobi.

Tim više, što je u **Pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi (stečajni postupak) od 10.01.2020., Klasa: O/110-10/20-01/02,** koji je donijela Financijska agencija propisano je na zadnjoj stranici pod **NAPOMENE točka 8.** da će se cit.:

„U slučaju prekida ili odgode ovršnog postupka jamčevina će se iskoristiti za nastavak odgođene ili prekinute elektroničke javne dražbe osim ako odlukom nadležnog tijela Agenciji ne bude naloženo da izvrši povrat uplaćene jamčevine.“

Dakle, u slučaju da Naslovni sud odgodi predmetnu elektroničku javnu dražbu, a obzirom na iznesene činjenice (razlog odgode je više nego očit), u tom slučaju odgoda dražbe neće ići na štetu eventualnog ponuditelja ako je uplatio jamčevinu niti na štetu ostalih vjerovnika obzirom da sada Predlagatelj ima tražbinu prema Dužniku u iznosu **3X (tri puta)** veću nego što je vrijednost predmetnih nekretnina Dužnika iz čega je razvidno da se niti Predlagatelj (kao budući razlučni vjerovnik) neće naplatiti niti za pola svog potraživanja.

Iz naprijed navedenog proizlazi da, **u slučaju da se predmetna elektronička javna dražba ne odgodi,** jedini koji će u ovom stečajnom postupku trpjeti štetu jest novi vjerovnik trgovačko društvo DDM Invest VII, finančne storitve, d.o.o, Dunajska cesta 9, 1000 Ljubljana, OIB: 13780824617, jer isti ne može „konzumirati“ niti zaštititi svoje pravo kao razlučni vjerovnik na način da izvrši prijeboj svog potraživanja te da kupi predmetnu nekretninu sukladno odredbi članka 247. stavak 1. SZ-a.

7) Slijedom svega naprijed navedenog, Razlučni vjerovnik i Predlagatelj suglasno, a sukladno odredbama **članka 247. stavak 1. Stečajnog zakona te odredbi članka 66. OZ-a i odredbi članka 69. OZ-a**

zajednički predlažu

Naslovnom sudu da isti sud, radi zaštite prava i interesa i Razlučnog vjerovnik i Predlagatelja **HITNO donese rješenje kojim**

- **odgađa** elektroničku javnu dražbu propisanu Pozivom na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi (stečajni postupak) od 10.01.2020., Klasa: O/110-10/20-01/02, kojom je propisano razdoblje davanja ponuda od **19.03.2020.g.** s početkom u 00:00:00 sati do **01.04.2020.g.** u 23:59:59 sati,

- s time **da predmetnu dražbu odgodi na rok od 3 (tri) mjeseca** dok se Predlagatelj ne upiše u zemljišne knjige ZK odjela Buje kao novi hipotekarni (založni vjerovnik) te dok se Predlagatelj ne legitimira u ovaj stečajni postupak kao novi razlučni vjerovnik kako bi mogao izvršiti prijeboj tražbine sa vrijednosti predmetne nekretnine,

- **što hitnije pošalje** rješenje o odgodi ovrhe na adresu Financijske agencije kako bi se predmetna elektronička javna dražba povukla sa dražbovanja na mrežnim stranicama FINA-e sve dok sud novim rješenjem ne odredi nastavak ovrhe.

DDM Invest III AG
zastupano po:

DDM Invest VII, finansične storitve, d.o.o
zastupano po:

Odvjetnik Davor Jonjić,
Su-143/2019

Odvjetnik Davor Jonjić,
prema punomoći u prilogu