



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Amruševa 2/II

ST-213/2020

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, po sudcu Mihaelu Kovačiću, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza TEMPO d.d. u stečaju, Zagreb, Trg Ivana Kukuljevića 9, OIB: 44298008659 (kao pravnog slijednika TEMPO d.d. u stečaju, Zagreb, Strojarska 12/B, OIB: 16001962270), koju zastupa stečajna upraviteljica Iva Petanjek, na temelju čl. 17. st. 1. toč. 3. Stečajnog zakona (Narodne novine, broj 44/96 do 45/13 – odluka Ustavnog suda; nastavno: SZ/96) te čl. 247. st. 3. Stečajnog zakona (Narodne novine, broj 71/15 i 104/17; nastavno: SZ/15), 8. rujna 2020.

z a k l j u č i o j e

I. U svezi zaključka u prodaji nekretnina ovoga suda posl. br. ST-213/2020-547 od 24. kolovoza 2020. upućuje se stečajna upraviteljica da dražbeni korak za:

5. Poslovni prostor (lokal broj 12) u prizemlju stambeno poslovne zgrade, površine 14,40 m² iznosi **1.000,00 kn,**

8. Garaža broj 21, površine 14,04 m² iznosi **500,00 kn,**

9. Garaža broj 22, površine 14,26 m² (prema etažnom elaboratu, u naravi spremište vel. cca 7 m² uz prolaz od garaža do stubišta) iznosi **500,00 kn.**

II. Upućuje se stečajna upraviteljica da podnese Financijskoj agenciji novi zahtjev za prodaju nekretnina sukladno zaključka u prodaji nekretnina ovoga suda posl. br. ST-213/2020-547 od 24. kolovoza 2020., s pravilno navedenim dražbenim koracima sukladno st. I. ovog zaključka.

III. Skreće se pozornost Financijskoj agenciji, u svezi dopisa upućenog stečajnoj upraviteljici Klasa: O7110-10/20-01/866, Ur.br.: 07-01-20-40 od 28. kolovoza 2020. da ista **nije ovlaštena ulaziti u sadržaj pravomoćnih sudskih odluka i time si nezakonito prisvajati prava parasudskog drugostupanjskog tijela odnosno kontrolora sadržaja odluka prvostupanjskog stečajnog suda.**

IV. Financijska agencija imala je pravo u konkretnom predmetu odbiti provedbu prodaje nekretnina samo iz razloga **nepotpunosti** zahtjeva za prodaju nekretnina, kako to propisuje odredba čl. 5. st. 2. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u

ovršnom postupku (Narodne novine broj 154/14 i 1/19), budući da se radi o nekretninama, što je jasno navedeno u rješenju i zaključku o prodaji, **u izvanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika**, slijedom čega je očito nemoguće naznačiti zemljišnoknjižne oznake nekretnina koje su predmet prodaje. No, da zakon predviđa i unovčenje nekretnina koje nisu upisane u zemljišne knjige proizlazi iz odredbe čl. 82. st. 4. Ovršnog zakona (Narodne novine, broj 112/12 do 73/17; nastavno: OZ), prema kojoj ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 132. ovoga Zakona.

Međutim, očita neusklađenost Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, koji uopće ne predviđa mogućnost prodaje nekretnina koje nisu upisane u zemljišnu knjigu s Ovršnim zakonom (a i stvarnim životom!) koji takvu mogućnost očito akceptira, nije problem niti ovoga suda a niti Financijske agencije. Na sudu je da primijeni Ovršni i Stečajni zakona, a na Financijskoj agenciji da, temeljem citiranog Pravilnika, odbije provedbu tako određen prodaje, ako to smatra pravilnim. Tu nema ništa sporno, sud je postupio po zakonu a i Financijska agencija po Pravilniku, koji tu mogućnost ne predviđa i svatko snosi odgovornost (zakonsku i bilo koju drugu) za svoje odluke. Samo neka su iste jasno navedene, obrazložene i javno objavljene.

Sasvim je suprotna situacija kada si anonimni službenik Financijske agencije dopušta docirati sudu i tumačiti sadržaj i način primjene odredbe čl. 5. st. 1. toč. 18. Pravilnika, te odbiti zahtjev za prodaju i iz toga razloga, jer je sud visinu jamčevine utvrdio sintagmom **"Pravo sudjelovanja u dražbi imaju samo osobe koje uplate jamčevinu u iznosu od 10% od početne cijene nekretnine na toj dražbi"** – st. IV. zaključka u prodaji nekretnina ovoga suda posl. br. ST-213/2020-547 od 24. kolovoza 2020., što znači da je iznos jamčevine sasvim jasno i nedvojbeno **odrediv**.

Treba li se sud ponižavati i pokušavati objasniti službenicima Financijske agencije kako je potpuno besmisleno (s čime isti očito nemaju problema) utvrđivati iznos jamčevine u apsolutnom iznosu kada je početna cijena npr. na prvoj dražbi $\frac{3}{4}$ od utvrđene vrijednosti a na četvrtoj samo 1,00 kn?? Osim što je potpuno besmisleno i apsurdno, navedeno bi bilo još i više očito protuustavno i protuzakonito nerazmjerno onemogućavanje pristupa javnoj dražbi zainteresiranim osobama nametanjem očito višestruko (relativno) uvećanih iznosa jamčevina u odnosu na početnu cijenu nekretnina na trećoj ili četvrtoj dražbi???

Ako je cijena nekretnine utvrđena u iznosu od 750.000,00 kn, a početna cijena na prvoj dražbi $\frac{3}{4}$ od utvrđene je dakle 562.500,00 kn, onda jamčevina od 10% iznosi 56.250,00 kn. Na primjerice trećoj dražbi, gdje je najniža početna cijena $\frac{1}{4}$ od utvrđene, dakle 187.500,00 kn, jamčevina u apsolutnom iznosu od 56.250,00 kn predstavlja **30% (!) od početne cijene**. Očito nije bio smisao niti intencija zakonodavca na taj način tumačiti odredbe o visini jamčevine, koja služi kao odvratanje od dražbovanja neozbiljnih i zlonamjernih sudionika, a ne onemogućavanja sudjelovanja poštenim ponuditeljima.

Kada Pravilnik navodi da se iznos jamčevina utvrđuje u kunama, navedeno treba tumačiti na način da se ista polaže u novčanom iznosu i to u zakonitoj hrvatskoj valuti – kunama, a ne npr. u zlatnim polugama, stranoj valuti ili možda bankarskoj garanciji (a osobito ne u vrećama pšenice ili drugih korisnih žitarica...)

V. Upućuje se stoga stečajna upraviteljica da postupi po toč. I. i II. ovog zaključka a Financijska agencija da postupi po svom nahođenju i volji.

U Zagrebu, 8. rujna 2020.

S U D A C:
MIHAEL KOVAČIĆ

Pravna pouka:

Protiv zaključka nije dopušten pravni lijek.

DNA:

1. e-Oglasna ploča
2. Stečajna upraviteljica
3. Financijska agencija

Broj zapisa: **17898-b70a7**

Kontrolni broj: **00f73-43913-a8632**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MIHAEL KOVAČIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.