

U Zagrebu, 22. listopada 2024 .god.

TRGOVAČKI SUD PAZIN

Posl. broj: St-14/2015

STEČAJNI DUŽNIK: GORAN INŽENJERING d.o.o. u stečaju, Poreč – Parenzo
(Grad Poreč – Parenzo), Mate Vlašića 47a, OIB: 66649656334,
zastupano po stečajnom upravitelju Damiru Majstoroviću

RAZLUČNI VJEROVNIK: GROPLAST d.o.o., Dvori (Općina Kaštelir-Labinci –
Castelliere-S. Domenica), Poslovna zona Labinci 25,
OIB: 68228123319, zastupano po članu uprave
Zvonko Vukovac, a ovaj po punomoćnici Martini
Benolić, odvjetnici u Umagu

KUPAC: DENIS PETEH, Prisavlje 8, Zagreb, OIB: 87442352901 zastupan po
odvjetnici Miri Pavić Peteh iz odvjetničkog društva Miše & Pavić d.o.o.

PODNEŠAK kupac daje odgovor na reviziju

Kupcu Denisu Peteh je pravomoćnim rješenjem prvostupanjskog suda od dana 08.09.2023.god. dosuđena nekretnina upisana u Zemljišnoknjižnom odjelu Poreč, Općinskog suda u Pazinu i to: - nekretnina oznake kč.br. 1458/2 i 1458/5, zk.ul. 1293, k.o. Tar, u naravi oranice 288 m² i 87 m², za iznos od 38.947,20 eura / 293.447,68 kn te je isti upisao svoje pravo vlasništva u zemljišne knjige.

Rješenje prvostupanjskog suda je potvrđeno rješenjem Visokog trgovačkog suda u Zagrebu, posl. broj: PŽ-3554/2023.

Kupac Denis Peteh je predmetnu nekretninu kupio za iznos **KOJI JE VIŠI OD
UTVRĐENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.**

Protiv gore navedenog razlučni vjerovnik je podnio prijedlog za dopuštenje revizije te mu je dopušteno izjavljivanje revizije s slijedećim pitanjem:

***1. Predstavlja li izjava prvog razlučnog vjerovnika u smislu odredbe članka
247. stavak 7. Stečajnog zakona izjavu kojom isti kupuje nekretninu po***

utvrđenoj vrijednosti ili isključivo ponudu u visini utvrđene vrijednosti nekretnine?

uz obrazloženje da da je pravno pitanje važno za odluku u sporu i za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, budući da je riječ o pravnom pitanju o kojem sudska praksa viših sudova nije jedinstvena (rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj PŽ-6738/2018-2 od 11. prosinca 2018. kojim je potvrđeno rješenje broj St-1081/2016-318 od 9. listopada 2018.).

U predmetnoj odluci Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj PŽ-6738/2018 od 11. prosinca 2018. god, na koju je poziva revizijski sud, Visoki trgovački sud je odbacio žalbe stečajnih vjerovnika uz obrazloženje da pravo na žalbu protiv rješenja o dosudi imaju stranke, a pravo na žalbu o dosudi nekretnine koja je prodana na dražbi imaju i osobe koje su sudjelovale na žalbi kao ponuditelji. Obzirom žalitelji kao vjerovnici nisu niti stranke u postupku niti kupci nekretnine njihova žalba je odbačena kao nedopuštena. Predmetnom odlukom Visokog trgovačkog suda u Zagrebu uopće se nije zadiralo u pitanje koje je predmet ovog spora. Dakle ovdje žalbu nije podnio kupac u elektroničkoj javnoj dražbi, a vjerovnici koji su podnijeli žalbi su odluku osporavali uz potpuno druge navode. Dakle, predmetna odluka nije uopće relevantna za rješenje ovog pravnog pitanja.

Također u predmetnom postupku na koji se poziva revident koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zadru, posl. broj: St-1081/2016 u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom RIVIJERA d.d. u stečaju, Šibenik utvrđena vrijednost nekretnine koja je bila predmet postupka iznosi 20.650.000,00 kn. Provedena je elektronička javna dražba te je kao najviši iznos valjane ponude za kupnju dao ponuditelj Mateo-Teo Juradin u visini od 15.517.500,00 kn – **dakle manje od utvrđene vrijednosti nekretnine.**

Razlučni vjerovnik je dao izjavu da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog vjerovnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti te sukladno ustaljenoj sudskoj praksi predmetna nekretnina je dosuđena razlučnom vjerovniku.

Dakle, u ovom predmetu nema ništa sporno niti je sud tu sud donio zaključke koje neosnovano i pogrešno navodi revident. Predmetna situacija nije identična predmetnu sporu već upravo suprotno.

U predmetu koji je predmet ove revizije kupac je za nekretninu dao valjanu ponudu te istu kupio za iznos koji je veći od utvrđene vrijednosti nekretnine.

Cijela revizija se temelji na stavu da je razlučni vjerovnik sukladno čl. 247 st. 7. Stečajnog zakona dao izjavu da kupuje nekretninu i stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, pa bi sukladno istoj predmetna nekretnina a priori trebala biti dosuđena razlučnom vjerovniku, bez obzira na postignutu cijenu na elektroničkoj javnoj dražbi putem koje se sukladno čl. 247. Stečajnog zakona nekretnine prodaju u stečajnom postupku.

Odredba čl. 247 st. 7. Stečajnog zakona: „Prvi razlučni vjerovnik u predonosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine“.

Dakle nije sporno da razlučni vjerovnik može izjaviti da nekretninu kupuje po cijeni u visini utvrđene vrijednosti nekretnine i izjaviti prijeboj za taj iznos, međutim to ne znači da se javna dražba neće nastaviti (jer se nekretnine prodaju u postupku javne dražbe) i time omogućiti da se na dražbi postigne cijena koja je veća od utvrđene vrijednosti nekretnine.

O tome je Visoki trgovački sud u Zagreb već zauzeo stav pa tako i u odluci PŽ-5873/2019 iz koje jasno proizlazi:

„Prema odredbi čl. 247 st. 7 Stečajnog zakona prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

Navedenom odredbom, niti bilo kojom drugom, nije određen rok do kada prvi razlučni vjerovnik može dati takvu izjavu i on bi to mogao učiniti najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe, odnosno do kada ona još može imati pravni učinak (posl. broj: Rev-1481/2019)

*Međutim, davanje takve izjave ne znači da se već započeta prodaje neće dalje dovršiti i omogućiti i ostalim i zainteresiranim kupcima pa i samom prvom vjerovniku da sudjeluje u dražbi, kako bi se prodala nekretnina i postigla odgovarajuća cijena. Naprotiv, smisao navedene odredbe čl. 247 st. 7 Stečajnog zakona i davanje izjave od prvog razlučnog vjerovnika je da se za nekretninu postigne što povoljnija cijena. U tom slučaju bez obzira na danu izjavu treba se nastaviti s prodajom nekretnine pa tek nakon završetka dražbe i postignute cijene sud će prije donošenja rješenja o dosudi uzeti u obzir danu izjavu i odlučiti kome će dosuditi nekretninu. **Ukoliko je postignuta cijena manja od procijenjene vrijednosti za koju je dana izjava nekretnina će biti dosuđena prvom razlučnom vjerovniku koji je dao izjavu za cijenu prema procijenjenoj vrijednosti. Ako je pak na dražbi postignuta cijena veća od procijenjene vrijednosti sud će onda nekretninu dosuditi onom kupcu koji je istaknuo najvišu cijenu.**“*

Dokaz: - Odluka Visokog trgovačkog suda u Zagrebu Pž-5873/2019 od 9. listopada 2019.god.

Zatim u odluci Visokog trgovačkog suda u Zagrebu PŽ-4833/2020 i to kako slijedi:

„Prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu ne mora biti ponuditelj u elektroničkoj javnoj dražbi da bi njegova izjava da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine imala pravni učinak, a izjavu mora dati najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe (pravno shvaćanje, Visoki trgovački sud Republike Hrvatske od 9. studenoga 2017.).

Nekretnina će biti dosuđena razlučnom vjerovniku koji je dao izjavu o kupnji nekretnine pod uvjetom da je dražbom postignuta manja cijena od utvrđene. Ako je netko od ponuditelja ponudio višu cijenu od utvrđene, nekretnina će se dosuditi kupcu koji je ponudio najvišu cijenu.

Nije isključena mogućnost da razlučni vjerovnik plati jamčevinu i sudjeluje na dražbi te da i izjavu da preuzima nekretninu. Tada, ako najviša ponuđena cijena na dražbi nije viša od utvrđene vrijednosti nekretnine i ako razlučni vjerovnik ne odustane od Izjave o preuzimanju nekretnine, sud će nekretninu dosuditi razlučnom vjerovniku za utvrđenu vrijednost. Međutim, ako je razlučni vjerovnik ponudio na dražbi najvišu cijenu, ali manju od utvrđene vrijednosti nekretnine, i ako je dao Izjavu o preuzimanju nekretnine, sud će nekretninu dosuditi razlučnom vjerovniku po utvrđenoj vrijednosti nekretnine. Ako je do dana donošenja rješenja o dosudi razlučni vjerovnik odustao od Izjave o preuzimanju nekretnine, a sudjelovao je na dražbi i dao najvišu ponudu, sud će nekretninu dosuditi razlučnom vjerovniku, ali po cijeni koju je dao kao dražbovatelj.“

DOKAZ: - odluka Visokog trgovačkog suda u Zagrebu PŽ-4833/2020

O tome, a što je i sukob cijelog ovog postupka, Visoki trgovački sud Republike Hrvatske ima jedinstveno stajalište te od njega nema nikakvih odstupanja.

Praksa na koju se poziva podnositelj revizije uopće ne odgovara pravnoj situaciji iz ovog predmeta.

Revident se poziva na praksu Visokog trgovačkog suda u Zagrebu PŽ-2784/2019 i tumači se kako njemu odgovara, a što je u potpunosti pogrešno. Također revident ne uzima utvrđenja suda u nastavku te odluke koja su u potpunoj suprotnosti s navodima revizije.

Naime, u tom predmetu je razlučni vjerovnik sudjelovao u dražbi te dao izjavu iz čl. 247.st.7. Stečajnog zakona. Naime isti je dao izjavu i najpovoljniju ponudu u elektroničkoj javnoj dražbi. Visoki trgovački sud u Zagrebu u odluci PŽ-2784/2019 je vodio računa da li je ponuda koju je dao razlučni vjerovnik u elektroničkoj javnoj dražbi veća ili manja od utvrđene vrijednosti. Ukoliko je ponuda manja od utvrđene vrijednosti nekretnina mu se dosuđuje po utvrđenoj vrijednosti jer nije odustao od izjave, a ukoliko je veća od utvrđene vrijednosti nekretnina mu se dosuđuje po visini ponude koju je dao u elektroničkoj javnoj dražbi.

Nadalje, praksa prvostupanijskih Trgovačkih sudova je u potpunosti irelevantna u ovom postupku obzirom se radi o odlukama na koje nije uložena žalba te nisu bile predmet ispitivanja. Revizija se podnosi zbog neujednačene prakse drugostupanijskih sudova, a ne prvostupanijskih na koje nije izjavljena žalba.

Navodi kako u skladu sa redovnom praksom Trgovačkih sudova, nakon što prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu izjavi da kupuje nekretninu u smislu odredbe članka 247. stavak 7. Stečajnog zakona, to nadležni stečajni sudovi prekidaju elektroničke javne dražbe u tijeku su pogrešni te je o tome Visoki trgovački sud donio svoju odluku u predmetu PŽ-5873/2019 te izričito rekao da nema prekida elektroničke javne dražbe. Tu odluku podnositelj prijedloga za dopuštenje revizije ničim nije doveo u pitanje niti je dostavio praksu drugostupanijskog suda koja bi bila različita od navedene.

Ovom revizijom revident želi progurati stav da se nekretnina temeljem čl. 247 st. 7. treba bezrezervno dosuditi razlučnom vjerovniku, ukoliko je isti dao izjavu, bez daljnjeg provođenja javne dražbe.

Isto je ne samo neosnovano, nema podlogu u zakonskim odredbama, nekog je i jako, jako opasno.

Stečajni postupak je u naravi generalna ovrha te se isti provodi radi skupnog namirenja VJEROVNIKA STEČAJNOG DUŽNIKA, unovčenjem njegove imovine i podjelom prikupljenih sredstva vjerovnicima.

Dakle smisao i svrha stečajnog postupka je unovčenje imovine stečajnog dužnika u što većem iznosu kako bi se namirili troškovi stečajnog postupka te utvrđene tražbine vjerovnika stečajnog postupka. Točnije, smisao je nekretnine prodati što je moguće bolje.

Vrijednost nekretnina se utvrđuje u stečajnom postupku i utvrđuje je sud rješenjem. Za isto se može angažirati sudski vještak, međutim ne mora uvijek i ne agažira se uvijek jer isti predstavlja trošak stečajne mase koji umanjuje mogućnost namirenja potraživanja vjerovnika.

Dakle vrijednost nekretnine koja je utvrđena u stečajnom postupku zasigurno nije tržišna vrijednost nekretnine tj. fer cijena kako to navodi revident.

Tržišnu vrijednost određuje tržište (ono što su ljudi spremni platiti kada nekretnina dođe na tržište), a u postupku javne dražbe to je ona cijena koju kupci ponude u postupku elektroničke javne dražbe (cijena koju su oni kao kupci spremni dati za tu nekretninu). Danas je obzirom na rast cijena nekretnina situacija da se nekretnine na elektroničkoj javnoj dražbi prodaju po znatnoj većim cijenama od utvrđene vrijednosti nekretnine.

Kada bi se u tim situacijama dopustilo da se razlučnim vjerovnicima nekretnine dosuđuju po utvrđenoj vrijednosti, a ponuđene cijene premašuje utvrđenu vrijednost nekretnine, to bi bilo ne samo nezakonito, nego bi dovelo do velikih špekulacija u stečajnim postupcima te bi u konačnici nanijelo veliku štetu vjerovnicima stečajnog postupka.

Stečajni postupci su ionako po velikim lupom javnosti zbog brojnih nezakonitosti koji se događaju, a ovo bi dovelo do namještanja visina utvrđene vrijednosti u korist razlučnih vjerovnika, a na teret stečajnih vjerovnika, gdje bi razlučni vjerovnici dobili nekretnine velikih vrijednosti po malim cijenama.

Naime, radi se o nekretnini stečajnog dužnika na kojoj razlučni vjerovnik ima osigurano pravo namirenja svoje tražbine. To nije nekretnina razlučnog vjerovnika. Iz cijene koja se postigne za tu nekretninu namiriti će se razlučni vjerovnik kojih može biti i više, a ostatak (ako nešto preostane) ide u stečajnu masu. Za iznos za koji se razlučni vjerovnik namirio iz tog razlučnog prava umanjuje se iznos u kojem će se on namiriti kao stečajni vjerovnik iz ostatka stečajne mase. Dakle, jasno je da je smisao i namjera zakonodavca postići da se stečajna masa proda po što većoj cijeni kako bi se u što većem iznosu namirili stečajni vjerovnici.

Naime, razlučni vjerovnici svoje tražbine u stečajnom postupku prijavljuju kao razlučni vjerovnici i kao stečajni vjerovnici. U interesu je stečajnih vjerovnika da razlučni vjerovnik svoju tražbinu namiri u što je moguće većem iznosu iz razlučnog prava (a to se dogodi kada se nekretnina kupi po većem iznosu od utvrđene vrijednosti nekretnine)

jer će se stečajni vjerovnici tada moći namiriti u većem iznosu ili iz predmeta razlučnog prava ili iz druge imovine. Suprotno tvrdnjama revidenta naravno da cijene po kojoj se nekretnine prodaju u stečajnom postupku, pa tako i nekretnine opterećene razlučnim pravom, značajno utječu na mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika.

Odredba čl. 247 st. 7 Stečajnog zakona ne predstava bezrezervnu kupnju nekretnine već je to izjavu koju sud kada donosi odluku o dosudi nekretnine u stečajnom postupku tumači i procjenjuje u skladu provedenim postupkom javne dražbe. Cilj predmetne odredbe je da se nekretnina unovči za što veći iznos (u situacijama kada su u elektroničkoj javnoj dražbi ponuđene cijene u visini manjoj od utvrđene vrijednosti). Takav stav je zauzeo i Visoki trgovački sud u svojoj odluci PŽ-4833/2020 od 9. veljače 2021.god.

U čl. 247. Stečajnog zakona je izričito navedeno da se prodaja provodi elektoričkom javnom dražbom i pod koji uvjetima se nekretnina prodaje. Sud cijeli čl. 247 Stečajnog zakona uzima u obzir prilikom donošenja rješenja o dosudi.

Nadalje, nekretnina se ne može kupiti pukom izjavom. Razlučni vjerovnik može izjaviti da kupuje nekretninu po utvrđenoj vrijednosti i stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom dužnika, međutim sud je taj koji donosi rješenje o dosudi i utvrđuje da li su ispunjeni uvjeti da se nekretnina dosudi razlučnom vjerovniku ili najpovoljnijem ponuditelju u postupku javne dražbe.

Podnositelj revizije se poziva na odluku PŽ-6940/2018 Visokog trgovačkog suda u Zagrebu koja uopće nije primjenjiva na ovaj predmet.

I ovdje je najpovoljniji ponuditelj u elektoričkoj javnoj dražbi dao ponudu koja je manja od utvrđene vrijednosti i sud je nekretninu dosudio razlučnom vjerovniku. Isto ne odstupa od pravne prakse niti je sporno.

Ni odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske Rev-1481/2019 od 9.04.2019. ne odstupa od utvrđenih pravnih stajališta. Nije sporno da razlučni vjerovnik može dati predmetnu izjavu međutim može je dati do trenutka kada ona može imati pravni učinak. Dakle ukoliko razlučni vjerovnik vidi da je za nekretninu ponuđen iznos manji od utvrđene vrijednosti nekretnine on tu izjavu može dati do trenutka donošenja rješenja o dosudi, jer je to smisao predmetne odredbe – da se za nekretninu postigne što je moguće veća cijena. Međutim, ako je najpovoljniji kupac ponudio cijenu koja je veća od utvrđene vrijednosti nekretnina će se dosuditi najpovoljnijem kupcu.

Nadalje, u odluci PŽ-643/2020 koja odluka je iz predmeta St-1081/2016 Trgovački sud u Zadru, Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je predmet vratio na ponovno odlučivanje jer je najpovoljniji ponuditelj dao ponudu manju od utvrđene vrijednosti nekretnine a sud nije uzeo u obzir izjavu razlučnog vjerovnika.

Dakle pravna situacija je suprotna od one u ovoj pravnoj stvari i samo ide u prilog tvrdnjama kupca. Nije sporno da će sud nekretninu dosuditi razlučnom vjerovniku koji je dao izjavu u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, ako je za nekretninu u elektroničkoj javnoj dražbi dana manja ponuda od utvrđene vrijednosti nekretnine.

Dokaz: PŽ-643/2020

Praksa Visokog trgovačkog suda u Zagrebu je o ovom pravnom pitanja jasna i nedvosmislena i u potpunosti u skladu s odredbom samog Stečajnog zakona koju ne treba posebno tumačiti.

Razlučni vjerovnik uvijek može ukoliko želi nekretninu kupiti po cijeni većoj od utvrđene vrijednosti nekretnine uplatiti jamčevinu i sudjelovati u dražbi i to pravo mu nitko ne oduzima. Isto je u načelu jedino i pravično jer se samo tako u stečajnom postupku može postići što veća cijena za nekretninu koja je predmet unovčenja.

I ovdje je razlučni vjerovnik mogao sudjelovati u dražbi te bi cijene i ove nekretnine tada postigla još i veću cijenu jer mi se nadmetanje nastavilo. Razlučni vjerovnik to svoje pravo nije iskoristio već je odlučio dati izjavu sukladno čl. 257 st. 7 Stečajnog zakona i riskirao da netko nekretninu koja se sukladno odredbama Stečajnog zakona prodaje na elektročkoj javnoj dražbi kupi po cijeni većoj od utvrđene vrijednosti.

Također žalitelj se osvrće i na navode razlučnog vjerovnika da sud istog štiti od samog sebe. Ističemo da je isti navod u cijelosti rezultat nepoznavanja stečajnog postupka. Razlučni vjerovnik svoju tražbinu prijavljuje kao razlučni vjerovnik i kao stečajni vjerovnik. U interesu svih stečajnih vjerovnika je da se razlučni vjerovnik u što većem iznosu namiri iz razlučnog prava jer se tako umanjuje njegovo potraživanje u stečajnom masi. Dakle u interesu je stečajnih vjerovnika da se za nekretninu iz stečajnog postupka postigne što veća cijena na elektroničkoj javnoj dražbi.

Podnositelj prijedloga nije dostavio NI JEDNU sudsku odluku drugostupanjskog ili Vrhovnog suda koja bi bila u suprotnosti sa odlukom koju je sud donio u ovom postupku. Sve odluke koje isti dostavlja ne dovode u pitanje različitost sudske prakse niti odluka koja je predmet ovog sudske postupka ne odudara od istih.

Sudska praksa je u ovom jasna i nedvosmislena kao i zakonska odredba koja se osporava.

Slijedom navedenog predlaže se reviziju odbiti kao neosnovanu sa slijedećim odgovorom na postavljeno pravno pitanje:

Prema odredbi čl. 247 st. 7 Stečajnog zakona prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. Nekretnina će biti dosuđena razlučnom vjerovniku koji je dao izjavu o kupnji nekretnine pod uvjetom da je dražbom postignuta manja cijena od utvrđene. Ako je netko od ponuditelja ponudio višu cijenu od utvrđene, nekretnina će se dosuditi kupcu koji je ponudio najvišu cijenu.

Denis Peteh

