



**PVC BERTOVIĆ d.o.o. u stečaju**  
**Vladimira Nazora 5, Ogulin**  
**n/r stečajnog upravitelja g. Zlatka Markasovića**

**Predmet:** pravno mišljenje vezano uz mogućnost pobijanja pravne radnje stečajnog dužnika – Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj OV-4406/17 od 10. travnja 2017. godine

### I. Uvodne napomene

Gospodin Zlatko Markasović, stečajni upravitelj društva PVC BERTOVIĆ d.o.o. u stečaju obratio nam se sa zahtjevom radi izrade pravnog mišljenja u vezi mogućnosti pobijanja pravne radnje stečajnog dužnika - Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj OV-4406/17 od 10. travnja 2017. godine, koji ugovor je stečajni dužnik sklopio s trgovačkim društvom N5 d.o.o.

Radi potpunog i točnog utvrđenja činjeničnog stanja, a na temelju prethodnog odobrenja stečajnog upravitelja, izvršili smo uvid u sadržaj sljedeće dokumentacije:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj OV-4406/17 od 10. travnja 2017. godine
- rješenje o otvaranju stečajnog postupka broj 7 St-591/18 od 26. listopada 2018. godine
- očevidnik o redoslijedu plaćanja FINA od dana 11.6.2018. godine
- rješenje Trgovačkog suda u Osijeku broj 7 St-591/18-41 o utvrđenim i osporenim tražbinama od 29. siječnja 2019. godine
- izvadak iz poslovnih knjiga Privredne banke Zagreb za dužnika PVC BERTOVIĆ d.o.o. u stečaju od 30. listopada 2018. godine
- izvratke po transakcijskom računu stečajnog dužnika
- Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka stečajnog dužnika PVC BERTOVIĆ d.o.o. u stečaju
- procjena tržišne vrijednosti nekretnine Nazorova 4 i 5 Ogulin
- zemljišnoknjižni izvadak za nekretnine upisane u zk.ul.br. 1525, k.o. Ogulin, k.č.br. 26 Vrt kod kuće u Ogulinu površine 528 čhv i k.č.br. 27 Kuća broj 7, dvorište i zgrada u Ogulinu površine 250 čhv.

### II. Utvrđeno činjenično stanje

PVC BERTOVIĆ d.o.o. Ogulin kao prodavatelj i trgovačko društvo N5 d.o.o. Ogulin kao kupac sklopili su dana 10. travnja 2017. godine Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj OV-4405/17, ovjeren po Javnom bilježniku Renati Kutija Kušpilić u Zagrebu (u daljnjem tekstu: Ugovor).

Predmetom Ugovora bile su nekretnine dužnika upisane u zk.ul.1525, k.o. Ogulin, k.č.br. 26 Vrt kod kuće u Ogulinu površine 528 čhv i k.č.br. 27 Kuća broj 7, dvorište i zgrada u Ogulinu površine 250 čhv te je određena kupoprodajna cijena u iznosu od 2.177.238,97 kuna.

Ugovorne strane suglasno su utvrdile kako je kupac upoznat sa činjenicom opterećenja nekretnina uknjiženim teretom-hipotekom u korist Privredne banke Zagreb d.d. na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava u iznosu od 365.000,00 EUR.

Isplata kupoprodajne cijene definirana je na način da će kupac dio kupoprodajne cijene u iznosu od 50.000,00 kn isplatiti prodavatelju odmah po potpisu Ugovora o kupoprodaji nekretnina, na njegov žiro-račun dok će se preostali iznos kupoprodajne cijene od 2.127.238,97 kn biti riješen način što će Kupac potpisom Ugovora preuzeti sve obveze prodavatelja prema Privrednoj banci Zagreb d.d.

Uvidom u izvadak po transakcijskom računu stečajnog dužnika utvrđeno je kako je iznos od 50.000,00 kn prodavatelju isplaćen u četiri obroka do 18. travnja 2017. godine.

Uvidom u zemljišno knjižni izvadak Općinskog suda u Karlovcu, zemljišnoknjižni odjel Ogulin utvrđeno je kako se kao vlasnik navedenih nekretnina vodi trgovačko društvo N5. d.o.o. Ogulin, kako na predmetnim nekretninama postoji upis založnog prava u korist Privredne banke Zagreb d.o.o. u iznosu od 365.000,00 EUR kao i zabilježba ovrhe temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Karlovcu stalna služba u Ogulinu broj Ovr-1601/2016 od 25. siječnja 2018. godine ( ovrhovoditelja Privredna banka Zagreb d.d. protiv ovršenika N5 d.o.o. Ogulin radi namirenja tražbine iz Sporazuma o zasnivanju založnog prava od dana 27.7.2011. godine u iznosu od 365.000,00 EUR).

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku broj 7 St-591/18-17 od dana 26. listopada 2018. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom PVC BERTOVIĆ d.o.o. Ogulin.

Prijedlog radi otvaranja stečajnog postupka nad društvom PVC BERTOVIĆ d.o.o. Ogulin podnesen je dana 25. kolovoza 2017. godine od strane FINA Regionalni centar Zagreb.

Iz očevidnika FINANCIJSKE AGENCIJE od 11. lipnja 2018. godine vidljivo je kako je u redoslijed naplate zavedena i tražbina Privredne banke Zagreb d.d. i to od dana 2. svibnja 2017. godine, a ukupni iznos blokade na dan 11. lipnja 2018. godine iznosi 2.341.336,30 kn.

Iz izvatka iz poslovnih knjiga Privredne banke Zagreb d.d. od 30. listopada 2018. godine utvrđeno je kako Privredna banka Zagreb d.d. s osnova Sporazuma o zasnivanju založnog prava od dana 27.7.2011. godine ima otvoreno potraživanje prema stečajnom dužniku u iznosu 2.547.543,97 kn.

U stečajnom postupku nad dužnikom utvrđena je tražbina Privredne banke Zagreb d.d. u iznosu od 2.550.997,09 kn kao tražbina drugog višeg isplatnog reda.



### III. Pravna analiza

Imajući u vidu vrijeme poduzimanja pravne radnje (10. travnja 2017. godine) te vrijeme podnošenja prijedloga radi otvaranja stečajnog postupka (25. kolovoza 2017. godine) proizlazi kako je navedenu pravnu radnju dužnika moguće pobijati jedino na temelju instituta namjernog oštećenja iz čl. 202. Stečajnog zakona (Narodne novine, broj: 71/15 do 104/17, u daljnjem tekstu: SZ).

Iz očevidnika o redoslijedu plaćanja FINANCIJSKE AGENCIJE od dana 11.6.2018. godine vidljivo je kako u vrijeme poduzimanja pravne radnje stečajni dužnik nije bio nesposoban za plaćanje odnosno njegovi poslovni računi nisu bili blokirani.

Uvidom u zemljišnoknjižni izvadak nekretnina upisanih u zk.ul.1525, k.o. Ogulin, k.č.br. 26 Vrt kod kuće u Ogulinu površine 528 čhv i k.č.br. 27 Kuća broj 7, dvorište i zgrada u Ogulinu površine 250 čhv (nekretnine koje su bile predmetom kupoprodajnog ugovora čije se pobijanje razmatra) utvrđeno je kako su predmetne nekretnine opterećene nepobojnim založnim pravom Privredne banke Zagreb d.o.o. u iznosu od 365.000,00 EUR.

Uvidom u procjenu tržišne vrijednosti nekretnine Marka Markovića, stalnog sudskog vještaka proizlazi kako je vještak nekretnine procijenio u iznosu od 3.280.000,00 kn te bi se iste u slučaju uspješnog pobijanja unovčavale elektroničkom javnom dražbom putem FINA sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona.

Imajući u vidu dosadašnja iskustva s unovčavanjem nekretnina putem elektroničkih dražbi, namjenu navedene nekretnine, lokaciju i dr. vrlo je upitno bi li se navedena nekretnina uspjela prodati i na drugoj dražbi za 50% utvrđene vrijednosti, slijedom čega se nameće zaključak da je dvojbeno namirenje samog razlučnog vjerovnika, a kamo li namirenje tražbina stečajnih vjerovnika.

Imajući u vidu jedinstven stav sudske prakse u smislu da se rezultat pobijanja mora očitovati u povećanju mogućnosti namirenja ukupnosti stečajnih vjerovnika, a s obzirom na činjenicu da je u konkretnom slučaju upitno i samo namirenje tražbine razlučnog vjerovnika, to držimo kako zbog nepostojanja naprijed opisane opće pretpostavke pobijanja ( tzv. opća svrha pobijanja) nije oportuno pokretati takav parnični postupak.

Prilog: presuda Visokog trgovačkog suda broj PŽ-3069/2006 od 26. kolovoza 2009. godine

Pored nepostojanja opće pretpostavke pobijanja koje se ogleda u mogućnosti namirenja stečajnih vjerovnika, držimo kako bi u takvom parničnom postupku bilo teško dokazati i namjeru oštećenja vjerovnika te znanje druge strane za tu namjeru kao posebnih pretpostavki pobijanja, a ovo iz razloga što račun dužnika u trenutku poduzimanja pobojne pravne radnje nije bio blokirani.

Imajući u vidu vrijednost predmeta spora od 2.127.238,97 kn, svaka odvjetnička radnja iznosila bi 21.270,00 kn + PDV, a troškovi pristojbe na tužbu i presudu iznosili bi 5.000,00 kn.

#### IV Zaključno

Na temelju utvrđenog činjeničnog stanja držimo kako nije oportuno pokretati parnični postupak radi pobijanja pravne radnje stečajnog dužnika - Ugovora o kupoprodaji nekretnina budući da u konkretnom slučaju nije ispunjena opća materijalna pretpostavka takvog pobijanja ( tzv. opća svrha pobijanja) u smislu namirenja stečajnih vjerovnika uslijed uspješnog pobijanja takve pravne radnje. Ukoliko bi takvo pobijanje rezultiralo namirenjem razlučnog vjerovnika i troškova postupka time ne bi bila ispunjena opća svrha pobijanja.

Odredbom čl. 212. st. 4. Stečajnog zakona uređene su pretpostavke za pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika od strane stečajnih vjerovnika, tako da nema zapreke za zainteresirani stečajni vjerovnik pokrene parnicu radi pobijanja pravnih radnji uz mogućnost prvenstvenog namirenja iz koristi vraćene u stečajnu masu razmjerno visini njihove utvrđene tražbine.

Osijek, 23. listopada 2019. godine

Odvjetničko društvo Zec i partneri d.o.o.  
Tihomir Zec, odvjetnik