

31.03.2025.

Posl. broj: St-138/2014

Trgovački sud u Splitu
Sukoišanska 6
21000 Split

Stečajni

dužnik: SPORTSKI GRAD TPN d.o.o. u stečaju, OIB: 53703638008,
Split, Zrinsko Frankopanska 211

Stečajni

vjerovnici: I. UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, Beč, Republika Austrija, OIB
88086096713, kojeg zastupaju punomoćnici, odvjetnici u
Odvjetničkom društvu Madirazza & partneri d.o.o. u Zagrebu

II. Zagrebačka banka d.d., Trg bana J. Jelačića 10, Zagreb,
OIB: 92963223473, kojeg zastupa punomoćnik Dubravko Čejka
na temelju punomoći koja je priložena spisu koji se vodi za
predmetni stečajni postupak

P O D N E S A K

stečajnih vjerovnika

I. I. i II. stečajni vjerovnik, koji u stečajnom postupku poslovnog broja: St-138/2014 imaju i položaj razlučnih vjerovnika (zajedno dalje: „**Stečajni vjerovnici**“), ovim se putem očituju na podneske Grada Splita od 12. i 18. ožujka 2025. (dalje: „**Podnesci**“), a u vezi s održavanjem skupštine vjerovnika u stečajnom postupku nad Stečajnim dužnikom. Predmetnu skupštinu vjerovnika naslovni je sud sazvao za 4. travnja 2025. sa sljedećim dnevnim redom:

1. Obustava prodaje imovine Stečajnog dužnika, a koja je prodaja određena rješenjem suda o prodaji od 1. veljače 2023. kao i zaključkom suda o prodaji od 29. travnja 2024.

2. Razno.

II. Grad Split je u Podnescima naveo da je „*prijedlog stečajnih vjerovnika da se sazove skupština na kojoj će se donijeti odluka o obustavi prodaje protivno odredbi čl. 247. SZ-a*“. Grad Split tvrdi da „*skupština vjerovnika nije ovlaštena donijeti odluku o unovčenju nekretnine opterećene razlučnim pravom primjenom odredbi članka 247. SZ-a*“ pritom se pozivajući na pravna mišljenja zauzeta u sudskoj praksi trgovačkih sudova.

Stečajni vjerovnici u nastavku ovog podneska obrazlažu zašto je sudska praksa na koju se Grad Split poziva u svojim Podnescima neprimjenjiva u konkretnom stečajnom postupku. Ponaajprije, predmetna sudska praksa nije u skladu sa ispravnim tumačenjem zakona i stajalištem Ustavnog suda Republike Hrvatske iz razloga navedenih u točki III. ovog podneska. Dodatno, a kako će biti obrazloženo u točki IV. ovog podneska, okolnosti konkretnog stečajnog postupka su drugačije i razlikuju se od okolnosti kakve su u sudskoj praksi na koju se poziva Grad Split.

III. U vrijeme otvaranja predmetnog stečajnog postupka na snazi je bio Stečajni zakon 1996 (Narodne novine br. 44/96., 161/98., 29/99., 129/00., 123/03., 197/03., 187/04., 82/06., 116/10., 25/12., 133/12., 45/13., dalje: „**Stečajni zakon 1996**“). U međuvremenu je zakonodavac u više navrata intervenirao u sadržaj zakona koji se primjenjuje u stečajnim postupcima, a od kojih je intervencija najznačajnija ona kojom se donio novi Stečajnog zakona 2015 („Narodne novine“ br. 71/15., dalje: „**Stečajni zakon 2015**“). Od tada je zakonodavac u više navrata donosio zakone o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona 2015 te je trenutno na snazi Stečajni zakon 2024 (Narodne novine br. 71/15., 104/17., 36/22., 27/24., dalje: „**Stečajni zakon 2024**“).

U svakoj od izmjena stečajnog zakona, zakonodavac je načelno odredio da se na postupke u tijeku primjenjuju odredbe zakona koji je bio na snazi u vrijeme otvaranja stečajnog postupka. Međutim, u prijelaznim i završnim odredbama često je propisivao i vrlo brojne iznimke od načelnog pravila.

Primjera radi, zakonodavac je, a što se tiče skupštine vjerovnika, odlučio da se izmijenjena odredba o sazivanju skupštine vjerovnika, odnosno čl. 103. Stečajnog zakona 2015, primjenjuje u svim postupcima u tijeku. Nasuprot tome, Zakon o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona, koji je Hrvatski sabor donio na sjednici 11. ožujka 2022., izmijenio je ovlasti skupštine vjerovnika tako da je čl. 61. odredio da se u članku 107. stavku 1. točki 3. Stečajnog zakona 2015 iza riječi: „*imovine*“ dodaju se riječi: „*koja nije opterećena razlučnim pravom*“, ali u prijelaznim i završnim odredbama predmetnog zakona, kao i kasnijih izmjena i dopuna stečajnog zakona, zakonodavac nije naveo da se navedena izmjena primjenjuje na postupke u tijeku. Slijedom navedenog, na predmetni postupak primjenjuje se bez ograda odredba čl. 38.e st. 1. t.3. Stečajnog zakona 1996:

„(1) Skupština vjerovnika ovlaštena je na izvještajnom ročištu ili kojem kasnijem ročištu:

3. odlučiti o poslovanju dužnika iz članka 145.a ovoga Zakona i o načinu i uvjetima unovčenja njegove imovine.“

Citirana odredba ovlašćuje Skupštinu vjerovnika da odluči o uvjetima i načinu prodaje imovine stečajnog dužnika pa i one imovine koja je opterećena razlučnim pravom. Stečajni vjerovnici ističu da predmetna odredba nije protivna odredbi čl. 247. Stečajnog zakona 2024., već ju naprotiv nadopunjuje. Odredba čl. 247. određuje i da se „*nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini*“.

Ovršnim zakonom (Narodne novine br. 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20., 114/22., 6/24., dalje: „Ovršni zakon“), a koji se odgovarajuće primjenjuje na prodaju u stečajnom postupku, i to čl. 97. st. 6., propisano je da „Stranke, založni vjerovnici i nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta koji prestaju prodajom nekretnine mogu se sporazumjeti najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi da se prodaja nekretnine obavi u određenom roku neposrednom pogodbom preko osobe ovlaštene za promet nekretnina, sudskoga ovršitelja, javnoga bilježnika ili na drugi način“.

Odgovarajuća primjena pravila ovršnog postupka u ovom pitanju znači da stečajni vjerovnici mogu odlučiti o drugačijem načinu prodaje imovine opterećene založnim pravom.

Takvo je shvaćanje je potvrdio i Ustavni sud Republike Hrvatske u ocjeni ustavnosti odredbe o minimalnoj prodajnoj cijeni od 1,00 HRK iz čl. 247. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15. i 104/17.), kao i Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske koje je u predmetnom postupku na zahtjev Ustavnog suda RH obrazložilo ustavnost predmetne odredbe navodeći:

„Prema odredbi članka 247. stavka 1. Stečajnog zakona, nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a člankom 97. Ovršnog zakona (Narodne novine br., broj 112/12., 25/13., 93/14., 55/16. i 73/17.) propisano je da se prodaja nekretnine obavlja elektroničkom javnom dražbom (stavak 1.), ali i to da se stranke, založni vjerovnici i nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta koji prestaju prodajom nekretnine mogu sporazumjeti najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi da se prodaja nekretnine obavi u određenom roku neposrednom pogodbom preko osobe ovlaštene za promet nekretnina, sudskoga ovršitelja, javnoga bilježnika ili na drugi način (stavak 4.)...“

Dakle, ako prodaja elektroničkom javnom dražbom ne bi bila za njih povoljna, stečajni vjerovnici mogu u stečajnom postupku izbjeći taj način prodaje (unovčenja) imovine i imovinu stečajnog dužnika unovčiti na drukčiji način, odnosno, stečajni vjerovnici mogu otkloniti prodaju imovine po početnoj cijeni od 1,00 kune.“

DOKAZ: Odluke Ustavnog suda RH U-I/3465/2017 i dr., od 18. prosinca 2018.

U skladu s navedenim je i odredba čl. 229. st. 4. Stečajnog zakona 2015:

„Ako stečajni vjerovnici nisu na izvještajnom ročištu drukčije odredili način i uvjete prodaje, imovina dužnika prodaje se odgovarajućom primjenom odredbi članaka 247. i 249. ovoga Zakona.“

Slijedom svega navedenog, skupština vjerovnika u predmetnom postupku ima ovlast donijeti odluku o drugačijem načinu i uvjetima prodaje nekretnine opterećene založnim pravom od prodaje kako je inače predviđena čl. 247. Stečajnog zakona 2024, a sve pod uvjetom da ista nije protivna stečajnom zakonu.

IV. Međutim, i u slučaju da naslovni sud smatra neprimjenjivom odluku Ustavnog suda Republike Hrvatske, a načelno ispravnom sudske praksu na koju se poziva Grad Split, Stečajni vjerovnici posebno ističu da ona nije od bilo kakvog značaja za ovlaštenje Skupštine vjerovnika iz 1. točke dnevnog reda na predstojećoj skupštini vjerovnika jer su okolnosti konkretnog slučaja drugačije iz razloga koji slijede.

IV.a. Grad Split navodi da je odluka o obustavi prodaje protivna odredbi čl. 247. Stečajnog zakona 2024, i to zato što „*skupština vjerovnika nije ovlaštena donijeti odluku o unovčenju nekretnine opterećene razlučnim pravom primjenom odredbi članka 247. SZ-a, nego tu odluku donosi isključivo sud na prijedlog ovlaštenog predlagatelja*“ (stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika).

Citirano obrazloženje nije u vezi s osnovnom tvrdnjom Grada Splita. Čak i da skupština vjerovnika nije ovlaštena donijeti odluku o drugačijem načinu unovčenja to ju ničim ne bi priječilo da donese odluku o obustavi predmetnog postupka prodaje, a da se onda na kasniji „prijedlog ovlaštenog predlagatelja“ pokrene novi postupak prodaje predviđen čl. 247. stečajnog zakona 2024. Odluka o obustavi prodaje utječe samo na trenutak prodaje, a ne i na uvjete i način prodaje (što je primjera radi odluka o prodaji neposrednom pogodbom ili odluka o određivanju minimalne cijene na deset posto utvrđene vrijednosti).

Ovlaštenje za odluku o obustavi postupka prodaje, kao važnom pitanju za provedbu i okončanje stečajnog postupka, skupština vjerovnika ima temeljem čl. 38.e st. 1. t. 6., a ne gore citiranog čl. 38.e. st. 1. t. 3. Stečajnog zakona 1996 o uvjetima i načinu prodaje imovine.

Kao što je u prijedlogu za sazivanje skupštine vjerovnika navedeno, nesklonost potencijalnih kupaca imovine Stečajnog dužnika da sudjeluju u dražbenom postupku, a u kojem bi za imovinu Stečajnog dužnika bili voljni ponuditi realnu cijenu za kupoprodaju, uvelike se može pripisati i nezakonitoj Odluci o izmjeni Odluke o komunalnoj naknadi Gradskog vijeća Grada Splita od 19. srpnja 2024. (dalje: „**Odluka**“), a u odnosu na koju Odluku je Stečajni dužnik podnio zahtjev za ocjenu zakonitosti općeg akta. Spornom odlukom je Grad Split ponovno uredio uređivanje koeficijenta namjene na isti način koji je već ukinut presudom Visokog Upravnog suda RH br. Usoz-120/2022-8.

Uređenje predviđeno Odlukom podrazumijeva da bi se komunalna naknada za Spaladium Arenu za razdoblje do isteka prava građenja morala platiti u iznosu od otprilike 4.000.000,00 EUR većem nego za isto razdoblje za osjetno veću Arenu Zagreb.

Dok je takva odluka Grada Splita na snazi Stečajni vjerovnici smatraju nedvojbenim da su mnogi potencijalni kupci odustali od sudjelovanja na dražbi, kao i da je realno za očekivati da će oni koji sudjeluju ponuditi umanjeni iznos.

Stečajni vjerovnici stoga upućuju na praksu sudova prema kojoj se prodaja imovine odgađala zbog neusporedivo manje značajnih postupaka vezanih za predmete prodaje.

DOKAZI: Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, posl. br. St-6047/16, od 23. siječnja 2019.;

Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, posl. br. St-5029/2016, od 21. listopada 2019.

Imajući gore navedeno u vidu, Stečajni vjerovnici smatraju da bi se, u slučaju da bude provedena, dražba trebala poništiti te ukazuju na stečajni postupak koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku pod posl. br. St-8/2019. U navedenom je postupku utvrđeno da je *„došlo do raspolaganja stranaka koje je u suprotnosti s prisilnim propisima i pravilima javnog morala (čl. 3. st. 3. Zakona o parničnom postupku), odnosno zlouporabe prava i pokušaja nesavjesnim korištenjem prava koji im pripadaju temeljem važećih propisa onemogućiti druge kupiti predmetnu imovinu i pokušati kupiti imovinu po što je moguće nižoj cijeni, koristeći raspoloživa prava ukloniti što prije i što je moguće više potencijalnih konkurenata“*. Visoki trgovački sud RH ustvrdio je da *„zluporaba prava postoji kada se prava koriste suprotno cilju zbog kojeg su ustanovljena, odnosno korištenje pravnih ovlaštenja s ciljem drugome nanijeti štetu ili s ciljem koji je protivan dobrim običajima, savjesnosti i poštenja“*.

DOKAZI: Rješenje Trgovačkog suda u Dubrovniku, posl. br. St-8/2019, od 21. svibnja 2020.;

Rješenje Visokog trgovačkog suda RH, posl. br. PŽ-2415/2020, od 9. lipnja 2020.

Stečajni vjerovnici stajališta su da određivanje komunalne naknade na isti način koji je Visoki upravni sud RH ocijenio nezakonitim ima za posljedicu odvratanje potencijalnih konkurenata, što omogućuje kupnju imovine koja je predmet dražbe po što je moguće nižoj cijeni.

Stečajni vjerovnici, opreza radi, ističu da je irelevantno hoće li sudu stečajni upravitelj kao predlagatelj prodaje predložiti obustavu postupka ili će sud postupiti direktno po odluci Skupštine vjerovnika. Isto kao što sud treba postupiti po odlukama Skupštine vjerovnika (ako nisu protivne zakonu), tako je i stečajni upravitelj dužan unovčiti imovinu stečajne mase u skladu s odlukama skupštine vjerovnika. S obzirom na to da postavljanje i povlačenje prijedloga za prodaju imovine predstavlja pitanje (trenutka) unovčenja imovine stečajne mase, stečajni upravitelj je vezan odlukom stečajnih vjerovnika o obustavi postupka prodaje.

Slijedom svega navedenog, Stečajni vjerovnici smatraju obrazloženim zašto je obustava trenutnog postupka prodaje važno pitanje za provedbu i okončanje stečajnog postupka te zašto Skupština vjerovnika ima pravo odlučivati o prvoj točki dnevnog reda.

IV.b. U stečajnom je postupku zaključkom o prodaji od 29. travnja 2024. (dalje: **„Zaključak o prodaji“**), a u vezi s rješenjem o prodaji od dana 1. veljače 2023. donesenim na prijedlog stečajne upraviteljice, određena skupna prodaja imovine Stečajnog dužnika.

Nesporno je da imovinu koja je predmet prodaje sačinjava i imovina opterećena razlučnim pravom. Međutim, a s obzirom na to da je određena skupna prodaja, predmet prodaje čine i predmeti na kojima ne postoji razlučno pravo.

Budući da je Zaključkom o prodaji, a po kojemu postupaju FINA i na temelju kojeg je sastavljen poziv za četvrtu dražbu za skupnu prodaju imovine, određena skupna prodaja imovine koja uključuje i imovinu neopterećenu razlučnim pravom, onda obustava prodaje imovine na kojoj ne postoji razlučno pravo za sobom povlači i obustavu prodaje imovine opterećene razlučnim pravom, a zato što neće biti moguće postupati u daljnjem postupku prodaje imovine.

Međutim, navedeno je samo posljedica koja nikako ne može utjecati na nesporno pravo Skupštine vjerovnika da odluči o obustavi prodaje imovine neopterećene razlučnim pravom.

IV.c. Stečajni vjerovnici dalje upućuju na smisao i cilj (na ovaj postupak neprimjenjive) odredbe da skupština vjerovnika ne može odlučivati o načinu i uvjetima prodaje imovine opterećene razlučnim pravom kao i sukladne sudske prakse.

Uređenje prodaje imovine opterećene razlučnim pravom predviđeno Stečajnim zakonom 2024. produkt je mnogobrojnih izmjena s ciljem iznalaženja balansa između dva načelno suprotstavljena interesa.

S jedne strane trenutnim uređenjem prvenstveno želi se zaštititi nositelje razlučnog prava koji imaju prvenstveno pravo namirenja iz prodaje imovine opterećene razlučnim pravom, a slijedom čega i disproporcionalan interes pri prodaji te imovine. Posebice je važno istaknuti da nositelji razlučnog prava načelno nemaju status stečajnih vjerovnika, a slijedom čega ni pravo glasa ni pravo sudjelovanja u radu skupštine vjerovnika. Posljedično, razlučni vjerovnici ne bi mogli glasati pri odlučivanju o drugačijem načinu i uvjetima prodaje imovine opterećene razlučnim pravom.

S druge strane, želi se zaštititi i stečajne vjerovnike od mogućih zlouporaba nositelja razlučnog prava, a koje bi rezultiralo smanjenim namirenjem stečajnih vjerovnika.

Slijedom toga Stečajni zakon 2024. sadrži gore citiranu odredbu, ali i odredbe poput one da se više ne može pokrenuti postupak prisilne prodaje na imovini opterećenoj razlučnim pravom izvan stečajnog postupka.

Međutim, u predmetnom postupku tog sukoba nema te su Stečajni vjerovnici, kao nositelji razlučnog prava nad kojim od predmeta prodaje, a I-Stečajni vjerovnik kao nositelj razlučnog prava u prvom prvenstvenom redu, suglasni su s obustavom prodaje. Shodno tome, bilo bi protivno svrsi zakona tumačiti odredbe na način da šteti osobama koje stečajni zakon upravo želi zaštititi.

V. Zaključno Stečajni vjerovnici ponavljaju da su navodi Grada Splita iz Podnesaka koji smjeraju na zaštitu prava nositelja razlučnog prava neosnovani te da bi sud bio obavezan u skladu s odlukom Skupštine vjerovnika obustaviti postupak prodaje.

UNICREDIT BANK AUSTRIA AG
po punomoćniku

Zagrebačka banka d.d.
po punomoćniku Dubravku
Čejki na temelju punomoći
koja prileži spisu ovog
predmeta te punomoći koja
je položena kod
Trgovačkog suda u Splitu
u predmetu Su-534/2022