



U Varaždinu, 03.02.2025. godine
Poslovni broj: St-955/2024

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
SS KARLOVAC

STEČAJNIDUŽNIK: **GRESMAT PROJEKT d.o.o.**
Gradišće 22, 10000 Zagreb
OIB: 75721036264

STEČAJNI I RAZLUČNI
VJEROVNIK/KUPAC: **H-ABDUCO d.o.o.**
Radnička cesta 41, 10000 Zagreb
OIB: 13667298928

Stečajnog vjerovnika zastupaju odvjetnici iz OD Brlečić & partneri j.t.d. iz Varaždina

PODNEŠAK RAZLUČNOG
VJEROVNIKA/KUPCA

kojim odgovara na žalbu ponuditelja
TRANS AUTO doo

Na e-oglasnoj ploči objavljena je žalba ponuditelja TRANS AUTO d.o.o. Zagreb (u daljnjem tekstu „žalitelj“) protiv TS Zagreb, SS Karlovac, Rješenja o dosudi pod poslovnim brojem St-955/2024-110, donesenog 24.01.2025. godine, u stečajnom postupku nad društvom Gresmat projekt d.o.o. – u stečaju, Zagreb.

Ovim putem, razlučni vjerovnik koji je ujedno i kupac nekretnine koja se prodavala na elektroničkoj javnoj dražbi putem Financijske agencije pod ID 51259, odgovara na podnesenu žalbu kako slijedi.

Točno je da je naslovni sud donio Rješenje St-955/2024-110 od 24.01.2025. godine kojim je nekretnine pobliže opisane u pobijanom rješenju dosudio razlučnom vjerovniku H-ABDUCO doo Zagreb, međutim, nije točno da se za takvu dosudu nisu stekli zakonski uvjeti.

Naime, usprkos činjenici što je žalitelj sudjelovao na elektroničkoj javnoj dražbi te dao ponudu za kupnju predmetnih nekretnina po cijeni od 1.237.000,00 EUR, isti ipak nije ponudio najveću cijenu za kupnju istih jer je razlučni vjerovnik, koristeći ovlaštenje iz

odredbe čl. 247.st.7. Stečajnog zakona koja propisuje da *prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, dana 16.01.2025. godine* iskoristio takvo svoje pravo te za iste nekretnine ponudio iznos od 1.646.000,00 €, slijedom čega je Sud i odlučio kako je to određeno u pobijanom rješenju.

Pritom je pozivanje žalitelja na odredbu čl. 107. st.5. Ovršnog zakona potpuno promašeno, jer unatoč tome što odredba čl. 247. Stečajnog zakona u stavku 1. određuje da se *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 ovrsi na nekretnini*, predmetna odredba čl.107. OZ-a u pogledu roka odnosi se samo na zahtjev kupca da ga se oslobodi od plaćanja kupoprodajne cijene, a ne i za davanje izjave da nekretninu kupuje primjenom odredbe čl.247.st.7. SZ-a po točno tim propisom određenoj (utvrđenoj) cijeni.

Štoviše, razlučni je vjerovnik dva dana prije završetka elektroničke javne dražbe koja je završavala 16.01.2025. u 13:59:59 sati, dana 14.01.2025. godine u 13:42 sati, postupio upravo sukladno odredbi čl.107.st.5. Ovršnog zakona i zatražio "... da ga se sukladno članku 107. Ovršnog zakona u vezi sa člankom 247. Stečajnog zakona, oslobodi od polaganja kupovnine za nekretnine opisane u toč. I. ovoga podneska ukoliko njegova ponuda za kupnju istih nekretnina bude utvrđena kao najpovoljnija ponuda odmah po završetku predmetne dražbe ili ista bude kasnije tijekom postupka iz bilo kojeg razloga utvrđena kao najpovoljnija..." slijedom čega je razlučni vjerovnik u svemu postupio sukladno odredbama Stečajnog i Ovršnog zakona čime se i žalbeni razlozi ukazuju u cijelosti neosnovanima.

Stoga, navodi žalbe da je unatoč zakašnjoj izjavi razlučnog vjerovnika Sud istog pogrešno i nezakonito oslobodio od polaganja kupoprodajne cijene nije točna, jer zahtjev za oslobođenje od polaganja kupovnine razlučni je vjerovnik dao 14.01.2025. godine, a da nekretninu kupuje po utvrđenoj vrijednosti dao je 16.01.2025. godine.

Naime, **odredba čl. 247.st.7. Stečajnog zakona nigdje ne propisuje rok** u kojem bi razlučni vjerovnik trebao dati izjavu da predmetne nekretnine kupuje za cijenu koja predstavlja njihovu procijenjenu vrijednosti i da je stavlja u prijeboj za svoju tražbinu, slijedom čega razlučni vjerovnik smatra da se predmetna izjava može dati tako dugo dok ona može proizvoditi pravni učinak, a to je upravo trenutak do kada je Sud donio rješenje o dosudi nekretnina.

Ovo stoga što je smisao Stečajnog zakona da se imovina stečajnog dužnika proda radi namirenja vjerovnika za najbolju moguću cijenu, prema pravilima Stečajnog, a u nedostatku tih pravila prema pravilima Ovršnog zakona, pa bez obzira što je u konkretnom slučaju razlučni vjerovnik svoju ponudu dao neposredno nakon zaključenja elektroničke javne dražbe, niti jednom odredbom (niti jednog) zakona nije propisano da ista ne bi proizvodila pravni učinak zato što nije dana do završetka javne dražbe. Štoviše, sasvim je logično da zakonodavac davanje izjave da se nekretnina kupuje po utvrđenoj/procijenjenoj vrijednosti, nije vezao za rok dovršetka javne dražbe jer, tek kada javna dražba završi razlučni vjerovnik dolazi do spoznaje kolika je najveća ponuđena cijena, i ako je ona manja od utvrđene/procijenjene, tek tada može nastupiti njegova

dispozicija da ponudi više od onog što je na javnoj dražbi ponuđeno. Zapravo, ista je stvar i s pravom prvokupa, jer, i u toj situaciji, tek po završetku javne dražbe Sud poziva nositelja prava prvokupa da se u kratkom roku izjasni da li želi kupiti predmetnu nekretninu po najvećoj ponuđenoj cijeni te tek tada donosi rješenje o dosudi ovisno o izjavi nositelja prava prvokupa. Ovdje je štoviše, razlučni vjerovnik ponudio 409.000,00 € više od onog što je ponudio žalitelj.

Stoga, suprotno tvrdnjama žalitelja, Sud nije samoinicijativno i bez zakonskog uporišta odredio rok u kojem se može dati izjava da se nekretnina kupuje – koju je razlučni vjerovnik dao neposredno po dovršetku javne dražbe, već je sud postupio sukladno logici i smislenosti zakonske odredbe čl.247.st.7. Stečajnog zakona prema kojoj je uvažio predmetnu izjavu razlučnog vjerovnika tako dugo dok ista može proizvoditi pravne učinke, a koji vjerovnik je ujedno, za slučaj da njegova ponuda bude najpovoljnija - što je bila za čak 409 tis € više - postupio i sukladno odredbi čl. 107.st.5. Ovršnog zakona i DO završetka javne dražbe (dva dana ranije) tražio i to da ga se u tom slučaju oslobodi od polaganja kupovnine.

U svojoj žalbi žalitelj se poziva na stajalište VTS RH s 30. sjednice održane 11/2017, međutim, obzirom na promjene zakonskih odredbi u pogledu vezanosti sudaca i vijeća tim stajalištima, a uzimajući u obzir da je u međuvremenu u primjeni institut dopuštenosti revizija u kojima stranke postavljaju konkretna pravna pitanja radi ujednačenja sudske prakse i pravnih stajališta, odnosno radi se o revizijskim odlukama koje su donesene povodom rješenja kojima je Vrhovni sud Republike Hrvatske dopustio podnošenje revizije nalazeći da su postavljena pitanja važna u općem interesu odnosno, za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni ili za razvoj prava kroz sudsku praksu (članak 385.a ZPP), razlučni vjerovnik ističe da je Vrhovni sud RH u svojoj odluci Rev-1481/2019-2 od 09.04.2019. godine, dao izričiti odgovor na sljedeće postavljeno revizijsko pitanje:

„Do okončanja koji je faze postupka se može staviti izjava o prijeboju da bi ista bila pravovremena“ ?

na koje je Vrhovni sud RH dao sljedeći odgovor, odnosno zauzeo stajalište:

„Navedenom zakonskom odredbom, niti nekom drugom odredbom SZ-a nije određeno da razlučni vjerovnik mora sudjelovati u javnoj dražbi da bi u smislu odredbe čl. 247. st. 7. SZ-a mogao dati navedenu izjavu da kupuje nekretninu, niti je tom odredbom određen rok u kojem prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može dati takvu izjavu, pa se, suprotno shvaćanju revidentice, ne može govoriti o prekluziji u formalnom smislu, niti o obvezi razlučnog vjerovnika da sudjeluje u javnoj dražbi.

Slijedom navedenog, odgovori na prvo i drugo postavljeno pitanje glasio bi da prvi razlučni vjerovnik u smislu čl. 247. stavak 7. SZ-a nije dužan sudjelovati na javnoj dražbi da bi iskoristio svoje pravo iz citirane zakonske odredbe, <u>a izjavu da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine može dati do onoga trenutka</u>
--

do kojeg ona još može imati pravni učinak, a to je trenutak donošenja, od strane suda, rješenja o dosudi nekretnine najpovoljnijem kupcu.“

Iz citirane revizijske odluke jasno je vidljivo da je Vrhovni sud, a prethodno i Visoki trgovački sud RH **zauzeo pravno stajalište prema kojem razlučni vjerovnik nije prekludiran u korištenju ovlaštenja propisanog u odredbi čl. 247.st.7. Stečajnog zakona sve dok takva izjava može proizvoditi pravni učinak**, a to je do trenutka donošenja rješenja o dosudi, već je taj vjerovnik eventualno prekludiran u pravu da traži oslobođenje od polaganja kupovnine, a koje ovlaštenje je ovdje konkretan razlučni vjerovnik iskoristio PRIJE okončanja elektroničke javne dražbe i to dva dana prije nego li je ona završila.

Stoga, a kako je Vrhovni sud RH dao izričit odgovor na postavljeno pravno pitanje to razlučni vjerovnik smatra da sve odluke na koje se žalitelj poziva u svojoj žalbi nisu relevantne jer, većina njih regulira pitanje primjene odredbe čl. 107.st.2. Ovršnog zakona što ovdje konkretno ne konkurira kao žalbeni razlog budući je razlučni vjerovnik tom uvjetu davanja izjave prije okončanja dražbe prethodno udovoljio.

Temeljem svega naprijed navedenog, razlučni vjerovnik smatra da žalba žalitelja nije osnovana radi čega je predlaže odbiti kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsko, ovdje pobijano rješenje o dosudi.

Za razlučnog vjerovnika/kupca:

U prilogu/dokazi:

- zahtjev kupca da ga se oslobodi od polaganja kupovnine temeljem čl.107.st.5. OZ-a od 14.siječnja 2025. godine s potvrdom uručenja – u spisu**
- izjava kupca temeljem čl. 247.st.7. SZ-a od 16.01.2025. godine – u spisu**
- odluka VS RH Rev-1481/2019-2 od 09.travnja 2019. godine**