

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU

Šetalište dr. Ivše Lebovića 42
43000 BJELOVAR

Ž A L B A

kupca **ENERGOPELET d.o.o.** Grubišno Polje, OIB: 33950101436
po punomoćniku

na rješenje broj 5 St-424/2020-72
od 19. lipnja 2023. godine

E komunikacijom
punomoć u spisu

na spis broj 5 St-424/2020

Kupac Energopelet d.o.o. Grubišno Polje protiv rješenja ovoga suda broj 5 St-424/2020-72 od 19. lipnja 2023. godine podnosi žalbu.

Smatra da je rješenje doneseno suprotno i uz pogrešnu primjenu članka 109 Ovršnog zakona koji bi mu kao kupcu nekretnine trebao omogućiti korištenje kredita za isplatu preostalog dužnog iznosa kupoprodajne cijene.

Žalbene razloge obrazlaže kako slijedi :

1

U ovom predmetu već je bilo doneseno rješenje broj St-424/2020-60 od 24. veljače 2023. godine koje je po žalbi kupca ukinuto rješenjem VTSRH broj 44 Pž-1343/2023-2.

U točki 7 obrazloženja rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske drugostupanjski sud je dao uputu iz koje bi se moglo iščitati na koji način bi trebalo biti doneseno rješenje o dosudi, koje bi istovremeno osiguravalo prodaju nekretnine i isplatu kupoprodajne cijene ali bi

istovremeno omogućavalo kupcu ostvarivanje prava koje mu je priznato člankom 109 Ovršnog zakona koji se ima primijeniti i pri prodaji nekretnina u stečajnom postupku.

2

Prije obrazlaganja daljnjih žalbenih razloga kupac smatra da treba raspraviti volju zakonodavca i smisao donošenja članka 109 OZ-a koji treba primijeniti i implementirati u rješenje o dosudi.

I u „slobodnoj prodaji“, nekretnina kao i u prodaji nekretnina u ovršnom i stečajnom postupku pojedini kupci nemaju dovoljno vlastitih sredstava dostatnih za kupnju nekretnine.

Klasičan primjer kupnje nekretnine u životu prosječnog čovjeka je kupnja stanja.

U slučaju kada nekretninu kupuje u „slobodnoj prodaji“, pomoći mu može bankarski sustav kao „trgovina za novac“, koji uz naknadu osigurava kapital potencijalnom kupcu nekretnine za kupnju iste.

Međutim, niti jedna poslovna banka novac neće isplatiti **ako PRIJE ISPLATE** nema osigurano adekvatno sredstvo osiguranja. U pravilu je to u zemljišnu knjigu upisano založno pravo.

I to ne iz razloga što banka „ne vjeruje“, korisniku kredita nego iz razloga što joj to nalažu prisilni propisi o bankarskom poslovanju čije provođenje kontrolira HNB. Konkretno : banka ne plasira svoj novac nego novac štediša i prisilni propisi kojima je regulirano poslovanje banka ne dozvoljavaju (a HNB njihovu provedbu kontrolira !) da novac bude plasiran PRIJE nego li je njegov povrat osiguran.

Upravo takovu životnu situaciju i životnu potrebu je predvidio i zakonodavac unošenjem članka 109 u Ovršni zakon: on predviđa da će se kupovna isplatiti iz kredita poslovne banke.

A da bi to bilo moguće tada je nužno njegu primjenu prilagoditi prisilnim propisima koji reguliraju plasman kredita svih poslovnih banaka ! A bez upisane hipoteke niti jedna poslovna banka neće odobriti isplatu kredita.

Iz naprijed opisanog primjera ali i iz prisilnih propisa proizlazi notornim da niti jedna poslovna banka kao zajmodavac, **neće isplatiti** odobreni zajam **ako prethodno ne bude imala osigurano jamstvo za povrat kredita. Pravilno bi bilo kazati : ne smije !**

3

Žalitelj smatra da ga je prije donošenja prethodnog rješenja o dosudi sud kao kupca opravdano pozivao da dostavi podatak o poslovnoj banci i kreditu kako bi se u rješenje o dosudi moglo ugraditi sve ono što je potrebno da se poslovna banka upiše kao založni vjerovnik ! i to prije plasmana kredita koji će biti korišten za isplatu kupoprodajne cijene .

U konkretnom situaciji, kada je kupac u zakonom propisanom roku podnio zahtjev za ostvarivanja prava iz čl. 109 OZ-a , jasno je da prije nego kredit (bez obzira što je odobren !!!) bude plasiran kupoprodajna cijena ne može biti isplaćena !

A isto tako je jasno da kredit neće biti isplaćen ako nije osiguran upisanim založnim pravom .

Jer da kupac ima dovoljno vlastitih sredstava tada kredit ne bi tražio i tada ne bi niti postojala potreba za postojanjem i primjenom odredbe članka 109 Ovršnog zakona.

4.

Pobijano rješenje ne onemogućava primjenu čl. 109 OZ-a.

Iz izreke pobijanog rješenja proizlazi da:

- rješenje o dosudi mora postati pravomoćno,
- da nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi kupac mora izvršiti isplatu kupoprodajne cijene (odakle, ako nema vlastitih sredstava – opaska pisca žalbe !)
- da će tek nakon isplate kupoprodajne cijene postati vlasnik , ali i da će tek nakon toga poslovna banka moći upisati založno pravo!

Kada bi takav način postupanja predstavljao pravilno tumačenje odredbe članka 109 Ovršnog zakona tada on zapravo uopće nije potreban!

Jer ako kupac ima novac potreban da isplati preostali iznos kupoprodajne cijene tada je jasno da ga sud mora upisati kao vlasnikom i u tom trenutku on može sam, bez ikakve asistencije suda i bez primjene čl. 109 OZ-a upisati založno pravo . Dakle, bez pomoći suda i u korist bilo koje treće osobe, a ne samo poslovne banke koja osigurava financiranje isplate kupoprodajne cijene. !

Pojednostavljeno, ako je rješenje o dosudi , posebno u točki III izreke zakonito, tada odredba članka 109 Ovršnog zakona nema nikakvog smisla. Njezina primjena na način kao što to čini prvostupanjski sud zapravo eliminira volju zakonodavca i smisao donošenja odredbe članka 109. OZ-a

5.

Iz stanja spisa, a na što i Visoki trgovački sud ukazuje u točki 7 rješenja Pž-1343/2023-2 od 12. travnja 2023. godine , proizlazi da je kupac sudu dostavio sve potrebne podatke, te da sud treba donijeti rješenje o ovrsi koje će omogućiti upis založnog prava i to za konkretan iznos, na konkretnoj nekretnini **i za isplatu** preostalog dužnog iznosa kupoprodajne cijene za konkretnu nekretninu , **a ne nakon isplate kupoprodajne cijene-**

Jer kao što je već rečeno:

- nakon što kupoprodajna cijena bude isplaćena tada intervencija suda nije potrebna
- kupac postaje bezuvjetni vlasnik i slobodno raspolaže nekretninom bilo da ju proda ili optereti na bilo koji način.

6.

Žalitelj ustraje kod svih žalbenih razloga koji se tiču sadržaja rješenja o dosudi, a koji su izneseni već i u žalbi podnesenoj protiv rješenja o dosudi broj St-424/2020-60 od 24. veljače 2023. godine.

ENERGOPELET d.o.o. Grubišno Polje
po punomoćniku

Bjelovar, 29. lipnja 2023. godine