

Zagreb, 15.12.2021.
Naš znak: 120/I-21-198

Na posl.broj St-169/2021

Trgovački sud u Zagrebu

Razlučni vjerovnik: ŠTEDBANKA d.d. u likvidaciji, Slavenska avenija 3, OIB: 58063088591

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza Jagodić gradnje d.o.o. u stečaju, Božidara Magovca 48,
OIB: 5820707099377

P O D N E S A K

I U predmetu pod gornjim brojem dana 09.12.2021. godine održano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina.

Razlučni vjerovnik ustraje u suglasnom prijedlogu sa stečajnom upraviteljicom da se predmetne nekretnine prodaju kao cjelina.

Skupna prodaja nekretnina stečajnog dužnika nije rijetkost u stečajnim postupcima posebice kada se radi o nedovršenim nekretninama kao što je dio predmetnih nekretnina stečajnog dužnika.

Dokaz: zaključak Trgovačkog suda u Zagrebu, stalna služba Karlovac St-2115/16 od
dana 27.04.2018. godine

Razlozi koji idu u prilog skupnoj prodaji prvenstveno se odnose na smanjivanje troškova stečajnog postupka, budući se ovi znatno povišuju pojedinačnom prodajom, u ovom predmetu konkretno 18 nekretnina. U prilog idu i razlozi ekonomičnosti. Predmetne nekretnine zajedno sa još pet stanova, koji su u vlasništvu fizičkih osoba, nalaze se u istoj nedovršenoj i sada već derutnoj zgradi. Svi zajedno bili su predmet ovršnog postupka pokrenutog prijedlogom za ovrhu od dana 11.12.2013. godine. U ovršnom postupku nije održana niti jedna dražba pa je njegova sporost i sustavno propadanje zgrade bio razlog da se bar nekretnine stečajnog dužnika izdvoje iz ovršnog postupka i prodaju u stečajnom postupku. Cilj stečajnog postupka je da se u najbržem mogućem vremenu prodajom imovine stečajnog dužnika u što većoj mjeri namiri potraživanje stečajnih vjerovnika, a taj bi se cilj u ovom predmetu mogao lakše postići skupnom prodajom.

Razlučni vjerovnik obavještava naslovni sud da ima namjeru sukladno čl.247. st.7. Stečajnog zakona izjaviti da kupuje nekretnine i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, što samo po sebi predstavlja već prilično uspješno „unovčenje“ imovine stečajnog dužnika i bez pojavljivanja potencijalnog kupca sa višom cijenom.

Logično, životno i uvjerljivo je da, ukoliko se i pojavi potencijalni kupac koji je spreman ponuditi više od utvrđene vrijednosti, će biti neki ozbiljni i veliki investitor kojemu će predmetne nekretnine biti najinteresantnije ako se prodaju kao cjelina.

Kraj svega navedenog, nesuglasnost zakonske zastupnice Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, zamjenice ŽDO Velika Gorica sa prijedlogom stečajne upraviteljice i razlučnog vjerovnika u vezi skupne prodaje, nema nikakvo realno niti pravno uporište, a za isto niti postoji pravni interes. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprave u ovom predmetu ima status razlučnog vjerovnika bez ikakve mogućnosti za naplatu.

Ovo stoga što potraživanje razlučnog vjerovnika na dan 15.12.2021. godine iznosi 17.981.295,87 kn, a za koji iznos se sa apsolutnom sigurnošću može reći da nikada i nikakvim unovčenjem predmetnih nekretnina neće biti dostignut.

Dokaz: izvod iz poslovnih knjiga na dan 15.12.2021. godine

Smisao načela ekonomičnosti je brzina u postupanju, a ne zakidanje u pravima. Skupnom prodajom u ovom predmetu postići će se najbrža prodaja, najbolja cijena sa najnižim troškovima, a Republika Hrvatska ne samo da neće biti zakinuta u svojim pravima već će po osnovi poreza (poreza na dodanu vrijednost koji tereti nekretnine) biti najprije namirena.

S pravnog aspekta razlučni vjerovnik je stava da se skupna prodaja može odrediti i bez suglasnosti Republike Hrvatske. Nesporna je činjenica da je skupna prodaja u stečajnom postupku, nekretnina na kojima postoji razlučno pravo moguća i dopuštena, stoga se tim pitanjem razlučni vjerovnik neće dalje baviti. Pitanje je samo da li je nužna suglasnost svih sudionika. Pored ranije navedenih razloga, pravni razlozi u prilog tome stavu bi se sastojali u sljedećem.

Sukladno čl.247 st. 1. Stečajnog zakona nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršenog postupka. Ovršni zakon u čl. 81 st.1. određuje da predmet ovrhe može biti samo nekretnina kao cjelina, **nije li što drugo određeno.** Dakle, tom niti bilo kojom drugom odredbom Ovršnog zakona nije propisano da drugačija prodaja može biti određena pod uvjetom suglasnosti svih sudionika kao što je izričito propisano npr. za prodaju neposrednom pogodbom (čl.97. Ovršnog zakona).

S druge strane, Stečajni zakon u čl.229 određuje da se imovina prodaje u skladu sa odlukama skupštine i odbora vjerovnika ili na način kako to odredi stečajni upravitelj. Iako Stečajni zakon sadrži posebna pravila za unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo, o kojima je ranije bilo riječi, razlučni vjerovnik je stava da teleološkim tumačenjem skupa normi stečajnog zakona u cjelini se može zaključiti da stečajni vjerovnik sa najvećim utvrđenim potraživanjem koje mu osigurava tzv. „najveće pravo glasa“ u smislu čl.105. Stečajnog zakona ima pravo određivati način prodaje, a posebno ukoliko postoji suglasnost stečajnog upravitelja.

Nastavno na sve navedeno, Republika Hrvatska sa visinom svojeg potraživanja u iznosu od 5.301.482,91 kn ne bi smjela imati presudni glas po tom pitanju jer ga ne bi niti imala na skupštini vjerovnika pa je naslovni sud i više nego ovlašten donijeti odluku u skladu sa prijedlogom stečajne upraviteljice i razlučnog vjerovnika i u slučaju uskrate suglasnosti od strane Republike Hrvatske.

Razlučni vjerovnik je suglasan da se prodaja odredi i na način da se utvrde tri cjeline pa tako da jednu cjelinu čine stanovi sa garažama, a drugu i treću zemljišta.

ŠTEDBANKA d.d. u likvidaciji
Ira Veličan Smrekar

