

Naš broj: N-00802-2

VISOKI TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

putem

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Braće Radića 2
42 000 Varaždin

Pod posl. brojem: **St-997/16**

Podnositelj: **Adriatic Tourist Resorts d.o.o.**, Jurišićeva 2A, Zagreb, OIB: 00594096464, zastupano po odvjetnicima iz Odvjetničkog društva Šooš Maceljki, Mandić, Stanić & Partneri d.o.o., Trg žrtava fašizma 6/III, Zagreb, OIB:53218416401;

Stečajni dužnik: **CONING d.d. u stečaju**, Augusta Šenoe 4/-6, Varaždin, OIB: 49557976962, zastupan po stečajnoj upraviteljici Lidiji Lesar, Čakovec, Travnička 26;

Ž A L B A

stečajnog/razlučnog vjerovnika
kao kupca nekretnina

I. Dana 30. travnja 2021. godine doneseno je rješenje Trgovačkog suda u Varaždinu kojim su nekretnine „Trakošćan“ dosuđene najpovoljnijem ponuditelju – društvu Adriatic tourist resorts d.o.o. (dalje u tekstu: „ATR“) uz uvjete određene samim Rješenjem, a koje Rješenje ATR ovim putem pobija u točki V. zbog pogrešne primjene materijalnog prava.

Dokaz: Rješenje od 30. travnja 2021. godine

II. Pobijanim rješenjem u točki V. naloženo je Kupcu „u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi uplatiti iznos od **27.855.000,00 kn** (koji predstavlja razliku između postignute kupovnine od 29.055.000,00 kn i iznosa za koji je kupac oslobođen od plaćanja kupovnine od **1.200.000,00 kn**)“.

Predmetnim rješenjem Kupac je dakle oslobođen plaćanja iznosa od 1.200.000,00 kn, dok mu je naloženo plaćanje iznosa od 27.855.000,00 kn, no takvo određenje prvostupanjskog suda je ne samo za ATR iznimno štetno, već i suprotno odredbama čl. 107. Ovršnog zakona koje se primjenjuju i u stečajnom postupku prilikom unovčenja (prodaje) nekretnina.

ATR je dana 08. travnja 2021. godine dostavio Prvostupanjskom sudu obračun svojih potraživanja sa detaljnom dokumentacijom kojom su navedena potraživanja obrazložena, te razgraničena glavnica od kamata po godinama, a koja su sumirana u tablici kako slijedi:

OPIS	Glavnica (HRK)	Kamate (HRK)	Namireno do 07.04.2021. (HRK)	UKUPNO (HRK)
1. red hipoteka	1.894.704,02	439.430,48	0	2.334.134,50
2. red hipoteka	20.949.160,38	4.858.647,88	0	25.807.808,26
3. red hipoteka	29.095.443,44	6.747.979,96	1.208.378,71	34.635.044,69
UKUPNO	51.939.307,84	12.046.058,32	1.208.378,71	62.776.987,45

Dokaz: Uvid u podnesak od 08.04.2021. godine

Na navedeni obračun se dana 23. travnja 2021. godine očitovala i stečajna upraviteljica Coninga d.d. u stečaju Lidija Lesar koja je potvrdila pravo ATR-a na namirenje navedenih iznosa na stranici br. 4. svog podneska, te je na str. br. 5. istog dala prijedlog za oslobađanje plaćanja kupovnine u korist ATR-a nakon odbitka:

- a) dijela razlučnog prava u korist HBOR-a,
- b) namirenja troškova unovčenja predmeta razlučnog prava,
- c) umanjenja za razliku postignute cijene za zk. uloške bez tereta.

Nakon što se gore navedeni iznosi odbiju stečajna je upraviteljica utvrdila da se ATR treba osloboditi plaćanja iznosa od **14.038.544,94 HRK**, odnosno da treba platiti iznos od **15.016.455,06 HRK**. Coning d.d. u stečaju, kao najzainteresiranija pravna osoba za raspodjelu iznosa kupovnine u ovom postupku je dakle priznao pravo vjerovnika ATR-a na umanjenje kupovnine u odnosu na onaj dio koji treba ATR-u pripasti prilikom namirenja **te nije osporavao tražbinu prvog stečajnog vjerovnika, ATR-a.**

Dokaz: Uvid u podnesak od 24.04.2021. godine

Takav izračun Coninga d.d. u stečaju također se temelji i na izračunu potraživanja HBOR-a (koji dijeli mjesto prvog razlučnog vjerovnika s ATR-om) a koji je u svom podnesku tražio upravo iznos od 13.156.226,59 HRK kako je to navela i stečajna upraviteljica Lidija Lesar u ime Coninga d.d. u stečaju.

Ovršni zakon u svojim odredbama čl. 107. propisuje slijedeće:

- (1) Ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje.
- (2) Ako kupovнина iznosi više od njegove ovršne tražbine, ovrhovoditelj je dužan položiti razliku.
- (3) **Odredbe stavaka 1. i 2. ovoga članka primjenjuju se i kad je kupac osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine, s time da je ona dužna položiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine (članak 113.).**

(4) Sud može odlučiti da kupac koji je osoba koja ima pravo na namirenje iz kupovnine ne položi dio kupovnine za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju.

(5) O oslobođenju kupca od polaganja kupovnine prema odredbama stavaka 1. do 4. ovoga članka sud odlučuje, na temelju zahtjeva kupca podnesenog sudu najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe, u rješenju o dosudi.

Relevantni stavci u konkretnom slučaju su stavci 2. i 3. predmetnog članka. Članak 3. govori upravo o ovakvoj situaciji, gdje ATR nije jedini vjerovnik, no jest kupac koji se ujedno namiruje prije svih ostalih vjerovnika iz kupovnine (za dio tražbine), budući da je prvi razlučni vjerovnik. Ukoliko pak analiziramo odredbe stavka 1. i 2. razvidno je da zakon ne daje mogućnost izbora sudu, obzirom da zakonska odredba jasno kaže da kupac **nije dužan** položiti kupovninu, odnosno dužan je položiti razliku između svoje tražbine i kupovnine. Sud tu nema mogućnost ne udovoljiti zahtjevu kupca za oslobođenje od plaćanja kupovnine, budući da zakonska odredba nije za sud dispozitivne naravi.

Točnost gornje teze je jasno vidljiva iz odredbe stavka 4. navedenog članka, koji kaže da „sud može odlučiti“ o oslobođenju kupca koji ima pravo na namirenje iz kupovnine za dio za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti. U toj odredbi zakonodavac implicira da bi sud trebao tako postupiti navodeći da može tako odlučiti, no ipak ostavlja mogućnost sudu da donese i suprotnu odluku ukoliko bi to specifični razlozi pojedinog predmeta zahtijevali. Razvidna je dakle razlika između odredbi st. 2. i 3. gdje zakon kaže da sud nešto *mora*, od odredbe stavka 4. gdje zakon kaže da sud nešto *može*.

U ovom slučaju ATR smatra da je prvostupanjski sud pogriješio po obe osnove, kako po stavcima 1. do. 3. članka 107. tako i po osnovi st. 4. navedenog članka.

Prva osnova

Naime, po prvoj osnovi sud je **morao** priznati pravo ATR-a na oslobođenje plaćanja iznosa od **2.334.134,50 HRK**, budući da toliko iznosi njegova tražbina prvog prvenstvenog reda. Nasuprot tome sud je priznao iznos od svega 1.200.000,00 HRK, što je manje čak i od glavnice potraživanja ATR-a, slijedom čega je prvostupanjski sud postupio suprotno kogentnim zakonskim odredbama, a čime je cijelo rješenje nezakonito na štetu ATR-a. Ovdje je pogreška toliko razumljiva i jasna da prema mišljenju ATR-a niti ne traži kakvo dodatno pojašnjenje.

Druga osnova

Da bi razumjeli zbog čega je sud postupio pogrešno u drugom slučaju (stavak 4. čl.107.) potrebno je imati sliku vjerovnika, odnosno osoba zainteresiranih za rezultat ove stečajne prodaje nekretnina.

U konkretnoj situaciji ATR je **razlučni vjerovnik prvog reda** za iznos od 2.334.134,50 HRK, razlučni vjerovnik **drugog reda** za iznos od 25.807.808,26 HRK i razlučni vjerovnik **trećeg reda** za iznos od 34.635.044,69 HRK. ATR je jedini razlučni vjerovnik na nekretnini upisanoj u zk.ul. 912. k.o. Trakošćan osim HBOR-a (druge čestice nisu bitne budući da se nesporno plaćaju u cijelosti, a čestica iz zk.ul. čini 94.599% vrijednosti).

Slijedom navedenog, a budući da su jedini razlučni vjerovnici na svim nekretninama Trakošćan samo HBOR i ATR, a nekretnina je u vlasništvu Coninga d.d. u stečaju, jedine osobe čija prava u ovom postupku mogu biti eventualno oštećena su upravo HBOR i Coning d.d., no to sasvim sigurno nije slučaj, budući da:

- a) ATR i Coning d.d. priznaju HBOR-ovu tražbinu u cijelosti
- b) Coning d.d. priznaje tražbine HBOR-a i ATR-a u cijelosti

Slijedom navedenog sasvim je očito i jasno razvidno da priznavanjem prava ATR-u ne može niti teoretski doći do oštećenja bilo koje osobe s pravnim interesom za ishod ove dražbe, budući da su njihova prava priznata u cijelosti, slijedom čega je predmetno rješenje nelogično, a čime se nameće da je ono suprotno cilju i svrsi stavka 4. čl. 107. Ovršnog zakona, koji govori upravo o situaciji u kojoj se osnovano može predvidjeti da će kupcu pripasti određeni dio kupovnine. **Ovdje taj dio kupovnine kupcu sasvim sigurno pripada, budući da ne postoji treća osoba kojoj bi taj dio kupovnine uopće mogao pripasti.**

III. Slijedom svega navedenog, ATR ovim putem predlaže Visokom trgovačkom sudu da predmetno rješenje preinači u točki V. na način da ATR-u naloži plaćanje iznosa od 15.016.455,06 HRK, a podredno da ukine točku V. pobijanog Rješenja i vrati prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

Odvjetničko društvo
Šooš Maceljski, Mandić, Stanić &
Partneri d.o.o.

U Zagrebu, 13. svibnja 2021. godine