

U Zagrebu, 18. listopada 2023.g.

Na posl.br. St-1422/2019

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11
10 000 Zagreb

Razlučni vjerovnik: DETONO d.o.o., Zagreb, Jurišićeva ulica 19/1, OIB: 42999214584,
zastupano po odvjetnicima iz Živković i Sarić odvjetničkog društva,
Zagreb, Ulica baruna Trenka 5

Stečajni dužnik: Q-DOM d.o.o. u stečaju, Markušbrijeg, Markušbrijeg 136, OIB:
42999214584

PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNIKA PRVOG PREDNOSNOG REDA

Izjava o kupnji i prijeboju

Razlučni vjerovnik, a kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu, unutar zakonskog roka ovim putem **izjavljuje da kupuje nekretnine** stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskom sudu u Zlataru: zk ul. 1333 k.o. Purga – oznake zk. č. 1561/1 Oranica Ciglane i zk. č. 1561/31 Oranica Ciglane, zk. ul. 1343 k.o. Purga – oznake zk. č. 1558/2 Hala tunelske peći i neplodno i zk. č. 1561/30 Neplodno, zk ul. 1597 k.o. Purga – oznake zk. č. 1558/1 Hala tunelske peći i neplodno, uz iste uvjete kao od najboljeg ponuditelja te da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini postignute vrijednosti nekretnine u elektronskoj javnoj dražbi koja se pred FINA-om vodila pod identifikatorom nadmetanja **43531**, točnije u vrijednosti od **60.797,50 EUR / 458.078,76 HRK**.

Razlučni vjerovnik daje ovu izjavu o kupnji i prijeboju po osnovi članka 96. stavka 1. Ovršnog zakona, a u vezi članka 247. Stečajnog zakona te temeljem sudske prakse Vrhovnog suda RH i Visokog trgovačkog suda RH.

Konkretno, sukladno odredbi članka 96. stavka 1. Ovršnog zakona osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako sudu najkasnije u roku od tri dana po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete. U tom smislu, pravno shvaćanje Visokog trgovačkog suda RH je sadržano u **Rješenju VTS PŽ-2784/2019 od 25.06.2020.g.** kojim se navodi:

„Prema shvaćanju ovog suda radi se o svojevrsnom zakonskom pravu prvokupa prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu na nekretnini na kojoj ima razlučno pravo, a koje pravo se može dovesti u vezu s odredbom članka 96. stavka 1. OZ-a kojom je propisano da osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako sudu u roku od tri dana po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete.

Dakle, imajući u vidu citirane odredbe, prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu ima, u odnosu na druge vjerovnike, privilegirani položaj u pogledu namirenja iz nekretnine na kojoj ima razlučno pravo, a što utemeljenje ima u odredbi članka 149. SZ-a iz koje proizlazi da su razlučni vjerovnici-vjerovnici koji imaju založno pravo ili pravo na namirenje na kojoj stvari ili pravu koji su upisani u javnoj knjizi imaju pravo odvojenoga namirenja na toj stvari ili pravo unovčenja prema odredbama članka 248. ovog Zakona.“

Nadalje, prema shvaćanju Vrhovnog suda RH sadržanog u **Rješenju VSRH Rev-1481/2019 od 09.04.2019.g.** elektronska javna dražba se smatra zaključenom danom donošenja rješenja o dosudi od strane nadležnog stečajnog suda, pri čemu se u navedenom rješenju navodi:

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

Isto pravno shvaćanje o trenutku zaključenja elektronske javne dražbe ima i Visoki trgovački sud RH koji u svom ovdje već spomenutom **Rješenju VTS PŽ-2784/2019 od 25.06.2020.g.** navodi kako slijedi:

*„Na navedeno upućuje odredba članka 103. stavka 3. OZ-a iz koje proizlazi da **u postupku elektroničke javne dražbe sudac utvrđuje** koji je kupac ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina.“*

Dakle, iz zakonskih odredbi i tumačenja Vrhovnog suda RH i Visokog trgovačkog suda RH, elektronska javna dražba se smatra zaključena donošenjem sudskog rješenja o dosudi nekretnine odabranom kupcu, što ujedno jedino i ima smisla s obzirom da FINA samo provodi dio postupka elektronske javne dražbe te ne određuje tko je krajnji kupac, dok nadležni sud svojim rješenjem o dosudi zaključuje postupak elektronske javne dražbe dosudom nekretnine odabranom kupcu. Rok naveden u članku 96. stavku 1. Ovršnog zakona je rok koji određuje kad najkasnije razlučni vjerovnik prvog prednosnog reda može izjaviti prijeboj temeljem istog članka, što pravnom analogijom upućuje na zaključak da se predmetni prijeboj svakako može izjaviti i prije zaključenja elektronske javne dražbe jer se takvim postupanjem na nikakav način ne umanjuju niti uvećavaju prava i obveze svih uključenih strana te se čak umanjuju troškovi suda jer u tom slučaju nema potrebe za izmjenom/zamjenom rješenja o dosudi.

Za DETONO d.o.o.
pp Petar Živković, odvjetnik