

UNOVČENJE STEČAJNE MASE

Priručnik za polaznike/ice

Izrada obrazovnog materijala:

Željko Šimić,

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske

Zagreb, veljača 2020.

Vrhovni sud RH je išao i dalje te je razlučnom vjerovniku dao pravo da može dati izjavu o kupnji nekretninu i stavljanja u prijeboj svoje tražbine s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti do onoga trenutka do kojeg ona još može imati pravni učinak, a to je trenutak donošenja, od strane suda, rješenja o dosudi nekretnine najpovoljnijem kupcu⁵⁴.

Ovo shvaćanje nije u suprotnosti niti s odredbom članka 107. stavak 1. Ovršnog zakona⁵⁵ kojom je propisano da ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine (jedini koji se stvarno namiruje iako ima više vjerovnika koji bi se mogli namirivati, ali nema sredstava za namirenje njihovih tražbina), nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje. To ja sasvim logično budući da ovrhovoditelj ne mora biti jedini vjerovnik koji se namiruje iz vrijednosti nekretnine. Ovrhovoditelj može pokrenuti ovrhu radi namirenja tražbine na kojoj postoji više založnih prava i u slučaju da ovrhovoditelj nije jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine dužan je položiti kupovninu osim ako ga sud ne oslobodi te obveze u cijelosti ili u dijelu⁵⁶.

Na prvoj dražbi nekretnina se ne može prodati za cijenu nižu od ¼ od utvrđene vrijednosti. Nekretnina će biti dosuđena razlučnom vjerovniku koji je dao izjavu o kupnji nekretnine pod uvjetom da je dražbom postignuta manja cijena od utvrđene. Ako je netko od ponuditelja ponudio višu cijenu od utvrđene cijene, nekretnina će se dosuditi kupcu koji je ponudio najvišu cijenu. Sud neće obustaviti dražbovanje na konkretnoj dražbi iako je razlučni vjerovnik dao Izjavu o preuzimanju nekretnine, a sve u cilju omogućavanja postizanja više cijene od utvrđene vrijednosti nekretnine. Međutim, neće se provoditi ostale dražbe (npr. druga, treća ili četvrta) nakon što je razlučni vjerovnik u tijeku prve dražbe dao Izjavu da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika.

Ako sud nekretninu dosudi razlučnom vjerovniku na temelju Izjave o kupnji iz članka 247. stavak 7. SZ-a, te ako je njegova tražbina viša od utvrđene vrijednosti, sud će pozvati razlučnoga vjerovnika, kao kupca nekretnine, da položi na račun suda trošak unovčenja nekretnine budući da će razlučni vjerovnik prebiti svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene. Međutim, troškovi unovčenja se namiruju iz ostvarene kupovnine, koja u konkretnom slučaju nije uplaćena. Nakon što kupac uplati troškove unovčenja nekretnine i nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi, sud će zaključkom predati nekretninu kupcu te donijeti rješenje o namirenju razlučnoga vjerovnika iz ostvarene kupovnine umanjene za troškove unovčenja.

U praksi se postavilo pitanje može li razlučni vjerovnik odustati od Izjave da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine? Prevladava shvaćanje da razlučni vjerovnik može bez posljedica odustati od Izjave sve do donošenja rješenja o dosudi nekretnine, jer se tim rješenjem *de facto* prihvaća ponuda razlučnoga vjerovnika za kupnju nekretnine. Ako razlučni vjerovnik odustane od Izjave o preuzimanju nekretnine, sud će rješenjem o dosudi nekretninu dosuditi ponuditelju

⁵⁴ Vidi odluku VSRH poslovni broj: Rev-1481/2019-2 od 9. travnja 2019.

⁵⁵ Ovršni zakon (Narodne novine broj: 112/12., 25/13., 93/14., 55/16. i 73/17.)

⁵⁶ OZ, članak 107. stavak 4.