



U Varaždinu, 11.01.2021.

**TRGOVAČKI SUD
U VARAŽDINU**

Na broj: **St-997/2016**
Stečajni postupak nad CONING d.d. u stečaju, OIB:
49557976962, Varaždin, A.Šenoe 4-6, kojeg zastupa
stečajni upravitelj Lidiya Lesar iz Čakovca, Travnička 26.

Ponuditelj /: **WE – KR društvo s ograničenom odgovornošću za**
Kupac inženjering, proizvodnju i montažu limsistema (skraćeno:
WE-KR d.o.o.), OIB:91604463925, Donja Višnjica 28.,
42250 Lepoglava, kojeg zastupa punomoćnica Tea
Gatternig, odvjetnica iz Varaždina, Branka Vodnika 4.

PODNEŠAK PONUDITELJA – KUPCA NEKRETNINA
k.o. Trakošćan

očitovanje na zahtjev vjerovnika ATR d.o.o.
za oslobođenjem od plaćanja kupovnine

I / U stečajnom postupku nad trgovačkim društvom CONING d.d. u stečaju, Varaždin, A.Šenoe 4-6 koji se pred Naslovnim sudom vodi pod uvodno naznačenim brojem sa danom 08.01.2021.g. u 23:59:59 sati završeno je nadmetanje u drugoj javnoj e-dražbi pred Finom za nekretnine vlasništvo stečajnog dužnika upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišno-knjižni odjel Ivanec u zk.ul. 13., zk.ul. 634, zk.ul. 912, zk.ul. 931 i zk.ul. 1010, sve k.o. Trakošćan, sukladno Pozivu na sudjelovanje u drugoj e-dražbi od 15.10.2020.g.

Druga e-dražba za predmetne nekretnine provedena je pod jedinstvenim identifikatorom 26250, a u njoj je sudjelovalo ukupno tri ponuditelja, time da je posljednja valjala ponuda sa najvišom ponuđenom kupoprodajnom cijenom od 29.055.000,00 kn dana od strane trgovačkog društva WE – KR d.o.o. kao uvodno naznačenog Ponuditelja u svojstvu Kupca.

Dokaz: - Uvid u Poziv Fine za sudjelovanje u drugoj e-dražbi za nekretnine iz k.o. Trakošćan od 15.10.2020.g.

- Uvid u Izvještaj Fine o provedenoj drugoj e-dražbi

II/ Ovim podneskom, u svrhu donošenja rješenja o dosudi predmetnih nekretnina trgovačkom društvu WE-KR d.o.o. kao Kupcu u skladu sa čl. 103.st.3. i 4. Ovršnog zakona (NN.73/17) i čl. 247.st.1. Stečajnog zakona (NN.71/15, 104/17), ovo trgovačko društvo se očituje na podnesak vjerovnika Adriatic Tourist Resorts d.o.o. (ATR d.o.o.), Zagreb, Jurišićeva 2A od 21.12.2020.g. kojim podnosi zahtjev za oslobođenjem od plaćanja kupovnine u slučaju korištenja prava prvokupa po okončanju druge e-dražbe za nekretnine iz k.o. Trakošćan.

Zahtjev za oslobođenjem od plaćanja kupovnine NIJE PRAVNO OSNOVAN.

U ovom stečajnom postupku postupak prodaje nekretnina iz k.o. Trakošćan kao cjeline određen je Zaključkom o prodaji stečajnog suda od 17.06.2020.g. u skladu sa odredbom čl. 247. Stečajnog zakona (nadalje SZ) o unovčenju predmeta pod razlučnim pravom. U skladu sa stavkom 1. ovog članka prodaja u stečajnom postupku provodi se uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama.

Izričito je odredbom stavka 7. članka 247. SZ propisano na koji način prvi razlučni vjerovnik (prvi u prednosnom redu upisanih razlučnih prava u z.k.) može ostvariti pravo kupnje nekretnine koja se prodaje e-dražbom, i to pisanom izjavom da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu sa protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. Prema ovoj kogentnoj odredbi pravo kupnje razlučnog vjerovnika je ograničeno: 1) iznosom prijeboja i to visinom utvrđene ili procijenjene vrijednosti nekretnine iz Zaključka o prodaji nekretnine i 2) rokom do kada može dati izjavu o korištenju prava kupnje, a to je do trenutka okončanja postupka prodaje što u slučaju prodaje e-dražbom predstavlja trenutak završetka e-dražbe prema čl. 103.st.1. OZ i čl.17.st.3. Pravilnika o načinu i postupku prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (NN.156/2014, 1/2019).

Osoba koja ima u zk. upisano pravo prvokupa nad nekretninama koje su predmet prodaje ima prema čl. 96. st.1. Ovršnog zakona (NN.73/2017; nadalje: OZ) prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako sudu u roku od 3 dana po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete.

ATR d.o.o. kao razlučni vjerovnik čije je razlučno pravo upisano na nekretnini iz zk.ul.912 ima nesporno na svim nekretninama koje su predmet prodaje upisano pravo prvokupa, a koje pravo je ovlašten koristiti upravo onako kako je to propisano čl. 96. st.1. OZ – u određenom roku i na određeni način - da kupuje nekretninu pod istim uvjetima pod kojim je dana najpovoljnija ponuda tijekom dražbe.

Zahtjev za oslobođenjem od plaćanja kupovnine PROTIVAN JE ZAKONU, i to prije svega čl. 247. st.1. i st.7. SZ o unovčenju predmeta pod razlučnim pravom, kao i odredbama SZ o pravilima namirenja iz unovčene stečajne mase pod razlučnim pravom, i to odredbi čl. 248.st.1. i čl. 254.st.3. te stoga u potpunosti pravno neosnovan.

Ovaj zahtjev protivan je i čl. 96. OZ budući je istim propisano da ovlaštenik prava prvokupa ima pravo izjaviti da kupuje nekretninu uz iste uvjete, što znači na isti način kao i ponuditelj čija ponuda je u e-dražbi utvrđena kao najpovoljnija, a to pak znači da je dužan isplatiti isti iznos kupovnine i u istom roku kao najpovoljniji ponuditelj. Oslobođanje od plaćanja kupovnine protivno je svrsi ove zakonske odredbe (prethodno namirenje troškova ovršnog postupka), kao i zakonskoj svrsi pravila Stečajnog zakona o namirenju troškova stečajnog postupka i o redoslijedu namirenja vjerovnika stečajnog postupka (prije namirenja prvog razlučnog vjerovnika namiruje se tražbina vjerovnika

stečajne mase (tražbine vjerovnika stečajne mase koje su direktan trošak unovčenja nekretnine i koje su indirektan trošak unovčenja nekretnine).

Iako je ovaj zahtjev propisan je čl.107.OZ, zahtjev se odnosi na kupca nekretnine tijekom ovršnog postupka koji je prema stavku 1. ove odredbe oslobođen od uplate kupovnine samo kada je istodobno *i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine (stoga i jedini sudjeluje u predumjivanju troškova ovršnog postupka)*. U situaciji kada je iznos kupovnine viši od ovršne tražbine kupca iz stavka 1., kupac je dužan isplatiti razliku do punog iznosa kupovnine.

Ostale odredbe ovog članka (st.3. i st.4.) odnose se na isplatu onog dijela kupovnine koji je potreban za namirenje propisanih troškova ovršnog postupka. Tako prema st.3. čl.107. OZ kada je kupac osoba koja se u ovršnom postupku prema pravilima OZ namiruje prije svih ostalih vjerovnika dužan je isplatiti onaj iznos kupovnine koji je potreban za podmirenje troškova ovršnog postupka prema pravilima OZ (čl.113. - troškovi sudske pristojbe, porezi, plaćeni predumjovi procjene vrijednosti nekretnine, osiguranje nekretnine i troškovi drugih ovršnih radnji).

Prema stavku 4. ovog članka Ovršnog zakona sud u ovršnom postupku može odlučiti da kupac koji ima pravo na namirenje iz kupovnine NE položi samo onaj DIO kupovnine za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju.

Slijedom navedenog, primjena instituta oslobođenja od plaćanja kupovnine koja u ovršnom postupku postoji uz određena ograničenja (st.2., st.3. i st.4. čl. 107.) vezana je za primjenu pravila o namirenju troškova ovršnog postupka i primjenu pravila o namirenju vjerovnika u ovršnom postupku.

U stečajnom postupku u skladu sa čl. 247.st.1. SZ primjenjuju se odredbe OZ o ovrsi nekretnine na način i u skladu sa pravilima Stečajnog zakona, i to: 1) o unovčenju nekretnina pod razlučnim pravom i 2) o namirenju troškova stečajnog postupka (troškova utvrđivanja razlučnog prava i troškova unovčenja razlučnog prava, pri čemu troškove unovčenja razlučnog prava čine direktni troškovi ili obveze stečajne mase vezani za unovčenje nekretnine te indirektni (razmjerni) troškovi ili obveze stečajne mase koji se određuju u razmjernom iznosu u odnosu na vrijednost ukupne stečajne mase).

Upravo zbog različitog cilja i svrhe namirenja vjerovnika u stečajnom postupku, u odnosu na ovršni postupak, stavkom 1. čl. 247. SZ propisana je odgovarajuća primjena pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama. Stoga se u stečajnom postupku primjenjuju one odredbe OZ o ovrsi na nekretnini kojima je detaljnije propisan sam postupak prodaje nekretnina e-dražbom ili neposrednom pogodbom kao postojeći načini prodaje nekretnina u ovršnom postupku, uz primjenu pravila na koja upućuju odredbe OZ (Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku) te onih odredaba OZ koje upotpunjuju tj. uređuju određena pitanja ili prava koja nisu uređena Stečajnim zakonom a nisu u koliziji sa odredbama SZ, pa tako dolazi i do primjene prava prvokupa iz čl. 96. OZ jer je upravo tom odredbom propisan sam način primjene tog prava.

Odredbe OZ o namirenju troškova ovršnog postupka ili o namirenju vjerovnika u ovršnom postupku NE primjenjuju se obzirom da je Stečajnim zakonom namirenje troškova stečajnog postupka i vjerovnika (vjerovnici stečajne mase, razlučni vjerovnici i stečajni vjerovnici) propisano na zaseban i posve drugačiji način, u skladu sa ciljem i svrhom provođenja stečajnog postupka radi skupnog i što boljeg namirenja tražbina svih vjerovnika (ne samo razlučnih vjerovnika).

Slijedom navedenog, odredbe OZ o ovrsi na nekretnini primjenjuju se u stečajnom postupku samo i utoliko koliko je to u skladu sa odredbama Stečajnog zakona o načinu unovčenja nekretnina te o namirenju propisanih troškova stečajnog postupka i tražbina vjerovnika (prioritetne tražbine vjerovnika stečajne mase i razlučnih vjerovnika).

Upravo iz razloga što je isplata kupovnine unovčene nekretnine u stečajnom postupku vezana za namirenje točno propisanih troškova stečajnog postupka i za namirenje vjerovnika po redu prvenstva propisanim Stečajnim zakonom, a koji troškovi postupka i pravila namirenja su različita od pravila OZ o troškovima ovršnog postupka i namirenju vjerovnika, u stečajnom postupku NE DOLAZI, niti može doći, do doslovne primjene odredbe čl. 107. OZ o oslobođenju od polaganja kupovnine.

Na nezakonitost zahtjeva za oslobođenje od plaćanja kupovnine, osim iznesenog, jasno ukazuje i mnogobrojna sudska praksa donesena nakon stupanja na snagu novog Stečajnog zakona (NN.71/15) koji je u primjeni u ovom stečajnom postupku, i to kako u pogledu tumačenja i primjene odredbe čl. 247.st.7. SZ, tako i u pogledu primjene prava prvokupa iz čl. 96.st.1.OZ. U tom pogledu, ovime se ukazuje na slijedeća pravna shvaćanja i odluke VTS RH i Vrhovnog suda RH:

✓ **Izvod iz Zapisnika sa 33. sjednice Odjela trgovačkih i ostalih sporova VTS RH od 09.11.2017.g.** o tumačenju čl. 247.st.7. SZ – pravno shvaćanje da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu ne mora biti ponuditelj u e-dražbi, ali da bi bila pravno valjana njegova izjava da kupuje nekretninu i stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine mora izjavu dati najkasnije do završetka e-javne dražbe;

✓ **rješenje VTS RH broj PŽ-4866/2019-2 od 28.08.2019.g.** – izjava prvog razlučnog vjerovnika da kupuje nekretninu i stavlja u prijeboj svoju tražbinu sa protutražbinom po osnovi isplate kupoprodajne cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine ima pravni učinak samo ako je dana PRIJE završetka e-javne dražbe (dan i sat završetka e-dražbe objavljen u Pozivu za sudjelovanje u e-dražbi);

✓ **rješenje Vrhovnog suda RH broj Rev-1481/2019-2 od 09.04.2019.g.** – primjena pravnog shvaćanja VTS RH sa 33. sjednice Odjela trgovačkih i ostalih sporova uz tumačenje prava razlučnog vjerovnika iz čl. 247.st.7. SZ da u prijeboj može staviti svoju tražbinu sa protutražbinom stečajnog dužnika na isplatu cijene i to u visini iznosa utvrđene ili procijenjene vrijednosti nekretnine (tražbina razlučnog vjerovnika koja se stavlja u prijeboj ne može biti manja od iznosa procijenjene vrijednosti nekretnine, a ne početne cijene ispod koje se ne može prodati nekretnina u pojedinom krugu prodaje e-dražbom);

✓ **rješenje VTS RH broj PŽ-5873/2019-2 od 09.10.2019.g.** – svrha i smisao čl. 247.st.7. SZ je postizanje što veće cijene prodaje nekretnine u svrhu što boljeg namirenja svih vjerovnika pa dana izjava prvog razlučnog vjerovnika po tom članku tijekom prodaje e-dražbom ne sprječava da se s prodajom nastavi i dovrši prema Pozivu za sudjelovanje u e-dražbi (rok za završetak dražbovanja) i time omogući zainteresiranim kupcima koji sudjeluju u e-dražbi da mogu ponuditi veću cijenu od procijenjene ili utvrđene vrijednosti nekretnine;

✓ **rješenje VTS RH broj PŽ-6521/2018-3 od 20.03.2019.g.** – primjena čl. 247.st.7. SZ i isplata kupovnine vezana za podmirenje troškova iz čl. 248. i 254.st.2. i st.3. SZ;

✓ **rješenje VTS RH broj PŽ-4305/2016-3 od 06.09.2016.g.** – primjena prava prvokupa iz čl. 96. st.1. OZ na način da se nekretnina kupuje uz iste uvjete po najpovoljnijoj ponudi.

Iz navedene sudske prakse te konkretnog stanja stečajnog postupka u pogledu broja i vrste vjerovnika, imovine koja čini stečajnu masu te troškova stečajnog postupka, jasno proizlazi da institut prava prvokupa iz čl. 96.st.1. OZ NIJE i NE MOŽE biti vezan za institut oslobođenja od polaganja kupovnine u ovom stečajnom postupku, kako to neosnovano zahtjeva razlučni vjerovnik ATR d.o.o..

Neosnovanost zahtjeva za oslobođenje od plaćanja kupovnine jasno proizlazi i iz činjenice da ATR d.o.o. NIJE niti jedini prvi razlučni vjerovnik na nekretnini na kojoj ima upisano razlučno pravo (nekretnina iz zk.ul. 912 k.o. Trakošćan, dok na ostalim nekretninama nema upisanog razlučnog prava) jer je njegovo razlučno pravo temeljem Ugovora o ustupanju založnog prava Credo banke d.d. Zagreb u zk.ul. 912 k.o. Trakošćan upisano u Teretovnici pod brojem 1.3. Z-15854/2019 od 08.11.2019.g. IZA ranije stečenog razlučnog prava po Ugovoru sa ustupanjem založnog prava Credo banke d.d. Zagreb u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak (HBOR) pod brojem 1.2. Z-3985/2019 od 18.03.2019.g.. Stoga se upravo HBOR kao razlučni vjerovnik prvog reda namirenja ispred ATR d.o.o. namiruje iz kupovnine u cjelokupnom iznosu prijavljene a nepodmirene tražbine po osiguranom osnovu prije namirenja tražbine po osnovi razlučnog prava ATR d.o.o., a NAKON prethodnog namirenja troškova unovčenja po čl. 248.st.1.t.1. SZ.

Neosnovanost zahtjeva ATR d.o.o. proizlazi i iz odredbe čl. 248. st.1. SZ o obračunu troškova i namirenja razlučnih vjerovnika, kojom je propisano da do namirenja tražbina razlučnih vjerovnika dolazi tek nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu i nakon što kupac isplati kupoprodajnu cijenu jer se iz cijene prethodno namiruju svi troškovi unovčenja prema čl. 254. SZ.

Nesporo je da ATR d.o.o. nije sudjelovao u drugoj e-dražbi te da nije prije zaključenja druge e-dražbe za nekretnine iz k.o. Trakošćan (do 08.01.2021. u 23:59:59 sati) dao pisanu izjavu u skladu sa čl. 247.st.7. SZ da kupuje nekretninu i stavlja u prijeboj svoju ovršnu tražbinu sa protutražbinom stečajnog dužnika za isplatu cijene u visini utvrđene ili procijenjene vrijednosti nekretnina. Stoga je za pravo kupnje iz ove odredbe SZ za ATR d.o.o. nastupila prekluzija pa to pravo više ne može koristiti.

Pravo prvokupa koje ATR d.o.o. ima prema čl. 96.st.1. OZ daje istom mogućnost da i nakon završetka e-dražbe, i to u roku od 3 dana nakon završetka e-dražbe, izjavi da će koristiti pravo prvokupa, pri čemu to pravo može koristiti samo onako kako je to propisano - da kupuje nekretninu pod istim uvjetima, što znači da u danom roku za isplatu kupovnine isplati cjelokupni iznos ponuđene kupoprodajne cijene iz najpovoljnije ponude dane u drugoj e-dražbi, bez ikakvog oslobođenja od plaćanja kupovnine.

Slijedom navedenog, a kako je izjava o korištenju prava prvokupa pravno valjana samo ukoliko je njome jasno i nedvojbeno navedeno da se nekretnine kupuju pod istim uvjetima koje je ponudio najpovoljniji ponuditelj što isključuje bilo kakovo umanjeње ili oslobođenje od isplate kupovnine, takva izjava treba sadržavati i jasno očitovanje u odnosu na prethodno inzistiranje na zahtjevu za oslobođenje od plaćanja kupovnine koji je po prirodi stvari vezan za tu izjavu.

U slučaju da izjava o korištenju prava prvokupa ne sadrži odustanak od zahtjeva za oslobođenje od plaćanja kupovnine budući je postojeći zahtjev u koliziji sa pravom prvokupa, takva izjava ne samo da je nejasna i neodređena u odnosu na samo pravo prvokupa, već je u kontradikciji sa istim, pa stoga NIJE dana u skladu sa čl. 96.st.1. OZ te se ne može prihvatiti kao pravno valjanom !

III / Slijedom svih navoda iz točke II ovog podneska, WE-KR d.o.o. predlaže Sudu da:

» donese rješenje o dosudi svih nekretnina iz k.o. Trakošćan koje su predmet prodaje druge e-dražbe trgovačkom društvu WE-KR d.o.o. kao kupcu obzirom na danu najpovoljniju ponudu za kupnju nekretnina iz k.o. Trakošćan.

Podredno, i ukoliko prethodno pribavi očitovanje ATR d.o.o. kojim povlači ili odustaje od zahtjeva za oslobođenjem od plaćanja kupovnine, da:

» donese rješenje o dosudi svih nekretnina iz k.o. Trakošćan koje su predmet druge e-dražbe trgovačkom društvu Adriatic Tourist Resorts d.o.o. pod uvjetom da ukoliko ne bude u danom roku isplaćeni cjelokupni iznos ponuđene kupoprodajne cijene u iznosu od 29.055.000,00 kn da se predmetne nekretnine dosuđuju trgovačkom društvu WE-KR d.o.o. kao najpovoljnijem ponuđaču i kupcu.

Za Ponuditelja/Kupca punomoćnica:
Tea Gatternig, odvjetnica

Prilog: ✓ Punomoć
✓ Sudska praksa navedena u podnesku