

doc. dr. sc. Jelena Čuveljak<sup>1</sup>  
Petra Božić, mag. oec.<sup>2</sup>

# UNOVČENJE IMOVINE OPTEREĆENE RAZLUČNIM PRAVOM U STEČAJNOM POSTUPKU

*Izvorni znanstveni rad / Original scientific paper*

UDK / UDC: 347.736

DOI: 10.51650/ezrvs.2023.1-2.2

Primljeno / Received: 11/02/2023

Prihvaćeno / Accepted: 23/05/2023

*Cilj stečajnog postupka je namirenje vjerovnika stečajnog dužnika, a danas je većina imovine opterećena razlučnim pravima, stoga je način unovčenja imovine od presudne važnosti za ostvarivanje cilja stečajnog postupka. Elektronička javna dražba je uvedena kao način unovčenja imovine opterećene razlučnim pravom u stečajnom postupku sa ciljem da se riješe postojeći problemi i da se vjerovnicima omogući povoljnije unovčenje, no u praksi su se javili brojni problemi, zbog čega su ta pravila više puta mijenjana ali još uvijek se uočavaju određeni problem u praksi. Stoga autorice analiziraju pravila o elektroničkoj javnoj dražbi, upućujući na probleme koji su nastali u praksi te predlaže moguća rješenja.*

**Ključne riječi:** *razlučno pravo, unovčenje, stečaj, elektronička javna dražba, Financijska agencija.*

## 1. Uvod

Svrha stečajnog postupka je namirenje vjerovnika stečajnog dužnika unovčenjem imovine dužnika i podjelom tako prikupljenih sredstava vjerovnicima<sup>3</sup>, prema redoslijedu utvrđenom u Stečajnom zakonu<sup>4</sup> (dalje: SZ). Vjerovnici su sve osobe koje imaju određenu tražbinu prema stečajnom dužniku, no prema svojem položaju u okviru stečajnog postupka razlikuju se stečajni vjerovnici, vjerovnici stečajne mase, izlučni i razlučni vjerovnici.<sup>5</sup>

Vjerovnik dužnika stječe položaj stečajnog vjerovnika podnošenjem prijave tražbine i od tog trenutka je legitimiran i ima svojstvo stranke. Stečajni vjerovnici se prema svojim tražbinama razvrstavaju u isplatne redove, s time da se vjerovnici kasnijega isplatnoga reda mogu namiriti tek pošto budu u cijelosti namireni vjerovnici prethodnoga isplatnoga reda, dok se stečajni vjerovnici istoga isplatnoga reda namiruju razmjerno veličini svojih tražbina.

<sup>1</sup> Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Petra Berislavića 11, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska; Zagrebačka škola ekonomije i managementa, Vukasovićeve 1, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska; e-mail: jelena.cuveljak@zsem.hr

<sup>2</sup> Zagrebačka škola ekonomije i managementa, Vukasovićeve 1, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska; e-mail: pbozic@student.zsem.hr

<sup>3</sup> Čl. 2. st. 3. SZ-a

<sup>4</sup> Narodne novine br. 71/15, 104/17 i 36/22

<sup>5</sup> O vjerovnicima vidi više: Dika, Mihajlo (1998), *Insolventijsko parvo*, Pravni fakultet u Zagrebu, Zagreb

Izlučni vjerovnici su oni osobe koje temeljem nekog stvarnoga ili osobnoga prava mogu dokazati da neki predmet ne spada u stečajnu masu<sup>6</sup>. Ovo pravo se temelji na pravu vlasništva izlučnog vjerovnika na određenoj stvari ili pravu, odnosno na činjenici da određena stvar ili pravo ne spada u imovinu stečajnog dužnika.<sup>7</sup> Razlučni vjerovnici su oni 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 čl. 248. SZ-a.<sup>8</sup> Razlučni vjerovnici isključuju do visine iznosa svojih tražbina stečajne vjerovnike od namirenja iz vrijednosti stvari ili prava na kojima je zasnovano razlučno pravo.<sup>9</sup> No, razlučni vjerovnici se namiruju i kao stečajni vjerovnici ukoliko im je stečajni dužnik i osobno odgovoran, naime imaju pravo na razmjerno namirenje iz stečajne mase samo ako se odredku odvojenoga namirenja ili ako se ne uspiju odvojeno namiriti.<sup>10</sup>

Kako postoji više vrsta vjerovnika koji namiruju svoje tražbine u tijeku stečajnog postupka iz vrijednosti određenih predmeta, različita su pravila za unovčenje tih predmeta. SZ je za imovinu opterećenu razlučnim pravom izričito propisao da se ona unovčava putem Financijske agencije (dalje: FINA) i to elektroničkom javnom dražbom.<sup>11</sup> Predmetni sustav ima svojih prednosti, ali i nedostataka o čemu je provedeno i empirijsko istraživanje sa ciljem poboljšanja postojećeg sustava kako bi isti pridonio glavnoj svrsi stečajnog postupka odnosno što boljem namirenju svih vjerovnika u tijeku stečajnog postupka.<sup>12</sup> Za imovinu koja nije opterećena razlučnim pravom zakon nije predvidio posebna pravila već sve ovisi o odluci stečajnih vjerovnika.<sup>13</sup>

## 2. Odluka o unovčenju

Razlučni vjerovnici<sup>14</sup> nakon otvaranja stečaja više nisu ovlašteni pokretati ovršne postupke a postupci ovrhe i osiguranja koji su u tijeku u vrijeme otvaranja stečajnoga postupka prekidaju se, bez obzira na to kada je ovršni postupak pokrenut, osim ako u ovršnom postupku već nije doneseno rješenje o namirenju razlučnog vjerovnika.<sup>15</sup> Prekinute postupke ovrhe i osiguranja nastaviti će sud koji vodi stečajni postupak primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku. Sud koji vodi postupak ovrhe ili osiguranja članka dužan je u roku od osam dana od dana otvaranja stečajnoga postupka

<sup>6</sup> Vidi i: Paić, A. (2021). *Pravni položaj izlučnih vjerovnika u predstečajnom i stečajnom postupku*. Zbornik radova Veleučilišta u Šibeniku, 15 (3-4), 109-130.

<sup>7</sup> Čuveljak, J. (2018); *Komentar Stečajnog zakona*, Narodne novine, Zagreb, 2018.,

<sup>8</sup> Čl. 149. SZ-a

<sup>9</sup> Eraković, A., (2003), *Izlučna i razlučna prava u stečaju*, Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci, br. 1., str. 639-675

<sup>10</sup> Čl. 153. SZ-a

<sup>11</sup> Garašić, J. (2017); *Najznačajnije novine stečajnog zakona iz 2015. godine*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 38 (1), 131-184.

<sup>12</sup> Provedeno je istraživanje u obliku ankete na uzorku od 73 ispitanika, sudionika stečajnog postupka o načinima unovčenja imovine opterećene razlučnim pravom (stečajni suci, razlučni vjerovnici, kupci, stečajni vjerovnici, stečajni upravitelji).

<sup>13</sup> Šimić, Ž. (2020), *Unovčenje stečajne mase*, Zbornik radova Dani Hrvatskog insolventijskog i ovršnog prava, Lexpera, Zagreb, 2020., str. 39.-40.

<sup>14</sup> Ova se pravila primjenjuju kako na nekretnine tako i na odgovarajući način na prodaju brodova, brodova u gradnji, zrakoplova i drugih prava upisanih u javne knjige.

<sup>15</sup> Eraković, A. (2003) *Novo uređenje pravnog položaja vjerovnika stečajnog dužnika* u: Dika, M. (ur.), *Treća novela stečajnog zakona*, Narodne novine, Zagreb.

rješenjem utvrditi prekid postupka, oglasiti se nenadležnim i ustupiti predmet sudu koji vodi stečajni postupak a žalba protiv ove odluke ne zadržava nastupanje pravnih učinaka rješenja.<sup>16</sup> Dakle postojeća pravila izričito propisuju da se imovina opterećena razlučnim pravom unovčava pred sudom koji vodi stečajni postupak.<sup>17</sup>

Ako nije bio u tijeku ovršni postupak, onda će se imovina opterećena razlučnim pravom prodati u stečajnom postupku na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka u ovrši na nekretnini s time da se pravila o obustavi postupka ne primjenjuju.<sup>18</sup>

O prodaji nekretnine stečajni sud odlučuje rješenjem o prodaji u stečajnom postupku,<sup>19</sup> a protiv tog rješenja pravo na žalbu imaju stečajni upravitelj i različni vjerovnici.<sup>20</sup> Nakon pravomoćnosti rješenja o prodaji u stečajnom postupku, sud će zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje, a samu prodaju nekretnine provodi FINA elektroničkom javnom dražbom.

Propisan je i broj elektroničkih javnih dražbi te najmanja cijena po kojoj se nekretnina može prodati, pa je istaknuto da se nekretnina ne može prodati na prvoj dražbi ispod 3/4 utvrđene vrijednosti nekretnine zatim na drugoj dražbi ispod 1/2 utvrđene vrijednosti nekretnine potom na trećoj dražbi ispod 1/4 utvrđene vrijednosti nekretnine dok se na četvrtoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.<sup>21</sup> Zakonodavac se odlučio na ovo rješenje sa početnom cijenom od 1,00 kuna od 2015. iako je praksa isticala da je navedeno protivno osnovnom cilju stečajnog postupka a to je namirenje stečajnih vjerovnika. Činjenica je da će kupci nastojati kupiti predmet koji se prodaje u stečajnom postupku po što nižoj cijeni, stoga im izlazak na četvrtu dražbu upravo omogućava da ga kupe po iznimno maloj cijeni te da na taj način tražbina razlučnog vjerovnika ne bude uopće podmirena odnosno da troškovi unovčenja budu veći od prodajne cijene. Niski iznos cijene u mnogo slučajeva dovede do toga da cilj stečajnog postupka<sup>22</sup> nije u najboljoj mjeri izvršen a cijena od jedne kune je često vrlo nerazmjerna sa stvarnom vrijednosti nekretnine te nije dostatna za namirenje troškova stečajnog postupka i razlučnog vjerovnika. Stoga je u provedenom istraživanju više od pola ispitanika bilo za ukidanje ovog pravila jer je protivan osnovnom cilju stečajnog postupka a to je namirenje vjerovnika.

<sup>16</sup> Dakle žalba protiv ovog rješenja je dozvoljena, što znači da bi općinski sudovi morali kopirati spis te dostaviti kopiju drugostupanjskom sudu radi odlučivanja povodom žalbe, dok bi se predmet ustupao nadležnom trgovačkom sudu.

<sup>17</sup> U ovom slučaju je motiv zakonodavca bilo iznimno dugotrajno rješavanje ovršnih predmeta pred općinskim sudovima.

<sup>18</sup> Čl. 247. SZ

<sup>19</sup> U zemljišnoj knjizi upisat će se zabilježba rješenja o prodaji nekretnine.

<sup>20</sup> Stečajni vjerovnici i vjerovnici stečajne mase nemaju pravo žalbe jer je prodaja imovine opterećene razlučnim pravom poseban ovršni postupak u okviru stečajnog postupka.

<sup>21</sup> Vidi i: Bodul, D. i Vuković, A. (2015); *Još jedna reforma stečajnog zakonodavstva – funkcionalizacija stečajno pravne zaštite ili placebo efekt?*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 36 (1), 181-212.

<sup>22</sup> Bodul, D. (2017); *Pluralitet ciljeva stečajnog postupka*, Split: Zbornik radova pravnog fakulteta u Splitu v. 54, br. 3: Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, 2017. Str. 587-613.

### 3. Elektronička javna dražba

Elektronička javna dražba naziv je za sustav putem kojeg se provodi postupak unovčenja imovine opterećene razlučnim pravom u tijeku stečajnog postupka. Postupak elektroničke javne dražbe na snagu je stupio 2015. godine<sup>23</sup> a provodi ga FINA po zahtjevu nadležnog suda. Sam rad FINA-e nadzire sud koji joj je ovlašten dati upute i zatražiti obavijesti ili izvješća o poduzimanju radnji u postupku, a ako FINA ne poduzima radnje u postupku, sud je može kazniti novčanom kaznom do 50.000,00 kuna.

Ovaj postupak novina je u odnosu na prijašnje stanje kada se prodaja imovine odvijala putem sudskih javnih dražbi pri nadležnim sudovima, putem usmenog nadmetanja. Modernijim zahtjevima sudionika ovog procesa u mnogočemu je elektronička javna dražba bolja i prihvatljivija kao oblik unovčenja, ali taj je sustav pokazao i veći broj mana pa je više puta mijenjan. Brojne mane značajno utječu i na zadovoljstvo ispitanika postojećim pravilima unovčenja nekretnina opterećenih razlučnim pravom u tijeku stečajnog postupka, jer je samo 37% ispitanika istaknulo kako smatra da postojeća pravila o unovčenju nekretnina omogućavaju ostvarivanje ciljeva stečajnog postupka, dok je njih čak 63% istaknulo da trenutna pravila o unovčenju ne omogućavaju ostvarivanje ciljeva stečajnog postupka.

Elektronička javna dražba odvija se putem Interneta i može se reći da je najvećem dijelu zainteresiranih kupaca ovim načinom jednostavnije sudjelovati u nadmetanju, ali moramo biti svjesni da svi potencijalno zainteresirani nemaju jednako znanje i pristup tehnici. Za pristup nadmetanju potrebna je ispuniti nekoliko uvjeta, imati stabilnu internetsku vezu i osnovno znanje o korištenju Internetom.

Provedba pred FINA-om započinje nakon što joj stečajni upravitelj dostavi propisanu dokumentaciju i Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku<sup>24</sup> koji sadrži podatke o imenu suda, poslovnom broju spisa, datumu zahtjeva za prodaju, podatke o strankama, broju zemljišnoknjižnog uložka/poduloška, katastarskoj čestici, katastarskoj općini, adresi i mjestu (grad, naselje) nekretnine, opis nekretnine s pripadcima, naznaka prava koja ne prestaju prodajom, naznaka da li je nekretnina slobodna od osoba i stvari, odnosno stanuje li ovršenik s članovima svoje obitelji u nekretnini ili je nekretnina dana u najam ili zakup, utvrđena vrijednost nekretnine, minimalna zakonska cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati na dražbi, početna cijena za nadmetanje, iznos dražbenog koraka (iznos u eurima), oznaka elektroničke javne dražbe, redni broj održavanja elektroničke javne dražbe (koji put se dražba održava po redu), iznos jamčevine koju ponuditelji moraju uplatiti (iznos u eurima), rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu, podatak o mjestu i vremenu razgledavanja nekretnine te osobi zaduženoj za kontakt te eventualne dodatne napomene.

Nakon primitka Zahtjeva za prodaju sa dokumentacijom, FINA objavljuje poziv na uplatu predujma za pokriće troškova provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom, a stečajni upravitelj je u obvezi izvršiti uplatu predujma troškova provedbe prodaje elektroničkom javnom dražbom.<sup>25</sup> Po izvršenoj uplati,<sup>26</sup> FINA objavljuje poziv za sudjelovanjem na elektroničkoj javnoj dražbi.

<sup>23</sup> Marković, N. (2015); *Unovčenje stečajne mase, Izazovi novog Stečajnog zakona – uklanjanje nedostataka ili novi propusti?*, Mate d.o.o. i TMA Croatia, Zagreb, 2015, str. 57-62.

<sup>24</sup> Čl. 41. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku

<sup>25</sup> Naknada za provedbu elektroničke javne dražbe iznosi 700,00 kn za prvi predmet prodaje, a za drugi i svaki sljedeći predmet prodaje ako utvrđena vrijednost prelazi 10.000,00 kuna naknada iznosi 200,00 kn.

<sup>26</sup> I sama uplata ovih troškova dovodi do praktičnih problema jer često u stečajnom postupku nema dovoljno sredstava za uplatu predujma.

### 3.1. Poziv za sudjelovanje

Po objavi poziva za sudjelovanjem, svi zainteresirani ponuditelji dužni su pristupiti sustavu u roku 60 dana, a sustavu mogu pristupiti, ako pribave digitalni certifikat te uplate jamčevinu. Prema Pravilniku o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku platitelj jamčevine jest osoba čiji je Osobni identifikacijski broj naveden u pozivu na broj koji se popunjava u nalogu za plaćanje kod uplate jamčevine.

Jamčevina iznosi najmanje 10% utvrđene vrijednosti predmeta prodaje i uplaćuje se sukladno uvjetima prodaje koji su određeni u Zaključku o prodaji. Ovakvo određivanje iznosa jamčevine potencijalno može spriječiti zainteresirane ponuditelje za sudjelovanjem na dražbi jer je na četvrtoj dražbi početna cijena 1,00 kuna, a zainteresirani bi morali položiti jamčevinu u znatno višem iznosu od konačne cijene dobivene na javnoj dražbi.<sup>27</sup> Ovaj problem bi se lako mogao riješiti na način da se propišu različiti iznosi jamčevine, ovisno o tome da li je prva, druga, treća ili četvrta elektronička javna dražba.<sup>28</sup>

Uplaćena jamčevina ostaje na posebnom računu FINA-e otvorenom za tu namjenu do primitka naloga nadležnog tijela za njezin povrat ili za drugo postupanje s novčanim sredstvima uplaćenim na ime jamčevine. Dakle, iznos jamčevine sigurno ostaje na računu dok traje sama dražba i to sve dok se ne završi postupak dosude u kojem će se znati tko je točno kupac. Ako uplatitelju jamčevine bude dosuđen predmet prodaje onda se jamčevina uračunava u iznos kupoprodajne cijene, a ako uplatitelj nije bio i najpovoljniji ponuđač onda mu se jamčevina vraća.

Prvi praktičan problem je pitanje kada se točno jamčevina vraća. Naime u rješenju o dosudi sud će odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.<sup>29</sup> Dakle, jamčevina bi se ponuditeljima koji nisu bili najpovoljniji ponuđači mogla vratiti tek kada bude uplaćena kupoprodajna cijena, jer se tek tada može zaključiti da njima nije dosuđena predmetna nekretnina.

Daljnji praktični problem nastaje ako uplatitelj jamčevine bude najpovoljniji ponuđač ali nakon dosude u ostavljenom roku ne uplati kupoprodajnu cijenu. U tom slučaju sud će poništiti predmetno rješenje o dosudi, a iz položene jamčevine će se namiriti troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji o čemu sud donosi posebnu odluku i dostavlja je FINA-i radi prijenosa novčanih sredstava.<sup>30</sup> S obzirom na ova pravila, sud u stečajnom postupku od slučaja do slučaja određuje koji je to točno iznos,

<sup>27</sup> Tako npr. procijenjena vrijednost može biti 500.000,00 eura, što znači da jamčevina iznosi 50.000,00 eura a nekretnina bude prodana za 10.000,00 eura na četvrtoj dražbi. No, onaj tko ne može dati jamčevinu koja stoji više mjeseci na depozitu ne može sudjelovati na dražbi.

<sup>28</sup> Za ovu promjenu je više od pola ispitanika istaknulo da smatraju kako je ista nužna radi kvalitetnijeg i uspješnijeg unovčenja.

<sup>29</sup> Čl. 103. st. 6. OZ-a

<sup>30</sup> Čl. 106. st. 3. OZ-a

a za stečajni postupak ne postoje posebna pravila o tome koji se sve troškovi trebaju namiriti u slučaju neuplate kupovnine.<sup>31</sup>

Pravila o elektroničkoj javnoj dražbi su zadržala pravilo iz javne dražbe pred sudom da nakon što dražba počne više ne mogu pristupiti novi ponuditelji, a ovo pravilo je istaknuto u odredbi da jamčevina mora biti evidentirana na računu FINA-e prije početka nadmetanja. Ovo praktično pravilo je bilo nužno za vrijeme samog sudskog nadmetanja u živo, kada bi ulazak novih osoba u sudnicu i prekidanje postojeće dražbe (koja je trajala nekoliko minuta) značajno remetilo rad suda. No, postavlja se pitanje da li je isto nužno kada elektroničko nadmetanje traje deset dana i sam ulazak novih ponuditelja ne sprječava postojeće ponuditelje u nadmetanju. U pogledu ove mogućnosti 42% ispitanika je istaknulo kako smatra da bi takva mogućnost dovela do postignutih viših prodajnih cijena.

Nakon uplate jamčevine, samom sustavu elektroničke javne dražbe se pristupa putem mrežnih stranica FINA-e a za pristup sustavu elektroničke javne dražbe preduvjet je posjedovanje valjanog digitalnog certifikata kojim se potvrđuje identitet osobe i certifikata koji omogućuje primjenu naprednog elektroničkog potpisa u sustavu elektroničke javne dražbe, pristup Internetu, mogućnost korištenja internetskih preglednika te ostale tehničke preduvjete za pristup elektroničkoj javnoj dražbi koje FINA objavljuje na svojim mrežnim stranicama.<sup>32</sup> Potpisom prijave za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi naprednim elektroničkim potpisom sve ponude u nadmetanju za koje je potpisana prijava smatraju se potpisane. Prilikom prve prijave u pojedinu elektroničku javnu dražbu, ponuditelj je dužan popuniti obrazac prijave za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koji sadrži sljedeće podatke: broj predmeta ovrhe, podatke o ponuditelju, podatke potrebne za kontakt, broj računa za povrat na koji se predlaže izvršiti povrat jamčevine kao i druge potrebne podatke. Nakon prijave u sustav elektroničke javne dražbe ponuditelju se prikazuju elektroničke javne dražbe za koje je ponuditelj uplatio jamčevinu. Od početka prikupljanja ponuda ponuditelju koji je potpisao prijavu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, prikazuje se broj ponuditelja koji su potpisali prijavu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.

### **3.2. Postupak nadmetanja**

Elektronička javna dražba počinje objavom poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koji FINA objavljuje na svojim mrežnim stranicama.<sup>33</sup> Prikupljanje ponuda u elektroničkoj javnoj dražbi traje deset radnih dana s time da datum i vrijeme početka prikupljanja ponuda te datum i vrijeme završetka prikupljanja ponuda određuje FINA u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi. Ponude se prikupljaju elektroničkim putem radnim i neradnim danima u vremenu od 0 do 24 sati a završetak roka za prikupljanje ponuda odredit će se radnim danom u razdoblju između 9 i 15 sati. Iznimno, ako je najpovoljnija valjana ponuda dana u zadnjih deset minuta prije isteka roka koji je u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi određen kao vrijeme završetka prikupljanja ponuda, nadmetanje se produžuje za deset

<sup>31</sup> S obzirom na ova opća pravila nije propisano da se namiruju i troškovi samog stečajnog postupka nastali u razdoblju od poništene dražbe do uspješne dražbe i uplate kupoprodajne cijene, naročito u slučaju kada se stečajni postupak vodi samo radi unovčenja imovine opterećene razlučnim pravom.

<sup>32</sup> Sustavu e-Dražbe se pristupa sa sljedeće Internet stranice: <https://www.fina.hr/e-drazba3>, pristupljeno 1.2.2023.

<sup>33</sup> Čl. 17. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku.



minuta od svake posljednje najpovoljnije valjane ponude sve dok ne protekne deset minuta od posljednje najpovoljnije valjane ponude. Ako bi prikupljanje ponuda trajalo dulje od 48 sati od očekivanog datuma i vremena završetka prikupljanja ponuda navedenog u pozivu na sudjelovanje, FINA će o tome obavijestiti nadležno tijelo koje će donijeti odluku o daljnjem tijeku postupka. Ako FINA-a ne zaprimi odluku nadležnog tijela o daljnjem tijeku postupka u roku od osam dana od zaprimanja obavijesti onda će prekinuti postupak i dostaviti nadležnom tijelu Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi.<sup>34</sup>

U tijeku prikupljanja ponuda, iste se mogu dati sukladno pravilima o dražbenom koraku u odnosu na iznos minimalne cijene za koju se predmet prodaje može prodati ili na iznos zadnje valjane ponude. Početnu cijenu na dražbi određuje nadležni sud, a dražbeni korak je propisan i određuje se prema utvrđenoj vrijednosti predmeta prodaje.<sup>35</sup> Dražbeni korak je vidljiv u nadmetanju te je povećanje zadnje valjane ponude moguće samo za unaprijed određen dražbeni korak. Dakle ponuditelj može odabrati samo između unaprijed ponuđenih iznosa ponude koje mu nudi sustav elektroničke javne dražbe i ne može dati ponudu ako je njegova ponuda evidentirana u sustavu kao zadnja najviša valjana ponuda niti može dati ponudu koja je manja od zadnje najveće ponude. Ponuda se smatra prihvaćenom kada je sustav elektroničke javne dražbe ponuditelja obavijestio da je njegova ponuda evidentirana kao valjana.

Ova pravila su u praksi ukazala na određene zlouporabe naročito kod trećih i četvrtih javnih dražbi. Zlouporaba se očituje u zajedničkom djelovanju obično tri osobe, gdje jedna daje početnu ponudu dok druge dvije onda daju iznimno brojne ponude koje znaju višestruko premašiti utvrđenu vrijednost nekretnine. Na kraju dražbe te dvije osobe odustaju od dražbe te se najpovoljnijim ponudračem smatra osoba koja je dala prvu ponudu<sup>36</sup>

Ovakve zlouporabe omogućava pravilo da se ne može dati ponuda koja je niža od zadnje najviše ponude s obzirom da se ponuda smatra nevaljanom ako je po cijeni jednaka valjanoj ponudi koja je ranije evidentirana u sustavu. Dakle sudionici na dražbi su onemogućeni da daju tzv. međuponude odnosno ponudu koja je viša od nekih ponuda ali nije viša i od trenutno najviše ponude. Ovakvo pravilo je odmah u praksi uočeno kao nelogično s obzirom na

<sup>34</sup> Od 1.1.2015. do 1.4.2019. je bilo pravilo da elektronička javna dražba završava u ponoć, neovisno o ponudama, što je dovelo do toga da je dražba u biti započinjala tek zadnjih sat prije kraja roka i da je najpovoljniji ponuditelj bio onaj tko je dao ponudu najbliže ponoći.

<sup>35</sup> Čl. 21. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku.

<sup>36</sup> Tako je u rješenju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, Pž-441/21 od 2. veljače 2021. potvrđena odluka kojom je oglašena nevažećom dosuda u nadmetanju u kojem je evidentirano 46 uplatitelja s time da je prva ponuda dana zaprimljena u 00:00:16 sati za iznos od 10.001,00 kuna od društva B.S. d.o.o., a zadnja valjana ponuda tog dana je bila u 00:04:05 sati za iznos od 8.140.001,00 kuna od Ž.M.. U prvom danu nadmetanja pristigle su ukupno 92 ponude od kojih su čak 79 ponuda dali Ž.M., S. i K.M., S., „, a cijena se od prvo ponuđene cijene od 10.001,00 kuna podigla do 00:04:05 sati do 8.140.001,00 kuna.... Do završetka dražbe nitko od preostalih uplatitelja jamčevine nije se uključio u dražbu, dok je ponuditelj koji je istaknuo najviši iznose ponude od 8.140.001,00 kuna nije u roku uplatio cijenu koju je ponudio..... Sud je mišljenja da su neodgovornim dražbovanjem u samo četiri minute prvog dana nadmetanja ponuditelji Ž.M. i K. M. ponudili cijene bez namjere da kupe predmetne nekretnine, te su na taj način doveli u neravnotežan položaj ostale uplatitelje jamčevine koji nisu istaknuli niti jednu ponudu, time je ponuditelj B.S. d.o.o. sa prvom i najnižom ponudom sa iznosom od 10.001,00 kuna predmnijevano u najpovoljnijem položaju. Isticati ponude u samo četiri minuta prvog dana dražbe u razmaku od 1-2 sekundi, sve dok cijena nije dosegla više od dva puta veći iznos od utvrđene cijene, te skoro tri puta veću cijenu od početne cijene u prvom krugu elektroničke javne dražbe po mišljenju ovoga suda ne predstavlja ništa drugo nego zlouporabu prava odnosno ovlaštenja koja ponuditelji imaju temeljem Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, a koji pravilnik se sukladno odredbama Stečajnog zakona primjenjuje u konkretnom slučaju.

propis da će se nekretnina dosuditi drugom najpovoljnijem ponuđaču ako onaj najpovoljniji odustane i ne uplati kupovninu. Stoga ne čudi da je čak 67% ispitanika bilo za ukidanje ovog pravila jer bi takvo ukidanje znatno poboljšalo proces unovčenja imovine. Ova promjena bi dovela i do povećanja transparentnosti sustava, a njome bi i sam sustav elektroničke javne dražbe postao pravedniji i smanjila bi se mogućnost zlouporaba.

Iako nije u praksi bio veći broj problema, uočeno je da pravilo prema kojem ponuditelj može odabrati samo između iznosa ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude uvećane za jedan, tri, pet ili deset dražbenih koraka<sup>37</sup> isto tako potencijalno ne omogućava postizanje najviše cijene na elektroničkoj javnoj dražbi. Naime samo ograničavanje iznosa najviše ponude koju određeni ponuditelj može istaknuti smanjuje najviši iznos ponude koju određeni ponuditelj može istaknuti, stoga ne čudi da je čak 71% ispitanika smatralo da bi se trebalo ukinuti ovo pravilo o najvećem broju dražbovnih koraka. Uklanjanjem ovog ograničenja bi se omogućilo ponuditeljima da daju i znatno više cijene od posljednje najviše cijene, pa bi ponuditelji mogli sami upisivati najviši iznos ponude, a elektronički sustave bi sam automatski rangirao pristigle ponude on one najviše pa prema nižima.

### **3.3. Izjava o preuzimanju razlučnog vjerovnika**

Prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. Dakle razlučni vjerovnik ne može izjaviti da kupuje nekretninu po manjoj cijeni od utvrđene vrijednosti nekretnine. Ova novina ima značajan utjecaj na prava razlučnih vjerovnika jer su do 2015 godine mogli čekati da se smanji vrijednost nekretnine pa onda izvršiti prijeboj svoje tražbine samo djelomično a za ostatak tražbine su bili stečajni vjerovnici.<sup>38</sup>

Pravo preuzimanja nekretnine je postojalo i ranije u sudskim javnim dražbama, ali kako su svi bili prisutni u istoj prostoriji ostali ponuditelji su odmah znali da je dana izjava o preuzimanju i imali su mogućnost da daju višu ponudu za predmetnu nekretninu. No, uvođenjem elektroničke javne dražbe je ostalo pravilo da razlučni vjerovnik daje svoju izjavu sudu, što je dovelo u značajno neravnopravan položaj ostale ponuditelje. Naime, on može dati izjavu o preuzimanju i za vrijeme trajanja elektroničke javne dražbe i ponuditelji uopće ne znaju da je predmetna izjava dana. Problem nastaje u situaciji kada je ponuda najpovoljnijeg ponuđača u elektroničkoj javnoj dražbi manja od utvrđene vrijednosti nekretnine, jer taj ponuđač nije imao nikakvih informacija da postoji bolja ponuda. Pored toga, ovo je i iznimno netransparentna situacija jer ponuditelj ima obavijest iz sustava dražbe da je on dao posljednji

<sup>37</sup> Sukladno čl. 20. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku dražbeni korak iznosi: 1,00 euro za vrijednost predmeta prodaje u iznosu do 15,00 eura; 2,00 eura za vrijednost predmeta prodaje u iznosu od 15,01 do 150,00 eura; 10,00 eura za vrijednost predmeta prodaje u iznosu od 150,01 do 700,00 eura; 15,00 eura za vrijednost predmeta prodaje u iznosu od 700,01 do 1.500,00 eura; 70,00 eura za vrijednost predmeta prodaje u iznosu od 1.500,01 do 6.500,00 eura; 150,00 eura za vrijednost predmeta prodaje u iznosu od 6.500,01 do 13.500,00 eura; 250,00 eura za vrijednost predmeta prodaje u iznosu od 13.500,01 do 135.000,00 eura; 1.350,00 eura za vrijednost predmeta prodaje u iznosu od 135.000,01 do 650.000,00 eura; 2.500,00 eura za vrijednost predmeta prodaje u iznosu većem od 650.000,00 eura.

<sup>38</sup> Razlučni vjerovnik može i sudjelovati na elektroničkoj javnoj dražbi kao i svaki kupac, pri čemu se njegova prava ne razlikuju od svakog drugog ponuditelja na dražbi.



najpovoljniju ponudi, ali tek kada dobije rješenje od dosudi onda saznaje da je nekretnina predana razlučnom vjerovniku bez da je imao mogućnost dati višu ponudu.

Ovakve situacije, iako nisu česte u praksi ipak značajno utječu na percepciju transparentnosti postupka, stoga je čak 75% ispitanika izjavilo da bi trebalo jasno propisati da se izjava razlučnog vjerovnika da preuzima nekretnine uvrštava u sustav elektroničke javne dražbe kako bi ostali ponuditelji mogli dati višu ponudu te da bi ta opcija omogućila poboljšavanje procesa unovčenja imovine opterećene razlučnim pravom u tijeku stečajnog postupka.

#### 3.4. Završetak elektroničke javne dražbe

Prikupljanje ponuda na elektroničkoj javnoj dražbi traje deset radnih dana a datum i vrijeme početka prikupljanja ponuda te datum i vrijeme završetka prikupljanja ponuda određuje FINA-a u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.<sup>39</sup> Ponude se prikupljaju elektroničkim putem radnim i neradnim danima u vremenu od 0 do 24 sati s tim da će se završetak roka za prikupljanje ponuda odrediti radnim danom u razdoblju između 9 i 15 sati. Iznimno, ako je najpovoljnija valjana ponuda dana u zadnjih deset minuta prije isteka roka koji je u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi određen kao vrijeme završetka prikupljanja ponuda, nadmetanje se produžuje za deset minuta od svake posljednje najpovoljnije valjane ponude sve dok ne protekne deset minuta od posljednje najpovoljnije valjane ponude. U slučaju da prikupljanje ponuda traje dulje od 48 sati od očekivanog datuma i vremena završetka prikupljanja ponuda navedenog u pozivu na sudjelovanje, FINA će o tome obavijestiti nadležno tijelo koje će donijeti odluku o daljnjem tijeku postupka. Ovako određeno trajanje dražbe je rezultat brojnih primjedbi iz prakse te brojnih apsurdnih situacija koje su nastajale ranije kada je pravilo bilo da dražba završava točno u ponoć pa je najpovoljniji ponuditelj bio onaj koji je najbliže ponoći dao ponudu.

Po isteku nadmetanja FINA proglašava elektroničku javnu dražbu završenom te dostavlja sudu izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi izvještaj koji između ostalog sadržava podatke o predmetu prodaje, ponuditeljima koji su sudjelovali na dražbi te iznos svih ponuda koje su stavljene u dražbi (valjanih i nevaljanih), vrijeme (datum, sat, minuta, sekunda) kada je ponuda dana i račun i poziv na broj za uplatu kupovnine (način formiranja poziva na broj). Temeljem tog izvještaja, sud utvrđuje koji je kupac dao najvišu ponudu i je li taj kupac ispunio uvjete da mu se dosudi imovina i donosi rješenje o dosudi. U rješenju o dosudi sud će odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.

<sup>39</sup> Hrastinski Jurčec, Lj. (2015); *Nova stečajna pravila za namirenje razlučnih vjerovnika*. Novi Informator, str. 1-10.

#### 4. Zaključak

Unovčenje imovine i pravovremeni namirenje vjerovnika glavni su i primarni dijelovi svakog stečajnog postupka. U postupku unovčenja nekretnina u tijeku stečajnog postupka su bila prisutna dva modela prodaje i to prodaja putem sudskih javnih dražbi i prodaja elektroničkom javnom dražbom.<sup>40</sup> Ta dva sustava su prilično različita i u praksi je svaki od njih imao određene prednosti i nedostatke, a s obzirom da se nedostaci elektroničkih javnih dražbi iznimno sporo ispravljaju ne čudi podatak da je čak 60,3% ispitanika zaključilo da je unovčenje putem sudskih javnih dražbi bio bolji model za unovčenje imovine. Isto tako je čak 65,8% ispitanika zaključilo da je po njihovom iskustvu na sudskoj javnoj dražbi prodajna cijena nekretnine bila viša od onih koje su postizane na elektroničkoj javnoj dražbi.<sup>41</sup>

Pored prethodno spomenutih problema vezanih uz način prodaje putem elektroničkih javnih dražbi dodatan problem je i potencijalna nedovoljna razina informatičke pismenosti korisnika sustava koju iskorištavaju informacijskim tehnologijama vičniiji pojedinci. Pored toga, dražba putem elektroničkog sustava je puno neosobnija pa je taj sustav dodatno pogodan za nepravilnosti, nezakonite radnje i malverzacije. Navedeno potvrđuju i rezultati empirijskog istraživanja u kojem se većina ispitanika izjasnila da je zlouporaba bilo i kod unovčenja imovine putem sudskih javnih dražbi, no, u svakom slučaju ih ima znatno više provedbom sustava elektroničkih javnih dražbi gdje su se pojavili profesionalci koji svojim usmjerenim djelovanjem dovode u opasnost transparentnost i poštivanje pravila samog postupka.

Iako su pravila o elektroničkoj javnoj dražbi više puta mijenjana i dopunjavana sukladno uočenim problemima, ipak neke važne i konkretne stvari za poboljšavanje postojećeg sustava još uvijek nisu aplicirane a koje bi mogle doprinijeti boljem unovčenju imovine bez da se ukida sustav prodaje putem elektroničkih javnih dražbi. Tako bi se moglo ukinuti vremensko ograničenje unutar kojeg može dražbi pristupiti novi ponuditelj odnosno da on može pristupiti i nakon početka elektroničke javne dražbe. Ova odredba naslijeđe je preuzeta iz vremena kada su se javne dražbe odvijale pred sudovima te je stvarni ulazak fizičkih osoba u prostoriju gdje se javna dražba odvijala zaista stvarao ometanje ostalih sudionika. Pored toga, kako bi se olakšao ulazak većeg broja ponuditelja na dražbu, trebalo bi visinu jamčevine tražiti u iznosu koji je sukladan početnoj cijeni na dražbi a u četvrtom krugu dražbe u nekom propisanom iznosu.

Kao iznimno važnom promjenom prema rezultatima empirijskog istraživanja pokazao se i prijedlog prema kojem bi se sudionicima omogućilo da na dražbi daju ponude bez ograničenja u broju dražbenih koraka jer bi ukidanje ograničenja broja dražbenih koraka omogućilo bi skraćivanje vremena nadmetanja a potencijalni kupci bi na ovaj način vrlo lako odmah mogu reći koliko im nešto vrijedi. Također, kada bi se dozvolilo davanje međuponuda, tada bi se ovu situaciju vrlo teško moglo zloupotrijebiti. No, čak i ako se ne dozvoli ukidanje ograničenja dražbovnih koraka bilo bi nužno omogućiti ponuditeljima da daju međuponude odnosno ponudu koja je manja od trenutno najviše. Naime, propisano je da ako najpovoljniji

<sup>40</sup> Mišević, S. (2016); Unovčenje predmeta na kojima postoji razlučno pravo prema odredbama novog Stečajnog zakona, *Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse : građansko, trgovačko, radno i procesno pravo u praksi: godišnjak*. – 23. (2016); str.701-708.

<sup>41</sup> Osnovna zamjerka sudskim javnim dražbama je bilo pravilo da se ponuditeljima mora dati pravo na pauzu od 10 minuta jer je uočeno da se u tim pauzama kupci dogovaraju pa nakon pauze više nema nadmetanja.

ponuđač ne isplati kupovnu cijenu, onda će se ista dosuditi slijedećem najpovoljnijem pa postoji veliki interes i da neki ponuditelj da drugu najvišu ponudu.

Za unaprijeđenje postupka elektroničke javne dražbe te transparentnost samog postupka dražbovanja bi nužno bilo propisati da se izjava razlučnog vjerovnika da preuzima nekretninu uvrštava u sustav ponuda kako bi ostali ponuditelji mogli znati da je takva izjava dana i dati višu ponudu ako su zainteresirani za predmetnu nekretninu. Trenutno stanje je takvo da tu izjavu razlučni vjerovnik predaje u sudski spis pa sudionici javne dražbe ni ne znaju da je izjava dana.

Prethodno izneseni prijedlozi za unapređenje sustava unovčenja imovine razlučnog vjerovnika su nužni kako bi se ostvario temeljni cilj provođenja stečajnog postupka, a to je što povoljnije unovčenje imovine opterećene razlučnim pravom jer to omogućava podmirenje tražbine kako razlučnog vjerovnika a tako i tražbina ostalih vjerovnika u stečajnom postupku ako je imovina prodana za relativno visoku cijenu. S obzirom na pravila koja sada nalažu da se imovina brzo proda, i nužnost brzog spuštanja cijene teško će se imovina prodati po cijeni koja bi bila postignuta da se ne prodaje u stečajnom postupku. Naime, kupci svjesni svih okolnosti prodaje isto tako nastoje kupiti nekretninu po što manjoj cijeni, stoga je bitno otkloniti što veći broj zapreka uspješne prodaje. Jedan od bitnih zapreka je upravo omogućavanje što većem broju ljudi da pristupe prodaji nekretnina kako bi se ovo tržište ubrzalo, a svi uočeni nedostaci samog sustave elektroničke javne dražbe bi se morali brzo nadograđivati kako bi se otklanjali uočeni nedostaci.

## LITERATURA

1. Bodul, D. i Vuković, A. (2015). *Još jedna reforma stečajnog zakonodavstva – funkcionalizacija stečajno pravne zaštite ili placebo efekt?*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 36 (1), 181-212.
2. Bodul, D. (2017). *Pluralitet ciljeva stečajnog postupka*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, 54(3), 587-613.
3. Čuveljak, J. (2018). *Komentar Stečajnog zakona*, Narodne novine, Zagreb.
4. Dika, Mihajlo (1998). *Insolventijsko pravo*, Pravni fakultet u Zagrebu, Zagreb.
5. Eraković, A. (2003). *Novo uređenje pravnog položaja vjerovnika stečajnog dužnika u: Dika, M. (ur.), Treća novela stečajnog zakona*, Narodne novine, Zagreb.
6. Eraković, A., (2003). *Izlučna i razlučna prava u stečaju*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 1., 639-675
7. Garašić, J. (2017). *Najznačajnije novine stečajnog zakona iz 2015. godine*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 38 (1), 131-184.
8. Hrastinski Jurčec, Lj. (2015). *Nova stečajna pravila za namirenje razlučnih vjerovnika*. Novi Informator, 1-10.
9. Marković, N. (2015). *Unovčenje stečajne mase, Izazovi novog Stečajnog zakona – uklanjanje nedostataka ili novi propusti?*, Mate d.o.o. i TMA Croatia, Zagreb.

10. Mišević, S. (2016). *Unovčenje predmeta na kojima postoji razlučno pravo prema odredbama novog Stečajnog zakona*, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse : građansko, trgovačko, radno i procesno pravo u praksi : godišnjak. - 23.
11. Paić, A. (2021). Pravni položaj izlučnih vjerovnika u predstečajnom i stečajnom postupku. Zbornik radova Veleučilišta u Šibeniku, 15 (3-4), 109-130.
12. Šimić, Ž. (2020). *Unovčenje stečajne mase*, Zbornik radova Dani Hrvatskog insolventijskog i ovršnog prava, Lexpera, Zagreb.
13. Ovršni zakon, Narodne novine br. 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20., 114/22.
14. Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, Narodne novine br. 156/14.
15. Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku , Narodne novine br. 115/12., 156/14.
16. Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, Narodne novine br. 156/14., 1/19., 28/21., 9/23.
17. Pravilnik o obrascima u ovršnom postupku, načinu elektroničke komunikacije između sudionika i načinu dodjele predmeta u rad javnom bilježniku, Narodne novine br. 43/21., 94/21.
18. Stečajni zakon, Narodne novine br. 71/15., 104/17., 36/22.

### Summary

#### **LIQUIDATION OF OBJECTS ON WHICH THE RIGHT FOR SEPARATE SATISFACTION EXISTS**

*The goal of the bankruptcy procedure is to satisfy the creditors of the bankrupt debtor, and today most of the assets are objects on which the right for separate satisfaction exists, therefore the method of liquidation of objects is of crucial importance for achieving the goal of the bankruptcy procedure. The electronic public auction was introduced as a way of liquidation of objects on which the right for separate satisfaction exists in bankruptcy proceedings with the aim of solving existing problems and enabling creditors to cash in more favorably, but in practice numerous problems arose, which is why these rules have been changed several times, but still certain problems are observed in practice. Therefore, the authors analyze the rules on electronic public auctions, referring to problems that have arisen in practice, and suggest possible solutions.*

**Keywords:** *the right for separate satisfaction, liquidation, bankruptcy, electronic public auction, Financial Agency.*

