



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 65 PŽ-4961/2021-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Dubravke Matas, predsjednika vijeća, Lenke Čorić, suca izvjestitelja i Kamelija Parać, člana vijeća, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom GORTAN-ZADAR d.o.o. u stečaju, Zadar, Andrije Hebranga 3, OIB 72185476666, kojeg zastupa stečajni upravitelj Saša Stipić iz Zagreba, odlučujući o žalbi ponuditelja JOŠKA CVITANOVIĆA iz Makarske, Zrinsko-Frankopanska 24, OIB 08106113929, kojeg zastupa punomoćnik Božo Vrkić, odvjetnik u Zadru, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj St-794/2016-938 od 17. rujna 2021., u sjednici vijeća održanoj 27. listopada 2021.

r i j e š i o j e

Odbija se žalba kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj St-794/2016-938 od 17. rujna 2021. u točki II. njegove izreke.

Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj St-794/2016-938 od 17. rujna 2021. oglašena je nevažećom dosuda suvlasničkog dijela nekretnine stečajnog dužnika s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-15), PP-33 u dilataciji „D“, poslovni prostor koji se sastoji od jedne prostorije u prizemlju i dijelu podruma, ukupne korisne površine 14,97m², u elaboratu obojan plavom bojom, sagrađene na kat. čest. 4212/5, upisane u zk.ul. 13176, k.o. Zadra odnosno E-337 k.o. Zadar, ponuditelju Jošku Cvitanoviću iz Makarske (točka I. izreke) i određeno da će se iz položene jamčevine u iznosu od 9.004,00 kn tog ponuditelja namiriti troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji (točka II. izreke), te predmetna nekretnina dosuđena ponuditelju Darku Vugrinskom, iz Vrbna koja će mu se predati nakon što u cijelosti u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti tog rješenja položi iznos kupovnine od 90.016,00 kn na račun Financijske agencije i određeno da će sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snositi kupac, a ako ni taj kupac ne položi kupovninu u određenom roku smatrat će se da je odustao od kupnje i sud će rješenje o dosudi oglasiti nevažećim i naložiti Financijskoj agenciji provedbu nove dražbe, određena uknjižba prava vlasništva u korist kupca na dosuđenoj nekretnini nakon pravomoćnosti rješenja i nakon što kupac uplati razliku kupovnine, kao i brisanje

zemljišnoknjižnih upisa zabilježbi i tereta koji prestaje prodajom i naloženo Općinskom sudu u Zadru, Zemljišnoknjižnom odjelu da izvrši upis zabilježbe rješenja o dosudi nekretnine dužnika (točke III. do VIII. izreke). U točki VIII. izreke rješenja određeno je da će se smatrati da je rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na e-Oglasnoj ploči sudova i da te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpravak rješenja.

2. Ponuditelj Joško Cvitanović iz Makarske je protiv tog rješenja pravovremeno podnio žalbu zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava pobijajući ga samo u točki II. izreke. U žalbi u bitnome navodi da je prvostupanjski sud prilikom donošenja rješenja zanemario činjenice koje opravdavaju propuštanje roka za uplatu kupovnine koje je obrazložio u svom podnesku od 30. lipnja 2021. U tome podnesku ponuditelj je naveo kako je nakon dosude predmetne nekretnine pokušao na terenu utvrditi o kakvom prostoru se radi, ali je tada utvrdio da ne postoji onakav prostor kakav je opisan odnosno da uopće ne postoji podrumski dio. Tvrdi kako je prilikom kupovine nekretnine doveden u zabludu u odnosu na objekt ugovora i njegova bitna svojstva bez kojih inače ne bi kupio taj prostor i da to predstavlja važan razlog za odustanak od uplate kupovnine. Smatra da je time otpala pravna osnova za primjenu odredbe članka 106. Ovršnog zakona i da on uopće nije postao kupac nekretnine, pa je zato prvostupanjski sud trebao prihvatiti njegov prijedlog o povratu jamčevine. Predlaže ukinuti pobijano rješenje i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

3. Žalba je neosnovana.

4. Pobijano rješenje ispitano je na temelju odredbe članka 365. stavka 2. u vezi s člankom 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP) i člankom 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17) u granicama žalbenih razloga, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava (članak 356. ZPP-a).

5. U obrazloženju pobijanog rješenja navedeno je kako je rješenjem o prodaji poslovni broj St-794/2016-534 od 30. rujna 2020. određena prodaja nekretnine stečajnog dužnika na kojoj postoji razlučno pravo i zaključkom o prodaji poslovni broj St-794/2016-623 od 23. studenog 2020. određeni način i uvjeti prodaje nekretnine. Nakon završetka elektroničke javne dražbe, Financijska agencija je obavijestila sud o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi, prikupljenim ponudama i drugim potrebnim podacima iz kojih proizlazi da je na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ponuditelj Joško Cvitanović dao najpovoljniju ponudu za kupnju predmetne nekretnine u visini 100.020,02 kn. Stoga je pozivom na odredbe članaka 103. do 109. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17) prvostupanjski sud donio rješenje o dosudi nekretnine kupcu koji je dao najpovoljniju ponudu i odredio rok za uplatu kupovnine. Budući da kupac nekretnine nije u roku uplatio kupovninu, sud je na temelju odredbe članka 103. stavka 6. Ovršnog zakona oglasio prodaju

nevažećom i nekretninu dosudio slijedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, redom prema veličini cijene koju su ponudili, a na temelju odredbe članka 106. stavka 3. Ovršnog zakona odredio da će se iz položene jamčevine ranijeg ponuditelja namiriti troškovi nove prodaje i naknadi razlika između ranije postignute kupovnine i nove kupovnine.

6. Iz sadržaja žalbe razvidno je da žalitelj ne osporava činjenicu da nije uplatio kupovninu u određenom roku i da su zbog toga bile ispunjene pretpostavke za dosudu nekretnine drugom najpovoljnijem ponuditelju. Žalitelj samo smatra da je imao pravo odustati od kupovine uz povrat jamčevine koju je dao.

7. Točne su tvrdnje žalitelja da se u obrazloženju pobijanog rješenja sud nije osvrnuo na njegov podnesak-prigovor od 30. lipnja 2021. kojim je izjavio da odustaje od kupovine dosuđene nekretnine. Iz podataka iz dijela spisa koji uz žalbu dostavljen ovom sudu, razvidno je da je rješenje o dosudi postalo pravomoćno 2. lipnja 2021., pa slijedi da je svoju izjavu od odustanka od kupovine žalitelj dao nakon toga.

8. Međutim, sve da nije tako, razlozi koje žalitelj navodi u svom podnesku-prigovoru i koje uglavnom ponavlja u žalbi, ne mogu biti razlog za uvažavanje njegove izjave o odustanku od kupovine i vraćanje jamčevine.

9. Naime, iz podataka u spisu razvidno je kako je zaključak o prodaji javno objavljen još 23. studenog 2020., poziv za sudjelovanje na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi objavljen je 3. prosinca 2020., a poziv na sudjelovanje na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi, na kojoj je sudjelovao i žalitelj i dao najpovoljniju ponudu, objavljen je 24. veljače 2021. i na njoj je produljeno nadmetanje završeno 19. svibnja 2021. Osoba koja je odlučila sudjelovati na dražbi, uplatila jamčevinu i dala najpovoljniju ponudu, morala je ili barem mogla znati kakvu nekretninu kupuje, pa ako je u tome sudjelovala bez prethodnog utvrđivanja o kakvoj nekretnini se radi, ne može se nakon završetka prodaje i pravomoćnosti rješenja o dosudi, pozivati na zabludu o predmetu kupoprodaje i njegovim bitnim svojstvima i tražiti povrat jamčevine.

10. Prema odredbi članka 106. stavaka 2. i 3. Ovršnog zakona ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom; iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

11. Budući da kupac nekretnine nije položio kupovninu, prvostupanjski sud je pravilnom primjenom navedene zakonske odredbe odredio zadržati jamčevinu i na tu odluku ne mogu utjecati nikakvi razlozi zbog kojih kupac nije uplatio kupovninu ili oni zbog kojih želi odustati od kupovine nakon što je rješenje o dosudi postalo pravomoćno.

12. Zaključno, valja dodati da će o povratu jamčevine prvostupanjski sud odlučivati tek kada nekretnina bude prodana i da će iznos koji se zadržava ili vraća ovisiti o troškovima eventualne nove dražbe, ako bude određena, i razlici između kupovnine koju je ponudio žalitelj i one po kojoj će nekretnina biti prodana.

13. Kako svojim žalbenim navodima žalitelj nije doveo u pitanje pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja, valjalo je na temelju odredbe članka 380. točke 2. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. Stečajnog zakona, odbiti njegovu žalbu kao neosnovanu i potvrditi rješenje prvostupanjskog suda u pobijanom dijelu.

Zagreb, 27. listopada 2021.

Predsjednik vijeća
Dubravka Matas

Broj zapisa: **eb300-cf01f**

Kontrolni broj: **0ec7d-eca6c-8518d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DUBRAVKA MATAS, L=ZAGREB, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE,
C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.