



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 6 PŽ-3360/2020-2

R E P U B L I K A H R V A T S K A

R J E Š E N J E

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Mirte Matić, predsjednice vijeća, Božene Zajec, sutkinje izvjestiteljice i Ružice Omazić, člana vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom NIVETA tvornica četaka d.o.o. u stečaju, OIB 21685154841, Zagreb, Biskačka 14, odlučujući o žalbi AGRAM BANKA d.d., OIB 70663193635, Zagreb, Ulica Grada Vukovara 74, koju zastupa punomoćnica Marina Ljubanović, odvjetnica iz Odvjetničkog društva Grgić & partneri u Zagrebu, Ulica Grada Vukovara 282, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-337/2019 od 23. lipnja 2020., u sjednici vijeća održanoj 12. kolovoza 2020.

r i j e š i o j e

Odbija se žalba Agram banka d.d. Zagreb, kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-337/2019 od 23. lipnja 2020.

Obrazloženje

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-337/2019. od 23. lipnja 2020. ukinuta je odluka skupštine vjerovnika pod rednim broje 1. donijeta na skupštini vjerovnika 17. lipnja 2020 koja glasi:

„Ovlašćuje se stečajni upravitelj da se nekretnine stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo unovčavaju javnim nadmetanjem putem sudskih javnih dražbi koje bi se održale pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, sve prema principu „tko ponudi više“, i to kako slijedi:

a) k.č.br.10780/17, upisana u zk.ul.br.19860, k.o. Osijek, u naravi upravna zgrada, poslovna zgrada, spremište, nadstrešnica, nadstrešnica, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, pomoćna zgrada, pomoćna zgrada, hala, dvorište, ukupne površine 9956 m², s početnom cijenom na prvoj dražbi u skladu sa Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. St-337/19 od 18. veljače 2020. s početnom cijenom na prvoj dražbi u visini od 9.891.000,00 kn;

b) k.č.br. 471/2, upisana u zk.ul.br. 1054, k.o. Habjanovci, u naravi poslovna zgrada– Pogon drvene galanterije, ekonomsko dvorište, oranica i voćnjak, površine 21629 m², s početnom cijenom na prvoj dražbi u skladu sa Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br.St-337/19 od 18. veljače 2020. u iznosu od 1.609.814,10kn;

c) čest.zem. 135/4, upisanoj u zk.ul.br. 1014, k.o. Kamen, 16 suvlasnički dio:14/12278, etažno vlasništvo (E-16), 1. dijela koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom

zgrade i u naravi predstavlja jedan poslovni prostor na 1. katu, označen br. 33a, ukupne površine 14,28m²,17 suvlasnički dio: 210/12278 etažno vlasništvo (E-17), 1. dijela koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan skladišni

poslovni prostor na 1. katu, označen br. 37, površine 210 m², s početnom cijenom na prvoj dražbi u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka u iznosu od 1.010.000,00 kn.

d) k.č.br. 5847/628, upisana uz k.ul.br. 5123, k.o. Novi, etažno vlasništvo (E-16) Stan S7 na III katu, koji se sastoji od hodnika, dvije sobe, kupaonice, kuhinje s dnevnim boravkom i terase, ukupne površine 48,96 m² s početnom cijenom na prvoj dražbi u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka u iznosu od 229.438,00 kn.

Nekretnine će se prodavati pod dodatnim uvjetima:

- Dražba će započeti po gore navedenim početnim cijenama ispod kojih se nekretnina ne može prodati. Minimalni dražbeni korak iznosi 1.000,00 kn dok maksimalni dražbeni korak iznosi 50.000,00 kn,

- Sve poreze u svezi s prodajom snosi kupac,

- Pravo sudjelovati na dražbi imaju sve domaće pravne i fizičke osobe, pod uvjetom da su uplatili jamčevinu. Jamčevina iznosi 10% od početne cijene i uplaćuje se u korist žiro računa stečajnog dužnika broj: HR66 2481 0001 1110 09177, kod Agram banke d.d., uz opis plaćanja:« uplata jamčevine u predmetu St-337/2019», te uz upis OIB-a u pozivu na broj odobrenja. Zadnji pravovaljani dan uplate jamčevine je 5 dana prije ročišta za dražbu. Kupcu će se plaćena jamčevina uračunati u cijenu, a ostalim će biti vraćena u roku od 8 dana od dana održavanja dražbe, bez kamata. U odnosu na sve nekretnine razlučni vjerovnici nisu dužni platiti jamčevinu.

Ponuditelj čija se ponuda prihvati kao najpovoljnija dužan je u roku od 30 dana od održavanja dražbe na isti račun kao i za uplatu jamčevine, uplatiti preostali dio kupoprodajnog iznosa iz ponude. Ovaj rok smatra se bitnim sastojkom i propuštanjem roka smatra se da je ponuditelj odustao od ponude, te nema pravo na povrat jamčevine. Prodaja se vrši po načelu «viđeno –kupljeno» u trenutku održavanja javne dražbe, pa prodavatelj ne odgovara kupcu za materijalne i pravne nedostatke.

Na prvoj dražbi nekretnina iz točke 1.a ne može se prodati ispod 70% njene vrijednosti što iznosi 6.923.700,00 kn, na drugoj dražbi da se ne može prodati ispod 60% njene vrijednosti odnosno 5.934.600,00 kn, na trećoj dražbi da se ne može prodati ispod 50% njene vrijednosti odnosno ispod 4.945.500,00 kn. U slučaju da se predmetna nekretnina ne proda na ove tri dražbe podnijeti će se prijedlog radi sazivanja nove skupštine o načinima daljnjih unovčenja te nekretnine.

Ukoliko se nekretnine pod točkom 1.b., c i d. ne unovče na 1. sudskoj dražbi, početna cijena kod svake naredne sudske dražbe umanjivati će se po 10% u odnosu na početnu cijenu iz prethodne dražbe, te će dražba provoditi pod gore navedenim uvjetima.“

Tako je odlučio prvostupanjski sud po službenoj dužnosti na temelju odredbe čl. 108. st. 1. i 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ/17), u skladu s odredbama čl. 247. SZ-a koje propisuju unovčenje predmeta, između ostalih i nekretnina, na kojima postoji razlučno pravo, zaključivši da stoga odlučivanje o načinu i uvjetima prodaje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo nije u ovlasti skupštine vjerovnika jer o tome odlučuje sud, da je jedini način prodaje propisan odredbama čl. 247. SZ-a tako da prodaju nekretnina na kojima postoji razlučno pravo provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Žalitelj Agram banka d.d. žalbom pobija prvostupanjsko rješenje zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 345. st.1. t. 11. Zakona o parničnom postupku i zbog pogrešne primjene materijalnog prava. Navodi da obrazloženje rješenja treba biti jasno i razumljivo te iz istog mora biti razvidno na kojim odlučnim činjenicama i dokazima sud temelji svoju odluku. Sud za svoju odluku kojom ukida odluku skupštine vjerovnika ne obrazlaže koji je to zajednički interes i koji su to razlozi koji su istom protivni. Smatra da je došlo do pogrešne primjene odredbe čl. 229. st. 4. SZ-a, budući da je tom odredbom propisano da ako stečajni vjerovnici nisu drugačije odredili način i uvjete prodaje, imovina dužnika prodaje se odgovarajućom primjenom odredbi čl. 247. i 249. SZ-a. Predlaže ovom sudu ukinuti prvostupanjsko rješenje i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

Žalba nije osnovana.

Ispitavši pobijano rješenje u smislu odredbe čl. 365. st. 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 129/00, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP), u vezi s odredbom čl. 10. SZ-a u granicama razloga navedenih u žalbi pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud nalazi da je prvostupanjsko rješenje pravilno i osnovano na zakonu.

Iz obrazloženja rješenja i spisa proizlazi da je na ročištu održanom 17. lipnja 2020. skupština vjerovnika donijela odluku koju je pobijanim rješenjem ukinuo prvostupanjski sud, da je nesporno da na svim predmetnim nekretninama postoje upisana razlučna prava, da u konkretnom slučaju nije sporno da se ne radi o donošenju odluke o prodaji imovine dužnika kao cjeline, već o unovčenju pojedinih dužnikovih nekretnina (i pokretnina, od kojih su neke već unovčene u ovom postupku) na kojima postoje upisana razlučna prava.

U svezi prodaje nekretnina u sudskom postupku, suprotno žalbenim navodima, prvostupanjski je sud pravilno primijenio odredbe materijalnog prava čl. 247. st. 4. SZ/17, kojim je izričito propisan način i uvjeti prodaje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo, propisano je da elektroničku javnu dražbu provodi isključivo Agencija.

Tako sud u svezi prodaje nekretnina u sudskom postupku, ističe da Stečajni zakon („Narodne novine“ broj 71/15; dalje: SZ/15) koji je stupio na snagu 1. rujna 2015. u čl. 247., kao i Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 93/14; dalje: ZIDOZ/14 ili Novela OZ/14) u čl. 45. i 43. (koje odredbe su stupile na snagu 1. siječnja 2015. sukladno odredbi čl. 84. ZIDOZ/14) kada propisuju prodaju nekretnine dražbom, propisuju isključivo elektroničku javnu dražbu koju provodi Agencija. Prema odredbi čl. 441. st. 2. SZ/15, odredba čl. 247. SZ/15 primjenjuje i na stečajne postupke u tijeku, osim ako radnja prodaje nije započela prije stupanja na snagu toga zakona SZ/15, Zakon o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona iz 2017. godine („Narodne novine“ broj 104/17; dalje: ZIDSZ 2017 ili Novela SZ/17) i Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2017. („Narodne novine“ broj 73/17; dalje: ZIDOZ/17 ili Novela OZ/17) ne propisuju mogućnost sporazuma o prodaji nekretnine usmenom odnosno sudskom javnom dražbom, da odredbom čl. 45. ZIDOZ/14 koja je stupila na snagu 1. siječnja 2015. izmijenjeni su stavci 1.-3. čl. 97. ranije važećeg Ovršnog zakona iz 2012. („Narodne novine“ broj 112/12; dalje: OZ/12) koji su

propisivali da se prodaja nekretnina obavlja usmenom javnom dražbom i to pred sudom. Pravilno je sud zaključio da se prodaja nekretnine obavljala prije stupanja na snagu Novele OZ/14 usmenom javnom dražbom pred sudom ili neposrednom pogodbom, dok je prema novom uređenju uvedenom Novelom OZ/14, koje se zadržalo i danas, prodaja nekretnine usmenom javnom dražbom zamijenjena elektroničkom javnom dražbom koju provodi Agencija (čl. 247. st. 4. SZ/17).

Pravilno je sud zaključio da prema pravnom uređenju iz OZ/17, kao i prema uređenju iz Novele OZ/14 te SZ/15 i Novele SZ/17 (u postupcima u kojima se primjenjuju navedeni zakoni), dražbu radi prodaje nekretnine ne mogu provoditi niti sud (niti sudski izvršitelj), niti javni bilježnik niti ovlaštena osoba za promet nekretninama, već isključivo Agencija.

Pravilno u odnosu na žalbeni navod u smislu odredbe čl. 97. st. 6 OZ/17 kojom je propisano da se stranke, založni vjerovnici, nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta mogu sporazumjeti i to najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi, da se prodaja nekretnine obavi u određenom roku neposrednom pogodbom preko ovlaštene osobe za promet nekretninama, sudskog izvršitelja, javnog bilježnika ili na drugi način, sud zaključuje da to ne znači da se navedene osobe mogu sporazumjeti da se prodaja nekretnina u sudskom postupku vrši sudskom javnom dražbom, jer navedeni zakon kada propisuje prodaju dražbom, propisuje elektroničku javnu dražbu koju provodi isključivo Agencija.

Shodno tome, pravilno prvostupanjski sud zaključuje, a s obzirom da je odredbom čl. 247. SZ/17, kojom je izričito propisan način i uvjeti prodaje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo, propisano da elektroničku javnu dražbu provodi isključivo Agencija, dok niti odredba čl. 97. OZ/17, pa niti bilo koja druga odredba OZ/17 i SZ/17 (koji zakoni su mjerodavni u ovom postupku) ne propisuje mogućnost prodaje nekretnina sudskom (usmenom) javnom dražbom, da odluka skupštine donijeta pod rednim brojem 1. nije u skladu sa zakonom te ujedno predstavlja nedopuštena raspolaganja u smislu odredbe čl. 3. st. 3. ZPP i ne može se opravdavati činjenicom da je Agencija u određenom razdoblju zastala s provođenjem elektroničkih javnih dražbi. Pravilno zaključivši da je donesena odluka skupštine pod rednim brojem 1. protivna zakonu, da nije i ne može biti u zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika, da u zajedničkom interesu vjerovnika nije samo da se nekretnine u stečajnom postupku unovče što prije i za što veću cijenu, već i da se postupak unovčenja nekretnina provede u skladu sa zakonom odnosno na zakonom dopušten i propisan način, zaključivši da niti iz sadržaja odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske u predmetima poslovni broj: U-I-3465/2017, 3912/2017 i 3498/2018 od 18. prosinca 2018., na koju se u prijedlogu za sazivanje skupštine pozvao stečajni upravitelj i žalitelj u žalbi ne proizlazi da bi se stečajni vjerovnici (u postupcima pokrenutima nakon 1. rujna 2015.) mogli sporazumjeti o prodaji nekretnine sudskom javnom dražbom.

Stoga je pravilan zaključak prvostupanjskog suda da odlučivanje o načinu prodaje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo nije u ovlasti skupštine vjerovnika, jer o tome odlučuje sud, a jedini način prodaje je propisan Stečajnim zakonom tako da prodaju nekretnina na kojima postoji razlučno pravo provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Slijedom navedenog, pravilnom primjenom odredbe čl. 108. st. 1. i 2. SZ/17 kojom je propisano da odluku skupštine iznimno može ukinuti sud po službenoj dužnosti ako nije u

zajedničkom interesu vjerovnika i to najkasnije u roku od osam dana od dana održavanja skupštine, prvostupanjski sud je odlučio kao u izreci rješenja.

Zato, je valjalo odbiti žalbu kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsko rješenje prema odredbi čl. 380. t. 2. ZPP-a u vezi s odredbom čl. 10. SZ-a.

Zagreb, 12. kolovoza 2020.

Predsjednica vijeća
Mirta Matić

Broj zapisa: **17898-16087**

Kontrolni broj: **0970a-39948-e401c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MIRTA MATIĆ, 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.