



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 89 PŽ-472/2022-2

**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 Tatjane Kujundžić Novak, predsjednice vijeća, Josipa Turkalja, suca izjavitelja i Draženke Deladio, članice vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom SEKULA PLUS d.o.o. u stečaju, OIB 49781033393, Zagreb, Prevoj 37, odlučujući o žalbi kupca SEMAX d.o.o., OIB 61395267130, Zagreb, II. Loparska 2, kojeg zastupa punomoćnik Ivan Ester, odvjetnik u Zagrebu, II. Loparska 2, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-1621/2019-88 od 3. siječnja 2022., u sjednici vijeća održanoj 23. ožujka 2022.

**r i j e š i o   j e**

Odbija se žalba kupca Semax d.o.o. Zagreb kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-1621/2019-88 od 3. siječnja 2022.

**Obrazloženje**

1. Rješenjem suda prvog stupnja dosuđene su nekretnine stečajnog dužnika u Zagrebu, Ilica 422, sagrađene na kč.br. 1773 upisane u zk.ul. 3802, k.o. Vrapče Novo kupcu Semax d.o.o. Zagreb (točka I. izreke), naloženo je kupcu Semax d.o.o. Zagreb uplatiti razliku kupovnine preko uplaćenog iznosa jamčevine u preostalom iznosu od 805.000,00 kn (točka II. izreke), određen je upis prava vlasništva u korist kupca na dosuđenoj nekretnini nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon uplate razlike kupovnine (točka III. izreke), određeno je brisanje založnog prava u korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb (točka IV. izreke), određeno je brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka (točka V. izreke), naloženo je Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu izvršiti upis prava vlasništva na dosuđenoj nekretnini te brisanje prava tereta na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde od suda da je kupac položio kupovninu (točka VI. izreke), određena je predaja nekretnine kupcu nakon što rješenje o dosudi postane pravomoćno i nakon što kupac uplati kupovninu, određeno je da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu ako kupci koji su ponudili višu cijenu ne polože kupovninu u roku određenom u rješenju o dosudi, a u kojem slučaju će se prethodno oglasiti nevažećom dosuda kupcu koji je ponudio višu cijenu, a iz položene jamčevine namiriti će se troškovi nove prodaje i nadoknaditi razlika između kupovnine

postignute na prijašnjoj i novoj prodaji (točka VII. izreke), određeno je da će se rješenje objaviti na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu (točka VIII. izreke) te je naloženo Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu zabilježiti u zemljišne knjige dosudu nekretnine (točka IX. izreke).

2. Protiv ovog rješenja žali se kupac Semax d.o.o. Zagreb kojem je kao najboljem ponuđaču dosuđena nekretnina zbog svih žalbenih razloga iz čl. 353. st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP), te predlaže pobijano rješenje ukinuti. Traži trošak žalbenog postupka u iznosu od 25.906,25 kn.

3. Žalitelj ne navodi u čemu se sastoji bitna povreda odredaba parničnog postupka, a ovaj sud ispitujući pobijano rješenje nije našao da bi bila počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka propisana odredbom čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, a na koje povrede pazi po službenoj dužnosti na temelju odredbe čl. 365. st. 2. ZPP-a u vezi s odredbom čl. 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ).

4. Žalitelj žalbu podnosi iz razloga što je za vrijeme trajanja javne elektroničke dražbe od 10. lipnja 2021. – 1. rujna 2021. (od čega je treća elektronička javna dražba trajala od 18. kolovoza 2021. – 1. rujna 2021.), na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama upisana zabilješka spora pod poslovnim bojem Z-44099/21 te je 18. kolovoza 2021. zatražen još jedan upis zabilješke spora pod poslovnim brojem Z-44359/21. Osim toga, žalitelj tvrdi da nije znao da se u nekretnini nalaze treće osobe koje polažu prava na tu nekretninu, a da je to znao ne bi uopće sudjelovao u javnoj dražbi. Tvrdi da je time doveden u zabludu o stanju nekretnine, a zbog čega je u dobroj vjeri dao ponudu vjerujući da nekretnina nema pravnih nedostataka i da je postupak javne dražbe zakonit. Također ističe da je sud prvog stupnja propustio odrediti upis zaključka o prodaji u zemljišne knjige, a zbog čega je prije zaključka o prodaji upisana zabilješka dva spora.

5. Prvenstveno je potrebno navesti da je zaključkom o prodaji od 3. studenog 2020. (str. 146. – 149. spisa) točkom IV. 14. naznačeno da se prodaja obavlja po načelu „viđeno-kupljeno“, a zbog čega je žalitelj propustio razgledati nekretninu u dogovoru sa stečajnim upraviteljem (točka IV. 12. zaključka o prodaji), saznati da su treće osobe u posjedu, izvršiti uvid u stanje zemljišnih knjiga.

6. Točno je da je sud prvog stupnja na temelju odredbe čl. 247. st. 2. SZ-a trebao zatražiti upis zabilješke rješenja o prodaji nekretnine (a ne zaključka o prodaji), ali takvo postupanje nije od utjecaja u konkretnom slučaju iz razloga što je rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Z-60570/19 od 18. prosinca 2019. upisana zabilješka otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom na predmetnoj nekretnini.

7. Naime, zabilješka o otvaranju stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom upisana je prije zabilješke spora, pa u slučaju prodaje nekretnine u stečajnom

postupku treće osobe ako i uspiju u sporu sa svojim izlučnim pravom to neće utjecati na prava kupca te nekretnine u stečajnom postupku.

8. Treće osobe ako dokažu svoje izlučno pravo nakon što je otuđena nekretnina, mogu samo podnijeti zahtjeve sukladno odredbi čl. 148. st. 3. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20; dalje: OZ), a ne i neposredno polagati pravo na posjed nekretnine.

9. Neodlučni su žalbeni navodi da poslovna banka neće odobriti kupcu kredit za plaćanje kupovnine za predmetnu nekretninu, jer način plaćanja kupovnine putem kredita nije bio uvjet prodaje.

10. Budući da je utvrđeno da je žalitelj kao ponuditelj dao najvišu valjanu ponudu za kupnju predmetne nekretnine, te da su ispunjene sve pretpostavke za njezinu dosudu žalitelju, pravilno je sud prvog stupnja primijenio odredbu čl. 103. st. 3. i 4. OZ-a kada je donio pobijano rješenje o dosudi.

11. Slijedom svega navedenog valjalo je na temelju odredbe čl. 380. t. 2. ZPP-a u vezi s odredbom čl. 10. SZ-a odlučiti kao u izreci ovog drugostupanjskog rješenja.

Zagreb, 23. ožujka 2022.

Predsjednica vijeća  
Tatjana Kujundžić Novak

Broj zapisa: **eb305-bdef3**

Kontrolni broj: **0aa31-9d6cf-65125**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=TATJANA KUJUNDŽIĆ NOVAK, 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.