



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

Poslovni broj: 32 Pž-4719/2020-2

**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 Dubravke Zubović, predsjednice vijeća, dr. sc. Srđana Šimca, suca izvjestitelja i Nevenke Marković, članice vijeća, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom HOC BJELOLASICA d.o.o. u stečaju, Vrelo b.b., Jasenak, OIB 50919159681, odlučujući o žalbi ponuditelja BENEK d.o.o. Zagreb, Lainska ulica 15, OIB 27629305513, kojeg zastupa punomoćnik Darko Marjanović, odvjetnik u Zagrebu, P. Hatza 10, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-231/2014 od 5. listopada 2020., u sjednici vijeća održanoj 1. prosinca 2020.

**r i j e š i o   j e**

Odbija se žalba kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-231/2014 od 5. listopada 2020.

**Obrazloženje**

Pobijanim rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, utvrđeno je da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje, te se kupcu Bioelektro Energy 3. s.r.o., OIB 64511728201, sa sjedištem u Ladce, Hviezdoslavova 168/168, Slovačka, dosuđuju nekretnine stečajnog dužnika, поближе označene u tom rješenju. Određeno je da je kupac dužan najkasnije u roku od 30 dana od sklapanja ugovora o kupoprodaji imovine stečajnog dužnika, položiti iznos od 4.578.233,75 kn na ime kupovne cijene za opisane nekretnine, jer će u suprotnom sud rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju. Ujedno, određeno je da će se upisati pravo vlasništva u korist kupca na dosuđenim nekretninama, nakon pravomoćnosti tog rješenja i nakon što kupac uplati naloženu mu razliku kupovnine.

Konačno, određeno je brisanje prava i tereta koji prestaju prodajom, uz nalog općinskom sudu za postupanje kad rješenje bude pravomoćno i po potvrdi suda da je kupac položio naloženi mu iznos. Nekretnine predat će se kupcu zaključkom o predaji nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što kupac uplati razliku kupovnine. Određeno je objaviti to rješenje na e-oglasnoj ploči suda i upisati zabilježbu tog rješenja u zemljišnim knjigama.

U obrazloženju pobijanog rješenja prvostupanjski sud je naveo da je rješenjem tog suda od 29. travnja 2014. otvoren stečajni postupak nad stečajnim dužnikom. Stečajni upravitelj je 3. veljače 2015. predložio stečajnom sucu da se imovina opisana u točki I. ovog rješenja proda u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na

nekretninama (čl. 164. st. 1. Stečajnog zakona, „Narodne novine“ broj: 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 197/03, 187/04, 82/06, 116/10, 25/12, 133/12; dalje: SZ), koji se u ovom postupku primjenjuje na temelju čl. 441. st. 1. SZ-a „Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17).

Pravomoćnim rješenjem od 9. veljače 2015. određena je prodaja predmetnih nekretnina u stečajnom postupku. Stečajni upravitelj je s razlučnim vjerovnicima sklopio Sporazume o prodaji nekretnine stečajnog dužnika u stečajnom postupku neposrednom pogodbom (čl. 97. st. 6. Ovršnog zakona, „Narodne novine broj“ broj: 112/12, 25/13, 93/14 i 73/17; dalje: OZ). Te je Sporazume dostavio stečajnom sucu radi donošenja zaključka o prodaji (čl. 164. st. 3. SZ-a).

Zaključkom od 7. srpnja 2020. određena je dvadeset prva (21.) prodaja, način i uvjeti prodaje, te je utvrđena vrijednost nekretnine stečajnog dužnika (čl. 164. st. 3. SZ-a).

Ugovorom od 21. kolovoza 2020. i Anex-om od 14. rujna 2020., u skladu sa zaključkom od 7. srpnja 2020., stečajni dužnik i kupac sklopili su Ugovor o prodaji nekretnine na kojem su oba potpisa ovjerena od strane javnog bilježnika (st. 5. čl. 92. OZ-a).

Prvostupanjski sud je zaključio da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje neposrednom pogodbom (čl. 99. st. 1. OZ-a) i na temelju čl. 97. st. 6. do 8. OZ-a, doneseno je pobijano rješenje. Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što kupac položi kupovninu sud će posebnim zaključkom odrediti da se nekretnina preda kupcu označenom u točki I. ovog rješenja (čl. 108. st. 4. OZ-a).

Protiv ovog rješenja ponuditelj Benek d.o.o., Zagreb, je podnio žalbu navodeći u njoj kako nije udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje kupcu, jer kupac nije pravodobno uplatio jamčevinu, nije dao potpunu i valjanu ponudu za sve nekretnine, javni bilježnik je pogrešno utvrdio važećim prihvatom ponude kupca kao nepovoljnijeg ponuđača i propustio je utvrditi da se nekretnina dosudi žalitelju koji je ponudio nižu cijenu. Pored toga, žalitelj drži da ovo rješenje ne sadrži razloge i da nije obrazloženo. Prvostupanjski sud je zaključio da je udovoljeno uvjetima pravovaljanosti prodaje i dosude, samo iz činjenice javnobilježničke ovjere potpisa na kupoprodajnom ugovoru i Aneksu i nije obrazložio zašto je ugovor sklopljen tek 21. kolovoza 2020., te posebice zašto je sklopljen Aneks 14. rujna 2020. te zašto se razlikuju cijene iz ponude i ugovora.

Žalitelj je naveo da u spisu nema dokumentacije koja se odnosi na otvaranje ponuda. Prvostupanjski sud nije ispitivao tijek prodaje i njenu valjanost. U tom smislu on je u žalbi iznio kronologiju događaja vezanih uz prodaju ove imovine te je ukazao na sadržaj zaključka o prodaji i oglas koji nisu potpuni, jer nemaju datum i vrijeme početka i završetka prodaje, odnosno ročišta za prodaju i za otvaranje ponuda. U ovom slučaju nije provedena prodaja elektroničkom javnom dražbom niti neposrednom pogodbom, već se radilo o posebnom obliku prodaje prikupljanjem javnih ponuda uz ročište pred javnim bilježnikom koje je održano 23. srpnja 2020. Pri tome je utvrđeno da su pristigle dvije ponude: žaliteljeva i kupčeva. Međutim, sudjelovanje kupca nije pravovaljano i njegova ponuda nije potpuna.

U tom smislu žalitelj je ukazao da prvostupanjski sud nije ispitao stranačku sposobnost ponuditelja, zatim, je li jamčevima uplaćena i kada, a ponuda je djelomična i odnosi se samo na nekretnine iako se imovina prodavala kao cjelina. Kupac nije dao ponudu i

za pokretnine. Zato njegova ponuda nije trebala biti razmatrana. Uslijed takvih propusta stečajni upravitelj i kupac sklopili su ugovor o kupoprodaji koji sadrži i pokretnine, iako kupac za njih nije dao ponudu. Zato žalitelj drži da ugovorom o kupoprodaji nisu pravilno ugovoreni predmet kupoprodaje, cijena za nekretnine (u ponudi iznosi 6.100.000,00 kn, a u ugovoru iznosi 4.578.233,75 kn), cijena pokretnine (u ponudi nije sadržana, a u ugovoru se navodi iznos od 1.521.766,25 kn), ukupna cijena imovine (budući da je ponuda za nekretnine iznosila 6.100.000,00 kn i minimalna početna cijena za nekretnine u zaključku o prodaji od 1.177.578,10 kn, pa je ukupna cijena trebala biti barem 7.277.578,10 kn bez PDV-a). Uslijed ovog nedostatka oko cijene netočna je i cijena koju kupac mora platiti iz točke II. pobijanog rješenja. Dakle, rješenje o dosudi se odnosi samo na nekretnine, iako je određena prodaja imovine kao cjeline. Zato je upitno što je s prodajom pokretnina.

Zaključno, rokovi za plaćanje iz ugovora nisu u skladu sa zaključkom o prodaji, jer je u pobijanom rješenju navedeno da kupac mora platiti cijenu u roku od 30 dana od sklapanja ugovora, a taj je dan imajući u vidu dan sklapanja ugovora i donošenja rješenja o dosudi već prošao. Žalitelj tvrdi da pobijano rješenje ne sadrži obrazloženje u pogledu primjene materijalnog prava. Kupac je sa zakašnjenjem platio jamčevinu i nije ostvario pravo na sudjelovanje u prodaji.

Slijedom navedenog, žalitelj je predložio drugostupanjskom sudu preinačiti pobijano rješenje, a podredno, ukinuti ga i vratiti predmet prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

U odgovoru na žalbu, tuženikov stečajni upravitelj je osporio osnovanost njenih žalbenih navoda.

Žalba nije osnovana.

Nakon što je pobijano rješenje ispitano na temelju odredaba čl. 365. st. 1. i 2. i čl. 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11 – pročišćeni tekst, 25/13 i 89/14; dalje: ZPP), u vezi s čl. 6. SZ-a, u granicama razloga navedenih u žalbi, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud je utvrdio da je ono pravilno.

Pobijanim rješenjem odlučeno je o dosudi nekretnina stečajnog dužnika zajedno s pripadajućim pokretninama, onako kako je opisano u njegovoj izreci.

Iz dostavljene preslike dijela stečajnog spisa proizlazi slijedeće:

- nad stečajnim dužnikom otvoren je stečajni postupak 29. travnja 2014.,
- stečajni upravitelj je s razlučnim vjerovnicima sklopio sporazume o prodaji nekretnina stečajnog dužnika neposrednom pogodbom, 13. studenoga 2014. (čl. 97. st. 6. OZ-a), uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama,
- stečajni upravitelj je 3. veljače 2015. predložio stečajnom sucu na temelju sporazuma zaključenih sa razlučnim vjerovnicima, predložio da se imovina proda na lokaciji Jasenak, u dvije cjeline. Predmet pobijanog rješenja je upravo dosuda nekretnina s pripadajućim pokretninama na lokaciji Jasenak 1. i Jasenak 2.,

- pravomoćnim rješenjem od 9. veljače 2015. određena je prodaja nekretnina na kojima je upisano razlučno pravo i pokretnina u vlasništvu stečajnog dužnika uz odgovarajuću primjenu Ovršnog zakona (čl. 164. Stečajnog zakona, „Narodne novine“ broj: 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 197/03, 187/04, 82/06, 116/10, 25/12, 133/12 i 45/13; dalje: SZ),
- 7. srpnja 2020. prvostupanjski sud je donio zaključak o prodaji kojim je određena prodaja navedene imovine. Imovinu će prodati stečajni upravitelj neposrednom pogodbom na temelju sporazuma između stečajnog upravitelja i razlučnih vjerovnika. U zaključku je označena utvrđena vrijednost nekretnina u iznosu od 29.140.000,00 kn i pokretnina u iznosu od 9.685.890,00 kn, ukupno iznos od 38.825.890,00 kn, Određena je 21. prodaja nekretnina i pokretnina po minimalnoj cijeni za nekretnine u iznosu od 3.542.743,71 kn i za pokretnine u iznosu 1.177.578,10 kn. Ukupno početna cijena je iznos od 4.720.321,82 kn. Zaključak sadrži uvjete prodaje.
- U uvjetima prodaje određeno je da se imovina prodaje kao cjelina; ponude se dostavljaju stečajnom upravitelju u određenom roku; jamčevina iznosi 5% od ukupne cijene; kriterij izbora je najviša cijena; stečajni upravitelj je dužan sklopiti ugovor o prodaji u roku od 30 dana o otvaranja ponuda, a kupac platiti cijenu u roku od 30 dana od sklapanja ugovora o prodaji.

Stečajni upravitelj je objavio oglas o prodaji cjeline Jasenak 1 i pripadajućih nekretnina. Stečajni dužnik je s kupcem sklopio ugovorom o kupoprodaji imovine od 21. kolovoza 2020. po ukupnoj cijeni u iznosu od 6.100.000,00 kn, od čega za nekretnine u iznosu od 4.578.233,75 kn, a za pokretnine i za pokretnine u iznosu od 1.521.766,25 kn, uvećano za PDV, sveukupno iznos od 6.480.441,56 kn. Kupac je uplatio jamčevinu u iznosu od 236.200,00 kn na račun javnog bilježnika (potvrda o uplati od 17. srpnja 2020; uplata evidentirana na računu javnog bilježnika 22. srpnja 2020.).

20. srpnja 2020. primljene se dvije ponude. 23. srpnja 2020. obavljeno je otvaranje ponuda u uredu javnog bilježnika u prisustvu žaliteljevog punomoćnika. Kupčeva ponuda bila je potpuna - dao je ponudu za kupnju cijele imovine Jasenak 1, a žalitelj je dao ponudu za kupnju nekretnina. Kupac je ponudio iznos od 6.100.000,00 kn, a žalitelj iznos od 5.316.000,00 kn. Uz ponude dostavljeni su i dokazi o pravovremenim uplatama jamčevina.

Javni bilježnik ovjerio je potpis stečajnog upravitelja stečajnog dužnika. 14. rujna 2020. sklopljen je Aneks ugovora zbog greške u nabranjanju nekretnina u ugovoru. 18. rujna 2020. stečajni upravitelj je obavijestio sud o sklapanju ugovora s Aneksom te o činjenici da je kupac platio cijenu.

Slijedom navedenog, prvostupanjski sud je pravilno utvrdio da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje neposrednom pogodbom (čl. 97. st. 6., 7. i 8. OZ-a).

Žalitelj po ocjeni ovog suda nije doveo u pitanje pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja. Prvostupanjski sud u svemu postupio pravilno i zakonito, a žalbeni navodi su bezuspješno pokušali dovesti u pitanje zakonitost pobijanog rješenja. Riječ je bila o čak o 21. prodaji te neposrednoj pogodbi kojoj je pristupljeno na temelju sporazuma stečajnog dužnika i razlučnih vjerovnika. Kupac je pravovremeno uplatio jamčevinu, ponudio je najvišu kupovninu i udovoljeno je svim uvjetima prodaje.

Slijedom navedenog, riješeno je kao u izreci (čl. 380. st. 1. t. 2. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a).

Zagreb, 1. prosinca 2020.

Predsjednica vijeća  
Dubravka Zubović

Broj zapisa: **1789b-43ba9**

Kontrolni broj: **014ff-82083-068a4**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DUBRAVKA ZUBOVIĆ, 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.