



REPUBLIKA HRVATSKA
VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
Z A G R E B

75t 93/13

Ref. 65 Pž-7326/2016-3

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Dubravke Matas, predsjednika vijeća, Lenke Ćorić, suca izvjestitelja i Mladena Šimundića, člana vijeća, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom RIVA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB 44621896739, kojeg zastupa stečajni upravitelj Maroje Stjepović iz Dubrovnika, odlučujući o žalbi ponuditelja 1. VEDRANA TOMIĆA, OIB 90345731707, iz Saršoni/Viškovo, Saršoni 80, 2. BILJANE BUTORAC, OIB 89553693321, iz Marinića, Lučinići 20 i 3. MAJE VUKELIĆ, OIB 9725694901, iz Rijeke, Blažićevo 28, koje sve zastupa punomoćnik Robert Kopajtić, odvjetnik u Rijeci, protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu, Stalne službe u Dubrovniku poslovni broj St-93/13 od 6. listopada 2016., u sjednici vijeća održanoj 8. studenog 2016.

riješio je

Odbija se kao neosnovana žalba ponuditelja VEDRANA TOMIĆA, BILJANE BUTORAC i MAJE VUKELIĆ i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Splitu, Stalne službe u Dubrovniku poslovni broj St-93/13 od 6. listopada 2016.

Obrazloženje

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, Stalne službe u Dubrovniku poslovni broj St-93/13 od 6. listopada 2016. prihvaćena je ponuda ponuditelja Žeza d.o.o. Zagreb za nekretnine stečajnog dužnika pobliže označene u točkama 1. do 5. izreke rješenja i određeno da je kupac dužan uplatiti dio kupovnine u iznosu od 332.341,93 kn za podmirenje troškova unovčenja u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja dok je u preostalom dijelu oslobođen plaćanja kupovnine, a ako kupac ne uplati kupovninu u određenom roku smatrat će se da je odustao od kupovine, pa će sud prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju.

Protiv tog su rješenja zajedničku žalbu podnijeli Vedran Tomić, Biljana Butorac i Maja Vukelić, osobe koje su sudjelovale u javnoj dražbi kao ponuditelji za pojedine nekretnine stečajnog dužnika, zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. U žalbi

navode kako su razlozi za donošenje rješenja proturječni i nejasni, odnosno da uopće nisu obrazloženi, te potom opširno obrazlažu tijek postupka i iznose svoje mišljenje o pravnim pitanjima vezanim za prodaju nekretnina u stečajnom postupku, pravima razlučnih vjerovnika, kao i o bitnim obilježjima ovršnog i stečajnog postupka. U bitnom razlozi za žalbu mogu se sažeti u tvrdnje žalitelja da je ponuda razlučnog vjerovnika bila u prekluziji i zbog toga nedopuštena, zatim da je u suprotnosti s odredbama Ovršnog zakona, kao i Zakona o obveznim odnosima o kupoprodaji i ponudi i prihvatu ponude, te da su ponuditelji stavljeni u nepovoljniji položaj iako su postupali u dobroj vjeri, dok je razlučni vjerovnik očito zloupotrebio svoju procesnu poziciju. Ovo zbog toga što po mišljenju žalitelja razlučni vjerovnik može izjavu o kupnji i prijeboju dati samo prije početka dražbe ili po njenom završetku ako nije bilo valjanih ponuda, jer takav zaključak proizlazi pravilnim tumačenjem odredbe članka 247. stavak 7. Stečajnog zakona. Pored toga žalitelji tvrde kako razlučni vjerovnik nije obavijestio stečajni sud da je došlo do promijene vjerovnika u odnosu na tražbinu osiguranu predmetnim razlučnim pravom odmah nakon prijenosa prava na njega s dotadašnjeg vjerovnika. Predlažu da ovaj žalbeni sud ukine pobijano rješenje (pravilno bi bilo preinačiti) i prihvati njihove ponude kao valjane odnosno da to rješenje ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

Razlučni vjerovnik Žeza d.o.o. je dao odgovor na žalbu u kojem tvrdi da su žalbeni navodi u cijelosti netočni i neosnovani, da ne postoje istaknuti žalbeni razlozi, te posebno da iz žalbe nije jasno zašto bi razlučni vjerovnik postupao u zloj vjeri time što je konzumirao svoje pravo koje ima prema odredbi članka 247. stavak 7. Stečajnog zakona, a k tome su mu nekretnine dosuđene za puni iznos njihove procijenjene vrijednosti. Predlaže odbiti žalbu kao neosnovanu i potvrditi pobijano rješenje.

Žalba nije osnovana.

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

U obrazloženju pobijanog rješenja stoji da je 20. rujna 2016. razlučni vjerovnik Žeza d.o.o. Zagreb obavijestio sud da kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu kupuje nekretnine stečajnog dužnika i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnina koja iznosi ukupno 2.903.262,74 kn, dok je Financijska agencija koja je po zahtjevu suda provodila elektroničku javnu dražbu za predmetne nekretnine 27. rujna 2016. dostavila izvještaje o provedenim elektroničkim javnim dražbama iz kojih proizlazi da je za nekretninu pod točkom 1. izreke rješenja najpovoljniju ponudu istaknuo Vedran Tomić u iznosu od 406.808,51 kn, za nekretninu pod točkom 2. Biljana Butorac u iznosu od 310.579,26 kn, za nekretninu pod točkom 3. R.E.A. KAPITAL d.o.o. Marinići u iznosu od 397.112,63 kn, za nekretninu pod točkom 4. Maja Vukelić u iznosu od 301.982,81 kn, dok za nekretninu pod točkom 5. izreke rješenja nije bilo istaknutih ponuda. Kako iz ponude razlučnog vjerovnika proizlazi da je on istaknuo najpovoljniju ponudu za svaku od predmetnih nekretnina, prvostupanjski sud je takvu ponudu prihvatio, nekretnine dosudio razlučnom vjerovniku i pozvao ga na uplatu

dijela kupovnine na ime troškova unovčenja u visini koju je odredio prema obračunu tih troškova sačinjenom od strane stečajnog upravitelja, a u preostalom dijelu kupac je oslobođen plaćanja kupovnine.

Iz podataka iz dijela stečajnog spisa koji je uz žalbu dostavljen ovom sudu, proizlazi da je druga elektronička javna dražba počela 29. lipnja 2016., a završena 20. rujna 2016. Prije završetka dražbe Žeza d.o.o. je kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu izjavio da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. Tu izjavu razlučni vjerovnik je dao pisano podneskom koji je poslao sudu najprije faksom 19. rujna 2016., a potom i preporučenom pošiljkom koja je primljena na sud 20. rujna 2016. Izvještaj Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi poslan preporučenom pošiljkom primljen je na sud 27. rujna 2016. S obzirom na to da je druga elektronička javna dražba završena u 23:59:59 sati 20. rujna 2016., proizlazi da je prvi razlučni vjerovnik dao izjavu o kupnji nekretnine prije njenog završetka.

Prema odredbi članka 247. stavak 1. Stečajnog zakona nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini. Žalbenim navodima žalitelji ne dovode u pitanje činjenicu da se radi o prodaji nekretnina stečajnog dužnika opterećenih razlučnim pravima u korist društva Žeza d.o.o., kako to uostalom proizlazi iz zemljišnoknjižnih izvadaka za svaku od tih nekretnina. Stoga su irelevantni svi žalbeni navodi o tome je li i kada je taj razlučni vjerovnik obavijestio sud o postojanju svog razlučnog prava.

Nadalje, prema odredbi članka 247. stavak 7. Stečajnog zakona prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. Kako je društvo Žeza d.o.o. prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu imao je pravo dati takvu izjavu i to pravo mu žalitelji ne osporavaju, ali tvrde da je izjavu mogao dati samo prije početka dražbe ili nakon njenog završetka pod uvjetom da je bila neuspješna.

Navedenom zakonskom odredbom nije određen rok u kojem prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može dati takvu izjavu, pa se ne može govoriti o prekluziji prava u formalnom smislu kakav zaključak pokušavaju nametnuti žalitelji pozivajući se na odredbe Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08 i 78/15; dalje: ZOO) i odredbu članka 97. stavak 4. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12, 25/13 i 93/14). Ovo posebno zato što se radi o prodaji nekretnina u ovršnom postupku, a ne o sklapanju ugovora o kupoprodaji na koji se primjenjuju odredbe Zakona o obveznim odnosima. S druge strane ne može se primijeniti ni navedena odredba Ovršnog zakona jer ona uređuje pravo stranaka u ovršnom postupku, založnih vjerovnika i nositelja osobnih služnosti i stvarnih tereta koji prestaju prodajom nekretnine da se mogu sporazumjeti najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi o tome da se prodaja nekretnine obavi u određenom roku neposrednom pogodbom preko osobe ovlaštene za promet nekretnina, sudskoga ovršitelja, javnoga bilježnika ili na drugi način. Žalitelji također pogrešno smatraju da je nekretnina prodana već isticanjem najpovoljnije ponude jer suprotno proizlazi iz odredbe članka 103. stavak 3. Ovršnog zakona. Tom odredbom propisano je da nakon zaključenja dražbe sudac, odnosno javni bilježnik utvrđuje koji je ponuditelj ponudio najveću cijenu i da je ispunio

uvjete da mu se dosudi nekretnina, a stavkom 4. da o dosudi nekretnine sud donosi pisano rješenje (rješenje o dosudi) koje se objavljuje na oglasnoj ploči suda i protiv kojega stranke i osobe koje su sudjelovale na dražbi imaju pravo žalbe. Ovome treba dodati da nekretnina nije prodana sve dok kupac nekretnine ne uplati kupovninu (članak 103. stavak 6. Ovršnog zakona), te da se tek nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i polaganja kupovnine može u zemljišne knjige upisati pravo vlasništva u korist kupca (članak 108. stavak 1. Ovršnog zakona).

Ovršnim zakonom također nije propisano do kada je osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine (što bi odgovaralo prvom razlučnom vjerovniku u prednosnom redu u smislu članka 247. stavak 7. Stečajnog zakona), kao kupac nekretnine koja se prodaje u ovršnom postupku dužan dati izjavu da kupuje tu nekretninu. Jedino je u odredbi članka 107. stavak 3. tog zakona propisano da ona nije dužna položiti kupovninu, osim u iznosu kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine (članak 113.). Prema odredbi stavka 5. toga članka o oslobođenju kupca od polaganja kupovnine sud odlučuje, na temelju zahtjeva kupca postavljenog najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe, u rješenju o dosudi. Kako uz zahtjev za oslobađanje od plaćanja kupovnine kupac mora dati i izjavu da kupuje tu nekretninu, nameće se logičan zaključak da i to treba učiniti do završetka elektroničke javne dražbe.

Dakle, iako u formalnom smislu ne postoji prekluzija prava prvog razlučnog vjerovnika ona ipak postoji u materijalnom smislu, jer svoju izjavu vjerovnik mora dati u vrijeme kada ona još može imati pravni učinak. U ovom konkretnom slučaju vjerovnik je izjavu iz članka 247. stavak 7. Stečajnog zakona dao za vrijeme trajanja druge elektroničke dražbe, pa je sud prije odlučivanja o dosudi nekretnine nakon završetka dražbe, morao o njoj voditi računa i uzeti je u obzir prilikom donošenja rješenja o dosudi.

Prema tome, suprotno žalbenim navodima prvostupanjski je sud pravilno utvrdio da je nakon izjave prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu da kupuje nekretninu, koju je dao prije završetka elektroničke javne dražbe, to bila najpovoljnija ponuda i donio pravilno i zakonito rješenje o dosudi u kojem je odlučio i o zahtjevu tog kupca za oslobađanje od polaganja kupovnine, osim u visini troškova unovčenja (članak 254. Stečajnog zakona).

Zato je na temelju odredbe članka 380. točka 1. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. Stečajnog zakona valjalo odbiti žalbu ponuditelja i potvrditi rješenje prvostupanjskog suda.

U Zagrebu 8. studenog 2016.

Za točnost otprovka
ovlašteni službenik

1.2. *Brankica Curman*
BRANKICA CURMAN



PREDSJEDNICA VIJEĆA
DUBRAVKA MATAS, v.r.