



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 37 Pž-4414/2020-2

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 Branke Šabarić Zovko, predsjednice vijeća, dr. sc. Jelene Čuveljak, sutkinje izvjestiteljice i Nevenke Baran, članice vijeća, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza M.B.M. d.o.o. u stečaju, odlučujući o žalbi stečajnih vjerovnika MILANA BURŠIĆA iz Vodnjana, Antonia Smareglia 27, OIB 98634230596 i IVANA BURŠIĆA iz Vodnjana, Antonia Smareglia 27, OIB 4173333639, koje zastupa punomoćnik Stelio Lapić, odvjetnik u Rovinju, protiv rješenja Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-1108/2016-112 od 25. rujna 2020., u sjednici vijeća održanoj 27. listopada 2020.

r i j e š i o j e

I. Odbija se žalba kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-1108/2016-112 od 25. rujna 2020.

II. Odbija se zahtjev žalitelja da im stečajni dužnik naknadi trošak ove žalbe u iznosu od 4.296,87 kn.

Obrazloženje

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-1108/2016-112 od 25. rujna 2020. je ukinuta odluka skupštine vjerovnika ovog stečajnog dužnika od 24. rujna 2020. koja glasi: „Ne prihvaća se ponuda ponuditelja Mosor projekt d.o.o. za kupnju k.č. 3827/2 k.o. Bale po cijeni od 106.080,55 kn.“

Iz obrazloženja u bitnome proizlazi da je na prijedlog stečajnog upravitelja sazvana skupština vjerovnika ovog stečajnog dužnika radi donošenja odluke o načinu prodaje nekretnina u stečajnom postupku. Stečajni je upravitelj u podnesku od 22. srpnja 2020. naveo da je u odnosu na k.č. 3827/2 k.o. Bale upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli – Stalna služba u Rovinju oglašavao prodaju navedene nekretnine, međutim tek na desetom objavljenom oglasu po početnoj cijeni od 106.080,55 kn pristigla je ponuda za kupnju nekretnine u iznosu od 106.900,00 kn. Stečajni upravitelj je o tome obavijestio punomoćnika većinskog vjerovnika odvjetnika Stelia Lapića iz Rovinja koji je uputio podnesak stečajnom upravitelju u kojem većinski vjerovnik nije suglasan da se sklopi kupoprodajni ugovor o prodaji nekretnine oznake k.č. 3827/2 k.o. Bale s ponuditeljem jer cijena predstavlja nerazmjerno nisku cijenu na štetu imovine stečajne mase, a sukladno stanju prijavljenih i

utvrđenih tražbina istom prodajom se ne bi riješila niti jedna tražbina, s obzirom na nastale troškove stečajnog postupka. Stečajni upravitelj pojašnjava da se nekretnine oznake k.č. 3827/2 i k.č. 3827/3 sve k.o. Bale nalaze u obuhvatu Prostornog plana uređenja općine Bale i unutar Urbanističkog plana naselja Bale. Prema Prostornom planu uređenja Općine Bale navedene nekretnine nalaze se u građevinskom području, međutim prema Urbanističkom planu naselja Bale iste se nalaze unutar zone Z3 – odmorište, vrt što znači da tamo nije moguća gradnja. Zbog navedenog razloga nije bilo prethodnih ponuda te iz gore navedenog razloga nije pristigla financijski bolja ponuda. Na skupštini vjerovnika od 24. rujna 2020., stečajni vjerovnici, donijeli su sa 97,18% glasova odluku da se ne prihvaća ponuda ponuditelja Mosor projekt d.o.o. za kupnju k.č. 3827/2 k.o. Bale po cijeni od 106.080,55 kn.

Na temelju odredbe čl. 108. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ), kojom je propisano da će sud na zahtjev razlučnog vjerovnika, stečajnog vjerovnika koji nije nižeg isplatnog reda, stečajnog upravitelja ili iznimno po službenoj dužnosti ukinuti odluku skupštine vjerovnika ako je protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika, sud je ukinuo odluku skupštine vjerovnika ovog stečajnog dužnika od 24. rujna 2020. kojom je odlučeno da se ne prihvaća ponuda ponuditelja Mosor projekt d.o.o. za kupnju k.č. 3827/2 k.o. Bale po cijeni od 106.080,55 kn, jer je ocijenjeno da je protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika. Prije svega, prigovor vjerovnika Milana i Ivana Buršića da stečajni upravitelj nije sukladno ranijoj odluci skupštine vjerovnika pristupio oglašavanju prodaje nekretnine 3827/2 po početnoj cijeni procjene vještaka ing. Ante Bandića koju je trebalo vršiti umanjivanjem u slučaju neuspješne prodaje u roku 30 dana slijedeće prodaje za cijenu 15% nižu od prethodne, nije osnovan. Naime, jednostavnom računskom operacijom kada se iznos od 458.000,00 kn u svakom od deset koraka (oglašavanja) smanji za 15% od prethodnog iznosa dolazi se upravo do iznosa od 106.080,60 kn. Redom: prvo umanjeno na iznos od 389.300,00 kn, zatim na 330.905,00 kn, pa 281.269,25 kn, pa 239.078,86 kn, pa 203.217,03 kn, pa 172.734,48 kn, 146.824,31 kn, pa 124.800,66 kn i na kraju na 106.080,56 kn. Ovakav način postupanja stečajnog upravitelja u cijelosti je u skladu sa odlukom skupštine od 14. ožujka 2019. koja glasi: „Poziva se stečajni upravitelj da pristupi prodaji k.č. br. 3827/2, po početnoj cijeni od 458.000,00 kn, s time da se u slučaju neuspješne prodaje ima u roku od 30 dana oglasiti sljedeća prodaja, za cijenu 15% nižu od prethodne.“ Po uvidu u oglas na sudačkoj mreži utvrđeno je da je stečajni upravitelj objavio ukupno 14 oglasa počevši od 18. svibnja 2019. pa do 24. svibnja 2020. Od toga četiri se odnose na prodaju pokretnina.

Nadalje, nije od značaja prigovor vjerovnika Milana i Ivana Buršića da je tijekom prodaje nekretnine stečajni upravitelj zaključio da se ta nekretnina nalazi unutar građevinskog područja naselja Bale, međutim da je njezin status namjena sportsko rekreacijska, oznake R1, R2, odnosno Z1, Z2 i Z3, igralište, odmorište, vrtić, te da bez obzira na to nije tražio od vještaka da se obzirom na izvršenu procjenu vještak izjasni o toj okolnosti, odnosno da li ta okolnost utječe na procijenjenu tržišnu vrijednost a time i prometnu vrijednost. Stečajni upravitelj doista ističe da urbanistički plan nije mijenjan nakon procjene vrijednosti nekretnina, što znači da je procjena rađena na pogrešnim osnovama. Međutim, sukladno navodima iz podneska stečajnog upravitelja od 22. srpnja 2020., okolnost da se predmetne nekretnine nalaze u građevinskom području, ali da se prema Urbanističkom planu naselja Bale iste nalaze unutar zone Z3 – odmorište, vrt, to znači da tamo nije moguća gradnja, pa je zbog toga procjena vrijednosti nekretnine mogla biti samo manja od doista procijenjenog iznosa. Zbog navedenog razloga nije ni bilo prethodnih ponuda, pa stoga ni viših od ponude Mosor

projekta d.o.o. Stoga, bez obzira na to da li je vještak prilikom procjene vrijednosti nekretnine u obzir propustio uzeti urbanistički plan uređenja, dobivena ponuda u iznosu od 106.080,55 kn predstavlja tržišnu vrijednost sporne nekretnine. To naročito stoga što se predmetna nekretnina oglašava već dulje vrijeme i nitko osim sadašnjeg ponuditelja nije iskazivao interes za istu. Nije osnovan ni prigovor vjerovnika Milana i Ivana Buršića da o postupku prodaje nisu obavještavani i to stoga što je stečajni upravitelj redovito dostavljao izvješća o tijeku stečajnoga postupka i stanju stečajne mase, a koja izvješća sadrže podatke o prodaji predmetne nekretnine, te su sva izvješća stečajnog upravitelja objavljena na e-Oglasnoj ploči sudova. U odnosu na sam postupak oglašavanja k.č. 3827/2 stečajni upravitelj smatra kako u odnosu na ponuditelja Mosor gradnja d.o.o. nema nikakvih zapreka ni ograničenja sa istim zaključiti ugovor o prodaji. Prema odredbi čl. 256. st. 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05 i 41/08; dalje: ZOO) slanje kataloga, cjenika, tarifa i drugih obavijesti, te oglasi dani štampom, lecima, radijem, televizijom ili na koji drugi način ne predstavljaju ponudu za sklapanje ugovora, nego samo poziv da se učini ponuda pod objavljenim uvjetima dok će prema st. 2. pošiljalac takvih poziva odgovarati za štetu koju bi pretrpio ponudilac ako bez osnovanog razloga nije prihvatio njegovu ponudu. Imajući na umu citiranu zakonsku odredbu, u konkretnom slučaju neprihvatanjem ponude Mosor projekta d.o.o. koju je stečajni dužnik dao u postupku javnog nadmetanja, na temelju odredbe čl. 35. st. 2. ZOO-a, pripadalo bi pravo na naknadu štete u svezi s davanjem ponude. Dakle, stečajni dužnik odgovarao bi ponuditelju kao učesniku tog natječaja za štetu koju bi pretrpio kao ponuditelj ako bez osnovanog razloga nije prihvatio ponudu tužitelja. U takvim okolnostima, a osobito kada i stečajni upravitelj smatra da ponuđeni iznos predstavlja tržišnu cijenu predmetne nekretnine, ocijenjeno je da je odluka skupštine vjerovnika protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika.

Protiv tog rješenja su žalbu izjavili stečajni vjerovnici Milan i Ivan Buršić zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, pogrešne primjene zakona i bitnih povreda odredaba postupka te predlaže da ovaj sud ukine pobijano rješenje i obveže stečajnog dužnika da stečajnim vjerovnicima naknadi trošak žalbe u iznosu od 4.296,87 kn.

U žalbi u bitnome ističu da je sudac donio odluku da se ne prihvaća ponuda ponuditelja Mosor projekt d.o.o. a ta ponuda očito ne postoji, zatim da skupština nije imala za dnevni red odluku o donošenju odluke o prihvatanju ponude za kupnju nekretnine zatim ističe da skupštini vjerovnika nije prezentirana ponuda te nije jasan identitet ponuditelja. Navodi i da sud nije jasno istaknuo što bi bio zajednički interes svih vjerovnika, a u skladu s načelima o zajedničarstvu. Ističe i da je stečajnom postupku zajednički interes stečajnih vjerovnika je onaj koji se tiče namirenja tražbina vjerovnika i zakonitog vođenja stečajnog postupka. Kada se tražbina vjerovnika ne može namiriti ni u najmanjem dijelu iz iznosa unovčenja imovine, zbog preniske cijene onda je zajednički interes da se imovina unovči po što višoj cijeni, o čemu ima i procjena nekretnina i stanje na tržištu. Da bi sud predviđao nekakve parnice i da bi tu nastali troškovi, što nije u nadležnosti stečajnog suda niti u smislu pretpostavljanja, predstavlja forsiranje vjerovnika da prihvate bilo kakvo raspolaganje nekretninom bez uporišta o stanju na tržištu i mogućnosti postizanja što povoljnijeg unovčenja imovine i to je zajednički interes stečajnih vjerovnika.

Odgovor na žalbu nije podnesen.

Žalba nije osnovana.

Ispitavši pobijano rješenje na temelju odredbe čl. 365. te 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, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP) u vezi s čl. 10. SZ-a u granicama razloga navedenih u žalbi i 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, ovaj sud nalazi da je rješenje suda prvog stupnja pravilno i zakonito.

U ovoj pravnoj stvari su stečajni vjerovnici na skupštini 14. ožujka 2019. donijeli odluku da stečajni upravitelj pristupi prodaji k.č. br. 3827/2 po početnoj cijeni od 458.000,00 kn s time da se u slučaju neuspješne prodaje ima u roku 30 dana oglasiti sljedeća prodaja po cijeni 15 posto nižoj od prethodne. Ostale nekretnine bi se unovčavale samo ako se prodajom ove ne prikupe dovoljna sredstva za podmirenje svih vjerovnika.

Stečajni upravitelj je sukladno propisima dostavljao Izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, a koja Izvješća su javno objavljivana na stečajnoj e-Oglasnoj ploči. Prodaje predmetne nekretnine su objavljivane i na stranici sudačke mreže te je objavljeno 14. oglasa od 18. svibnja 2019. do 24. svibnja 2020. te je jedini ponuditelj za predmetnu nekretninu bio Mosor projekt d.o.o.

Na skupštini od 31. kolovoza 2020. vjerovnik Milan Buršić je tražio odgodu skupštine kako bi s kupcem pokušao dogovoriti prodaju kako ove tako još jedne čestice kako bi se ostvarili uvjeti za namirenje svih stečajnih vjerovnika i troškova postupka, no na sljedećoj skupštini 24. rujna 2020. su vjerovnici donijeli odluku da se ne prihvaća ponuda ponuditelja Mosor projekt d.o.o.

Na prijedlog stečajnog vjerovnika Republike Hrvatske sud je ukinuo predmetnu odluku jer je suprotna zajedničkim interesima svih vjerovnika jer je ponuda dana sukladno uputi stečajnih vjerovnika. Stoga je sud donio pobijanu odluku da odluka o neprihvatanju jedine ponude nije u skladu sa zajedničkim interesom svih vjerovnika.

Ističe se da je stečajni postupak hitan te da mu je cilj unovčenje imovine stečajnog dužnika i da se iz te imovine podmire vjerovnici. U slučaju kada stečajni vjerovnici odbijaju prihvatanje ponude za unovčenje stečajne mase, a koja ponuda je dana sukladno odluci Skupštine vjerovnika te je jedina isto ne može biti sukladno interesu stečajnog vjerovnika za naplatom njihovog potraživanja i ciljem stečajnog postupka.

Slijedom navedenog, nisu relevantni žalbeni navodi koji ističu kako nije jasan identitet ponuditelja, iznos ponude te ostali navodi koji se tiču predmetne nekretnine, jer nije sporno da je ponuditelj jedini dao ponudu koja je sukladna odluci Skupštine vjerovnika, a žalitelji niti ne ističu da postoji druga – povoljnija ponuda za kupnju predmetne nekretnine.

Slijedom navedenog, pravilno je sud prvog stupnja utvrdio da u ovoj pravnoj stvari ispunjeni uvjeti iz čl. 108. SZ-a za ukidanje odluke skupštine vjerovnika jer je ista protivna zajedničkom interesu svih vjerovnika.

Zahtjev žalitelja za naknadom troškova stečajnog postupka je odbijen jer sukladno čl. 20. SZ-a u stečajnom postupku svaki vjerovnik snosi svoje troškove postupka.

Slijedom navedenog proizlazi da su u konkretnom slučaju bili ispunjeni uvjeti da se ukine odluka skupštine vjerovnika, pa je valjalo žalbu odbiti kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsko rješenje prema odredbi čl. 380. t. 2. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a.

Zagreb, 27. listopada 2020.

Predsjednica vijeća
Branka Šabarić Zovko

Broj zapisa: **1789a-35b7b**

Kontrolni broj: **0e8be-61f7c-cb371**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=BRANKA ŠABARIĆ ZOVKO, 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.