



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
PRIMLJENO

14 -02- 2019

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Stalna služba u
Slavonskom Brodu

18 -02- 2019

PRIMLJENO

Poslovni broj: 65 PZ-689/2019-2

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 EKO SLAVONIJA d.o.o. u stečaju, Slavonski Brod, Sjeverna vezna cesta bb, OIB 94762402535, odlučujući o žalbi sudionika u dražbi PRIMA CAPITALE d.o.o. Zagreb, Preradovićeva ulica 25, OIB 70541325254, protiv rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, Stalne službe u Slavonskom Brodu poslovni broj St-224/2014-130 od 10. siječnja 2019., u sjednici vijeća održanoj 5. veljače 2019.

riješio je

Ukida se rješenje Trgovačkog suda u Osijeku, Stalne službe u Slavonskom Brodu poslovni broj St-224/2014-130 od 10. siječnja 2019. u točki II. izreke i predmet vraća prvostupanjskom sudu na daljnji postupak.

Obrazloženje

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, Stalne službe u Slavonskom Brodu poslovni broj St-224/2014-130 od 10. siječnja 2019. oglašena je nevažećom prodaja dijela imovine stečajnog dužnika Eko Slavonija d.o.o. u stečaju, Slavonski Brod koju čini nekretnina označena sa kč. br. 1097/1, oranica Krčevine sa 34691 m², upisana u zk. ul. 1568 k.o. Bukovlje Brodsko, kupcu Prima Capitale d.o.o. Zagreb, za iznos kupoprodajne cijene od 337.001,00 kn (točka I. izreke), određeno da je taj kupac izgubio pravo na povrat jamčevine uplaćene u iznosu 67.000,00 kn, te da će se jamčevina koristiti za naknadu razlike između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi temeljem rješenja o dosudi po kojem je prodaja oglašena nevažećom i po novom rješenju o dosudi sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, kao i za troškove eventualne nove prodaje (točka II. izreke), predmetna nekretnina dosuđena sljedećem kupcu koji je ponudio prvu nižu cijenu koji je dužan uplatiti ponuđenu kupovninu u iznosu od 334.001,00 kn umanjenu za uplaćenu jamčevinu u roku od 30 dana, računajući od dana dostave ovog rješenja (točke III. i IV. izreke), jer će u protivnom i taj kupac izgubiti pravo na povrat jamčevine, a sud će odrediti da se predmetna nekretnina dosudi kupcu koji je ponudio prvu nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene (točka VII. izreke). U ostalim dijelovima rješenja (točke V., VI. i VIII. izreke) pobliže su navedeni podaci za uplatu kupovnine i poreza, te određeno da će se nekretnina predati kupcu nakon pravomoćnosti rješenja i uplate kupovnine i odrediti prijenos prava vlasništva u zemljišnim knjigama na njegovo ime.

Protiv tog rješenja žalbu je podnio Prima Capitale d.o.o. Zagreb pobijajući ga djelomično u točki II. izreke zbog bitne povrede odredaba ovršnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. U žalbi u bitnom navodi kako je prvostupanjski sud prejudicirao konačan ishod postupka prodaje nekretnine i protuzakonito utvrdio da je kupac izgubio pravo na povrat jamčevine. Žalitelj smatra da odluku o tome hoće li se i koliki iznos jamčevine oduzeti kupcu na temelju odredbe članka 106. stavka 3. Ovršnog zakona, sud može donijeti tek nakon okončanja samog postupka prodaje. Nadalje, žalitelj tvrdi da prvostupanjski sud pogrešno tumači navedenu zakonsku odredbu koja govori o razlici između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji pri čemu je jasno da se pod novom prodajom podrazumijeva nova dražba, a ne nova dosuda nekretnine prvom sljedećem najpovoljnijem kupcu u sklopu jedne dražbe, kako to proizlazi iz pobijanog rješenja. Predlaže da ovaj žalbeni sud preinači pobijano rješenje tako da točku II. izreke izmjeni tako da umjesto utvrđenja da je kupac izgubio pravo na povrat jamčevine, utvrdi da se jamčevina zadržava do okončanja postupka unovčenja nekretnine.

Žalba je osnovana.

Pobijano rješenje ispitano je na temelju odredbe članka 365. stavka 2. u vezi s člankom 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine broj“ broj: 148/11 – pročišćeni tekst, 25/13 i 89/14; dalje: ZPP) i člankom 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17) u granicama žalbenih razloga, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 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 navedeno je kako je u ovom stečajnom postupku rješenjem od 20. srpnja 2017. određeno da će se imovina stečajnog dužnika opterećena razlučnim pravima koju čini predmetna nekretnina prodavati u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom koju će provesti Financijska agencija s tim da je zaključkom od 16. listopada 2017. utvrđena njena vrijednost u iznosu od 670.000,00 kn. Na temelju izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi koji je nakon završetka elektroničke javne dražbe sastavila Financijska agencija, rješenjem o dosudi od 13. studenog 2018. predmetna nekretnina dosuđena je društvu Prima capitale d.o.o. Zagreb, kao najpovoljnijem ponuditelju i određen rok u kojem taj kupac treba izvršiti uplatu kupoprodajne cijene. Kako taj kupac nije izvršio uplatu kupovnine, prvostupanjski sud je pozivom na odredbu članka 106. stavci 2. i 3. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14 i 55/16) donio pobijano rješenje kojim je, pored ostalog, prodaju oglasio nevažećom i uskratio kupcu pravo na povrat jamčevine u iznosu 67.000,00 kn koja će se koristiti za naknadu razlike između kupovnine postignute na prodaji koja je oglašena nevažećom i novoj prodaji, kao i za troškove eventualne nove prodaje. S obzirom na to da iz izvješća Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi proizlazi da je prema redu veličine ponuđenih cijena sljedeća niža ponuđena cijena ponuditelja Maroja Stjepovića u iznosu 334.001,00 kn koji je uplatio jamčevine u traženom roku, prvostupanjski je sud utvrdio da su ispunjene pretpostavke za dosudu nekretnine tom kupcu na temelju odredbe članka 247. Stečajnog zakona i odredbe članka 103. stavka 6. Ovršnog zakona.

Prema odredbi članka 247. stavka 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. Prema odredbi članka 106. Ovršnog zakona, kupac je dužan uplatiti na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu, kupovninu u roku određenom u zaključku o prodaji; ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom; iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. O tome odluku donosi sud i dostavlja je Agenciji radi prijenosa novčanih sredstava.

Osnovano žalitelj tvrdi da je prvostupanjski sud suprotno navedenim zakonskim odredbama donio odluku kojom je utvrdio da je kupac kojemu je nekretnina bila dosuđena kao najpovoljnijem kupcu izgubio pravo na povrat jamčevine, samom činjenicom da nije u određenom roku platio kupoprodajnu cijenu. Štoviše, to utvrđenje je u suprotnosti s ostalim dijelom točke II. izreke kojim sud zapravo navodi sadržaj odredbe članka 106. stavka 3. Ovršnog zakona, a iz koje ne proizlazi da je kupac izgubio pravo na povrat jamčevine. O tome hoće li i za koji iznos kupac koji nije uplatio kupovninu izgubiti pravo na povrat jamčevine ovisi o tome po kojoj će se cijeni nekretnina prodati drugim kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako su ispunili uvjete da im se nekretnina dosudi (članak 103. stavak 6. Ovršnog zakona) odnosno o tome hoće li se nekretnina uopće prodati onim kupcima koji su sudjelovali na toj prodaji ili će sud odrediti novu prodaju (članak 106. stavak 3. Ovršnog zakona).

Prema tome, u ovom stadiju postupka prodaje nekretnine, nisu bile ispunjene pretpostavke za odlučivanje o zadržavanju jamčevine, djelomično ili u cijelosti. O tome će prvostupanjski sud moći odlučivati tek nakon što nekretnina bude prodana, jer će se tek tada znati koja je razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji i koji su troškovi nove prodaje.

Zbog pogrešne primjene odredbe članka 106. stavka 3. Ovršnog zakona, prvostupanjski sud je donio nepravilno i nezakonito rješenje, koje žalitelj s pravom pobija.

Zato je na temelju odredbe članka 380. točke 3. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. Stečajnog zakona valjalo uvažiti žalbu i ukinuti rješenje prvostupanjskog suda u pobijanom dijelu te predmet vratiti prvostupanjskom sudu na daljnji postupak.

Zagreb, 5. veljače 2019.



Predsjednik vijeća
Dubravka Matas, v. r.

Za točnost otpis - ovlaštenu službenicu
Brankica Curman