



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 65 Pž-4067/2020-2

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 Matas, predsjednika vijeća, Lenke Ćorić, suca izvjestitelja i Mladena Šimundića, člana vijeća, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom COFAR konzalting i trgovački poslovi d.o.o. Matulji, Matuljska cesta 19/d, OIB 25503981805, odlučujući o žalbama ponuditelja RI HOME d.o.o. Rijeka, Bihaćka 3, OIB 65476560345, kojeg zastupa punomoćnik Frane Dobrović, odvjetnik u Rijeci, i razlučnog vjerovnika NEDE SINJICKI iz Matulja, Matuljska cesta 19/d, OIB 37380680527, protiv rješenja Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-517/2018-93 od 28. kolovoza 2020., dopunjenog rješenjem poslovni broj St-517/2018-96 od 28. kolovoza 2020., u sjednici vijeća održanoj 7. listopada 2020.

r i j e š i o j e

Odbijaju se kao neosnovane žalbe ponuditelja i razlučnog vjerovnika i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-517/2018-93 od 28. kolovoza 2020. dopunjeno rješenjem poslovni broj St-517/2018-96 od 28. kolovoza 2020.

Obrazloženje

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-517/2018-93 od 28. kolovoza 2020. utvrđeno je da je kupac Maurizio Beghelli, Italija, Verona, Via Veneto 28, Villafranca di Verona, OIB 76711934541 ponudio cijenu u iznosu 2.514.284,39 kn za nekretninu upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija k.č.br. 1157/5 pašnjak, površine 894 m² upisana u z.k.ul. 1606 k.o. 320056 Poljane i da su ispunjene pretpostavke za dosudu nekretnine (točka I. izreke), pa je nakon toga tom kupcu dosuđena predmetna nekretnina i naloženo da u roku od trideset dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi uplati razliku kupovnine u visini 2.199.427,51 kn, određena uknjižba prava vlasništva u korist kupca na dosuđenoj nekretnini nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac uplati razliku kupovnine, kao i brisanje zemljišnoknjižnih upisa zabilježbi i tereta koji prestaje prodajom nekretnine (zabilježbe otvaranja stečajnog postupka, zabilježbe rješenja o prodaji nekretnine u stečajnom postupku, uknjižbe prava zalogu u korist Erste&Steiermarkische bank d.d. Rijeka, uknjižbi prava zalogu u korist Nede Sinjicki na temelju dva ugovora o zajmu i zabilježbe ovrhe) i naloženo Općinskom sudu u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija izvršiti uknjižbu prava vlasništva i brisanje zabilježbi i tereta na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde suda da je kupovina plaćena u cijelosti (točke II. do VI. izreke); određeno da će sud rješenjem oglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju, ako kupac u roku koji

mu je određen rješenjem, ne položi kupovninu (točka VIII. izreke) i da će se rješenje objaviti na e-Oglasnoj ploči sudova i mrežnim stranicama Financijske agencije i time smatrati da je dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na e-Oglasnoj ploči sudova i naloženo Općinskom sudu u Rijeci, Zemljišnoknjižnom odjel Opatija, da u z.k.ul. 1606 k.o. 320056 Poljane, izvrši zabilježbu dosude predmetne nekretnine (točke IX. do XI. izreke).

Rješenjem poslovni broj St-517/2018-96 od 28. kolovoza 2020. to rješenje je dopunjeno u izreci tako da je na početku točke VIII. dodan tekst „Sud će odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji će ponuditi nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji će im za to biti određen.“. Rješenje o dopuni je postalo pravomoćno istekom roka za žalbu.

Ponuditelj Ri Home d.o.o. Rijeka i razlučni vjerovnik Neda Sinjicki iz Matulja su protiv rješenja podnijeli žalbe.

Ponuditelj svojom žalbom pobija rješenje u cijelosti zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. U žalbi u bitnome navodi da stečajni sud nije smio provoditi prodaju nekretnine putem Financijske agencije prije nego što je obustavljen ovršni postupak koji se vodio pred Općinskim sudom u Rijeci, Stalna služba u Opatiji pod poslovnim brojem Ovr-4159/2018 za prisilnu prodaju iste nekretnine, zatim da nekretnina koja se na e-dražbi kod Financijske agencije u ovom postupku prodavala kao „samostojeća obiteljska kuća S+P+2, površine 494,38 m²“ pravno i faktički ne postoji i k tome je različita od one navedene u rješenju o dosudi. Žalitelj potom opširno obrazlaže zašto smatra da prije prodaje nije pravilno utvrđena vrijednost nekretnine, te konačno tvrdi da je nekretnina koja je prodana poljoprivredno zemljište koje je u zemljišnim knjigama označeno kao pašnjak površine 894 m², dok je izgrađeni objekt nezakonita gradnja koju će trebati ukloniti, pa strana fizička osoba ne može postati vlasnikom te nekretnine. Predlaže da ovaj žalbeni sud uvaži žalbu, ukine pobijano rješenje o dosudi i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovan postupak radi pravilnog utvrđivanja vrijednosti nekretnine putem ovlaštenog sudskog vještaka i na zakonom propisan način.

Razlučni vjerovnik, pak, svojom žalbom prvostupanjsko rješenje pobija u cijelosti zbog svih zakonom predviđenih žalbenih razloga. U žalbi uvodno ukazuje na nezakonitost ovog stečajnog postupka od njegovog otvaranja i tvrdi da se pobijanim rješenjem zadire u njegova prava kao razlučnog vjerovnika zato što se nezakonitom prodajom pokušava onemogućiti realizacija njegovog razlučnog prava i prava retencije na osnovu uloga u nekretninu, te da je nezakonitim postupanjem suda onemogućeno sudjelovanje barem dva dodatna natjecatelja u dražbi i zbog toga smanjena konkurencija i postignuta niža cijena. Također tvrdi da postupak utvrđivanja vrijednosti nekretnine nije pravilno proveden, posebno zato što su, nakon vještačenja izvršeni radovi u vrijednosti preko 1,5 milijuna kuna, te da je upravo on financirao sve te radove, da se nalazi u mirnom i zakonitom posjedu nekretnine na temelju ugovora o najmu koji je još uvijek na snazi, a stečajnom upravitelju nekretnina nikad nije predana, zbog čega su kupci dovedeni u zabludu. Žalitelj zatim navodi da je prodan nezakonito sagrađen objekt na poljoprivrednom zemljištu, da postoji razlika između nekretnine navedene u rješenju o dosudi i one koja je prodana na e-dražbi putem Financijske agencije, te da talijanski državljanin ne može valjano steći pravo vlasništva na

poljoprivrednom zemljištu. Predlaže uvažiti žalbu i poništiti cjelokupan postupak, a potom odrediti vještačenje radi ispravnog utvrđivanja vrijednosti nekretnine i ponoviti dražbu.

Stečajni upravitelj podnio je odgovore na obje žalbe.

U odgovoru na žalbu ponuditelja navedeno je da je ovršni postupak koji se vodio radi prisilne prodaje nekretnine, prekinut nakon otvaranja stečajnog postupka i nakon toga ustupljen Trgovačkom sudu u Rijeci na daljnji postupak na temelju odredbe članka 169. Stečajnog zakona. U tome je postupku zaključkom određen način i uvjeti prodaje predmetne nekretnine u kojem se posebno navodi njen opis kao samostojeće obiteljske kuće S+P+2 korisne površine 494,38 m² u skladu s opisom stalnog vještaka Lea Kurelića i utvrđena vrijednost u iznosu od 6.297.137,57 kn. Stečajni upravitelj dalje navodi kako je neprijeporno da samostojeća obiteljska kuća izgrađena na navedenoj nekretnini na dan otvaranja stečajnog postupka, nije bila upisana u katastar i zemljišne knjige, ali tvrdi da ne postoji nikakav razlog da se nekretnina na ovaj način ne može prodavati u stečajnom postupku, pa je zato tako i opisana u pozivu za sudjelovanje u trećoj elektroničkoj javnoj dražbi Financijske agencije od 20. svibnja 2020. Okolnost da je u rješenju o dosudi naveden onakav opis nekretnine kakav je sadržan u zemljišnim knjigama, ne znači da je predmet dosude bila druga nekretnina odnosno time nije došlo do promjene ili sumnje glede nekretnine koja se prodala i dosudila. U odnosu na žalbene navode o nepravilnom i nezakonitom utvrđivanju vrijednosti nekretnine tvrdi da je uzet u obzir nalaz i mišljenja sudskog vještaka iz 2015. godine i da su se o visini vrijednosti suglasili različiti vjerovnici na ročištu održanom 11. srpnja 2019., te da nakon otvaranja stečajnog postupka nikakvi novi radovi nisu izvedeni na predmetnoj nekretnini. Zaključno, stečajni upravitelj navodi da se ne radi o poljoprivrednom, nego o građevinskom zemljištu na kojem je dopuštena izgradnja, pa vlasnikom nekretnine može postati i strana pravna ili fizička osoba i u prilogu tome dostavlja presliku potvrde glavnog projekta od 27. prosinca 2010. Predlaže odbiti žalbu kao neosnovanu i potvrditi rješenje prvostupanjskog suda.

S obzirom na to da se žalbeni razlozi razlučnog vjerovnika uglavnom podudaraju s onima iz žalbe ponuditelja, stečajni upravitelj je u odgovoru na žalbu razlučnog vjerovnika ponovio ono što je naveo u odgovoru na žalbu ponuditelja, s tim da je dodao da se upravo razlučni vjerovnik suglasio s procjenom vrijednosti nekretnine i nije se protivio njenoj prodaji, te da pogrešno smatra da postoji njegovo pravo da nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi ostane u posjedu nekretnine na temelju ugovora o najmu jer za to ne postoji nikakav valjan razlog, a što se tiče prava retencije tvrdi da je razlučni vjerovnik prijavio tražbinu u iznosu od 1.604.457,33 kn koja je priznata kao tražbina drugog višeg isplatnog reda i može se namiriti iz stečajne mase, a nakon pravomoćnosti rješenja o prodaji ne postoji mogućnost namirenja njegove tražbine iz nekretnine. Također predlaže odbiti kao neosnovanu i žalbu razlučnog vjerovnika.

Kupac Maurizio Beghelli, kojeg zastupa punomoćnik Marko Hršić, odvjetnik u Rijeci, dao je odgovor na obje žalbe u kojem prvenstveno navodi da je žalba ponuditelja podnesena izvan zakonom propisanog roka, zatim da je ovršni postupak prekinut zbog otvaranja stečajnog postupka, te se nakon toga Općinski sud u Rijeci oglosio stvarno nenadležnim za provedbu ovrhe i na temelju odredbe članka 169. stavka 7. Stečajnog zakona predmet ustupio Trgovačkom sudu u Rijeci kao stvarno nadležnom sudu koji vodi stečajni postupak nad stečajnim dužnikom. U odnosu na tvrdnje oba žalitelja da je nekretnina u pozivu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi i rješenju o dosudi različito opisana, ističe da su

bespredmetne i bez utjecaja na zakonitost pobijanog rješenja jer je na objektivan način moguće utvrditi da je predmet prodaje jasno označena nekretnina koja je upisana u zk.ul. 1606, k.o. Poljane, k.č.br. 1157/5, pašnjak, a koja je u naravi samostojeća obiteljska kuća, površine 494,38 m², u visokoj roh bau izvedbi. Dalje navodi da ponuditelj nije stranka u stečajnom postupku, pa nije aktivno legitimiran pobijati vrijednost nekretnine koja je predmet prodaje, a osim toga plaćanjem jamčevine i sudjelovanjem na javnoj dražbi prihvatio je utvrđene uvjete prodaje, pa samim time i utvrđenu vrijednost. Također ističe da legalnost objekta nije predmet rješenja o dosudi i ne može se zbog toga pobijati, dok je s druge strane moguće uvidom u potvrdu glavnog projekta utvrditi da je investitoru dozvoljena gradnja i izvođenje radova prema tom projektu i da je objekt legalan. Iz istih razloga ističe da su netočne tvrdnje oba žalitelja o tome da je riječ o poljoprivrednom zemljištu, iako je očito da je riječ o građevinskom zemljištu na kojem je gotovo dovršen objekt u gradnji izgrađen na temelju pravomoćnog i izvršnog akta o građenju. U odnosu na žalbene razloge razlučnog vjerovnika tvrdi da je zaključkom stečajnog suda izričito utvrđeno da je predmetna nekretnina slobodna od osoba i stvari, da se sam kupac u to osobno uvjerio, te da samostalan i neposredan posjed ima upravo stečajni dužnik, dok razlučni vjerovnik, kao imatelj poslovnih udjela u stečajnom dužniku nastoji fabriciranjem dokumentacije, konkretno ugovora o najmu, spriječiti prodaju nekretnine. Stoga sve žalbene razloge smatra pravno neosnovanim, paušalnim i isključivo usmjerenim na odugovlačenje postupka. Predlaže da ovaj žalbeni sud odbaci žalbu ponuditelja, kao nepravodobnu, odnosno da je odbije kao neosnovanu u cijelosti, kao i žalbu razlučnog vjerovnika te potvrdi pobijano rješenje.

Žalbe su neosnovane.

Pobijano rješenje ispitano je na temelju odredbe članka 365. stavka 2. u vezi s člankom 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14 i 70/19; 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., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava (članak 356. ZPP-a).

Suprotno navodima iz odgovora na žalbu koji je podnio kupac, žalba ponuditelja je pravodobna. Naime, točno je da je zadnji dan roka za podnošenje žalbe bio 8. rujna 2020. i da je ponuditelj putem elektroničke komunikacije podnio žalbu 9. rujna 2020. Međutim, iz podataka iz dijela spisa, koji je uz žalbe dostavljen ovom sudu, očito je da elektronička komunikacija nije bila moguća zadnjeg dana roka za podnošenje žalbe oko 22 sata, pa je ponuditelj o tome izvijestio stečajnog suca i žalbu podnio sudu faxom i poslao je na elektroničku adresu stečajnog suca.

Prema odredbi članka 17. Pravilnika o elektroničkoj komunikaciji („Narodne novine“ broj 5/20) u slučaju da vanjskom korisniku sustava, zbog nedostupnosti sustava, nije moguće u elektroničkom obliku predati podnesak dva sata prije isteka roka, vanjski korisnik sustava dužan je bez odgode prijaviti nedostupnost administratoru sustava; u tome slučaju se rok za predaju podnesaka produžuje za jedan dan od trenutka dostupnosti sustava.

Dakle, točne su tvrdnje kupca iz odgovora na žalbu, da je u tom slučaju žalitelj bio dužan bez odgode prijaviti nedostupnost sustava administratoru sustava u kojem slučaju bi se rok za predaju podneska produžio za jedan dan od trenutka dostupnosti sustava. Umjesto toga

ponuditelj je dostavio žalbu putem faksa sudu odnosno na elektroničku adresu stečajnog suca. Međutim po ocjeni ovog suda takvo postupanje ne može ići na štetu žalitelja tako da se njegova žalba smatra nepravodobnom.

U obrazloženju pobijanog rješenja navedeno je kako je rješenjem o prodaji poslovni broj St-517/18-46 od 23. svibnja 2019. određena prodaja nekretnine stečajnog dužnika i zaključkom o prodaji poslovni broj St-517/18-55 od 11. srpnja 2019. određeni način i uvjeti prodaje nekretnine. Nakon završetka elektroničke javne dražbe, Financijska agencija je obavijestila sud o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi, prikupljenim ponudama i drugim potrebnim podacima iz kojih proizlazi da je na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi ponuditelj Maurizio Beghelli dao najpovoljniju ponudu za kupnju predmetne nekretnine u visini 2.514.284,39 kn. Stoga je pozivom na odredbe članaka 103. do 109. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17) i članka 89. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19) donio rješenje o dosudi nekretnine kupcu koji je dao najpovoljniju ponudu.

Prije svega valja istaknuti da žalitelji ne osporavaju pravilnost provođenja postupka javne dražbe i činjenicu da je kupac Maurizio Beghelli dao najpovoljniju ponudu i time stekao pravo na dosudu nekretnine na temelju odredbe članka 103. Ovršnog zakona.

Neosnovane su tvrdnje oba žalitelja da se prodaja nekretnine u ovom postupku ne može provoditi prije nego što bude obustavljen ovršni postupak koji se radi prodaje iste nekretnine vodio pred Općinskim sudom u Rijeci, jer je iz podataka u spisu razvidno da je rješenjem Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, poslovni broj Ovr 4159/18-19 od 25. ožujka 2019. utvrđen prekid ovršnog postupka zbog otvaranja stečajnog postupka nad ovršenikom, taj sud se oglasio stvarno nenadležnim za provedbu ovrhe te predmet ustupio stvarno nadležnom sudu (članak 169. stavak 7. Stečajnog zakona) koji je proveo postupak prodaje ove nekretnine u stečajnom postupku koji se vodi nad dužnikom. Stoga, žalitelji pogrešno smatraju da je ovršni postupak trebalo obustaviti da bi se mogla provesti prodaja nekretnine u stečajnom postupku.

Prema odredbi članka 247. stavka 1. Stečajnog zakona nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini. To znači da stečajni sud prilikom prodaje nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo primjenjuje odredbe Ovršnog zakona, uvažavajući izuzetke propisane člankom 247. Stečajnog zakona.

Tvrdnje razlučnog vjerovnika o tome da je cijeli ovaj stečajni postupak proveden nezakonito na njegovu štetu, irelevantne su za ovaj žalbeni postupak jer se u njemu odlučuje samo o pravilnosti i zakonitosti rješenja o dosudi nekretnine najpovoljnijem kupcu, a ne o pravilnosti i zakonitosti svih odluka koje su donesene tijekom stečajnog postupka od njegovog otvaranja do danas.

Oba žalitelja neosnovano dovode u pitanje pravilnost utvrđivanja vrijednosti nekretnine, jer se ni ti žalbeni razlozi ne mogu isticati u žalbi protiv rješenja o dosudi. To se prvenstveno odnosi na ponuditelja za kojega je potpuno irelevantno kako je utvrđena vrijednost nekretnine. Bitno je samo da je postupak prodaje na elektroničkoj javnoj dražbi

proveden na način propisan odredbom članka 247. stavci 5. i 6. Stečajnog zakona i pravilima Ovršnog zakona o prodaji nekretnine, te da je potom nekretnina dosuđena najpovoljnijem kupcu. Osim toga, iz zapisnika s ročišta održanog 11. srpnja 2019. radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine proizlazi da je upravo razlučni vjerovnik Neda Sinjicki predložio da se vrijednost nekretnine odredi prema procijeni ovlaštenog sudskog vještaka iz svibnja 2015. u iznosu od 6.297.137,57 kn, dok je stečajni upravitelj bio predložio manji iznos od 4.547.678,75 kn.

Iz sadržaja obje žalbe nije jasno zašto žalitelji dovode u pitanje pravilnost i zakonitost rješenja o dosudi pozivanjem na različito označavanje nekretnine u rješenju o prodaji i elektroničkoj javnoj dražbi, s jedne strane i pobijanog rješenja, s druge strane. Naime, zbog toga bi pravni interes za podnošenje žalbe mogao imati samo kupac, ako bi time bio doveden u zabludu da je kupio samo zemljište bez izgrađenog objekta na njemu. Međutim, u odredbi članka 9. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 154/14) sadržano je načelo pravne jedinstvenosti nekretnine tako da je propisano da pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje. Prema tome, i u situaciji kada ono što je izgrađeno na nekretnini nije posebno opisano i označeno, ne znači da ne čini dio te nekretnine, nego upravo suprotno.

Netočne su i tvrdnje oba žalitelja da bi već samim time što je u zemljišne knjige kao kultura nekretnine upisano „pašnjak“ značilo da je riječ o poljoprivrednom zemljištu na kojem pravo vlasništva prema posebnim propisima ne mogu stjecati strani državljani, uključujući i državljane država članica Europske unije. Iz procjene vrijednosti nekretnine, a također i iz isprava, koje su uz odgovore na žalbu dostavili stečajni upravitelj i kupac, očito je da je riječ o građevinskom zemljištu, dakle nekretnini koja se nalazi unutar granica građevinskog zemljišta. Za državljane država članica Europske unije ne postoji zabrana stjecanje prava vlasništva na tim nekretninama. Uostalom, nijedan žalitelj ne tvrdi da na predmetnoj nekretnini, iako je označena kao pašnjak, nije već izgrađena stambena zgrada u visokoj rohbau izvedbi, što svakako ne bi bilo moguće da je riječ o poljoprivrednom zemljištu.

U vezi s tim valja dodati da bi pravni interes za isticanje žalbenih razloga eventualne nelegalnosti sagrađenog objekta, mogao imati samo kupac koji će trpjeti eventualne posljedice nelegalno izgrađenog objekta.

Tvrdnje razlučnog vjerovnika da on ima pravo posjeda predmetne nekretnine na temelju ugovora o najmu također nisu relevantne za odlučivanje o pravilnosti i zakonitosti pobijanog rješenja. Naime, prema odredbi članka 88. stavka 1. Ovršnog zakona ugovori o najmu, odnosno zakupu nekretnine koji su sklopljeni i upisani u zemljišnu knjigu prije stjecanja založnoga prava ili prava na namirenje radi čijega se ostvarenja ovrha traži, ne prestaju prodajom nekretnine; kupac stupa na mjesto najmodavca, odnosno zakupodavca od trenutka stjecanja vlasništva nekretnine, a prema stavku 2. ugovori o najmu ili zakupu koji nisu upisani u zemljišnu knjigu prije stjecanja založnoga prava ili prava namirenja radi čijega se ostvarenja ovrha traži, prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi nekretnine kupcu.

Dakle, pod uvjetom da je valjan ugovor o najmu na koji se poziva razlučni vjerovnik i da je njegovo postojanje upisano u zemljišnu knjigu, to bi samo značilo da će prodaja nekretnine utjecati na njegov prestanak ili nastavak ovisno o tome je li u zemljišne knjige bilo

upisano postojanje tog ugovora prije ili poslije upisa založnog prava na nekretnini. U slučaju da postojanje ugovora o najmu nije upisano u zemljišne knjige, taj ugovor prestaje pravomoćnošću rješenja o dosudi.

Prema tome, svojim žalbenim navodima žalitelji nisu doveli u pitanje pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja, koje je prvostupanjski sud donio nakon što je pravilno utvrdio da je kupac Maurizio Beghelli, dao najpovoljniju ponudu za kupnju nekretnine prije završetka elektroničke javne dražbe.

Zato je na temelju odredbe članka 380. točke 2. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. Stečajnog zakona valjalo odbiti žalbe ponuditelja i razlučnog vjerovnika i potvrditi rješenje prvostupanjskog suda.

Zagreb, 7. listopada 2020.

Predsjednik vijeća
Dubravka Matas

Broj zapisa: **17899-a3230**

Kontrolni broj: **07d3e-d738c-13c26**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DUBRAVKA MATAS, 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.