



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 65 Pž-1077/2021-2

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 MESNICE FIOLIĆ d.o.o. u stečaju, Zagreb, Križanići 41, OIB 60931475547, odlučujući o žalbi kupca MOBIDOM d.o.o., Zagreb, Mihovila Kombola 17/6, OIB 40870983486, kojeg zastupa punomoćnik Nevio Svilar, odvjetnik u Zagrebu, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-5664/2016-170 od 2. veljače 2021., ispravljenog rješenjem poslovni broj St-5664/2016-188 od 12. veljače 2021., u sjednici vijeća održanoj 3. ožujka 2021.

r i j e š i o j e

Odbija se žalba kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-5664/2016-170 od 2. veljače 2021., ispravljenog rješenjem poslovni broj St-5664/2016-188 od 12. veljače 2021.

Obrazloženje

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-5664/2016-170 od 2. veljače 2021. kupcu Mobidom d.o.o. Zagreb dosuđena je nekretnina stečajnog dužnika upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu označena kao k.č. br. 255/1, kuća bb, zgrada, dvorište i oranica površine 1111 m² i k.č. br. 255/3, oranica površine 2108 m², upisana u zk. ul. 413, k.o. 9996, Mlaka, za kupovninu u iznosu od 3.267.500,00 kn i naloženo kupcu da u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi uplati razliku kupovnine u iznosu od 3.042.500,00 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, prijedloga za određivanje privremene mjere, založnog prava i zabrane otuđenja i opterećenja) i da će se nekretnina predati kupcu zaključkom o predaji (točke I. do VII. izreke). U točki VIII. izreke rješenja određeno je da će sud rješenjem oglasiti prodaju nevažećom i nekretninu dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili ako kupac ne uplati razliku kupovnine i u tom slučaju će se iz položene jamčevine namiriti troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. Potom je određeno da će se rješenje objaviti na e-Oglasnoj ploči sudova i time smatrati dostavljenim svim osobama kojima je dostavljen

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 Novom Zagrebu da izvrši zabilježbu dosude predmetne nekretnine.

Rješenje je ispravljeno rješenjem poslovni broj St-5664/2016-188 od 12. veljače 2021. u odnosu na naziv kupca tako da umjesto „Mobidon d.o.o.“ treba pisati „Mobidom d.o.o.“. Protekom roka za žalbu rješenje je postalo pravomoćno.

Kupac Mobidom d.o.o. Zagreb je protiv tog rješenja pravovremeno podnio žalbu zbog „svih zakonom dopuštenih razloga“. U žalbi u bitnome navodi da odustaje od polaganja preostalog dijela kupovnine i traži povrat cjelokupnog iznosa jamčevine od 225.000,00 kn zato što je prema njegovim saznanjima predmetna nekretnina pretrpjela oštećenja u potresu od 29. prosinca 2020. koji se dogodio nakon što je on imao priliku razgledati nekretninu. Tvrdi da do završetka javne dražbe 10. siječnja 2021. nije znao za oštećenja, dok je za njih saznao tek u neposrednom kontaktu s trenutnim zakupnikom Mariom Navračićem koji mu je potvrdio da je o nastaloj šteti obavijestio stečajnog upravitelja. Žalitelj zatim navodi kako je pokušao stupiti u kontakt s osobama ovlaštenim za eventualno ponovno razgledavanje nekretnine i utvrđivanja razmjera potresa, ali da su njegova nastojanja ostala bez uspjeha. Poziva se na okolnost da je potres viša sila koja je nastala nakon što je on imao priliku razgledati nekretninu i da se nekretnine na javnoj dražbi prodaju po načelu viđeno kupljeno i smatra da su se stekli uvjeti za povrat jamčevine u cijelosti. Predlaže donošenje rješenja o oglašavanju prodaje nevažećom i vraćanju plaćene jamčevine.

U odgovoru na žalbu stečajni upravitelj je naveo da nisu točni navodi žalitelja o tome da je nekretnina znatnije oštećena u potresu i da mu nakon potresa nije omogućeno ponovno razgledavanje nekretnine, zatim da je interes za stanje nekretnine pokazao samo B2 Kapital d.o.o. koji je ujedno i razlučni vjerovnik, ali ni on nakon obavijesti o stanju zgrade nije tražio eventualnu odgodu već započete prodaje, dok žalitelj, kao kupac koji je na dražbi dao najpovoljniju ponudu, nije kontaktirao stečajnog upravitelja i tražio dodatna pojašnjenja ili ponovno razgledavanje nekretnine.

Žalba je neosnovana.

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. točke 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava (članak 356. ZPP-a).

U obrazloženju rješenja navedeno je kako se nekretnina stečajnog dužnika prodavala u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja na temelju odredbe članka 247. Stečajnog zakona i da je nakon završetka elektroničke javne dražbe, Financijska agencija dostavila izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi na temelju kojega je sud utvrdio da su u nadmetanju sudjelovala tri ponuditelja koji su uplatili jamčevinu i da je zadnju važeću najvišu ponudu dao Mobidom d.o.o., Zagreb u iznosu od 3.267.500,00 kn. Kako su time ispunjene pretpostavke za dosudu nekretnine, prvostupanjski sud je pozivom na odredbe članaka 106. i 108. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i

73/17) i članka 98. stavka 1. (pravilno bi bilo članka 96.) Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19) donio rješenje o dosudi nekretnine kupcu koji je dao najpovoljniju ponudu.

Iz sadržaja žalbe razvidno je da žalitelj ne osporava pravilnost provođenja postupaka javne dražbe koji je prethodio donošenju pobijanog rješenja, kao ni činjenicu da je upravo on dao najpovoljniju ponudu i time stekao pravo na dosudu nekretnine na temelju odredbe članka 103. Ovršnog zakona. Žalitelj samo želi odustati od kupovnine uz povrat jamčevine koju je dao. Međutim, sve ono što je navedeno u prilog osnovanosti žalbe, ne može biti razlog za oglašavanje prodaje nevažećom.

Prema odredbi članka 103. stavka 6. Ovršnog zakona u rješenju o dosudi sud će odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen; u tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine; sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu. Nadalje, prema odredbi članka 106. stavaka 2. i 3. Ovršnog zakona 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. Sadržaj ovih zakonskih odredaba djelom je unesen u točku VIII. izreke pobijanog rješenja.

Žalitelj traži postupanje suprotno navedenim zakonskim odredbama, odnosno da se već sada prije pravomoćnosti rješenja o dosudi i prije isteka roka za uplatu kupovnine, prodaja ogласи nevažećom i pri tome svojom žalbom sprječava nastupanje pravomoćnosti rješenja i početak tijeka roka za uplatu kupovnine iz točke III. izreke pobijanog rješenja.

Iz podataka u spisu proizlazi da je nadmetanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi provedeno u razdoblju od 24. prosinca 2020. do 11. siječnja 2021. i da je nastavljeno 12. siječnja 2011. na temelju odredbe članka 17. stavka 2. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku („Narodne novine“ broj 156/14 i 1/19). To znači da je nakon potresa žalitelj nastavio sudjelovati u dražbi iako je znao i mogao znati da bi zgrada mogla biti oštećena, kao i sve ostale zgrade na području zahvaćenim potresom. Prema tome, u takvim okolnostima posljedice potresa ne mogu imati značaj izvanrednih okolnosti koje se nisu mogle predvidjeti i spriječiti odnosno na koje žalitelj nije mogao utjecati. Štoviše, iz sadržaja žalbe proizlazi da je potpuno zanemario ili nije smatrao bitnim mogućnost da je zgrada oštećena u potresu u tolikoj mjeri da ne odgovara onome stanju u kojem je bila kada ju je on razgledao prije početka nadmetanja, jer nakon potresa, a prije stavljanja ponuda za kupnju, nije tražio ponovno razgledavanje nekretnine. Nadalje, iz onoga što je navedeno u žalbi, moglo bi se zaključiti da to nije učinio ni prije sastavljanja žalbe, nego da ga je o oštećenjima obavijestio sadašnji zakupnik koji je ujedno i osoba koja je dala drugu najpovoljniju ponudu.

Stoga svojim žalbenim navodima žalitelj nije doveo u pitanje pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja, pa je na temelju odredbe članka 380. točka 2. ZPP-a u vezi s odredbom

članka 10. Stečajnog zakona valjalo odbiti njegovu žalbu kao neosnovanu i potvrditi rješenje prvostupanjskog suda.

Zaključno, valja dodati da će o povratu jamčevine prvostupanjski sud odlučivati tek kada se ispune pretpostavke iz članka 103. stavka 6. Ovršnog zakona i da će iznos koji se vraća ovisiti o troškovima eventualne nove dražbe, ako bude određena, i razlici između kupovnine koju je ponudio žalitelj i one po kojoj će nekretnina biti prodana.

Zagreb, 3. ožujka 2021.

Predsjednik vijeća
Dubravka Matas

Broj zapisa: **eb2f8-14c2b**

Kontrolni broj: **097e5-fde54-8ddfb**

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.