



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 82 PŽ-2179/2022-2

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sutkinja Jagode Crnokrak, predsjednice vijeća, Dubravke Matas, sutkinje izjaviteljice i Gorane Aralica Martinović, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iz ŽUNA d.o.o. u stečaju, Osijek, Zagrebačka 30, OIB 11022131128, koju zastupa Karlo Šetvar, stečajni upravitelj u Osijeku, odlučujući o žalbi ANE GLUIĆ iz Solina, Ulica Petra Kružića 78A, OIB 37036623047, protiv rješenja Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj St-1307/2018-82 od 19. travnja 2022., 4. srpnja 2022.

r i j e š i o j e

Odbija se kao neosnovana žalba Ane Gluić iz Solina, Ulica Petra Kružića 78A te potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj St-1307/2018-82 od 19. travnja 2022.

### Obrazloženje

1. Trgovački sud u Osijeku je pobijanim rješenjem odlučio:

"I Kupcu ANI GLUIĆ, Solin, Ulica Petra Kružića 78 A, OIB 37036623047, dosuđuju se nekretnine stečajnog dužnika stečajna masa iz ŽUNA društvo s ograničenom odgovornošću za izgradnju i promet nekretnina u stečaju, Osijek, Zagrebačka 30, MBS 081296628, OIB 11022131128, upisane u zk. ul. 8657 k.o. Trešnjevka, k.č.br. 1058/1 (prije upisana u z.k ul. 29017 k.o. Grad Zagreb, k.č.br. 4968/1), – STAMBENO POSLOVNA ZGRADA br 43. u Zagrebu, Nova cesta sa 236 čm i dvorište sa 45 čm, ukupne površine 281m<sup>2</sup> sa kojim je suvlasničkim dijelovima povezano vlasništvo posebnih dijelova nekretnine: - 500/10000 dijela nekretnine 1. ETAŽA – garaža u prizemlju površine 11,31 čm s pripadajućim spremištem 23,91čm, odnosno ukupne površine 35,22m<sup>2</sup> u nacrtu označen kao G1, - 100/10000 dijela nekretnine 2. ETAŽA – garaža u prizemlju 7čm u nacrtu označen kao G2, - 100/10000 dijela nekretnine 3. ETAŽA – garaža u prizemlju 7čm u nacrtu označen kao G3, - 96/10000 dijela nekretnine 4. ETAŽA – garaža u prizemlju 6.76 čm u nacrtu označen kao G4, - 96/10000 dijela nekretnine 5. ETAŽA – garaža u prizemlju 6.76 čm u nacrtu označen kao G5, - 96/10000 dijela nekretnine 6. ETAŽA – garaža u prizemlju 6.76 čm u nacrtu označen kao G6, - 96/10000 dijela nekretnine 7. ETAŽA – garaža u prizemlju 6.76 čm u nacrtu označen kao G7.

II Kupac ANA GLUIĆ, Solin, Ulica Petra Kružića 78 A, OIB 37036623047, dužna je u roku od 30 dana, nakon pravomoćnosti ovog rješenja, uplatiti razliku kupovnine preko uplaćenog osiguranja, za nekretnine navedene u točki I ovog rješenja u iznosu od 573.920,21 kn, na poseban račun Financijske agencije otvoren za tu namjenu IBAN HR1123900011300028787, Model: HR11. Pod „poziv na broj” (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 358215, a kao podatak drugi (P2) broj 296384 broj koji je sadržan u tablici pod rednim brojem VII (lista ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju). U slučaju da je kupac osoba sa pravom prvokupa, tada je kao podatak drugi (P2) potrebno naznačiti broj 19. U slučaju prijeboja, kao podatak drugi (P2) potrebno je naznačiti broj 27. Podatak P1 i P2 nužno je odvojiti crticom (-). Prilikom uplate kupovnine na račun Agencije: IBAN HR1123900011300028787, potrebno je da uplatitelj u polje 71 A na SWIFT-u ili na obrascu naloga za plaćanje u polje "opcija troška" naznači opciju „OUR”.

III Financijska agencija je dužna bez odgode izvršiti prijenos novčanih sredstava cjelokupne kupovnine, odnosno uplaćene jamčevine i preostalog dijela kupovnine do ukupne cijene, u ukupnom iznosu od 589.907,94 kn i to s računa broj HR3323900011300028779 iznos od 15.987,73 kn, te s računa broj HR 1123900011300028787 iznos od 573.920,21 kn na žiro račun suda broj HR31 2390 0011 3000 0020 0 kod Hrvatske poštanske banke s pozivom na broj HR05 272-1307-2018, odmah po uplati kupovnine od strane kupca.

IV Kupac je dužan platiti sve poreze, prireze, pristojbe kao i ostale troškove vezane s prodajom i prijenosom vlasništva nekretnina iz točke I izreke ovog rješenja na kupca.

V Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu, nekretnine iz točke I ovog rješenja predati će se kupcu, a temeljem posebnog zaključka.

VI Nalaže se zemljišno-knjižnom sudu izvršiti upis prava vlasništva te brisanje prava i tereta na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovog suda da je kupac položio kupovninu ili da je oslobođen plaćanja iste i to

#### VLASTOVNICA

1.2 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z30096/2010 ZABILJEŽBA, SPOR Zaprimljeno 11.06.2010. broj Z-30096/10 Na temelju tužbe zaprimljene kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu dana 21. travnja 2010. godine zabilježuje se spor

1.3 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z46171/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSLOV. BR. ST-1307/18-3 15.10.2020, zabilježuje se rješenje o prodaji

2.2 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z30096/2010 ZABILJEŽBA, SPOR Zaprimljeno 11.06.2010. broj Z-30096/10 Na temelju tužbe zaprimljene kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu dana 21. travnja 2010. godine zabilježuje se spor

2.3 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z46171/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSLOV. BR. ST-1307/18-3 15.10.2020, zabilježuje se rješenje o prodaji

3.2 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z30096/2010 ZABILJEŽBA, SPOR Zaprimljeno 11.06.2010. broj Z-30096/10

Na temelju tužbe zaprimljene kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu dana 21. travnja 2010. godine zabilježuje se spor

3.3 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z46171/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSLOV. BR. ST-1307/18-3 15.10.2020, zabilježuje se rješenje o prodaji

4.2 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z30096/2010 ZABILJEŽBA, SPOR Zaprimljeno 11.06.2010. broj Z-30096/10 Na temelju tužbe zaprimljene kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu dana 21. travnja 2010. godine zabilježuje se spor

4.3 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z46171/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSLOV. BR. ST-1307/18-3 15.10.2020, zabilježuje se rješenje o prodaji

5.2 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z30096/2010 ZABILJEŽBA, SPOR Zaprimljeno 11.06.2010. broj Z-30096/10 Na temelju tužbe zaprimljene kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu dana 21. travnja 2010. godine zabilježuje se spor

5.3 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z46171/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSLOV. BR. ST-1307/18-3 15.10.2020, zabilježuje se rješenje o prodaji

6.2 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z30096/2010 ZABILJEŽBA, SPOR Zaprimljeno 11.06.2010. broj Z-30096/10 Na temelju tužbe zaprimljene kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu dana 21. travnja 2010. godine zabilježuje se spor

6.3 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z46171/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSLOV. BR. ST-1307/18-3 15.10.2020, zabilježuje se rješenje o prodaji

7.2 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z30096/2010 ZABILJEŽBA, SPOR Zaprimljeno 11.06.2010. broj Z-30096/10 Na temelju tužbe zaprimljene kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu dana 21. travnja 2010. godine zabilježuje se spor

7.3 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z46171/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSLOV. BR. ST-1307/18-3 15.10.2020, zabilježuje se rješenje o prodaji

#### TERETOVNICA

8.1 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z4922/2007 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 22.01.2007. broj Z-4922/07 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 49/07-1 od 18. siječnja 2007. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ivanu Parlovu iz Zagreba, pod br. OU42/2007 od 19. siječnja 2007. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 250.000,00 EUR (dvjestopedesettisuća eura) u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju banke uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: 250.000,00 EUR B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB

9.1 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z4922/2007 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 22.01.2007. broj Z-

4922/07 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 49/07-1 od 18. siječnja 2007. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ivanu Parlovu iz Zagreba, pod br. OU42/2007 od 19. siječnja 2007. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 250.000,00 EUR (dvjestopedesettisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju banke uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: 250.000,00 EUR B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB

10.1 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z4922/2007 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 22.01.2007. broj Z-4922/07 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 49/07-1 od 18. siječnja 2007. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ivanu Parlovu iz Zagreba, pod br. OU42/2007 od 19. siječnja 2007. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 250.000,00 EUR (dvjestopedesettisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju banke uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: 250.000,00 EUR B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB

11.1 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z4922/2007 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 22.01.2007. broj Z-4922/07 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 49/07-1 od 18. siječnja 2007. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ivanu Parlovu iz Zagreba, pod br. OU42/2007 od 19. siječnja 2007. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 250.000,00 EUR (dvjestopedesettisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju banke uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: 250.000,00 EUR B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB

12.1 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z4922/2007 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 22.01.2007. broj Z-4922/07 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 49/07-1 od 18. siječnja 2007. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ivanu Parlovu iz Zagreba, pod br. OU42/2007 od 19. siječnja 2007. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 250.000,00 EUR (dvjestopedesettisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju banke uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: 250.000,00 EUR B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB

13.1 Zaprimljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z4922/2007 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 22.01.2007. broj Z-4922/07 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 49/07-1 od 18. siječnja 2007. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ivanu Parlovu iz Zagreba, pod br. OU42/2007 od 19. siječnja 2007. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 250.000,00 EUR (dvjestopedesettisuća eura) u kunskoj

protuvrijednosti prema srednjem tečaju banke uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: 250.000,00 EUR B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB

14.1 Zaprimitljeno 09.12.2020.g. pod brojem Z-55559/2020 Prvenstveni red upisa: Z4922/2007 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimitljeno 22.01.2007. broj Z-4922/07 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 49/07-1 od 18. siječnja 2007. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ivanu Parlovu iz Zagreba, pod br. OU42/2007 od 19. siječnja 2007. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 250.000,00 EUR (dvjestopedesettisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju banke uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: 250.000,00 EUR B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB.

VII Nekretnine će se dosuditi 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 slijedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnine dosude, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.

VIII Nalaže se Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zabilježiti u zemljišnim knjigama dosudu nekretnina navedenih pod točkom I ovog rješenja.“

1.1. Prvostupanjski sud je tako odlučio primjenom odredbe članaka 103. i 132.c Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 73/17 i 131/20; u daljnjem tekstu: OZ), u vezi s odredbama članka 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17 i 36/22), utvrdivši:

- da je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, za predmetnu nekretninu, zadnju najvišu valjanu ponudu u iznosu od 451.410,16 kn istaknuo ponuditelj Darko Sušec iz Zagreba, Petra Grgeca 4,

- da je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, za predmetnu nekretninu, zadnju najvišu valjanu ponudu istaknula ponuditeljica Ana Gluić iz Solina, Petra Kružića 78A pri čemu da su ispunjene pretpostavke da joj se iste dosude.

2. Najpovoljniji ponuditelj Ana Gluić je protiv tog rješenja pravovremeno podnijela žalbu zbog bitne povrede odredaba članka 354. stavka 2. točaka 4. i 11. Zakona o parničnom postupku, u vezi s odredbom članka 10. Stečajnog zakona i odredbom članka 21. stavka 1. Ovršnog zakona. U žalbi ukazuje da su ponuditelji bili u zabludi glede točnosti, cjelovitosti i istinitosti podataka o predmetnoj nekretnini. Navedeno obrazlaže time da se garaže faktično ne nalaze u prizemlju kako to proizlazi iz zemljišnih knjiga, očevidnika Financijske agencije i etažnog elaborata. Naglašava da bi se one trebale nalaziti na razini ispod zemlje u dvije razine (jedna iznad/ispod druge) pri čemu da joj u tom slučaju nije jasno na koji način bi se ostvarivao pristup navedenim razinama. Osim toga, da je na 23. ožujka 2022. davala

ponude za kupnju dok da je stečajni upravitelj etažni elaborat učinio dostupnim tek 30. ožujka 2022. Predlaže prihvatiti žalbu, poništiti pobijano rješenje i provesti novu dražbu.

3. Stečajni upravitelj Karlo Šetvar je podnio odgovor na žalbu u kojem navodi da je stvarno stanje glede predmetnih nekretnina različito od onog iz zemljišnih knjiga i etažnog elaborata odnosno da se predmetne garaže djelomično nalaze u prizemlju te djelomično u podrumu. Međutim, da je u oglasu na stranicama Financijske agencije stajala odredba „viđeno-kupljeno“ te da su se predmetne nekretnine u dogovoru s njim mogle u svakom trenutku pogledati, a što žaliteljica nije učinila. S tim u vezi, da su svi koji su mu se obratili dobili informaciju da se radi o nedovršenim garažama koje je prvotni investitor htio napraviti po principu podizno-spuštajuće platforme.

4. Žalba nije osnovana.

5. Ovaj sud je ispitao pobijano rješenje na temelju odredaba članka 365. i članka 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11-pročišćeni tekst, 25/13 i 70/19; u daljnjem tekstu: ZPP) u vezi s odredbom članka 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; u daljnjem tekstu: SZ).

6. U odnosu na žalbene navode da stvarno stanje nekretnina koje su dosuđene ne odgovara, u cijelosti, njihovom opisu u zemljišnim knjigama ističe se da je odredbom članka 409. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21; u daljnjem tekstu: ZOO) propisano da je odgovornost za materijalne nedostatke isključena kod prisilne javne prodaje.

6.1. Na primjenu navedene odredbe u stečajnom postupku upućuju:

- odredba članka 247. stavka 1. SZ-a kojom je propisano da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini te

- odredba članka 21. stavka 2. OZ-a iz koje proizlazi da se na materijalnopravne pretpostavke i posljedice provedbe ovršnog postupka na odgovarajući način primjenjuju odredbe zakona kojima se uređuju stvarna prava, odnosno obvezni odnosi.

7. Osim toga, neosnovanost prigovora žaliteljice o postojanju materijalnih nedostataka na nekretninama koje su joj dosuđene pobijanim rješenjem proizlazi i iz njezinog pravnog položaja najpovoljnijeg ponuditelja za kupnju predmetnih nekretnina.

7.1. S tim u vezi odredbama članka 108. stavaka 1. i 4. OZ-a propisano je:

- da će sud u rješenju o dosudi nekretnine odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom,

- da će zemljišnoknjižni sud obaviti upise iz stavaka 1. i 2. ovog članka na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu u skladu s tim rješenjem. U slučaju iz članka 125. stavka 4. ovog Zakona sud će tu potvrdu izdati tek pošto kupac položi preostali dio kupovnine u skladu s rješenjem o namirenju te

- da će sud, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i kada kupac položi kupovninu, donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu.

7.1.1. Također, odredbama članka 127. stavaka 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 81/15-pročišćeni tekst i 94/17) propisano je:

(1) Tko stekne pravo vlasništva nekretnine odlukom suda ili drugoga tijela, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.

(2) Vlasništvo nekretnine stečeno odlukom suda ili drugoga tijela ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je bilo stečeno odlukom suda ili drugoga tijela nije bilo upisano.

7.2. Dakle, pravomoćnost rješenja o dosudi predstavlja pravni temelj za stjecanje prava vlasništva na nekretnini. Međutim, uzimajući u obzir prethodno citirane odredbe, daljnja pretpostavka za stjecanje prava vlasništva je polaganje kupovnine od strane najpovoljnijeg ponuditelja. U tom smislu je preuranjeno isticanje prigovora materijalnih nedostataka na nekretninama u odnosu na koje je žaliteljica dala najpovoljniju ponudu, ali nije položila kupovninu.

7.3. Ukazuje se žaliteljici na odredbu članka 103. stavka 6. OZ-a, koja je sadržana u točki VII. izreke pobijanog rješenja, kojom je propisano da će sud u rješenju o dosudi 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.

8. Glede bitne povrede odredbe članka 3. stavka 3. ZPP-a, na postojanje koje se ukazuje u žalbi, naglašava se da je odredbom članka 8. stavka 2. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 93/19) propisano da se smatra da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje zemljišta. Predmetne nekretnine, koje su pobijanim rješenjem dosuđene žaliteljici, u zaključku o prodaji od 20. prosinca 2021. (list 259.-261. spisa) te u postupku elektroničke javne dražbe-podaci o nadmetanju u elektroničkoj javnoj dražbi (list 331. spisa) opisane su u skladu s njihovim opisom u zemljišnim knjigama. Iz zaključka o prodaji je razvidno da je osobama zainteresiranim za kupnju omogućeno razgledanje nekretnina, u smislu odredaba članka 89. OZ-a.

8.1. S druge strane, žaliteljica je dala najpovoljniju ponudu za kupnju nekretnina odnosno sedam garaža koje su joj dosuđene pobijanim rješenjem pri čemu je stečajni upravitelj u odgovoru na žalbu potvrdio da se dio navedenih garaža nalazi u prizemlju, a dio u podrumu.

8.2. Kod takvog stanja stvari, razmjer različitosti stvarnog i zemljišnoknjižnog stanja predmetnih nekretnina, na postojanje kojeg se ukazuje u žalbi, nije od utjecaja na pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja.

8.3. Konačno, u kontekstu pravnog položaja stečajnog upravitelja i najpovoljnijeg ponuditelja (žaliteljice) u predmetnoj činjeničnopravnoj situaciji, napominje se da je:

- odredbom članka 89. stavka 1. točaka 9., 10. i 12. SZ-a propisano da je stečajni upravitelj dužan postupati savjesno i uredno, a osobito: unovčiti odnosno naplatiti s pažnjom dobroga gospodara stvari i prava dužnika koja ulaze u stečajnu masu (stavak 9.), pripremiti isplatu vjerovnika i nakon odobrenja izvršiti isplatu (stavak 10.) te izvršiti naknadne isplate vjerovnika (stavak 12.),

- odredbom članka 10. stavka 2. ZOO-a, koja se može primijeniti na odgovarajući način, propisano da su sudionici u obveznom odnosu dužni, u ispunjavanju svoje obveze, postupati s pažnjom koja se u pravnom prometu zahtijeva u odgovarajućoj vrsti obveznih odnosa.

8.4. Stoga se, uzimajući u obzir prethodno iznesene razloge, ne prihvaćaju žalbeni navodi da je počinjena bitna povreda odredbe članka 3. stavka 3. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. SZ-a.

9. Slijedom navedenog, na temelju odredbe članka 380. točke 2. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. SZ-a, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Zagreb, 4. srpnja 2022.

Predsjednica vijeća  
Jagoda Crnokrak



Broj zapisa: **eb30d-39764**

Kontrolni broj: **0b057-7987f-65f0d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=JAGODA CRNOKRAK, 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.