



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 32 Pž-4833/2020-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Dubravke Zubović, predsjednice vijeća, dr. sc. Srđana Šimca, suca izvjestitelja i Nevenke Marković, članice vijeća, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom QUAESTOR PAG d.o.o. u stečaju Zagreb, Perine 36, OIB 59125695544, odlučujući o žalbama stečajnog dužnika kojeg zastupa stečajna upraviteljica Antonia Selak, stečajnog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 41, OIB 57509775367 i stečajnog vjerovnika B2 REAL ESTATE d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 41, OIB 25713517124, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-262/2018 od 7. listopada 2020., u sjednici vijeća održanoj 9. veljače 2021.

r i j e š i o j e

Ukida se rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-262/2018 od 7. listopada 2020., te se predmet vraća tom sudu na ponovan postupak.

Obrazloženje

Pobijanim rješenjem dosuđena je nekretnina stečajnog dužnika različnim vjerovnicima Božidaru Marušiću iz Zagreba i Vlatki Matanović iz Samobora, u suvlasništvo na jednake dijelove, za cijenu u visini utvrđene vrijednosti nekretnine od 44.580,00 kn. Kupovnina se stavlja u prijeboj s tražbinama različitih vjerovnika kao kupaca, pa se oni oslobađaju plaćanja kupovnine. Na nekretnini prestaju sva prava i tereti, i to založno pravo za iznos glavnice od 1.690.954,00 EUR upisano u korist različitih vjerovnika. Odlučeno je da će po pravomoćnosti tog rješenja i nakon uplate troškova unovčenja, zemljišno knjižni sud obaviti upise, a sud predati nekretninu u suposjed različnim vjerovnicima kao kupcima (čl. 103., 106. i 108. Ovršnog zakona, „Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13 i 93/14; dalje: OZ i čl. 254., 248. i 229. st. 4. Stečajnog zakona, „Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ).

Protiv ovog rješenja žalbe su podnijeli stečajni dužnik i dva stečajna vjerovnika.

Svi žalitelji su u naravi podnijeli jednaku žalbu i u njoj navode da prvostupanjski sud nije pravilno primijenio odredbu čl. 247. st. 7. SZ-a, koja se može primijeniti kad nema ponuda koje bi premašile utvrđenu vrijednost nekretnine ili kad javna dražba nije niti započela. Nekretninu je trebalo dosuditi najboljem ponuditelju čija ponuda višestruko prelazi utvrđenu vrijednost nekretnine. Time je došlo do oštećenja stečajne mase, a različni

vjerovnici kojima je nekretnina dosuđena, nemaju tražbinu prema stečajnom dužniku, jer je nisu prijavili. A ugovor na temelju kojeg je upisano razlučno pravo je ništetan i stečajni dužnik je pokrenuo parnicu kojom osporava založno pravo.

Pored toga naveli su da su razlučni vjerovnici u trenutku sklapanja ugovora bili članovi društva stečajnog dužnika, a odluka u parnici ima značaj prethodnog pitanja. Oni su predložili drugostupanjskom sudu da ukine pobijano rješenje.

Žalbe su osnovane.

Nakon što je pobijano rješenje ispitano je na temelju odredaba čl. 365. st. 1. i 2. i 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, 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP), u vezi s čl. 10. SZ-a, u granicama razloga navedenih u žalbi, 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, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud je utvrdio da ono nije pravilno i zakonito.

Uvidom u stečajni spis proizlazi da je rješenjem od 27. veljače 2020. određena prodaja predmetne nekretnine putem elektroničke javne dražbe. Zaključkom o prodaji određeni su uvjeti prodaje i utvrđena je vrijednost nekretnine u iznosu 44.580,00 kn.

Izjavom od 28. rujna 2020., razlučni vjerovnici kao prvi i jedini razlučni vjerovnici u prednosnom redu, izjavili su da kupuju tu nekretninu, svaki u ½ dijela i da stavljaju u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene, u visini utvrđene vrijednosti nekretnine u iznosu od 44.580,00 kn.

Na temelju izvještaja FINA-e o elektroničkoj javnoj dražbi, proizlazi da je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi sudjelovalo ukupno sedam uplatitelja jamčevine. Među njima su to bili i žalitelji (B2 Real Estate d.o.o. Zagreb i B2 Kapital d.o.o. Zagreb). Prema Dnevniku nadmetanja proizlazi da je do završetka nadmetanja sukladno odredbi čl. 17. st. 2. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku („Narodne novine“ broj 156/14 i 1/19), najviša valjana ponuda bila ona od ponuditelja Božidara Marušića iz Zagreba, u iznosu od 258.935,00 kn.

Božidar Marušić je ujedno i razlučni vjerovnik koji je odlučio sudjelovati u javnoj dražbi i kao ponuditelj te je uplatio jamčevinu. U konačnici on je dao najvišu ponudu za predmetnu nekretninu i to u iznosu koji višestruko premašuje utvrđenu vrijednost. Unatoč tome, prvostupanjski sud je nekretninu dosudio razlučnim vjerovnicima, svakome u ½ i to za utvrđenu vrijednost, što nije ni pravilno niti zakonito.

Žalitelji pravilno u žalbama ukazuju na pogrešnu primjenu odredbe čl. 247. SZ-a. Naime, prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine (čl. 247. st. 7. SZ-a). Cilj navedene odredbe je da se nekretnina unovči za što veću vrijednost.

Prvom razlučnom vjerovniku u prednosnom redu koji je i sudionik dražbe, posebno pravo na davanje izjave za kupnju nekretnine nije potrebno, jer on sudjeluje na dražbi i može

ponuditi cijenu koju želi. Svaki sudionik dražbe može ponuditi cijenu u skladu s Pravilnikom i ako nitko drugi od sudionika ne ponudi višu cijenu, nekretnina će biti dosuđena razlučnom vjerovniku.

Prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu ne mora biti ponuditelj u elektroničkoj javnoj dražbi da bi njegova izjava da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine imala pravni učinak, a izjavu mora dati najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe (pravno shvaćanje, Visoki trgovački sud Republike Hrvatske od 9. studenoga 2017.).

Nekretnina će biti dosuđena razlučnom vjerovniku koji je dao izjavu o kupnji nekretnine pod uvjetom da je dražbom postignuta manja cijena od utvrđene. Ako je netko od ponuditelja ponudio višu cijenu od utvrđene, nekretnina će se dosuditi kupcu koji je ponudio najvišu cijenu.

Nije isključena mogućnost da razlučni vjerovnik plati jamčevinu i sudjeluje na dražbi te da i izjavu da preuzima nekretninu. Tada, ako najviša ponuđena cijena na dražbi nije viša od utvrđene vrijednosti nekretnine i ako razlučni vjerovnik ne odustane od Izjave o preuzimanju nekretnine, sud će nekretninu dosuditi razlučnom vjerovniku za utvrđenu vrijednost. Međutim, ako je razlučni vjerovnik ponudio na dražbi najvišu cijenu, ali manju od utvrđene vrijednosti nekretnine, i ako je dao Izjavu o preuzimanju nekretnine, sud će nekretninu dosuditi razlučnom vjerovniku po utvrđenoj vrijednosti nekretnine. Ako je do dana donošenja rješenja o dosudi razlučni vjerovnik odustao od Izjave o preuzimanju nekretnine, a sudjelovao je na dražbi i dao najvišu ponudu, sud će nekretninu dosuditi razlučnom vjerovniku, ali po cijeni koju je dao kao dražbovatelj.

I konačno, ako je razlučni vjerovnik dao Izjavu o preuzimanju nekretnine po utvrđenoj vrijednosti, ali je sudjelovao i na dražbi te je ponudio višu cijenu od utvrđene, upravo kao u ovom slučaju, sud će nekretninu dosuditi razlučnom vjerovniku, ali za cijenu koja je postignuta na dražbi.

Slijedom navedenog, riješeno je kao u izreci (čl. 380. st. 1. t. 3. ZPP-a). Prvostupanjski sud će u nastavku postupka postupiti u skladu s uputama iz ovog rješenja te donijeti novo rješenje o dosudi nekretnine stečajnog dužnika. Pritom se napominje da žalitelji neosnovano ističu da je razlučni vjerovnik dužan prijaviti tražbinu. Razlučno pravo nije predmet ispitivanja niti se ono prijavljuje u stečajnom postupku.

Zagreb, 9. veljače 2021.

Predsjednica vijeća
Dubravka Zubović

Broj zapisa: **eb2f7-1232c**

Kontrolni broj: **05530-b0382-97154**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DUBRAVKA ZUBOVIĆ, 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.