



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

18. St-337/2019

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, sudac Danijela Uzelac Ljubić, u stečajnom postupku nad dužnikom NIVETA, tvornica četaka d.o.o. u stečaju, OIB 21685154841, Zagreb, Bisačka 14, 23. lipnja 2020.

r i j e š i o j e

Ukida se odluka skupštine vjerovnika pod rednim brojem 1. donijeta na skupštini vjerovnika 17. lipnja 2020. koja glasi:

"Ovlašćuje se stečajni upravitelj da se nekretnine stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo unovčavaju javnim nadmetanjem putem sudskih javnih dražbi koje bi se održale pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, sve prema principu „tko ponudi više“, i to kako slijedi:

a) k.č.br.10780/17, upisana u zk.ul.br.19860, k.o. Osijek, u naravi upravna zgrada, poslovna zgrada, spremište, nadstrešnica, nadstrešnica, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, pomoćna zgrada, pomoćna zgrada, hala, dvorište, ukupne površine 9956 m², s početnom cijenom na prvoj dražbi u skladu sa Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. St-337/19 od 18. veljače 2020. s početnom cijenom na prvoj dražbi u visini od 9.891.000,00 kn;

b) k.č.br. 471/2, upisana u zk.ul.br. 1054, k.o. Habjanovci, u naravi poslovna zgrada–Pogon drvne galanterije, ekonomsko dvorište, oranica i voćnjak, površine 21629 m², s početnom cijenom na prvoj dražbi u skladu sa Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br.St-337/19 od 18. veljače 2020. u iznosu od 1.609.814,10kn;

c) čest.zem. 135/4, upisanoj u zk.ul.br. 1014, k.o. Kamen, 16 suvlasnički dio:14/12278, etažno vlasništvo (E-16), 1. dijela koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan poslovni prostor na 1. katu, označen br. 33a, ukupne površine 14,28m²,17 suvlasnički dio: 210/12278 etažno vlasništvo (E-17), 1. dijela koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan skladišni

poslovni prostor na 1. katu, označen br. 37, površine 210 m², s početnom cijenom na prvoj dražbi u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka u iznosu od 1.010.000,00 kn.

d) k.č.br. 5847/628, upisana uz k. ul.br. 5123, k.o. Novi, etažno vlasništvo (E-16) Stan S7 na III katu, koji se sastoji od hodnika, dvije sobe, kupaonice, kuhinje s dnevnim boravkom i terase, ukupne površine 48,96 m² s početnom cijenom na prvoj dražbi u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka u iznosu od 229.438,00 kn.

Nekretnine će se prodavati pod dodatnim uvjetima:

-Dražba će započeti po gore navedenim početnim cijenama ispod kojih se nekretnina ne može prodati. Minimalni dražbeni korak iznosi 1.000,00 kn dok maksimalni dražbeni korak iznosi 50.000,00 kn,

-Sve poreze u svezi s prodajom snosi kupac,

-Pravo sudjelovati na dražbi imaju sve domaće pravne i fizičke osobe, pod uvjetom da su uplatili jamčevinu. Jamčevina iznosi 10% od početne cijene i uplaćuje se u korist žiro računa stečajnog dužnika broj: HR66 2481 0001 1110 09177, kod Agram banke d.d., uz opis plaćanja: « uplata jamčevine u predmetu St-337/2019», te uz upis OIB-a u pozivu na broj odobrenja. Zadnji pravovaljani dan uplate jamčevine je 5 dana prije ročišta za dražbu. Kupcu će se plaćena jamčevina uračunati u cijenu, a ostalim će biti vraćena u roku od 8 dana od dana održavanja dražbe, bez kamata. U odnosu na sve nekretnine razlučni vjerovnici nisu dužni platiti jamčevinu.

Ponuditelj čija se ponuda prihvati kao najpovoljnija dužan je u roku od 30 dana od održavanja dražbe na isti račun kao i za uplatu jamčevine, uplatiti preostali dio kupoprodajnog iznosa iz ponude. Ovaj rok smatra se bitnim sastojkom i propuštanjem roka smatra se da je ponuditelj odustao od ponude, te nema pravo na povrat jamčevine. Prodaja se vrši po načelu «viđeno –kupljeno» u trenutku održavanja javne dražbe, pa prodavatelj ne odgovara kupcu za materijalne i pravne nedostatke.

Na prvoj dražbi nekretnina iz točke 1.a ne može se prodati ispod 70% njene vrijednosti što iznosi 6.923.700,00 kn, na drugoj dražbi da se ne može prodati ispod 60% njene vrijednosti odnosno 5.934.600,00 kn, na trećoj dražbi da se ne može prodati ispod 50% njene vrijednosti odnosno ispod 4.945.500,00 kn. U slučaju da se predmetna nekretnina ne proda na ove tri dražbe podnijeti će se prijedlog radi sazivanja nove skupštine o načinima daljnjih unovčenja te nekretnine.

Ukoliko se nekretnine pod točkom 1.b., c i d. ne unovče na 1. sudskoj dražbi, početna cijena kod svake naredne sudske dražbe umanjivati će se po 10% u odnosu na početnu cijenu iz prethodne dražbe, te će dražba provoditi pod gore navedenim uvjetima."

Obrazloženje

Na skupštini vjerovnika održanoj 17. lipnja 2020. vjerovnici su donijeli odluku pod rednim brojem 1. koja glasi: "Ovlašćuje se stečajni upravitelj da se nekretnine stečajnog

dužnika na kojima postoji razlučno pravo unovčavaju javnim nadmetanjem putem sudskih javnih dražbi koje bi se održale pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, sve prema principu „tko ponudi više“, i to kako slijedi:

a) k.č.br. 10780/17, upisana u zk. ul. br.19860, k.o. Osijek, u naravi upravna zgrada, poslovna zgrada, spremište, nadstrešnica, nadstrešnica, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, gospodarska zgrada, pomoćna zgrada, pomoćna zgrada, hala, dvorište, ukupne površine 9956 m², s početnom cijenom na prvoj dražbi u skladu sa Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. St-337/19 od 18. veljače 2020. s početnom cijenom na prvoj dražbi u visini od 9.891.000,00 kn;

b) k.č.br.471/2, upisana u zk.ul.br. 1054, k.o. Habjanovci, u naravi poslovna zgrada– Pogon drvene galanterije, ekonomsko dvorište, oranica i voćnjak, površine 21629 m², s početnom cijenom na prvoj dražbi u skladu sa Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br.St-337/19 od 18. veljače 2020. u iznosu od 1.609.814,10kn;

c) čest. zem. 135/4, upisanoj u zk.ul.br. 1014,k.o. Kamen, 16. suvlasnički dio:14/12278, etažno vlasništvo (E-16), 1. dijela koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan poslovni prostor na 1. katu, označen br. 33a, ukupne površine 14,28m²,17 suvlasnički dio: 210/12278 etažno vlasništvo (E-17), 1.dijela koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan skladišni poslovni prostor na 1. katu, označen br. 37, površine 210 m², s početnom cijenom na prvoj dražbi u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka u iznosu od 1.010.000,00 kn.

d) k.č.br. 5847/628, upisana uz k.ul.br. 5123, k.o. Novi, etažno vlasništvo (E-16) Stan S7 na III katu, koji se sastoji od hodnika, dvije sobe, kupaonice, kuhinje s dnevnim boravkom i terase, ukupne površine 48,96 m² s početnom cijenom na prvoj dražbi u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka u iznosu od 229.438,00 kn.

Nekretnine će se prodavati pod dodatnim uvjetima:

-Dražba će započeti po gore navedenim početnim cijenama ispod kojih se nekretnina ne može prodati. Minimalni dražbeni korak iznosi 1.000,00 kn, dok maksimalni dražbeni korak iznosi 50.000,00 kn,

-Sve poreze u svezi s prodajom snosi kupac,

-Pravo sudjelovati na dražbi imaju sve domaće pravne i fizičke osobe, pod uvjetom da su uplatili jamčevinu. Jamčevina iznosi 10% od početne cijene i uplaćuje se u korist žiro računa stečajnog dužnika broj: HR66 2481 0001 1110 09177, kod Agram banke d.d., uz opis plaćanja:« uplata jamčevine u predmetu St-337/2019 », te uz upis OIB-a u pozivu na broj odobrenja. Zadnji pravovaljani dan uplate jamčevine je 5 dana prije ročišta za dražbu. Kupcu će se plaćena jamčevina uračunati u cijenu, a ostalim će biti vraćena u roku od 8 dana od dana održavanja dražbe, bez kamata. U odnosu na sve nekretnine razlučni vjerovnici nisu dužni platiti jamčevinu.

Ponuditelj čija se ponuda prihvati kao najpovoljnija dužan je u roku od 30 dana od održavanja dražbe na isti račun kao i za uplatu jamčevine, uplatiti preostali dio kupoprodajnog iznosa iz ponude. Ovaj rok smatra se bitnim sastojkom i propuštanjem roka smatra se da je ponuditelj odustao od ponude, te nema pravo na povrat jamčevine. Prodaja se

vrši po načelu «viđeno –kupljeno» u trenutku održavanja javne dražbe, pa prodavatelj ne odgovara kupcu za materijalne i pravne nedostatke.

Na prvoj dražbi nekretnina iz točke 1.a ne može se prodati ispod 70% njene vrijednosti što iznosi 6.923.700,00 kn, na drugoj dražbi da se ne može prodati ispod 60% njene vrijednosti odnosno 5.934.600,00 kn, na trećoj dražbi da se ne može prodati ispod 50% njene vrijednosti odnosno ispod 4.945.500,00 kn. U slučaju da se predmetna nekretnina ne proda na ove tri dražbe podnijeti će se prijedlog radi sazivanja nove skupštine o načinima daljnjih unovčenja te nekretnine.

Ukoliko se nekretnine pod točkom 1.b., c i d. ne unovče na 1. sudskoj dražbi, početna cijena kod svake naredne sudske dražbe umanjivati će se po 10% u odnosu na početnu cijenu iz prethodne dražbe, te će dražba provoditi pod gore navedenim uvjetima."

Pored navedene odluke, pod rednim brojem 2. donesena je načinu i uvjetima odluka o unovčenja točno određenih dužnikovih pokretnina.

Odluka pod rednim brojem 1. donesena je jednoglasno od stane vjerovnika koji su glasali na skupštini (Agram banka d.d.; Republika Hrvatska; Republika Hrvatska, Ministarstvo financija i Republika Hrvatska, Ministarstvo poljoprivrede, dok je vjerovnik Kaposplast Muanyagipari Korlatolt Felelossegu Tarasasag ostao suzdržan odnosno nije želio glasovati.

Odredbama čl. 247. st. 1. - 4. Stečajnog zakona (Narodne novine, broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ 17), koji zakon se primjenjuje u ovom postupku, propisano je 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. Pravila o obustavi postupka ne primjenjuje se (čl. 247. st. 1. SZ 17). O prodaji nekretnine iz stavka 1. toga članka sud odlučuje rješenjem protiv kojeg pravo na žalbu imaju stečajni upravitelj i razlučni vjerovnici. U rješenju o prodaji nekretnine sud će odrediti da se nekretnina prodaje u stečajnom postupku. U zemljišnoj knjizi upisat će se zabilježba rješenja o prodaji nekretnine (čl. 247. st. 2. SZ 17). Sud će zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje (čl. 247. st. 3. SZ 17). Prodaju nekretnine provodi Financijska agencija (dalje: Agencija) elektroničkom javnom dražbom (čl. 247. st. 4. SZ 17).

Uvidom u izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Osijek, u zk. ul. br. 19860, k.č.br. 10780/16, k.o. Osijek, površine 9956 m², Vlasnički dio: 1/1 (listovi 345-346, 400-401 spisa), utvrđeno je da je u listu C upisano razlučno pravo za korist vjerovnika Kredite banke Zagreb d.d., (OIB 70663193635) Zagreb, sada Agram banka d.d., (OIB 70663193635), Zagreb. Nadalje, proizlazi da je upisana zabilježba rješenja o prodaji ovoga suda poslovni broj St-337/19 od 18. prosinca 2019. Iz spisa proizlazi da je sud pravomoćnim rješenjem od 18. prosinca 2019. na prijedlog stečajnog upravitelja odredio prodaju navedene nekretnine u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, a zaključkom poslovni broj St-337/19 od 18. veljače 2020. odredio je uvjete i način prodaje, između ostalog, da se nekretnina prodaje elektroničkom javnom dražbom koju provodi Agencija.

Nadalje, uvidom u izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, u zk. ul. br. 1054, k.č.br.

471/2, k.o. Habjanovci, površine 21629, Vlasnički dio: 1/1 (listovi 428-429 spisa) utvrđeno je na je na toj nekretnini upisano razlučno pravo u korist vjerovnika Voras d.o.o., OIB: 17233928357, Bizovac, Kardinala A. Stepinca 100/A i Dalibora Bačelića, OIB: 95844485212, Osijek, Delnička ulica 2. Nadalje, proizlazi da je upisana zabilježba rješenja o prodaji ovoga suda poslovni broj St-337/19 od 18. prosinca 2019. Iz spisa proizlazi da je sud pravomoćnim rješenjem od 18. prosinca 2019. odredio prodaju navedene nekretnine u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, a zaključkom poslovni broj St-337/19 od 18. veljače 2020. odredio je uvjete i način prodaje, između ostalog, da se nekretnina prodaje elektroničkom javnom dražbom koju provodi Agencija.

Uvidom u izvadak iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Split, Zemljišnoknjižnog odjel Split za nekretnine, dva suvlasnička dijela (listovi 567-569 spisa), upisane u zk.ul.br. 1014, ZEM 135/4, k.o. Kamen, 16. suvlasnički dio: 14/ 12278, etažno vlasništvo (E-16), 1. dijela koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan poslovni prostor na 1. katu, označen br. 33a, ukupne površine 14,28 m², i 17. suvlasnički dio: 210/12278 etažno vlasništvo (E-17), 1. dijela koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan skladišni poslovni prostor na 1. katu, označen br. 37, površine 210 m², utvrđeno je da je na oba suvlasnička dijela razlučno pravo ima Republika Hrvatska, Ministarstvo obrane te da je na oba suvlasnička dijela upisana zabilježbe ovrhe na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu, poslovni broj Ovr-793/18 od 29. lipnja 2018. i te zabilježbe nisu brisane. Iz podataka iz e-Spisa te preslike dijela spisa ovoga suda poslovni broj Ovr-168/19 (listovi 533-563 ovoga spisa) proizlazi da je Općinski sud u Splitu rješenjem poslovni broj Ovr-793/18 od 24. srpnja 2019. utvrdio prekid postupka zbog otvaranja stečajnog postupka nad ovršenikom (dužnika u ovom postupku), a u točki II. izreke oglosio se stvarno nenadležnim i predmet ustupio ovome sudu (listovi 537 i 538 spisa) i to nakon što je donio rješenje o ovrsi poslovni broj Ovr-793/18 od 29. lipnja 2018. (listovi 533-535 spisa) kojim je odredio ovrhu na naprijed navedenim suvlasničkim dijelovima nekretnina. Navedenim rješenjem ovrha na tim nekretninama je određena zabilježbom, procjenom, prodajom i namirenjem, a zabilježba je provedena rješenjem Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, poslovni broj Z-25000/18 od 10. rujna 2018. U nastavku ovršnog postupka pred ovim sudom, rješenjem poslovni broj Ovr-168/19 od 13. listopada 2019. određen je nastavak prekinutog postupka te da će se postupak provesti primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku, nakon čega je zaključkom od 30. siječnja 2020. naloženo strankama da se očituju jesu suglasne s procjenom nekretnine koji je izvršio vještak u postupku pred Općinskom sudom u Splitu te je li unovčenje nekretnina već pokrenuto u stečajnom postupku.

Nadalje, uvidom u izvadak iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižnog odjel Novi Vinodolski (listovi 564-566 spisa) za nekretninu upisanu u zk.ul.br. 5123, k.o. Novi, k.č.br. 5847/628, etažno vlasništvo (E-16) Stan S7 na III katu, koji se sastoji od hodnika, dvije sobe, kupaonice, kuhinje s dnevnim boravkom i terase, ukupne površine 48,96 m² utvrđeno je da je 1. veljače 2018. pod brojem Z-4172/2018, prvenstveni red upisa: Z-38907/2017 upisana zabilježba ovrhe po rješenju o ovrsi Općinskog suda u Rijeci, poslovni broj Ovr-4532/2017 od 29. rujna 2017., na nekretninama Niveta tvornica četaka d.d. (raniji pravni oblik stečajnog dužnika je bio d.d., a u trenutka otvaranja stečaja je bio d.o.o.), OIB: 21685154841, Osijek, za korist ovrhovoditelja Republike Hrvatske,

Ministarstvo obrane, protiv ovršenika NIVETA tvornica četaka d.d., Osijek, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja u ukupnom iznosu od 907.674,31 kn s pripadajućim kamatama, naknadama i ostalim troškovima, kao i dosuđenog parničnog troška u ukupnom iznosu od 45.000,00 kn s pripadajućim kamatama, i ostalim troškovima, kao i troškova ovog ovršnog postupka u iznosu od 9.070,00 kn s pripadajućim kamatama, naknadama i ostalim troškovima utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom do namirenja duga. Nadalje, proizlazi da je pod brojem Z-6384/2019, 13. svibnja 2019. upisana zabilježba rješenja o otvaranju stečajnog postupka. Upisana zabilježba ovrhe Općinskog suda u Rijeci, poslovni broj Ovr-4532/2017 od 29. rujna 2017. nije brisana, a iz podatka iz javno dostupnog e-predmeta (listovi 570-571 spisa), proizlazi da ovrha nije obustavljena te da je postupak i dalje u tijeku, što je potvrdio na skupštini održanoj 17. lipnja 2020. razlučni vjerovnik. I iz e-spisa (list 532 spisa) proizlazi da je predmet u statusu „u rješavanju“.

Dakle, na svim predmetnim nekretninama nesporno postoje upisana razlučna prava. Prema pravom shvaćanju izraženom u oduci Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-103/2017-2 od 25. siječnja 2017. nekretnine na kojima postoji razlučno pravo mogu se prodavati jedino i isključivo u skladu s odredbama čl. 247. SZ-a koje propisuju unovčenje predmeta, između ostalih i nekretnina, na kojima postoji razlučno pravo pa stoga odlučivanje o načinu i uvjetima prodaje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo nije u ovlasti skupštine vjerovnika jer o tome odlučuje sud, a jedini način prodaje je propisan odredbama čl. 247. SZ-a tako da prodaju nekretnina na kojima postoji razlučno pravo provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Također, iz navedene drugostupanjske odluke proizlazi da niti odlučivanje o visini kupoprodajne cijene (u odnosu na utvrđenu vrijednost nekretnine) po kojoj se nekretnina može prodati na prvoj, drugoj, ili kojoj idućoj dražbi nije u ovlasti skupštine vjerovnika, budući da je i to određeno izričitim odredbama čl. 247. st. 5. i 6. SZ-a.

Iz odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske u predmetima poslovni broj: U-I-3465/2017., 3912/2017. i 3498/2018. od 18. prosinca 2018., na koju se u prijedlogu za sazivanje skupštine pozvao stečajni upravitelj proizlazi da je u njoj, između ostalog, izloženo i očitovanje Ministarstva pravosuđa klasa: 011-01/17-01/64, ur. broj: 514-04-01-02-02-17-02 od 1. prosinca 2017. i klasa: 011-01/17-01/66, ur. broj: 514-04-01-02-02-17-02 od 19. prosinca 2017., u kojem je navedeno da u "stečajnom postupku stečajni vjerovnici su ti kojima je dano pravo i mogućnost da poduzimaju radnje kojima će provedba stečaja za njih biti što je manje nepovoljna. U tom smislu treba ukazati na odredbu članka 229. stavka 4. Stečajnog zakona kojom je propisano da, ako stečajni vjerovnici nisu na izvještajnom ročištu drukčije odredili način i uvjete prodaje, imovina dužnika prodaje se odgovarajućom primjenom odredbi članaka 247. i 249. Stečajnog zakona. (...) Dakle, ako prodaja elektroničkom javnom dražbom ne bi bila za njih povoljna, stečajni vjerovnici mogu u stečajnom postupku izbjeći taj način prodaje (unovčenja) imovine i imovinu stečajnog dužnika unovčiti na drukčiji način, odnosno, stečajni vjerovnici mogu otkloniti prodaju imovine po početnoj cijeni od 1,00 kune. Osim toga, stečajni vjerovnici mogu odlučiti da se umjesto unovčenja pojedinih dijelova imovine dužnika odredi prodaja imovine dužnika kao cjeline (članci 235. do 246. Stečajnog zakona), u kojem slučaju prodaja elektroničkom javnom dražbom nije jedini način prodaje (argument iz članka 235. stavka 2. i 3. Stečajnog zakona), tako da ni tada ne treba primijeniti članak 247. stavak 6. Stečajnog zakona.“

U konkretnom slučaju nije sporno da se ne radi o donošenju odluke o prodaji imovine dužnika kao cjeline, već o unovčenju pojedinih dužnikovih nekretnina (i pokretnina, od kojih su neke već unovčene u ovom postupku) na kojima postoje upisana razlučna prava.

Također, nije sporno da su na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, u zk. ul. br. 1054, k.č.br. 471/2, k.o. Habjanovci i nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Osijek, u zk. ul. br. 19860, k.č.br. 10780/16, k.o. Osijek, upisana razlučna prava, i da nekretnine nisu predmetom prodaje u ovršnim postupcima. U odnosu na te dvije nekretnine nesporno je da su u ovom postupku 18. prosinca 2019. donesena rješenja o njihovoj prodaji u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, a zaključcima poslovni broj St-337/19 od 18. veljače 2020. određeni su uvjeti i način prodaje, između ostalog, da se nekretnine prodaje elektroničkom javnom dražbom koju provodi Agencija te da još nije započela njihova prodaja elektroničkom dražbom.

Nadalje, nije sporno da u odnosu na nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Split, Zemljišnoknjižnog odjel Split, upisanu u zk.ul.br. 1014, ZEM 135/4, k.o. Kamen, 16. suvlasnički dio: 14/ 12278, etažno vlasništvo (E-16), 1 dijela koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan poslovni prostor na 1. katu, označen br. 33a, ukupne površine 14,28 m², i 17 suvlasnički dio: 210/12278 etažno vlasništvo (E-17), 1.dijela koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan skladišni poslovni prostor na 1. katu, označen br. 37, površine 210 m², te u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižnog odjel Novi Vinodolski, upisanu k.č.br.5847/628, upisana u zk.ul.br. 5123, k.o. Novi, etažno vlasništvo (E-16) Stan S7 na III katu, postoje upisane zabilježbe ovrhe po rješenjima općinskih sudova, koje zabilježbe ovrha nisu brisane.

U svezi prodaje nekretnina u sudskom postupku, ističe se da Stečajni zakon („Narodne novine“ broj 71/15, dalje: SZ 15) koji je stupio na snagu 1. rujna 2015. u čl. 247., kao i Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnoga zakona („Narodne novine“ broj 93/14, dalje: ZIDOZ 14 ili Novela OZ 14) u čl. 45. i 43. (koje odredbe su stupile na snagu 1. siječnja 2015. sukladno odredbi čl. 84. ZIDOZ 14) kada propisuju prodaju nekretnine dražbom propisuju isključivo elektroničku javnu dražbu koju provodi Agencija. Prema odredbi čl. 441. st. 2. SZ-a 15 odredba čl. 247. SZ 15 primjenjuje se i na stečajne postupke u tijeku, osim ako radnja prodaje nije započela prije stupanja na snagu toga zakona.

SZ 15, Zakon o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona iz 2017. („Narodne novine“ broj 104/17, dalje: ZIDSZ 2017 ili Novela SZ 17) i Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnoga zakona iz 2017. („Narodne novine“ broj 73/2017, dalje: ZIDOZ 17 ili Novela OZ 17) ne propisuju mogućnost sporazuma o prodaji nekretnine usmenom odnosno sudskom javnom dražbom.

Odredbom čl. 45. ZIDOZ 14 koja je stupila na snagu 1. siječnja 2015. izmijenjeni su stavci 1.-3. čl. 97. ranije važećeg Ovršnoga zakona iz 2012. („Narodne novine“ broj 112/12, dalje: OZ 12) koji su propisivali da se prodaja nekretnina obavlja usmenom javnom dražbom i to pred sudom. Prodaja nekretnine, obavljala se dakle, prije stupanja na snagu Novele OZ 14, usmenom javnom dražbom pred sudom ili neposrednom pogodbom, dok je prema novom uređenju uvedenom Novelom OZ-a 14, koje se zadržalo i danas, prodaja nekretnine usmenom javnom dražbom zamijenjena elektroničkom javnom dražbom koju provodi Agencija, dok je i

dalje ostala mogućnost prodaje neposrednom pogodbom uz ispunjenje određenih pretpostavki.

Već citiranom odredbom čl. 247. st. 4. SZ-a 17 propisano je da prodaju nekretnine provodi Agencija.

Odredbom čl. 97. st. 1. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, dalje: OZ 17) propisano je da se prodaja nekretnine obavlja elektroničkom javnom dražbom koja počinje objavom poziva za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi na mrežnim stranicama Agencije, dok je odredbom čl. 97. st. 6. OZ-a 17 propisano da se stranke, založni vjerovnici, nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta mogu sporazumjeti najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi da se prodaja obavi u određenom roku neposrednom prodajnom preko ovlaštene osobe za promet nekretninama, sudskog ovršitelja, javnog bilježnika ili na drugi način.

Dakle, odredba čl. 97. OZ-a 17 propisuje da se prodaja i unovčenje nekretnina može obavljati na dva načina: prodajom na elektroničkoj javnoj dražbi i prodajom neposrednom pogodbom. Prodaju nekretnine dražbom provodi Agencija (čl. 95.a st.1. OZ-a 17), kao isključivo nadležna.

Činjenica da je odredbom čl. 97. st. 6. OZ-a 17 propisano da se stranke, založni vjerovnici, nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta mogu sporazumjeti i to najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi, da se prodaja nekretnine obavi u određenom roku neposrednom pogodbom preko ovlaštene osobe za promet nekretninama, sudskog ovršitelja, javnog bilježnika ili na drugi način, to ne znači da se navedene osobe mogu sporazumjeti da se prodaja nekretnina u sudskom postupku vrši sudskom javnom dražbom, jer navedeni zakon kada propisuje prodaju dražbom, propisuje elektroničku javnu dražbu koju provodi isključivo Agencija. Dakle, prema pravnom uređenju iz OZ 17, kao i prema uređenju iz Novele OZ-a 14 te SZ-a 15 i Novele SZ 17 (u postupcima u kojima se primjenjuju navedeni zakoni), dražbu radi prodaje nekretnine ne mogu provoditi niti sud (niti sudski ovršitelj), niti javni bilježnik niti ovlaštena osoba za promet nekretninama, već isključivo Agencija.

Tako je i u pravnoj literaturi (u članku izv. prof. Pravnog fakulteta u Rijeci, dr.sc. Mihelčić, Gabrijela, Novosti u ovrsi na nekretnini, Pravo i porezi, 23 (2014), 10, str. 8-14.) izraženo shvaćanje da prodaju nekretnine dražbom (u postupcima pokrenutima nakon stupanja na snagu nakon Novele OZ-a 14) provodi Agencija kao isključivo nadležna, pa ni podredno nije predviđena mogućnost da dražbu, provede sud ili ju povjeri javnom bilježniku.

Da je zakonodavac htio da se nekretnine i prema pravom uređenju sadržanom u SZ-u 17 i OZ-u 17, osim elektroničkom javnom dražbom, mogu prodavati i sudskom usmenom javnom dražbom, takav način prodaje bi izričito i propisao, kao što je to propisao u odredbi čl. 149. OZ-a 17 kojom su propisani načini prodaje pokretnina. Također, u OZ-u 17 nije propisan niti tijekom ročišta za dražbu tj. kada se pristupa dražbi te kada se dražba zaključuje, kao što je to propisivala ranija odredba čl. 98. OZ 12.

Osim toga, u Konačnom prijedlogu Ovršnog zakona iz 2019. (tekst prijedloga dostupan je na mrežnim stranicama Hrvatskog sabora, <https://www.sabor.hr/hr/prijedlog-ovrsnog-zakona-prvo-citanje-pze-br676predlagateljica-vladarepublike-hrvatske>, dalje u tekstu: KP OZ 19) koji je upućen u saborsku proceduru 22. studenoga 2019., predviđeno je da bi se prisilna prodaja nekretnina, i dalje vršila elektroničkom javnom dražbom koju će

provoditi Agencija, ali je odredbom čl. 104. KP OZ-a 19, izričito dopuštena mogućnost da se nekretnina iznimno prodaje usmenom javnom dražbom pred sudom ako se stranke o tome sporazumiju, dok je u odredbi čl. 109. KP OZ-a iz 19 zakonodavac detaljno propisao da će usmenu javnu dražbu provodit sud u zgradi suda, ako su obje stranke suglasne da se nekretnina proda na usmenoj javnoj dražbi. Nadalje, propisao je da će poziv na sudjelovanje u usmenoj javnoj dražbi obvezno morati sadržavati uvjete prodaje iz zaključka o prodaji te datum i vrijeme ročišta za prodaju nekretnine i objavljuje na mrežnoj stranici e-oglasna ploča sudova, uz nalog Agenciji da poziv objavi i na mrežnoj stranici Agencije. Poziv na sudjelovanje u usmenoj javnoj dražbi objavljivat će se, na prijedlog i o trošku stranke, u sredstvima javnoga priopćavanja ako stranka predujmi za to potrebna sredstva. Od objavljivanja poziva na sudjelovanje do dana kada je određeno ročište za prodaju nekretnine mora proteći najmanje 60 dana. Ročište za prodaju nekretnine trajat će dok ne istekne deset minuta od najbolje ponude, a ako na prvoj usmenoj javnoj dražbi ne bude valjanih ponuda, sud je dužan objaviti poziv na sudjelovanje u drugoj usmenoj javnoj dražbi u roku od osam dana od dana završetka prve javne dražbe.

Prodaja nekretnina usmenom sudskom javnom dražbom u stečajnim postupcima pokrenutima nakon 1. rujna 2015. (pa čak i u onima ranije pokrenutima, ako radnja prodaje nije započela na dan stupanja na snagu SZ 15) nije zakonom propisana kao način prodaje, dakle nije dopušten način prodaje nekretnina, te se stranke o tome ne mogu sporazumjeti. Posljedično, i odluka stečajnih vjerovnika donesena na skupštini vjerovnika 17. lipnja 2020. pod rednim brojem 1. kojim se ovlašćuje stečajni upravitelj da se nekretnine stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo unovčavaju javnim nadmetanjem putem sudskih javnih dražbi koje bi se održale pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, sve prema principu „tko ponudi više“, je protivna zakonu.

Pored navedenog, u odnosu na nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Split, Zemljišnoknjižnog odjel Split, upisanu u zk.ul.br. 1014, ZEM 135/4, k.o. Kamen, 16. suvlasnički dio: 14/ 12278, etažno vlasništvo (E-16), 1 dijela koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan poslovni prostor na 1. katu, označen br. 33a, ukupne površine 14,28m², i 17 suvlasnički dio: 210/12278 etažno vlasništvo (E-17), 1.dijela koji je suvlasnički povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan skladišni poslovni prostor na 1. katu, označen br. 37, površine 210 m², te u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižnog odjel Novi Vinodolski, upisanu k.č.br.5847/628, upisana uz k.ul.br. 5123, k.o. Novi, etažno vlasništvo (E-16) Stan S7 na III katu je odlučno da na naprijed navedenim nekretninama postoji upisane zabilježbe ovrhe po rješenjima općinskih sudova, koja zabilježbe ovrha nisu brisane.

Nekretnine koje su predmetom prodaje u ovršnim postupcima koji nisu obustavljeni ne mogu se istovremeno prodavati u stečajnom postupku. Činjenica da je u tijeku ovršni postupak radi prodaje predmetnih nekretnina pred općinskim sudom, što je vidljivo iz ovršne radnje zabilježbe ovrhe na spornim nekretninama pa sud nije ovlašten donositi rješenje i (iznova) određivati prodaju nekretnina, sve dok je prethodno pokrenuti postupak sudske prodaje tih nekretnina još uvijek u tijeku (tako i u rješenju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-502/18 od 21. veljače 2018.). Ovdje je potrebno nadopuniti da iako je u ovršnom postupku koji se nastavio pred ovim sudom pod poslovnim brojem Ovr-168/19 u kojem je rješenjem od 13. listopada 2019. određen nastavak prekinutog postupka te je određeno da će se postupak provesti primjenom pravila o unovčenju predmeta

na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku, ovršni sud navedenu odluku nije dostavio u ovaj stečajni predmet, iako je odredio da će se postupak provesti primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku. Međutim, nakon toga je nastavio postupati i zaključkom je naložio strankama da se očituju jesu suglasne s procjenom nekretnine koji je izvršio sudski vještak u postupku pred Općinskom sudom u Splitu.

S obzirom na to da je odredbom čl. 247. SZ-a 17, kojom je izričito propisan način i uvjeti prodaje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo, propisano da elektroničku javnu dražbu provodi isključivo Agencija, dok niti odredba čl. 97. OZ-a 17, pa niti bilo koja druga odredba OZ -a 17 i SZ-a 17 (koji zakoni su mjerodavni u ovom postupku) ne propisuje mogućnost prodaje nekretnina sudskom (usmenom) javnom dražbom, odluka skupštine donijeta pod rednim brojem 1. nije u skladu sa zakonom te ujedno predstavlja nedopuštena raspolaganja u smislu odredbe čl. 3. st. 3. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 28/14 i 70/19, dalje: ZPP) i ne može se opravdavati činjenicom da je Agencija u određenom razdoblju zastala s provođenjem elektroničkih javnih dražbi.

Prema odredbi čl. 108. st. 1. i 2. SZ-a 17 odluku skupštine iznimno može ukinuti sud po službenoj dužnosti ako nije u zajedničkom interesu vjerovnika i to najkasnije u roku od osam dana od dana održavanja skupštine.

Imajući u vidu da je donesena odluka skupštine pod rednim brojem 1. protivna zakonu, ona nije i ne može biti u zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika. U zajedničkom interesu vjerovnika nije samo da se nekretnine u stečajnom postupku unovče što prije i za što veću cijenu, već i da se postupak unovčenja nekretnina provede u skladu sa zakonom odnosno na zakonom dopušten i propisan način. Konačno, niti iz sadržaja odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske u predmetima poslovi broj: U-I-3465/2017, 3912/2017 i 3498/2018 od 18. prosinca 2018., na koju se u prijedlogu za sazivanje skupštine pozvao stečajni upravitelj ne proizlazi da bi se stečajni vjerovnici (u postupcima pokrenutima nakon 1. rujna 2015.) mogli sporazumjeti o prodaji nekretnine sudskom javnom dražbom.

Slijedom navedenog, ovaj sud je po službenoj dužnosti u roku od osam dana od dana održavanja skupštine, budući da se radi o složenoj odluci, na temelju odredaba čl. 108. st. 1. i 2. SZ-a 17, odlučio kao u izreci rješenja.

U Zagrebu 23. lipnja 2020.

Sudac
Danijela Uzelac Ljubić

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana od dostave rješenja, a izjavljuje se putem ovog suda u dva (2) primjerka. Dostava se smatra obavljenom istekom

osmoga dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu (čl. 12. st. 1. SZ-a).

DNA

-e-oglasna ploča suda

Broj zapisa: **17896-fa645**

Kontrolni broj: **0f439-4af3d-c9f20**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DANIJELA UZELAC LJUBIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.