



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

**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**  
Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)  
**15-03-2021** god. u **4** primjeraka sa **—** priloga  
**—** rubrika.  
Podnesak stigao poštom otvoren - s oštećenim omotom  
Preduan na poštu preporučeno dana **11.3.21** god  
Plaćena pristojba **—** kuna u državnim biljezima - manje  
plaćeno **—** kuna - podnesak primljen bez pristojbe.  
Primljene vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.) **—**  
**CP 21190 9105 HR**  
Poslovni broj: **34 PZ-270/2021-2**

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Mladena Šimundića, predsjednika vijeća, te Dubravke Matas, suca izvjestitelja i Lenke Ćorić, članice vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza HUMANITAS d.d. Piškorevci, Zagrebačka 8a, OIB 21306137675, odlučujući o žalbi stečajnog i razlučnog vjerovnika TEŽIŠTE-PROJEKT d.o.o. Ivanovac, Duga ulica 53, OIB 78998058983, protiv rješenja Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj St-415/2019-114 od 22. prosinca 2020., u sjednici vijeća održanoj 24. veljače 2021.

riješio je

Uvažava se žalba stečajnog i razlučnog vjerovnika Težište-projekt d.o.o. Ivanovac, Duga ulica 53, OIB 78998058983, i ukida rješenje Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj St-415/2019-114 od 22. prosinca 2020. u točki 2. njegove izreke te predmet vraća na ponovan postupak.

### Obrazloženje

Pobijanim rješenjem označenim u izreci prvostupanjski sud je riješio:

„1. ODBIJA SE zahtjev razlučnog vjerovnika Esseker grupa d.o.o. Osijek, Kapucinska 25/II, OIB: 55606860500 za ukidanje Odluka Skupštine vjerovnika od 16. prosinca 2020. g. a koje glase:

"Ad 1) Odluka o istovremenoj (skupnoj) prodaji nekretnina: nekretnine kč.br. 3670 dvorište Ružina koja je upisana u Zemljišnoj knjizi nadležnog suda u zk ulošku broj 16364 k.o. Osijek (zemljište), a na kojoj se nalaze upisana založna prava (dalje u tekstu: nekretnina A) i nekretnine: nedovršena stambeno poslovna zgrada u Osijeku, koja se sastoji od 5 katova, sagrađena na kč. br. 3670 dvorište Ružina (dalje u tekstu: nekretnina B), koja nekretnina nije upisana u Zemljišnoj knjizi nadležnog suda i na kojoj nema upisanih založnih prava, putem elektroničke javne dražbe kod Fine, a prema slijedećim uvjetima: nije dopušteno na prvoj dražbi smanjenje prodajne cijene ispod 75% od ukupno utvrđene vrijednosti ovih nekretnina, nije dopušteno na drugoj javnoj dražbi smanjenje utvrđene vrijednosti ovih nekretnina ispod 50%, nije dopušteno na trećoj javnoj dražbi smanjenje utvrđene ukupne vrijednosti ovih nekretnina ispod 25%, nije dopušteno prodati ove nekretnine po početnoj cijeni od 1,00 kuna, a skupština vjerovnika će, u slučaju da nekretnine ne budu prodane niti na trećoj javnoj

dražbi, donijeti novu odluku o uvjetima i načinu prodaje, dok je za sudjelovanje u e-javnim dražbama potrebno uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti ovih nekretnina.

Ad 2) a) Utvrđuje se da ukupna procijenjena vrijednost nekretnina: zemljište k.č.br. 3670 ko Osijek i (nedovršenog stambeno - poslovnog) + objekta na njemu izgrađenog - iznosi 42.646.240,00 kn, od čega utvrđena vrijednost zemljišta k.č.br. 3670 ko Osijek iznosi 2.450.000,00 kn, a utvrđena vrijednost objekta iznosi 40.196.240,00 kn. Iz navedenog slijedi da u ukupnoj vrijednosti obaju nekretnina (42.646.240,00 kn) - vrijednost zemljišta od 2.450.000,00 kn sudjeluje sa  $(2.450.000,00 : 42.646.240,00 \times 100 =) 5,7449378\%$ , a vrijednost objekta sa  $(40.196.240,00 : 42.646.240,00 \times 100 =) 94,255062\%$ . b) Obzirom da na nekretnini zemljište k.č.br.3670 ko Osijek - postoji upisano založno pravo za korist Esseker grupe d.o.o., koje je osporeno tužbom Vjerovnika Težište projekt d.o.o. u parnici koja je u tijeku kod Trgovačkog suda Osijek, broj P 255/2019, te da će u slučaju tužiteljevog pravomoćnog uspjeha u sporu - razlučno pravo biti vraćeno na korist pravnog prednika Bobar banke a.d. Bijeljina RS BiH, izvršiti će se rezervacija sredstava na depozitnom računu Naslovnog suda - do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P 255/2019 koji se vodi pred Trgovačkim sudom Osijek - u iznosu od 100% od ukupno postignute kupoprodajne cijene. c) U slučaju da na javnoj dražbi kao kupac s najpovoljnijom ponudom - bude Esseker grupa d.o.o. - neće se izvršiti prijeboj tražbine Esseker grupe d.o.o. : - s protu-tražbinom po osnovi ostvarene cijene objekta izgrađenog na zemljištu k.č.br. 3670 ko Osijek, dok Esseker grupa ne dostavi valjani dokaz (javnu ispravu ili javno ovjerovljenu privatnu ispravu) o tome da je ona stekla (da ima) založno pravo na objektu izgrađenom na zemljištu k.č.br. 3670 k.o. Osijek - s protu-tražbinom po osnovi ostvarene cijene zemljišta k.č.br. 3670 ko Osijek - do pravomoćnog okončanja postupka P 255/2019 koji se vodi pred Naslovnim sudom, nego će kupac Esseker grupa d.o.o. izvršiti uplatu kupovnine u cijelosti - na depozitni račun Trgovačkog suda Osijek, nakon čega će joj nekretnine biti predane u posjed i vlasništvo.

Ad 3) Odgađa se donošenje zaključka o prodaji nekretnina, do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P 255/2019 koji se vodi pred Trgovačkim sudom Osijek - o ništetnosti ugovora na temelju kojeg je Esseker grupa d.o.o. upisala založno pravo i o brisanju tog prava iz Zemljišne knjige nadležnog suda, odnosno dok ne bude pravomoćno odlučeno o tome ima li ova Grupa (ili ne) razlučno pravo na nekretnini B".

2. Smatra se da Odluke Skupštine vjerovnika od 16. prosinca 2020. g. a koje glase: "Ad 1) Odluka o istovremenoj (skupnoj) prodaji nekretnina: nekretnine k.č.br. 3670 dvorište Ružina koja je upisana u Zemljišnoj knjizi nadležnog suda u zk ulošku broj 16364 k.o. Osijek (zemljište), a na kojoj se nalaze upisana založna prava (dalje u tekstu: nekretnina A) i nekretnine: nedovršena stambeno poslovna zgrada u Osijeku, koja se sastoji od 5 katova, sagrađena na k.č. br. 3670 dvorište Ružina (dalje u tekstu: nekretnina B), koja nekretnina nije upisana u Zemljišnoj knjizi nadležnog suda i na kojoj nema upisanih založnih prava, putem elektroničke javne dražbe kod Fine, a prema slijedećim uvjetima: nije dopušteno na prvoj dražbi smanjenje prodajne cijene ispod 75% od ukupno utvrđene vrijednosti ovih nekretnina, nije dopušteno na drugoj javnoj dražbi smanjenje utvrđene vrijednosti ovih nekretnina ispod 50%, nije dopušteno na trećoj javnoj dražbi smanjenje utvrđene ukupne vrijednosti ovih nekretnina ispod 25%, nije dopušteno prodati ove nekretnine po početnoj cijeni od 1,00 kuna, a skupština vjerovnika će, u slučaju da nekretnine ne budu prodane niti na trećoj javnoj dražbi, donijeti novu odluku o uvjetima i načinu prodaje, dok je za sudjelovanje u e-javnim dražbama potrebno uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% od utvrđene vrijednosti ovih nekretnina.

Ad 2) a) Utvrđuje se da ukupna procijenjena vrijednost nekretnina: zemljište k.č.br. 3670 ko Osijek i (nedovršenog stambeno - poslovnog) + objekta na njemu izgrađenog - iznosi 42.646.240,00 kn, od čega utvrđena vrijednost zemljišta k.č.br. 3670 ko Osijek iznosi 2.450.000,00 kn, a utvrđena vrijednost objekta iznosi 40.196.240,00 kn. Iz navedenog slijedi da u ukupnoj vrijednosti obaju nekretnina (42.646.240,00 kn) - vrijednost zemljišta od 2.450.000,00 kn sudjeluje sa  $(2.450.000,00 : 42.646.240,00 \times 100 =) 5,7449378\%$ , a vrijednost objekta sa  $(40.196.240,00 : 42.646.240,00 \times 100 =) 94,255062\%$ . b) Obzirom da na nekretnini zemljište k.č.br.3670 ko Osijek - postoji upisano založno pravo za korist Esseker grupe d.o.o., koje je osporeno tužbom Vjerovnika Težište projekt d.o.o. u parnici koja je u tijeku kod Trgovačkog suda Osijek, broj P 255/2019, te da će u slučaju tužiteljevog pravomoćnog uspjeha u sporu - razlučno pravo biti vraćeno na korist pravnog prednika Bobar banke a.d. Bijeljina RS BiH, izvršiti će se rezervacija sredstava na depozitnom računu Naslovnog suda - do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P 255/2019 koji se vodi pred Trgovačkim sudom Osijek - u iznosu od 100% od ukupno postignute kupoprodajne cijene. c) U slučaju da na javnoj dražbi kao kupac s najpovoljnijom ponudom - bude Esseker grupa d.o.o. - neće se izvršiti prijeboj tražbine Esseker grupe d.o.o. : - s protu-tražbinom po osnovi ostvarene cijene objekta izgrađenog na zemljištu k.č.br. 3670 ko Osijek, dok Esseker grupa ne dostavi valjani dokaz (javnu ispravu ili javno ovjerovljenu privatnu ispravu) o tome da je ona stekla (da ima) založno pravo na objektu izgrađenom na zemljištu k.č.br. 3670 k.o. Osijek - s protu-tražbinom po osnovi ostvarene cijene zemljišta k.č.br. 3670 ko Osijek – do pravomoćnog okončanja postupka P 255/2019 koji se vodi pred Naslovnim sudom, nego će kupac Esseker grupa d.o.o. izvršiti uplatu kupovnine u cijelosti - na depozitni račun Trgovačkog suda Osijek, nakon čega će joj nekretnine biti predane u posjed i vlasništvo.

Ad 3) Odgada se donošenje zaključka o prodaji nekretnina, do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P 255/2019 koji se vodi pred Trgovačkim sudom Osijek - o ništetnosti ugovora na temelju kojeg je Esseker grupa d.o.o. upisala založno pravo i o brisanju tog prava iz Zemljišne knjige nadležnog suda, odnosno dok ne bude pravomoćno odlučeno o tome ima li ova Grupa (ili ne) razlučno pravo na nekretnini B“.

nisu niti donesene.

Prema obrazloženju, sud je primijenio odredbe čl. 107., 108. i 247. st. 7. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 114/17; dalje: SZ).

Stečajni i razlučni vjerovnik Težište-projekt d.o.o. je podnio pravovremenu žalbu protiv navedenog rješenja u točki 2. izreke zbog bitne povrede odredaba postupka iz čl. 354. st. 1. i 2. t. 9. i 11. ZPP-a i pogrešne primjene materijalnog prava iz čl. 108. i 247. SZ-a. Smatra kako sud nije odlučio o zahtjevu nekog vjerovnika za ukidanje odluke skupštine vjerovnika niti je to učinio po službenoj dužnosti pa je nepravilno primijenio odredbu čl. 108. SZ-a, a osim toga je dva puta odlučio jesu li odluke skupštine donesene, ispunjenjem uvjeta iz čl. 105. SZ-a. Smatra i kako navedeni razlog zbog kojeg sud smatra da odluke nisu niti donesene, što skupština vjerovnika ne može donositi neograničeno sve vrste odluka, ne može biti razlog donošenja odluke o točki 2. izreke pobijanog rješenja. Ističe kako je skupština vjerovnika primarno ovlaštena odlučiti o uvjetima i načinu prodaje dužnikove imovine a sud tek ako skupština nije donijela takvu odluku, o čemu prilaže i odluku Ustavnog suda Republike Hrvatske, a netočnim nalazi navode suda kako odluke skupštine vjerovnika ne proizvode pravni učinak i štetne su za namirenje vjerovnika stečajne mase. Predložio je ukidanje pobijanog dijela rješenja.

Žalba je osnovana, ali iz drugih razloga.

Pobijano rješenje ispitano je na temelju odredbe čl. 365. st. 2. u vezi s 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, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13 i 70/19) i čl. 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ) u granicama razloga navedenih u žalbi, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava (čl. 365. ZPP-a).

Sukladno čl. 108. Stečajnog zakona sud će na zahtjev stečajnoga vjerovnika koji nije nižega isplatnog reda, stečajnoga upravitelja ili iznimno po službenoj dužnosti ukinuti odluku skupštine vjerovnika ako je protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika. Dakle, stečajni sudac može iznimno i po službenoj dužnosti ukinuti odluke skupštine samo ako su one u suprotnosti sa zajedničkim interesom stečajnih vjerovnika.

Iz spisa proizlazi da je skupština vjerovnika 16. prosinca 2020. donijela odluke za koje je pobijanim rješenjem prvostupanijski sud utvrdio kako se smatra da nisu niti donesene, s obrazloženjem da nisu donesene na zakonit način pa ne proizvode pravne učinke, a skupština nije postupila sukladno svojim ovlaštenjima.

Postupak unovčavanja imovine koja ulazi u stečajnu masu ovisi o tome radi li se o predmetima na kojima postoji razlučno pravo ili ne. Ako se unovčava imovina koja nije opterećena razlučnim pravom, odluku o prodaji donosi skupština vjerovnika ili odbor vjerovnika, međutim ako se unovčavaju predmeti na kojima postoji razlučno pravo valja razlikovati situaciju kada se radi o nekretninama, brodovima i zrakoplovima (čl. 247. SZ-a) od situacije kada se radi o drugim pokretnim stvarima i pravima (čl. 249. SZ-a).

Sukladno odredbi čl. 247. SZ-a nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini i ne primjenjuju se pravila o obustavi postupka (st. 1.), o prodaji nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo 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, a u zemljišnoj knjizi upisat će se zabilješka rješenja o prodaji nekretnine (st. 2.), sud će zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje (st. 3.), a prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom (st. 4.). Nekretnina se ne može prodati: - na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, - na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine, - na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine (st. 5.), a na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kn (st. 6.).

Stoga je pravilan zaključak prvostupanijskog suda da odlučivanje o načinu prodaje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo nije u ovlasti skupštine vjerovnika, jer o tome odlučuje sud, a jedini način prodaje je propisan Stečajnim zakonom tako da prodaju nekretnina na kojima postoji razlučno pravo provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Također, 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 od kojih se ne može odstupati na temelju odluke skupštine vjerovnika.

Pravilno u odnosu na žalbeni navod u smislu odredbe čl. 97. st. 6 OZ/17 kojom je 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, sud zaključuje da 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.

S obzirom da je odredbom čl. 247. SZ/17, kojom je izričito propisan način i uvjeti prodaje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo, propisano da elektroničku javnu dražbu provodi isključivo Agencija, niti odredba čl. 97. OZ/17, pa niti bilo koja druga odredba OZ/17 i SZ/17 (koji zakoni su mjerodavni u ovom postupku) ne propisuje mogućnost prodaje nekretnina sudskom (usmenom) javnom dražbom, predmetne odluke skupštine nisu u skladu sa zakonom te ujedno predstavljaju nedopuštena raspolaganja u smislu odredbe čl. 3. st. 3. ZPP-a. Iz sadržaja 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 pozvao žalitelj u žalbi ne proizlazi da bi se stečajni vjerovnici (u postupcima pokrenutima nakon 1. rujna 2015.) mogli sporazumjeti o prodaji nekretnine sudskom javnom dražbom.

Stoga je pravilan zaključak prvostupanjskog suda da odlučivanje o načinu prodaje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo nije u ovlasti skupštine vjerovnika, jer o tome odlučuje sud, a jedini način prodaje je propisan Stečajnim zakonom tako da prodaju nekretnina na kojima postoji razlučno pravo provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Nadalje, prema čl. 247. st. 1. SZ-a 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, time da se pravila o obustavi postupka ne primjenjuju. Članak 65. Ovršnog zakona regulira „Odgodu ovrhe na prijedlog ovršenika“. Odredba Ovršnog zakona kojom je uređena odgoda ovrhe po svojoj pravnoj prirodi i posljedicama nije odredba koja bi se na odgovarajući način mogla primjenjivati u postupku unovčenja imovine stečajnog dužnika, jer je stečaj generalna ovrha i postupak unovčenja je uređen Stečajnim zakonom, a odgoda ovrhe je protivna jednom od osnovnih načela Stečajnog zakona, a to je načelo hitnosti postupka.

Uvodno treba navesti da je stečajni postupak generalna ovrha u kojoj se na odgovarajući način primjenjuju pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini (čl. 247. st. 1. SZ-a). Osnovna su pravila da se: imovina dužnika na kojoj je zasnovano razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika; da prodaju nekretnine provodi FINA, elektroničkom javnom dražbom; da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s

protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine (čl. 247. st. 7. SZ-a).

Ovu kogentnu odredbu ne može derogirati skupština vjerovnika svojom odlukom.

Imajući u vidu izneseno, valja zaključiti da institut odgode ovrhe iz bilo kojeg razloga, zbog prirode stečajnog postupka ne bi bio primjenjiv u stečajnom postupku.

Ovaj sud, međutim, nalazi kako je prvostupanjski sud izabrao pogrešan pravni put u konkretnom slučaju, budući da je Stečajni zakon (kao lex specialis) propisao jedinu mogućnost intervencije suda glede odluka skupštine vjerovnika u svom čl. 108. SZ-a.

Dakle, slijedom utvrđenih činjenica ovaj sud utvrđuje kako je valjalo uvažiti žalbu i ukinuti pobijano rješenje te predmet vratiti na ponovan postupak, primjenom odredbe čl. 380. t. 3. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a. U ponovljenom će postupku sud otkloniti nedostatak na koji mu je ukazano u obrazloženju ovog rješenja, odnosno ispitati jesu li predmetne odluke skupštine vjerovnika protivne zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika te će donijeti novu, jasno i argumentirano obrazloženu odluku.

Zagreb, 24. veljače 2021.

Predsjednik vijeća  
Mladen Šimundić

Dokument je elektronički potpisan:  
MLADEN ŠIMUNDIĆ

Vrijeme potpisivanja:  
09-03-2021  
08:57:14



DN:  
C=HR  
O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE  
2.5.4.97=#130D48523037333439333636353139  
L=ZAGREB  
S=ŠIMUNDIĆ  
G=MLADEN  
CN=MLADEN ŠIMUNDIĆ

Broj zapisa: **eb2f7-d2838**

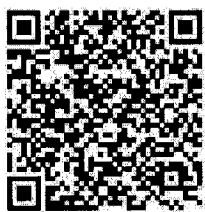
Kontrolni broj: **0db84-8b607-485bb**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MLADEN ŠIMUNDIĆ, 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.

