



TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU
PRIMLJENO

27.-12-2023

poštom — neposredno
u..... primj. priloga

REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Savska cesta 62, Zagreb

pristojba

Poslovni broj: 65 PŽ-4168/2023-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Raoula Dubravca, predsjednika vijeća, Lenke Ćorić, suca izvjestitelja i Ivane Mlinarić, člana vijeća, u stečajnom postupku nad imovinom dužnika pojedinca ANKE RUBELJ, vlasnika obrta „RUBELJ GRILL“ u stečaju, Zagreb, Dolac 2, OIB 36740284586, odlučujući o žalbi ponuditelja EL DORADO MAROMA j.d.o.o. Dugo Selo, Zagrebačka ulica 52, OIB 06450712531, kojeg zastupa punomoćnik Josip Pečarić, odvjetnik u Zagrebu, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-280/2014-383 od 16. studenog 2023., u sjednici vijeća održanoj 11. prosinca 2023.

riješio je

Odbija se žalba kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-280/2014-383 od 16. studenog 2023.

Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-280/2014-383 od 16. studenog 2023. oglašena je nevažećom dosuda nekretnina u vlasništvu dužnika, поближе opisanih u točki I. izreke rješenja koje u naravi predstavljaju jedinstvenu cjelinu (restoran), kupcu Tiberius Retail d.o.o., Zagreb i predmetne nekretnine dosuđene ponuditelju-kupcu El Dorado Maroma j.d.o.o., Dugo Selo kojemu je naloženo da u roku petnaest dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi, uplati kupovninu umanjenu za plaćenu jamčevinu odnosno da uplati preostalu kupovninu u iznosu od 506.787,26 eura / 3.818.388,61 kuna, zatim je naloženo Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu u Zagrebu da izvrši brisanje upisanih zabilježbi i tereta na predmetnim nekretninama koje su određeno navedene u točki IV. izreke rješenja, kao i da izvrši upis prava vlasništva na kupca nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i potvrde suda o uplati kupovnine, te određeno da će se nekretnine predati kupcu zaključkom o predaji nekretnine nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što kupac uplati kupovninu u cijelosti, kao i da će se nekretnine dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu i u tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi novom kupcu koji ispunjava uvjete da mu se nekretnina dosudi i odrediti rok za polaganje kupovnine. Dalje su u rješenju sadržane odredbe o objavi rješenja o dosudi.

2. Protiv tog je rješenja kupac El Dorado Maroma j.d.o.o. pravovremeno podnio žalbu zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava iz članka 103. stavak 6. Ovršnog zakona, te odredaba Stečajnog zakona. U žalbi u bitnom navodi kako je prvostupanjski sud očito propustio utvrditi činjenicu da je žalitelj dan prije donošenja pobijanog rješenja povukao sve svoje ponude i sve radnje učinjene kao ponuditelj na održanoj elektroničkoj javnoj dražbi i izjavio da njegova ponuda ne postoji te predložio da je sud proglasi nevažećom i neprihvaćenom odnosno da ponuditelj ne želi da mu se predmetna nekretnina dosudi u slučaju nevažeće dosude nekretnine prethodnom ponuditelju i da ga se obvezuje na plaćanje kupovnine, nego da se predmetna nekretnina dosudi u korist sljedećeg ponuditelja. Slijedom toga smatra da je sud trebao primijeniti članak 257. Zakona o obveznim odnosima.

3. Dalje u žalbi, žalitelj navodi razloge zbog kojih smatra da je održana dražba u suprotnosti s temeljnim načelima pravnog sustava i javne dražbe, koji se mogu svesti na tvrdnje o tome da je riječ o neodgovornom dražbovanju zato što je najpovoljniji ponuditelj podigao cijenu jako visoko, a onda nije platio kupovninu zbog „navodnog“ problema s kreditom čime je doveo u neravnotežan položaj ostale uplatitelje jamčevine koji su istaknuli niže ili nisu istaknuli nijednu ponudu. U vezi s tim tvrdi kako je sud, prije donošenja rješenja o dosudi, bio dužan ispitati zakonitost provedene dražbe, odnosno je li do stjecanja nekretnina došlo suprotno pravilima javnog morala onih ponuditelja koji su organizirani i elektronički obučeni za dražbu, zatim poduzeti radnje kojima bi onemogućio svaku zlouporabu prava, te poništiti dražbu i o tome obavijestiti mjerodavna tijela.

4. Zaključno, žalitelj navodi kako je prvostupanjski sud trebao uzeti u obzir njegov podnesak kojim je povukao svoju ponudu zato što su bile previsoke i nerealne ponude prvog i drugog najpovoljnijeg ponuditelja, jer za 65% prelaze utvrđenu vrijednost nekretnine, te radi pravne sigurnosti i ciljeva stečajnog postupka u konačnici poništiti cijelu prodaju i provesti novu dražbu, te vratiti jamčevine drugom i trećem najpovoljnijem ponuditelju koji nisu krivi za „napuhanu“ cijenu. Predlaže da ovaj žalbeni sud uvaži žalbu i preinači pobijano rješenje tako da proglasi nevažećom ponude drugog ponuditelja El dorado Maroma j.d.o.o. i trećeg ponuditelja The End d.o.o. i vrati jamčevinu svim ponuditeljima, odnosno da ukine pobijano rješenje i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje kako bi prvostupanjski sud poništio predmetnu dražbu i odredio novu dražbu radi prodaje predmetne nekretnine.

5. Žalba je neosnovana.

6. Pobijano rješenje ispitano je na temelju odredbe članka 365. stavak 2. u vezi s člankom 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22 i 114/22; dalje: ZPP) i člankom 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17 i 36/22) u granicama žalbenih razloga, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavak 2. točke 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava (članak 356. ZPP-a).

7. U obrazloženju pobijanog rješenja navedeno je kako su rješenjem od 18. srpnja 2023. predmetne nekretnine dosuđene ponuditelju-kupcu Tiberius Retail d.o.o., Zagreb, kao najpovoljnijem ponuditelju, za iznos kupovnine od 541.450,69 eura / 4.079.560,22 kuna, ali da taj kupac nije uplatio kupovninu u ostavljenom roku, što proizlazi iz očitovanja Financijske agencije, kao i izjave kupca iz podneska od 8. studenog 2023. da nije u mogućnosti realizirati novi kredit radi kupnje predmetne nekretnine i time nedvojbeno iskazao namjeru da predmetnu nekretninu ne može kupiti. S obzirom na to da najpovoljniji ponuditelj nije uplatio kupovninu, prvostupanjski sud je u odnosu na sljedećeg kupca El Dorado Maroma j.d.o.o., Dugo Selo, s ponuđenom kupovninom u iznosu od 540.100,69 eura / 4.069.388,65 kuna, utvrdio da su se ispunili uvjeti za dosudu, te pozivom na odredbu članka 103. stavak 6. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20 i 114/22) donio pobijano rješenje.

8. Iz podataka u spisu razvidno je da je žalitelj 15. studenog 2023. elektroničkim putem poslao podnesak o povlačenju svoje ponude, koji je primljen u sud idućeg dana, kada je doneseno pobijano rješenje. S obzirom na to da sustav eSpisa ne evidentira i vrijeme unošenja odluka suda u taj sustav, kao što to čini za podneske stranaka, ne može se sa sigurnošću tvrditi je li prije donošenja rješenja prvostupanjski sud znao za podnesak žalitelja. Neovisno o tome, prvostupanjski sud nije bio dužan uzeti u obzir taj podnesak, zato što se ponuda dana sudjelovanjem na javnoj dražbi ne može povući. Ponuda je dana, evidentirana kao valjana i samim time proizvodi pravne učinke.

9. U vezi s tim žalitelj se pogrešno poziva na odredbu članka 257. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05, 41/08, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22 i 156/22; dalje: ZOO). Prije svega zato što je ovdje riječ o stavljanju ponuda na javnoj dražbi tijekom prodaje nekretnina u ovršnom postupku, kada kupac stječe pravo vlasništva dosudom nekretnine odlukom suda (članak 108. Ovršnog zakona) i upisa prava vlasništva u zemljišnu knjigu, a nije riječ o sklapanju ugovora o kupoprodaji suglasnošću volja ugovornih strana koja se manifestira prihvatom ponude. Uostalom i sadržaj te zakonske odredbe ne govori u prilog tome da ponuditelj na javnoj dražbi može isključiti svoju obvezu da održi ponudu, i to naknadno nakon što je njegova ponuda prihvaćena kao valjana.

10. Način na koji ponuditelj na javnoj dražbi može odustati od kupovnine nekretnine na temelju dane valjane ponude, jest da ne uplati kupovninu u roku koji mu je za to određen. Tada će se na temelju odredbe članka 103. stavak 6. Ovršnog zakona, smatrati da je odustao od kupovnine i nekretnina dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, nakon što sud najprije oglasi nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.

11. Navedenu zakonsku odredbu prvostupanjski sud je pravilno primijenio na utvrđenu činjenicu da prvi najpovoljniji ponuditelj kojemu je nekretnina bila dosuđena nije platio kupovninu u određenom roku i da je drugi najpovoljniji ponuditelj upravo žalitelj, kojemu je nekretnina dosuđena. Stoga donošenjem pobijanog rješenja nisu ostvareni žalbeni razlozi pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i

pogrešne primjene odredbe članka 103. stavak 6. Ovršnog zakona kao materijalnopravne odredbe za donošenje pobijanog rješenja, na koje ukazuje žalitelj.

12. Svi žalbeni navodi odnose se zapravo na pokušaj izbjegavanja nastupanja posljedice odustajanja od kupovnine, zadržavanjem jamčevina za namirenje troškova nove prodaje i naknadu razlike između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji (članak 106. stavci 2. i 3. Ovršnog zakona) i ne mogu utjecati na pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja. Tvrdnja žalitelja da je nadmetanjem postignuta nerealna cijena nekretnine (65% viša od procijenjene), ne može utjecati na valjanost provedene javne dražbe. Cilj svake dražbe je postići što višu cijenu za nekretninu koja se prodaje, a ponuditelji sudjelovanjem na dražbi sami prosuđuju mogu li platiti cijenu koju nude.

13. Prema tome, prvostupanjski sud je pravilnom primjenom odredbe članka 103. stavka 6. Ovršnog zakona dosudio nekretninu drugom najpovoljnijem ponuditelju, nakon što prvi najpovoljniji ponuditelj nije platio kupovninu, pa svojim žalbenim navodima žalitelj nije doveo u pitanje pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja.

14. Stoga je na temelju odredbe članka 380. točke 2. ZPP-a u svezi s odredbom članka 10. Stečajnog zakona njegova žalba odbijena kao neosnovana i rješenje prvostupanjskog suda potvrđeno.

Zagreb, 11. prosinca 2023.

Predsjednik vijeća
Raoul Dubravec

Dokument je elektronički potpisan:
Raoul Dubravec

Vrijeme potpisivanja:
22-12-2023
10:28:01

DN:
C=HR
O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
2.5.4.97=#0C1156415448522D3937333439333636353139
OU=Signature
S=Dubravec
G=Raoul
CN=Raoul Dubravec



Broj zapisa: **9-30860-d4519**

Kontrolni broj: **0dba9-59577-5ece0**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Raoul Dubravec, 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.