



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 78 PŽ-3393/2021-2



REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Dubravke Matas, predsjednice vijeća, Mladena Šimundića, suca izvjestitelja i Lenke Čorić, članice vijeća, u stečajnom postupku radi naknadne diobe Stečajna masa dužnika KOGRAĐ d.o.o. Rijeka, Verdieva 6/III, OIB 27071454723, odlučujući o žalbi ARMAGOR ESTATE d.o.o., protiv rješenja Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-1580/16-77 od 18. lipnja 2021., u sjednici vijeća održanoj 14. srpnja 2021.

r i j e š i o j e

Uvažava se žalba, ukida rješenje Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-1580/16-77 od 18. lipnja 2021. i predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-1580/16-77 od 18. lipnja 2021. nekretnina stečajnog dužnika dosuđena je najboljem ponuditelju Urošu Šumeru, Republika Slovenija, Celje, Cesta V Celje 2, OIB 49942708789, primjenom odredbe čl. 103. - 109. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17; dalje: OZ).

2. Protiv tog rješenja žalbu je podnio Armagor Estate d.o.o., koji je sudjelovao u dražbi, u bitnom navodeći kako je kupac strani državljanin, a predmet dražbe bilo je poljoprivredno zemljište. Stoga smatra kako je sud pogrešno primijenio materijalno pravo kada je donio pobijano rješenje, jer kupac ne može steći vlasništvo na navedenoj nekretnini. Predlaže ukinuti pobijano rješenje.

3. Odgovor na žalbu nije podnesen.

4. Žalba je osnovana, ali ne iz razloga koji su u njoj navedeni.

5. Pobijana odluka ispitana je u granicama razloga navedenih u žalbi sukladno čl. 10. Stečajnog zakona te čl. 365. st. 2. u vezi s čl. 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92 112/99, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP) i 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 u odnosu na pravilnu primjenu materijalnog prava.

6. Kako je to jasno vidljivo iz pobijanog rješenja, kao predmet prodaje bila je navedena nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Krk, i to Suvlasnički dio: 15/30 dijela nekretnine k.č.br. 2536/2, šuma, upisana u z.k.ul. 2338, k.o. 315940 Miholjice.

7. Prema mišljenju žalitelja, ovakva prodaja nije dopuštena, jer se radi o poljoprivrednom zemljištu, a stjecatelj je slovenski državljanin.

8. U „Narodnim novinama – Međunarodni ugovori“ broj 2/12 objavljen je Zakon o potvrđivanju Ugovora između Kraljevine Belgije, Republike Bugarske, Češke Republike, Kraljevine Danske, Savezne Republike Njemačke, Republike Estonije, Irske, Helenske Republike, Kraljevine Španjolske, Francuske Republike, Talijanske Republike, Republike Cipra, Republike Latvije, Republike Litve, Velikog Vojvodstva Luksemburga, Republike Mađarske, Republike Malte, Kraljevine Nizozemske, Republike Austrije, Republike Poljske, Portugalske Republike, Rumunjske, Republike Slovenije, Slovačke Republike, Republike Finske, Kraljevine Švedske, Ujedinjene Kraljevine Velike Britanije i Sjeverne Irske (države članice Europske unije) i Republike Hrvatske o pristupanju Republike Hrvatske Europskoj uniji, koji je Hrvatski sabor donio na sjednici 9. ožujka 2012.

9. Odredbama Akta o uvjetima pristupanja Republike Hrvatske i prilagodbama Ugovora o Europskoj uniji, Ugovora o funkcioniranju Europske unije i Ugovora o osnivanju Europske zajednice za atomsku energiju (Službeni list Europske unije od 9. studenog 2013.; dalje: Akt) određeni su uvjeti za primanje u članstvo i prilagodbe Ugovora o Europskoj uniji, Ugovora o funkcioniranju Europske unije i Ugovora o osnivanju Europske zajednice za atomsku energiju u odnosu na Republiku Hrvatsku.

10. Prema točki 3. stavku 1. Akta (Sloboda kretanja kapitala), neovisno o obvezama iz Ugovora kojima se temelji Europska unija, Hrvatska može tijekom sedam godina od dana pristupanja zadržati na snazi ograničenja utvrđena u njezinu Zakonu o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ broj 152/08), koja su na snazi na dan potpisivanja Ugovora o pristupanju, a odnose se na stjecanje vlasništva poljoprivrednog zemljišta od strane državljana druge države članice, od strane državljana država stranaka Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru (SEGP) i od strane pravnih osoba osnovanih u skladu s pravom druge države članice ili države stranke SEGP-a. Nadalje, 17. lipnja 2020. Europska komisija (EK) je usvojila trogodišnje produženje moratorija na prodaju hrvatskog poljoprivrednog zemljišta strancima, a što je sukladno mogućnosti iz točke 4. navedenog članka Akta o Slobodi kretanja kapitala.

11. No, kako je to jasno vidljivo iz predmetnog Akta, ova se ograničenja odnose samo na zemljišta koja se smatraju poljoprivrednim zemljištima prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ broj 152/08, u Aktu označeno kao „Narodne novine“ broj 152/08). Prema čl. 3. tog Zakona, poljoprivrednim se zemljištem smatraju oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi,

ribnjaci, trstici i močvare kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

12. Dakle, ograničenjima iz Akta nisu obuhvaćena šumska zemljišta odnosno zemljišta koja bi u zemljišnim knjigama bila upisana kao „šuma“, pa tako niti zemljište koje je bilo predmetom sporne dosude.

13. Stoga žalitelj neosnovano tvrdi kako su postojale zakonske prepreke da se nekretnina dosudi ponuditelju Uroš Šumer iz Slovenije zbog toga što bi kupac bio strani državljanin.

14. No, ispitujući pobijano rješenje po službenoj dužnosti, ovaj je sud utvrdio kako je materijalno pravo pogrešno primijenjeno. Naime, prema čl. 11. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19; dalje: ZZK), oznake katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi moraju biti sukladne s njihovim oznakama u katastru zemljišta i katastarskim planovima, a osobito moraju biti navedeni katastarski brojevi čestica, njihova površina prema katastru, kao i zgrade i druge građevine koje trajno leže na zemljištu ili su ispod njegove površine (izgrađenost zemljišta). Odluke sudova i druge vlasti o knjižnim pravima moraju sadržavati oznake i podatke o katastarskom broju i površini katastarskih čestica, kao i o katastarskoj općini u kojoj leže, onako kako su ti podaci označeni u zemljišnoj knjizi (čl. 11. st. 3. ZZK-a).

15. U ovom konkretnom slučaju odluka suda ne sadrži sve što je zakonom propisano za predmetom valjanost sudske odluke, jer nedostaje površina zemljišta koje je bilo predmetom prodaje. Kako navedena površina nije bila navedena niti u Zaključku o prodaji od 21. svibnja 2020., temeljem kojega je proveden postupak prodaje, pobijano rješenje ne može se ispitati.

16. Stoga je žalba uvažena, prvostupanjsko rješenje ukinuto i predmet vraćen prvostupanjskom sudu na ponovan postupak (čl. 370. i čl. 380. t. 3. ZPP-a u vezi čl. 10. SZ-a).

17. U nastavku postupka prvostupanjski će sud ponoviti postupak prodaje, pri čemu će u zaključku o prodaji naznačiti sve propisane elemente iz čl. 11. st. 3. ZZK-a potrebne za provođenje postupka i dosudu nekretnine kupcu.

18. Činjenica da u zemljišnim knjigama nije navedena površina čestice koja je predmet prodaje ne oslobađa sud dužnosti da postupi u skladu s izričitom zakonskom odredbom koja propisuje sadržaj sudske odluke. Naime, u ovom se postupku prodaje konkretna nekretnina, pa predmetna nekretnina u odluci o prodaji mora biti označena svim onim podacima koji su zakonom propisani kao nužni sadržaj sudske odluke, a što je potrebno za upis u zemljišne knjige.

19. U protivnom, sud bi odlučivao o vlasništvu dijela nekretnine koja je u zemljišnim knjigama označena kao „šuma“, a da se uopće ne bi znala površina navedene nekretnine u stvarnosti, niti bi se moglo utvrditi što predstavljala vlasništvo koje od upisanih suvlasnika. Dakle, ne bi se znalo na kojoj bi to nekretnini njen

budući vlasnik mogao ostvarivati vlasnička prava iz čl. 30. st. 2. ZV-a (pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari).

20. Slijedom navedenog, prije ponovnog postupka prodaje nekretnine, potrebno je otkloniti uočene nedostatke, radi zakonitosti samog postupka te kako bi se izbjegla odgovornost za moguće probleme koje bi kupac imao prilikom upisa i korištenja dosuđene nekretnine.

Zagreb, 14. srpnja 2021.

Dokument je elektronički potpisan:

DUBRAVKA MATAS

Vrijeme potpisivanja:

27.07.2021

10:51:42



DN:

C=HR

O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

Z=49746130016521937333429333635353139

L=ZAGREB

S=MATAS

G=DUBRAVKA

CN=DUBRAVKA MATAS

Predsjednica vijeća

Dubravka Matas



Broj zapisa: **eb2fd-9aa2e**

Kontrolni broj: **0f3c0-30f8a-41455**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=DUBRAVKA MATAS, 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.