





REPUBLIKA HRVATSKA  
VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE  
Z A G R E B

44 PŽ-2369/2018-5

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

26-06-2018

PRIMLJENO

REPUBLIKA HRVATSKA

## RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca dr. sc. Jelene Čuveljak, predsjednice vijeća, Jagode Crnokrak, sutkinje izjaviteljice te Božene Zajec, članice vijeća, u stečajnom postupku nad STEČAJNOM MASOM IZA LJOKA PROJEKT d.o.o. u stečaju, OIB 29579702330, Zagreb, Petrinjska 28, kojeg zastupa stečajni upravitelj Ivan Gjurašić iz Zagreba, odlučujući o žalbi razlučnog vjerovnika OMSICA PROJEKT d.o.o., OIB 49206843475, Gračac, Gupčevo polje 3, kojeg zastupa punomoćnik Šime Ninčević, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Glujić, Ninčević i Mrkić d.o.o. u Zadru, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj St-179/2017-24 i St-179/2017-25 od 19. veljače 2018., u sjednici vijeća održanoj 6. lipnja 2018.

riješio je

Uvažava se žalba razlučnog vjerovnika Omsica Projekt d.o.o. iz Gračaca te se ukidaju rješenja Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj St-179/2017-24 i St-179/2017-25 od 19. veljače 2018. i predmet vraća tom sudu na ponovan postupak.

## Obrazloženje

Pobijanim rješenjem poslovni broj St-179/2017-24 od 19. veljače 2018. dosuđena je nekretnina u vlasništvu dužnika Stečajna masa iza Ljoka Projekt d.o.o. u stečaju iz Zagreba i to nekretnina oznake katastarske čestice oznake 2835/3, šuma površine 34.489 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. 2167 k.o. Ugljan, jedinom ponuditelju-kupcu Investment Group d.o.o. iz Ugljana, za cijenu od 14.312.040,40 kn. Određeno je da je kupac dužan u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi uplatiti kupoprodajnu cijenu umanjenu za iznos uplaćene jamčevine od 1.904.272,05 kn, nadalje određeno ako kupac ne plati kupovninu u roku određenom rješenjem, sud će prodaju nekretnine oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju iste elektroničkom javnom dražbom, određeno je da će se nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i uplate kupovnine posebnim rješenjem naložiti upis prava vlasništva kupca u zemljišnu knjigu i brisanje prava i tereta koja prestaju njezinom prodajom i donijeti zaključak o predaji predmetne nekretnine kupcu.

Iz obrazloženja proizlazi da je prodaja nekretnine određena rješenjem tog suda poslovni broj St-179/2017-8 od 23. lipnja 2017., na temelju odredbe članka 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ) sukladno odluci skupštine vjerovnika od 14. lipnja 2017. na kojoj su sudjelovali stečajni vjerovnici Republika Hrvatska i

Nova kreditna banka Maribor d.d. Sud navodi da je u obrazloženju rješenja o prodaji određeno da će se nekretnine prodati po cijeni od 45,00 EUR po m<sup>2</sup> procijenjenoj od strane ovlaštenog procjenitelja na temelju elaborata tržišne vrijednosti iz 2013. godine koji je ishodio stečajni i ujedno razlučni vjerovnik Nova kreditna banka Maribor d.d., a s procjenom se suglasila skupština vjerovnika. Međutim, stečajni upravitelj je podneskom od 15. rujna 2017. izvijestio sud da je isti vjerovnik ishodio novi elaborat o procjeni vrijednosti predmetne nekretnine od 1. listopada 2016. prema kojem je tržišna vrijednost procijenjena u iznosu od 73,51 EUR po m<sup>2</sup>, pa je sud zaključkom od 18. rujna 2017. vrijednost predmetne nekretnine utvrdio po novoj višoj procjeni u ukupnom iznosu od 19.042.720,53 kn sve primjenom odredbe članka 92. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14 i 55/16; dalje: OZ). Financijska agencija provela je elektroničku javnu dražbu koja je završila 8. siječnja 2018. te je najviši iznos valjane i jedine ponude dao ponuditelj Investment Group d.o.o. iz Ugljana slijedom čega je primjenom odredaba članaka 97.-102., 103., 105., 106. i 108. OZ-a donijeta odluka kao u izreci.

Iz obrazloženja rješenja poslovni broj St-179/2017-25 od 19. veljače 2018. proizlazi da je identično postupano i u odnosu na nekretninu u vlasništvu dužnika označenu kao katastarska čestica zemlje 2925/2 šuma, površine 5024 m<sup>2</sup>, upisana u z.k. ul. 2852 k.o. Ugljan, koja je navedenim rješenjem također dosuđena jedinom ponuditelju kupcu Investment Group d.o.o. iz Ugljana za cijenu od 2.095.459,60 kn, koju je cijenu kupac dužan platiti u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine od 277.394,61 kn. Sud daje identične razloge kako o određivanju prodaje nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo u stečajnom postupku sukladno odredbi članka 247. SZ-a, tako i o utvrđivanju vrijednosti nekretnine po procijenjenoj vrijednosti u iznosu od 73,51 EUR po m<sup>2</sup>, što je viša cijena od cijene s kojom su se suglasili stečajni vjerovnici na izvještajnom ročištu, a koja je prema ranijoj procjeni iznosila 45,00 EUR po m<sup>2</sup>. Također sud obrazlaže da je elektronička javna dražba završila 8. siječnja 2018. te da je najviši iznos valjane i jedine ponude za kupnju predmetne nekretnine dao ponudio Investment Group d.o.o. kojem je nekretnina i dosuđena.

Protiv navedenih rješenja žalbu je podnio razlučni vjerovnik Omsica projekt d.o.o. iz Gračaca. Žalbu podnosi zbog pogrešne primjene materijalnog prava i bitnih povreda odredaba ovršnog postupka pa predlaže rješenje ukinuti i predmet vratiti na ponovno postupanje prvostupanjskom sudu. Ističe da su pogrešna utvrđenja prvostupanjskog suda o tome da je procjena vrijednosti spornih nekretnina izvršena sukladno odredbi članka 92. OZ-a. Naime, prema odredbi članka 247. stavka 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. U tom smislu je i kod donošenja zaključka o prodaji potrebno sukladno odredbi članka 92. OZ-a utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje. Žalitelj posebno ukazuje na odredbu članka 92. OZ-a kojom je propisano da se vrijednost nekretnine utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, na ročištu nakon što se omogući strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa, da se o procjeni izjasne. Žalitelj smatra da je sud propustio primijeniti navedenu zakonsku odredbu i vrijednost predmeta prodaje utvrditi na temelju nalaza i mišljenja sudskog vještaka ili procjenitelja, a



elaborat dostavljen od strane razlučnog vjerovnika nije izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) na čije odredbe upućuje odredba članka 92. stavka 1. OZ-a. Prvostupanjski sud, protivno citiranoj odredbi Ovršnog zakona, nije omogućio ostalim razlučnim vjerovnicima, žalitelju te Nedićku Čotiću, očitovati se o vrijednosti nekretnina, odnosno na elaborat koji je dostavljen od strane razlučnog vjerovnika Nove kreditne banke Maribor d.d. čime su upravo na štetu ostalih razlučnih vjerovnika povrijeđene odredbe Ovršnoga zakona. Rješenje glede odlučne činjenice vrijednosti nekretnina nema razloge, tj. nije vidljivo tko je izvršio procjenu i kako je prvostupanjski sud utvrdio da je osoba koja je vršila procjenu bila ovlaštena za izradu nalaza i mišljenja sukladno odredbama citiranih propisa. Stoga predlaže kao što je uvodno navedeno.

Na žalbu su odgovor podnijeli stečajni upravitelj, kupac, zastupan po punomoćnici Gordani Šimunov, odvjetnici u Zadru te stečajni vjerovnik Sitno Holding Real Estate a.s. iz Bratislave, zastupan po punomoćnici Gordani Šimunov odvjetnici u Zadru, osporavajući žalbene navode, ističući da žalitelj nije sudjelovao na ispitnom ročištu 14. lipnja 2017. a niti se žalio na rješenje o prodaji. Na ispitnom ročištu stranke su se suglasile s cijenom od 45,00 EUR po m<sup>2</sup>, sukladno odredbi članka 92. stavka 3. OZ-a, a nekretnine su prodane po procjeni prema elaboratu kojeg je dostavio prvi razlučni vjerovnik i to za gotovo dvostruko viši iznos cijene od prvotno utvrđene.

Žalba je osnovana.

Pobijana su rješenja ispitana na temelju odredbe članka 365. stavaka 1. i 2. i članka 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11-pročišćeni tekst, 25/13 i 89/14; dalje: ZPP) u vezi s odredbom članka 10. SZ-a. Rješenja su zahvaćena bitnom povredom postupka zbog koje ih nije moguće ispitati.

Žalitelj s pravom ukazuje na bitne povrede odredaba ovršnog postupka, koje se imaju primijeniti na temelju odredbe članka 247. stavka 1. SZ-a u situaciji kada se u stečajnom postupku nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje na prijedlog stečajnog upravitelja, jer je tom odredbom propisano da se nekretnina prodaje uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

Odlučna činjenica vrijednosti nekretnina, na što s pravom ukazuje žalitelj, nije utvrđena na način koji je propisan odredbom članka 92. OZ-a, a niti pobijano rješenje ima jasne i razumljive razloge o tome na koji način je sud odredio vrijednost spornih nekretnina za koje je ranije donio rješenje o prodaji u stečajnom postupku, a koje su pobijanim rješenjima dosuđene kupcu, jedinom ponuditelju, društvu Investment Group d.o.o. iz Ugljana.

Naime odredbom članka 92. stavka 1. OZ-a je propisano da se vrijednost nekretnine utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni, nakon održanog ročišta na kojemu će strankama biti omogućeno da se o tome izjasne, a na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina.

Iz spisa proizlazi da je u postupku koji je nastavljen po prijedlogu stečajnog upravitelja zbog naknadno pronađene dužnikove imovine, dakle u postupku nastavljenom na

temelju rješenja prvostupanjskog suda poslovni broj St-179/2017-1 od 25. travnja 2017., održano ispitno i izvještajno ročište 14. lipnja 2017. (list 27. - 38. spisa). Na izvještajnom ročištu je stečajni upravitelj dostavio Izvješće o gospodarskom stanju dužnika, predložio je unovčenje dužnikove imovine sukladno odredbi članka 247. SZ-a, prodajom putem FINA-e elektroničkom javnom dražbom. Na tom ročištu je odvjetnička vježbenica, koja je pristupila u zamjenu za punomoćnika stečajnog i razlučnog vjerovnika Nova kreditna banka Maribor d.d. iznijela podatak kojeg nije ničim dokazala da je taj vjerovnik 2013. godine ishodio procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina od strane stalnog sudskog vještaka iz koje proizlazi da 1 m<sup>2</sup> vrijedi 45,00 EUR pa predlaže da se nekretnine unovče po toj cijeni, odnosno da se nekretnina označena kao k.č. br. 2835/3 k.o. Ugljan u površini od 34.479 m<sup>2</sup> unovči po početnoj cijeni od 1.552.005,00 EUR, a da se nekretnina označena kao k.č. br. 2925/2 k.o. Ugljan u površini od 5.024 m<sup>2</sup> unovči po cijeni od 226.080,00 EUR (list 38. spisa). Ovi navodi nisu ničim dokazani na ročištu niti tijekom postupka.

Na temelju toga sud je donio rješenje o prodaji nekretnina u stečajnom postupku od 23. lipnja 2017. (list 49. spisa) kojim je odredio da će se po pravomoćnosti zaključkom utvrditi vrijednost, način prodaje i uvjeti prodaje nekretnine. Nakon toga je u spis dostavljen podnesak stečajnog upravitelja od 1. rujna 2017. kojim stečajni upravitelj obavještava sud da je od vjerovnika Nove kreditne banke Maribor d.d. zaprimio novi elaborat procjene nekretnina od 1. listopada 2016. prema kojem je tržišna vrijednost nekretnina procijenjena na 73,51 EUR po m<sup>2</sup>, iako uz podnesak niti kasnije u dokaz te tvrdnje ne prilaže nikakav elaborat. Potom je sud zaključkom od 18. rujna 2017. odredio vrijednost nekretnina u vlasništvu dužnika i to za katastarsku česticu broj 2835/3, šuma, površine 34.479 m<sup>2</sup> u iznosu od 19.042.720,53 kn, a za česticu broj 2925/2, u površini od 5.024 m<sup>2</sup> u iznosu od 2.773.946,13 kn. Iz obrazloženja zaključka proizlazi da je vrijednost nekretnina određena prema vrijednosti iz elaborata od 1. listopada 2016., o kojem je stečajni upravitelj obavijestio sud podneskom od 15. rujna 2017.

Iz navedenog postupanja proizlazi da je sud povrijedio odredbe Ovršnog zakona o načinu utvrđivanja vrijednosti nekretnine koja se prodaje u stečajnom postupku, a koje su opterećene razlučnim pravom. Prije svega prvostupanjski sud je propustio omogućiti strankama, u ovom slučaju razlučnim vjerovnicima o kojima je imao podatak prilikom donošenja rješenja o prodaji nekretnina opterećenih razlučnim pravom, izjasniti se o vrijednosti nekretnina, odnosno o tome priložiti odgovarajuće pisane dokaze. Nedostatno je obrazloženje da se stečajni, ujedno i prvi razlučni vjerovnik na izvještajnom ročištu suglasio s vrijednošću koju je sam naveo, ne dajući pritom niti jedan dokaz za tvrdnju da je već u nekom ranijem postupku izvršena procjena vrijednosti spornih nekretnina, već je nakon odluke o unovčenju nekretnina na kojima je upisano razlučno pravo, sukladno odredbi članka 92. stavka 1. OZ-a trebalo u postupku utvrđivanja vrijednosti nekretnina na ročištu radi utvrđivanja te vrijednosti dati mogućnost svim razlučnim vjerovnicima izjasniti se i priložiti pisane dokaze.

U spisu se ne nalazi niti jedan dokaz o eventualno ranije utvrđenoj vrijednosti spornih nekretnina sukladno odredbi članka 92. stavka 3. OZ-a. Stečajni upravitelj, nakon donošenja rješenja o prodaji nekretnina, uz podnesak kojim sud obavještava o drugoj, novijoj procjeni, iz 2016. godine, nije dostavio dokaz o toj procjeni, pa nije razumljivo odakle je sud zaključio o vrijednosti nekretnine koju je odredio zaključkom od 18. rujna 2017. (list 58. i 59. spisa). Takvim postupanjem su ostvarene bitne povrede odredaba ovršnog postupka o načinu

utvrđivanja vrijednosti nekretnine koja se prodaje u stečajnom postupku odgovarajućom primjenom pravila ovršnog postupka, a stoga je rješenje zahvaćeno bitnom povredom postupka koja se sastoji u nerazumljivosti razloga o odlučnim činjenicama, na koje povrede s pravom ukazuje žalitelj.

Zbog navedenog je pobijana rješenja valjalo ukinuti i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno postupanje sukladno odredbi članka 380. točke 3. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. SZ-a.

U ponovljenom postupku prvostupanjski sud će ponovno pristupiti određivanju vrijednosti nekretnina za koje je donio rješenja o prodaji u stečajnom postupku i to pravilnom primjenom odredaba članka 92. stavaka 1. i 3. OZ-a, odnosno utvrdit će vrijednost nekretnina nakon što održi ročište na kojem će dati mogućnost strankama, založnim vjerovnicima koji imaju upisano založno pravo na spornim nekretninama, očitovati se o vrijednosti nekretnina. Pazit će i na pravilnu primjenu odredbi članka 92. stavka 1. OZ-a o načinu procjene vrijednosti nekretnina, sukladno pozitivnim propisima, odnosno provjerit će je li u mogućnosti primijeniti odredbu članka 92. stavka 3. OZ-a prema kojoj će se uzeti kao mjerodavne one vrijednosti koje su već utvrđene u sudskom ili izvansudskom sporazumu na temelju kojeg je stečeno založno ili koje drugo odgovarajuće pravo na nekretnini, osim ako se stranke drugačije ne sporazumiju u postupku pred sudom najkasnije do donošenja zaključka o prodaji. Nakon pravilno provedenog postupka radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina koje su predmetom prodaje, sud će zaključkom utvrditi vrijednost nekretnine i odrediti način i uvjete prodaje, te će o tome dati jasne i razumljive razloge sukladno zakonskim odredbama na koje je ukazano.

Zagreb, 6. lipnja 2018.



Predsjednica vijeća  
dr. sc. Jelena Čuveljak, v. r.

Za točnost otpavka – ovlašteni službenik  
Brankica Curman

*Curman*