

Odluka:

**PŽ 4642/2021-5**

**Zbirni podatci**

**Broj odluke:** PŽ 4642/2021-5

**ECLI broj:** ECLI:HR:VTS:2022:94

**Datum odluke:** 07.02.2022

**Vrsta odluke:** Rješenje

**Vrsta predmeta:** Trgovački - drugostupanjski

[Poveznica do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

**Tekst**

Poslovni broj: 89 PŽ-1812/2022-2

REPUBLIKA HRVATSKA  
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske  
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 78 PŽ-4642/2021-5

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Jagode Crnokrak, predsjednice vijeća, Mladena Šimundića, suca izjavitelja i Gorane Aralica Martinović, članice vijeća, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza S. C. d.o.o. u stečaju, S., OIB ..., odlučujući o žalbi kupca J.-P. d.o.o., V. G., OIB ..., kojeg zastupa punomoćnik N. R., odvjetnik iz Odvjetničkog društva R. & R., protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-528/2018 od 30. kolovoza 2021., u sjednici vijeća održanoj 7. veljače 2022.

riješio je

Uvažava se žalba kupca J.-P. d.o.o., ukida rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-528/2018 od 30. kolovoza 2021. i predmet vraća tom sudu na ponovan postupak.

Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-528/2018 od 30. kolovoza 2021. kupcu je dosuđena nekretnina primjenom čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ), te čl. 108. 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 kupac J.-P. d.o.o. zbog bitne povrede odredaba postupka, pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. U bitnome navodi kako je pogrešno utvrđena vrijednost nekretnine, jer je ista, prema nalazu i mišljenju vještaka I. V. predstavljena kao veća i vrednija u odnosu na stvarno stanje. Sve ovo iz razloga što je vještak prilikom procjene obuhvatio i dijelove koji ne pripadaju nekretnini već drugoj čestici (kč.br. 192/1), pa je vrijednost nekretnine previsoko utvrđena. Kako je sud upravo tako utvrđenu vrijednost uzeo kao početnu cijenu, kupac je doveden u zabludu vjerujući da kupuje više od onoga što je predmet prodaje (kč.br. 191/1), sve zbog toga što je vjerovao opisu nekretnine iz nalaza. Žalitelj navodi kako, bez dijelova koji su pogrešno navedeni u nalazu, ne bi imao interesa kupiti nekretninu niti bi sudjelovao u dražbi. Predlaže ukinuti rješenje.

3. Stečajni upravitelj nije se očitovao na navode žalitelja, ali je na temelju posebnog upita suda pojasnio kako iz dostavljene izjave vještaka I. V. zaključuje da je vještakinja u opisu nekretnine, koju je trebala procijeniti u okviru zadane kvadrature iz ZK izvatka, u obzir

uzela i dio kompleksa kojeg je kupac do prodaje koristio u svojstvu zakupca, bez obzira na vlasništvo nad tim dijelom zgrade.

#### 4. Žalba je osnovana.

5. Pobijana odluka ispitana je u granicama razloga navedenih u žalbi sukladno čl. 10. SZ-a 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 određaba 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. Sukladno zaključku Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-528/2018 od 24. veljače 2021., predmet prodaje bila je nekretnina stečajnog dužnika Stečajna masa iza S. C. d.o.o., u stečaju, S., ovoj ulici u ukupnoj pov. 471 čm, upisana u z.k.ul.1623, k.o. 331643 K. kod z.k. odjela Općinskog suda u V. G., čija je utvrđena vrijednost bila 1.193.000,00 kn. Točkom V.2. navedenog Zaključka obaviješteni su ponuditelji kako nekretninu stečajnog dužnika koja je predmet prodaje, te dokaze o vlasništvu nekretnine mogu razgledati svaki radni dan od 8,00 - 14,00 sati uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem stečajnog dužnika M. H., S., S. 2.

7. Na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je zaključena 9. travnja 2021. upravo je kupac J.-P. d.o.o. ponudio najvišu cijenu, u iznosu od 595.500,00 kn, pa mu je pobijanim rješenjem dosuđena upravo nekretnina koja je bila predmetom prodaje.

8. Načelno, zaključak o prodaji i rješenje o dosudi imaju sve zakonom propisane elemente za njihovu valjanost. 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). Što se tiče odluka sudova i druge vlasti o knjižnim pravima, propisano je kako iste 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).

9. Dakle, u ovom je konkretnom slučaju sud zaključkom o prodaji odredio prodaju nekretnine koja je označena sukladno zakonu (oznake i podatke o katastarskom broju i površini katastarskih čestica, kao i o katastarskoj općini u kojoj leže), a pobijano rješenje o dosudi sadrži sve zakonom propisane podatke potrebne za upis u zemljišne knjige.

10. Što se tiče vrijednosti nekretnine, ovaj sud ukazuje da procijenjena vrijednost, u odnosu na kupce, predstavlja samo osnovu po kojoj se računa najniža moguća prodajna cijena nekretnine sukladno čl. 247. st. 5. SZ-a na pojedinoj dražbi, pri čemu izbor o tome koju cijenu i na kojoj dražbi će ponuditi za predmet prodaje pripada samo i isključivo ponuditeljima.

11. Međutim, postupak prodaje nekretnine u ovršnom odnosno stečajnom postupku mora se promatrati kao jedna cjelina, od početka do kraja, posebno imajući u vidu kako sud, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i plaćanja cijene, nekretninu koja je bila predmetom prodaje mora predati kupcu.

12. U ovom konkretnom slučaju, makar je sama nekretnina u zaključku označena onako kako je upisana u zemljišne knjige, iz njene procjene proizlazi kako bi predmet prodaje bio i dio koji nije upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo stečajnog dužnika, i koji se nalazi na drugoj čestici. Na taj su način mogući kupci nekretnine dovedeni u zabludu glede predmeta prodaje, što je, u konkretnom slučaju, utjecalo i na njihovo sudjelovanje u samoj dražbi. Ovo posebno iz razloga što je žalitelj, prije prodaje nekretnine, kao zakupac koristio i taj dio nekretnine (uredski prostor), te nije imao razloga sumnjati kako je predmet prodaje različit od predmeta zakupa, posebno imajući u vidu to da se radi o dijelu istog kompleksa.

13. Upravo iz navedenih razloga, ovaj sud smatra osnovanim navode žalitelja kako, da je znao kako uredski prostor koji je procijenjen u postupku vještačenja, nije predmet prodaje, ne bi imao interes za sudjelovanje u dražbi.

14. Slijedom navedenog žalba je uvažena, pobijano rješenje ukinuto (čl. 380. t.

3. ZPP-a u vezi čl. 10. SZ), a predmet vraćen prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

15. U nastavku postupka prvostupanjski će sud ponovo odlučiti o prodaji nekretnine, pri čemu će točno naznačiti koja je nekretnina predmet prodaje, kako u odnosu na čl. 11. ZZK, tako i u odnosu na stvarno stanje.

Zagreb, 7. veljače 2022.

Predsjednica vijeća

Jagoda Crnokrak