



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

Poslovni broj: 76 PŽ-1688/2023-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Tatjane Kujundžić Novak, predsjednika vijeća, Mirne Maržić, suca izvijestitelja i Draženke Deladio, člana vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza TRANŠPED d.d., u stečaju, Split, Dubrovačka 31, OIB 08752713413, odlučujući o žalbi ponuditelja i razlučnog vjerovnika MILE CAKTAŠA, Split, Čulića dvori 21, OIB 01711944689, kojeg zastupa punomoćnik Ivo Staničić, odvjetnik iz Splita, izjavljenoj protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-838/2017-125 od 5. travnja 2023., ispravljenog u točki V. izreke rješenjem tog suda poslovni broj St-838/2017-127 od 12. travnja 2023., u sjednici vijeća održanoj 26. travnja 2023.

r i j e š i o j e

Ukida se rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-838/2017-125 od 5. travnja 2023. u točki II. izreke i u tom se dijelu predmet vraća istom sudu na ponovan postupak.

Obrazloženje

1. Pobijanim rješenjem u točki I. izreke oglašena nevažećom dosuda ponuditelju SRITNA ZVIZDA d.o.o. Mihanovićeva 31A, Split, OIB 34570681451 i to nekretnina stečajnog dužnika: suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stan u zapadnom krilu na II katu, koji se sastoji od pet soba i sporednih prostorija, a nalazi se u zgradi oznake čest.zgr.1360/6 ZU 4009 k.o. Split. U točki II. izreke odlučeno je da se iz iznosa uplaćene jamčevine od 45.813,85 EUR / 345.184,45 kn ponuditelja SRITNA ZVIZDA d.o.o., Split, OIB 34570681451, za kupnju nekretnina iz točke I. ove odluke, iznosom od 1.327,22 EUR / 10.000,02 kn, namiruje razlika cijene između ponuđene cijene SRITNA ZVIZDA d.o.o. i novog ponuditelja za navedenu nekretninu, a da se preostali iznos uplaćene jamčevine od 44.486,63 EUR / 335.184,43 kn ima vratiti uplatitelju jamčevine. U točki III. izreke se ponuditelju i razlučnom vjerovniku Mili Caktašu, Split, Čulića dvori 21, OIB 01711944689, dosuđuje naznačena nekretnina za kupoprodajnu cijenu od 459.072,93 EUR / 3.458.884,99 kn. U točki IV. izreke odlučeno je da se razlučni vjerovnik kao kupac Mile Caktaš oslobađa polaganja kupovnine u iznosu od

381.898,66 EUR / 2.877.415,51 kn, jer kao razlučni vjerovnik ima pravo na namirenje svoje tražbine iz iste kupovnine. Ispravljenom točkom V. izreke odlučeno je da će se navedena nekretnina predati ponuditelju Mili Caktašu nakon što se u roku od 15 dana od primitka rješenja podmiri razlika iznosa kupovnine od 77.174,27 EUR / 581.469,48 kn i to iz iznosa uplaćene jamčevine ovog ponuditelja od 45.813,85 EUR / 345.184,45 kn dok će razliku cijene od 31.360,42 EUR / 236.285,03 kn ponuditelj i razlučni vjerovnik uplatiti u korist računa IBAN HR1123900011300028787 model HR11, poziv na broj (P1) 411914, a kao podatak drugi broj (P2) odvojen crticom (-) 362603, opis plaćanja „uplata kupovnine u predmetu St-838/2017“ te nakon što ponuditelj i razlučni vjerovnik Mile Caktaš, podmiri troškovi stečajnog postupka koji terete predmet razlučnog prava, koji će biti određeni naknadno i nakon što rješenje postane pravomoćno. U točki VI. izreke određeno je da će se, ukoliko se kupac i razlučni vjerovnik Mile Caktaš u roku od u 15 dana od primitka ovog rješenja ne suglasi da se razlika kupovnine iz točke V. izreke rješenja podmiri iz uplaćene jamčevine, donijeti novo rješenje o dosudi kojim će se oglasiti nevažećom dosuda navedenom kupcu i predmetna nekretnina dosuditi prvom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi. U točki VII. izreke prvostupanjski sud navodi da će, nakon pravomoćnosti rješenja i nakon što se kupac razlučni vjerovnik Mile Caktaš suglasi da se razlika kupovnine podmiri iz uplaćene jamčevine te u cijelosti podmiri troškovi stečajnog postupka koji terete predmet razlučnog prava, Općinski sud u Splitu - Zemljišnoknjižni odjel Split izvršiti uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine opisane u točki I. izreke u korist ponuditelja kao kupca Mile Caktaša te brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona i to zabilježbe pod brojevima Z-30538/17, Z-30586/19, Z-42566/19, Z-1793/09, Z-13929/17 i Z-37561/18. U točki VIII. izreke naloženo je Općinskom sudu u Splitu - Zemljišnoknjižni odjel Split izvršiti zabilježbu ovog rješenja o dosudi na predmetnoj nekretnini, u točki IX. navedeno je da se primitak ovog rješenja računa istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, a u točki X. navedeno je da žalba protiv ovog rješenja ne zadržava njegovu provedbu.

2. U odnosu na točke I. i II. izreke u obrazloženju se navodi odlučno činjenično stanje iz kojeg proizlazi da je rješenjem poslovni broj St-838/2017 od 14. ožujka 2023. nekretnina stečajnog dužnika navedena u točki I. izreke dosuđena najpovoljnijem ponuditelju SRITNA ZVIZDA d.o.o. Mihanovićeve 31A, Split, OIB 34570681451, nakon provedene elektronske javne dražbe kod FINA-e, za kupoprodajnu cijenu od 460.400,16 EUR / 3.468.885,01 kn, koju je ponuditelj kao kupac bio dužan platiti u roku od 15 dana od primitka rješenja o dosudi. Budući da je SRITNA ZVIZDA d.o.o., Split, podneskom od 4. travnja 2023. obavijestio sud o neplaćenju kupovnine u određenom roku te o razlozima odustajanja od kupoprodaje predmetne nekretnine stečajnog dužnika prvostupanjski je sud primijenio odredbu članka 106. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20; dalje: OZ). Uzimajući u obzir iznos jamčevine u iznosu od 45.813,85 EUR / 345.184,45 kn te činjenicu da je nova kupovina za iznos od 1.327,22 EUR / 10.000,02 kn niža od prethodne, odlučeno je da će se uplaćena jamčevina iskoristiti za pokrivanje razlika u ponuđenoj (ostvarenoj) cijeni.

3. U odnosu na odluke sadržane u ostalim točkama izreke prvostupanjski sud navodi da je prije početka nadmetanja razlučni vjerovnik Mile Caktaš izjavio da

stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika u slučaju da njegova ponuda kao ponuditelja bude najpovoljnija u odnosu na navedenu nekretninu te je dostavio ažurirani obračun potraživanja razlučnog vjerovnika na dan 1. ožujka 2023., koje ukupno iznosi 381.898,66 EUR / 2.877.415,51 kn. Budući da je razlučni vjerovnik Mile Caktaš u postupku dražbovanja bio drugi najpovoljniji ponuditelj, predmetna nekretnina stečajnog dužnika dosuđena je ovom razlučnom vjerovniku kao ponuditelju na temelju odredbe članka 247. stavka 7. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17 i 36/22; dalje: SZ), a s obzirom na to da je njegova tražbina manja od postignute cijene na dražbi, prvostupanjski sud smatra da su ispunjene pretpostavke iz članka 247. SZ-a da se razlučnom vjerovniku kao kupcu Mili Caktašu dosudi predmetna nekretnina, a dio kupoprodajne cijene od 381.898,66 EUR / 2.877.415,51 kn, stavi u prijeboj. U smislu članka 108. OZ-a, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac položi razliku kupovnine i plati troškove postupka koji će biti određeni naknadno, sud će donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu. U smislu odredbe članka 89. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 55/13 i 60/13; dalje: ZZK) sud koji donese rješenje o dosudi naložit će po službenoj dužnosti da se dosuda prodane nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi, dok prema odredbi članka 11. stavka 4. OZ-a žalba ne odgađa provedbu rješenja o dosudi nekretnine.

3. Protiv navedenog rješenja žalbu je podnio ponuditelj i razlučni vjerovnik Mile Caktaš, Split, Čulića dvori 21, OIB 01711944689, zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava te predlaže da ovaj sud ukine pobijano rješenje i rješenje o ispravku i predmet vrati na ponovno postupanje pred prvostupanjskim sudom.

4. U žalbi u bitnome ističe da je prvostupanjski sud pogrešno, a i suprotno zaključku od 24. studenog 2022. (točka VI.), odlučio o povratu jamčevine. Dakle, neovisno o tome što navodi da rješenje pobija u cijelosti iz sadržaja žalbe proizlazi da rješenje pobija u točki II. njegove izreke.

5. Pobijano rješenje u točki II. izreke je ispitano sukladno odredbama članka 365. i članka 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19 i 80/22; dalje: ZPP), u vezi s odredbom članka 10. SZ-a, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točke 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, i ovaj sud je utvrdio da nije pravilno i zakonito jer je ostvaren žalbeni razlog pogrešne primjene materijalnog prava.

6. Zaključkom prvostupanjskog suda poslovni broj St-838/2017-107 od 24. studenog 2022. (str. 844.-847. spisa) određena je prodaja imovine dužnika, predmetne nekretnine utvrđene vrijednosti u iznosu od 3.451.844,94 kn / 459.022,47 EUR, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi elektroničkom javnom dražbom. U točki VI. tog zaključka određeno je da ako kupac ili svaki slijedeći ponuditelj ne položi kupovninu u cijelosti u određenom roku, ili odustane od svoje ponude smatra se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine. Odlučno činjenično stanje, kako je navedeno u obrazloženju

pobijanog rješenja nije sporno. Nije počinjena bitna povreda odredaba postupka na koju je ovaj sud dužan paziti po službenoj dužnosti, a u žalbi žalitelj niti ne navodi konkretnu počinjenu povredu odredaba postupka.

7. Odluku o tome hoće li se i koliki iznos jamčevine oduzeti kupcu na temelju odredbe članka 106. stavka 3. OZ-a sud može donijeti tek nakon okončanja postupka prodaje. 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 ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini. Prema odredbi članka 106. OZ-a kupac je dužan uplatiti na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu, kupovninu u roku određenom u zaključku o prodaji, a ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom dok će se iz položene jamčevine namiriti troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. O tome odluku donosi sud i dostavlja je Agenciji radi prijenosa novčanih sredstava.

8. Nadalje, odredbom članka 13. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku („Narodne novine“ broj 156/14 i 1/19; dalje: Pravilnik) propisano je da uplaćena jamčevina ostaje na posebnom računu Agencije otvorenom za tu namjenu do primitka naloga nadležnog tijela za njezin povrat ili za drugo postupanje s novčanim sredstvima uplaćenim na ime jamčevine, osim u slučaju iz članka 39. stavka 3. Pravilnika (stavak 1). Stavkom 2. propisano je da će Agencija po primitku odluke iz stavka 1. ovoga članka u roku od osam dana izvršiti povrat jamčevine na račun naznačen u prijavi za sudjelovanje, odnosno na račun naveden u nalogu nadležnog tijela za povrat.

9. Budući da odluka da li će i za koji iznos kupac koji nije uplatio kupovninu izgubiti pravo na povrat jamčevine ovisi o tome po kojoj će se cijeni nekretnina prodati drugim kupcima koji su ponudili nižu cijenu, odnosno o tome hoće li se nekretnina uopće prodati onim kupcima koji su sudjelovali na toj prodaji ili će sud odrediti novu prodaju (članak 106. stavak 3. OZ-a), odluka sadržana u točki II. izreke jest nepravilna i preuranjena jer nije moguće utvrditi razliku između postignute i isplaćene kupovnine i eventualnih troškova nove prodaje, u kojoj je situaciji sud u mogućnosti donijeti valjanu odluku o zadržavanju jamčevine, djelomično ili u cijelosti.

10. Samo u kontekstu odluke o visini iznosa povrata jamčevine žalitelj iskazuje sumnju da postupanje ponuditelja SRITNA ZVIZDA d.o.o., koji je na dražbi istakao najvišu ponudu, a kupovninu nije platio, u suprotnosti s prisilnim propisima i pravilima javnog morala (članak 3. stavak 3. ZPP-a). Dužnost suca je prije donošenja rješenja o dosudi ispitati zakonitost provedene dražbe, odnosno je li do stjecanja nekretnina došlo suprotno pravilima javnog morala od ponuditelja koji su organizirani i elektronički obučeni za dražbu. U konkretnom slučaju iz podataka u spisu dostavljenih od strane FINA-e (str. 864.-879. spisa) niti iz utvrđenja sadržanih u obrazloženju, jer prvostupanjski sud ne utvrđuje da je bilo nezakonitosti prilikom provođenja dražbe ili zlouporabe prava na dražbovanje, slijedom čega ne poništava dražbu uz obavijest mjerodavnim tijelima, a niti iz žalbenih navoda ne proizlazi da se radi o postupanju suprotnom prisilnim propisima i pravilima javnog morala, a žalitelj

ne iznosi razloge zbog kojih bi ostale točke izreke pobijanog rješenja bile neosnovane ili nezakonite.

10. Slijedom svega navedenog, valjalo je žalbu uvažiti i ukinuti prvostupanjsko rješenje u pobijanoj točki II. izreke prema odredbi članka 380. točke 3. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. SZ-a.

11. U ponovnom će postupku prvostupanjski sud, nakon što se predmetna prodaja imovine ostvari, uzimajući u obzir sve navedene okolnosti, donijeti novu odluku o visini iznosa povrata jamčevine ili će postupiti sukladno točki VI. zaključka o prodaji, koju će odluku valjano obrazložiti.

Zagreb, 26. travnja 2023.

Predsjednik vijeća
Tatjana Kujundžić Novak

Broj zapisa: **9-30858-56744**

Kontrolni broj: **0bb84-fe1cd-fdf8d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Tatjana Kujundžić Novak, 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.