



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

Poslovni broj: 73 PŽ-4414/2023-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Jagode Crnokrak, predsjednice vijeća, Gorane Aralica Martinović, suca izvjestitelja i Dubravke Matas, članice vijeća, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom DOMUS JADRAN d.o.o. u stečaju, Poreč, Mate Vlašića 47a, OIB 28591266562, 22. studenoga 2023., odlučujući o žalbi ponuditelja GORANA ZAGORŠČAKA, Štaglinec 66G, Štaglinec, OIB 13643864774, protiv rješenja Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-59/14-209 od 22. studenog 2023., u sjednici vijeća održanoj 3. siječnja 2024.

r i j e š i o j e

Odbija se žalba Gorana Zagorščaka iz Štaglinca kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-59/14-209 od 22. studenog 2023.

Obrazloženje

1. Pobijanim rješenjem označenim u izreci Trgovački sud u Rijeci utvrdio je da je nakon provedene elektroničke javne dražbe udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje, te je utvrdio da je kupac Helena Sjauš ponudila najveću cijenu u iznosu od 179.469,32 EUR pa su ispunjene pretpostavke da joj se dosudi nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zk. odjel Rovinj, k.o. Rovinj, zk.ul. 8381 k.č.br. 4105/Z i to 7. suvlasnički dio: 64/1978, uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan s posebnim dijelom zgrade stan u prizemlju pov. 58,02 m², dijelom okućnice zgrade povr. 41,76 m² kao pripatka zgrade i spremištem u podrumu pov. 6,06 m², ukoliko zgrada bude izgrađena (koji u naravi predstavlja stan oznake S6, s pripatcima-spremištem i predvrtom, ukupne površine 65,23 m²) na adresi u Rovinju, Ulica Valsave 1.

2. Svoju odluku sud je donio na temelju odredbe čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ), u vezi s čl. 99. te čl. 103. do 109. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20 i 114/22; dalje: OZ) i u vezi s čl. 89. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 63/19, 128/22 i 155/23; dalje: ZZK).

3. Protiv rješenja pravodobnu žalbu podnio je ponuditelj Goran Zagorščak, Štaglinec 66G, Štaglinec, OIB 13643864774. Prvenstveno ponuditelj tvrdi da mu je onemogućeno u potpunosti sudjelovanje u navedenoj dražbi tvrdeći da nakon što je ponuditelj/kupac Helena Sjauš dala svoju ponudu, Goran Zagorščak je pokušao podignuti ponudu no sustav elektronske javne dražbe ga je izbacio odnosno nije mogao podnijeti višu ponudu. Na taj način ga je sam sustav elektronske javne dražbe izbacio iz nadmetanja. Tvrdi da je oštećen i ovdje stečajni dužnik odnosno stečajni vjerovnici jer nije ostvarena najviša ponuda. Nadalje, ponuditelj smatra da sam opis nekretnine iz rješenja o dosudi se razlikuje od opisa u pozivu za nadmetanje. Naime u opisu za nadmetanje se navodi da se prodaje 7. suvlasnički dio: 64/1978 koji prema elaboratu stalnog sudskog vještaka predstavlja u naravi STAN oznake S6 spremište i predvrt te ukupna površina stana sa pripatcima (spremište i predvrt) iznosi 65,23 m² na adresi Rovinj, Ulica Valsavie 1. S druge strane u Rješenju o dosudi se navodi da se dosuđuje nekretnina upisana u zk. Općinskog suda u Puli, zk. odjel Rovinj k.o. Rovinj, zk.ul. 8381 k.č.br. 4105/Z i to 7. suvlasnički dio: 64/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 58,02 m² dijelom okućnice zgrade površine 41,76 m² kao pripatka zgrade i spremištem u podrumu površine 6,06 m² ukoliko zgrada bude izgrađena. Stoga smatra da se radi o različitom opisu nekretnine. Tvrdi da je otišao na lice mjesta radi provjere nekretnine ali nije vidio nikakvo spremište odnosno na lokaciji se ne nalaze nikakva spremišta pa da nije jasno da li spremište postoji. Isto tako, žalitelj ističe kako je u zaključku o prodaji nekretnine od 2. svibnja 2023. navedeno da je nekretnina slobodna od osoba i stvari, a u nadmetanju u najavi na stranicama Financijske agencije je navedeno da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari. Smatra da je za ovrhu nadležan Općinski sud u Puli, Stalne službe u Rovinju pa žalitelju nije jasno kako se ovrha provodila pred Trgovačkim sudom u Rijeci. Isto tako, prvo se provodila po pravilima Ovršnog zakona, pa je prebačena na Trgovački sud u Rijeci pa se trenutno ovrha provodi po pravilima stečajnog postupka. Predlaže uvažiti žalbu te ukinuti doneseno rješenje o dosudi.

4. Žalba nije osnovana.

5. Ispitavši pobijano rješenje na temelju odredaba čl. 365. st. 2. i čl. 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); u vezi s čl. 10. SZ-a u granicama žalbenih razloga, te 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 i pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud nalazi da je pobijano rješenje pravilno i zakonito.

6. Način prikupljanja i davanja ponuda u elektroničkoj javnoj dražbi propisan je Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku („Narodne novine“ broj: 156/14, 1/19, 28/21 i 9/23; u daljnjem tekstu: Pravilnik) u glavi. IX. Pravilnika. Na prodaju nekretnina i pokretnina elektroničkom javnom dražbom u stečajnom postupku, na odgovarajući način primjenjuju se odredbe glave 1., 3. i 4. tog Pravilnika (čl. 40. Pravilnika). Sukladno odredbi čl. 40. Pravilnika Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku sadrži podatke: 1. naziv nadležnog tijela, 2. poslovni broj spisa, 3. datum zahtjeva za prodaju, 4. podaci

o strankama (ime i prezime/naziv, adresa, OIB stečajnog vjerovnika; ime i prezime/naziv opunomoćenika/zakonskog zastupnika stečajnog vjerovnika; ime i prezime/naziv, adresa, OIB stečajnog dužnika; ime i prezime/naziv, adresa, OIB stečajnog upravitelja; ime i prezime/naziv opunomoćenika/zakonskog zastupnika stečajnog dužnika), 5. broj zemljišnoknjižnog uloška/poduloška, 6. katastarska čestica, 7. katastarska općina, 8. adresa i mjesto (grad, naselje) nekretnine, 9. opis nekretnine s pripadcima, 10. naznaka prava koja ne prestaju prodajom, 11. naznaka da li je nekretnina slobodna od osoba i stvari, odnosno stanuje li ovršenik s članovima svoje obitelji u nekretnini ili je nekretnina dana u najam ili zakup, 12. utvrđena vrijednost nekretnine, 13. minimalna zakonska cijena ispod koje se nekretnina ne može prodati na dražbi, 14. početna cijena za nadmetanje, 15. iznos dražbenog koraka (iznos u eurima), 16. oznaka elektroničke javne dražbe, 17. redni broj održavanja elektroničke javne dražbe (koji put se dražba održava po redu), 18. iznos jamčevine koju ponuditelji moraju uplatiti (iznos u eurima), 19. rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu, 20. podatak o mjestu i vremenu razgledavanja nekretnine te osobi zaduženoj za kontakt.

7. Iz dostavljenog dijela spisa vidljivo je da zahtjev za prodaju predmetne nekretnine ima sve propisane podatke (list 1410.-1412. spisa). Okolnost da li spremište postoji ili ne postoji nema odlučujući utjecaj budući da je opis nekretnine s pripadcima određen prema elaboratu stalnog sudskog vještaka građevinske struke dipl. ing. građ. Roberta Tomulića u naravi stan oznake S6, spremište i predvrt, ukupne površine s pripadcima (spremište i predvrt) od ukupno 65,23 m², koliko i kako je naznačeno u rješenju o dosudi pa se ovaj žalbeni navod ocjenjuje neosnovanim. Isto tako, iz zahtjeva za prodaju predmetne nekretnine (list 1410.-1412. spisa) vidljivo je da je uz navedenu nekretninu stavljena oznaka da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari pa je ispravno u najavi na stranicama Financijske agencije navedeno da nekretnina nije slobodna od osoba i stvari tako da je i ovaj žalbeni navod neosnovan.

8. Neosnovan je žalbeni navodi o takvim nedostacima sustava elektronske javne dražbe koji su žalitelja onemogućili da podnese višu ponudu. Prvenstveno se ističe da žalitelj samo paušalno navodi da je pokušao podignuti ponudu, a da to nije mogao jer ga je sustav „izbacio“. Žalitelj ne specificira u kojem se trenutku to što tvrdi dogodilo, niti koji je bio ponuđeni iznos, s tim da niti ne tvrdi da je bilo zabilježenih tehničkih nedostupnosti na strani FINA-e. Prema izvješću FINA-e (na listu 1677. do 1705. spisa) ne proizlazi da je bilo kakvih tehničkih nedostataka u provedbi dražbe. Naime, u glavi XIII. Pravilnika predviđen je prekid postupka zbog tehničkih nedostupnosti, a odredbom stavka 3. članka 29. Pravilnika propisano je da se tehničkim nedostupnostima u smislu stavaka 1. i 2. ovog članka ne smatraju poteškoće na strani korisnika. Zbog navedenog, žaliteljeve tvrdnje nisu od utjecaja na zakonitost ovog rješenja o dosudi.

9. Pobijano rješenje prvostupanjski sud je pravilno donio na temelju izvješća FINA-e o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi. Iz podataka o elektroničkoj javnoj dražbi dostavljenih od strane FINA-e od 10. studenoga 2023. vidljivo je da je FINA objavila početak nadmetanja za drugu elektroničku javnu dražbu 17. kolovoza 2023. godine u 15:00 sati i završetak nadmetanja 9. studenoga 2023. u 11:59:59 sati,

sukladno čl. 247. st. 5. SZ-a i u skladu s odredbom čl. 17. st. 2. Pravilnika te datum i vrijeme završetka produljenog nadmetanja 9. studenoga 2023. u 14:25:23,603 sata, sukladno odredbi čl. 17. st. 4. Pravilnika. Iz podataka o nadmetanju u elektroničkoj javnoj dražbi proizlazi da je najpovoljniju ponudu za kupnju nekretnine označene u točki I. izreke ovog rješenja dostavio kupac Helena Sjauš i to u iznosu od 179.469,32 EUR / 1.352.211,59 kn. Ona je svoju ponudu dala 9. studenoga 2023. u 14:15:23.603 sukladno odredbi čl. 17. st. 4. Pravilnika i u skladu s odredbom čl. 99. OZ-a. Jamčevinu za kupnju predmetne nekretnine ovaj kupac uplatio je u iznosu od 23.473,86 EUR / 176.863,80 kn, slijedom čega je pobijanim rješenjem naloženo platiti razliku postignute kupoprodajne cijene (155.995,46 EUR / 1.175.347,79 kn).

10. Nadležnost Trgovačkog suda u Rijeci proizlazi iz odredaba čl. 8. st. 1. SZ u vezi s čl. 288. istog Zakona pa je neosnovan žalbeni navod da je u ovoj pravnoj stvari nadležan Općinski sud u Puli, Stalna služba u Rovinju.

11. Slijedom navedenog, valjalo je na temelju odredbe čl. 380. t. 2. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a odbiti žalbu kao neosnovanu i potvrditi pobijano rješenje.

Zagreb, 3. siječnja 2024.

Predsjednica vijeća
Jagoda Crnokrak

Broj zapisa: **9-30861-9bcc4**

Kontrolni broj: **0b30f-21b9a-14976**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Jagoda Crnokrak, 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.