



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

Poslovni broj: 44 PŽ-454/2023-6

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Dubravke Matas, predsjednice vijeća, Jagode Crnokrak, sutkinje izvjestiteljice i Gorane Aralica Martinović, članice vijeća, u stečajnom postupku nad Stečajna masa iza KOŠČAK-TRGOVINA d.o.o. u stečaju, OIB 45598933980, Zagreb, Đorđićeva 3b, odlučujući o žalbi kupca ZOMAR INTERIJERI d.o.o., OIB 80242611259 iz Vrbovca, Križevačka ulica 4a, kojeg zastupa punomoćnik Josip Bažant, odvjetnik u Bjelovaru, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-987/2020 od 9. siječnja 2023., u sjednici vijeća održanoj 29. ožujka 2023.

r i j e š i o j e

Uvažava se žalba i ukida rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-987/2020 od 9. siječnja 2023.

#### Obrazloženje

1. Pobijanim je rješenjem rok za polaganje kupovnine iz rješenja o dosudi prvostupanjskog suda od 2. studenog 2022., koji je bio određen s rokom od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi, produljen do 19. siječnja 2023. Sud je tako odlučio na temelju kupčeva prijedloga, ocjenjujući da je prijedlog podnesen prije isteka roka određenog u rješenju o dosudi, pri čemu se pozvao na odredbu članka 247. stavka 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15 i 104/17; dalje: SZ) te na odredbu članka 98. stavka 2. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 31/20 i 114/22; dalje: OZ). Sukladno odredbi iz članka 98. stavka 2. OZ-a rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu ne može biti duži od tri mjeseca od dana prodaje, što je zakonski rok, a sud ocjenjuje da se sudski rok koji je određen rješenjem o dosudi, konkretno 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi, može produžiti najduže do isteka zakonskog roka od tri mjeseca od dana prodaje. Pri tome obrazlaže da dan prodaje predstavlja dan završetka elektroničke javne dražbe, koji je prema izvješću Financijske agencije bio 19. listopada 2022. pa je rok mogao produžiti najkasnije do 19. siječnja 2023.

2. Kupac je protiv tog rješenja podnio žalbu smatrajući ga nepravilnim i nezakonitim, ukazujući da je sud zbog pogrešnog pravnog pristupa materijalno i procesno pravo primijenio na štetu kupca. Nije sporno da se prodaja nekretnina na

kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku obavlja sukladno odredbama Ovršnog zakona uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini, međutim te odredbe treba tumačiti svrhovito, imajući u vidu da se postupak prodaje nekretnina provodi zbog namirenja vjerovnika. Prijedlog kupca o produljenju roka do 15. travnja 2023. je u interesu vjerovnika i sukladan načelu ekonomičnosti postupanja. Kupac je na vrijeme zatražio produljenje roka, a smatra da treba imati u vidu činjenicu da je bolja opcija ostvarenja postignute cijene u daljnjem roku nego opcija ostvarenja niže cijene eventualnim oglašavanjem prodaje nevažećom u odnosu na žalitelja kao kupca. Ističe da je kupac suvlasnik predmetne nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, da je upisana hipoteka razlučnog vjerovnika B2 kapital d.o.o. iz Zagreba, da je kupac uložio znatan iznos sredstava jer u navedenom prostoru obavlja registriranu djelatnost, vlasnik je okolnog građevinskog zemljišta, slijedom čega smatra da načelo žurnosti u ovom predmetu nema prednost pred ciljem i svrhom stečajnog postupka, a to je namirenja vjerovnika u što većoj mogućoj mjeri i opsegu njegove tražbine. Stoga predlaže preinačiti pobijano rješenje i produljiti rok za uplatu kupovnine kako je zatraženo, podredno isto ukinuti i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovan postupak i odlučivanje.

3. Žalba je osnovana, ali ne iz razloga navedenih u žalbi.

4. Pobijano je rješenje ispitano na temelju odredbe članka 365. stavka 1. i 2. u vezi s odredbom 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. Pri donošenju rješenja su pogrešno primijenjene odredbe Stečajnog i Ovršnog zakona slijedom čega je rješenje valjalo ukinuti kako je navedeno.

5. Iz spisa proizlazi da je u postupku koji se provodi nad stečajnom masom iza Košćak-trgovina d.o.o. u stečaju određena prodaja nekretnina stečajnog dužnika koje su opterećene razložnim pravom, i to uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, kako to proizlazi iz rješenja od 9. ožujka 2022. na listu 155.-156. spisa. Sukladno pravilima po kojima se prodaja provodi na temelju odredbe članka 247. stavka 1. SZ-a, prvostupanjski sud je potom zaključkom od 29. lipnja 2022. utvrdio vrijednost nekretnina, način i uvjete prodaje i između ostalog i rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu i to rok od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi. Navedeno je sukladno odredbi članka 95. kao i odredbi članka 98. stavka 1. točke 6. i stavka 2. OZ-a. Naime, u uvjetima prodaje određuje se i rok u kojem je dužan kupac položiti kupovninu, a taj ne može biti duži od tri mjeseca od dana prodaje. Napokon, rješenjem o dosudi nakon završene elektroničke javne dražbe na temelju izvješća Financijske agencije je nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koja je bila predmet prodaje dosuđena kupcu Zomar interijeri d.o.o., ovdje žalitelju te je i u rješenju o dosudi kupcu naloženo položiti kupovninu koja predstavlja razliku između jamčevine i postignute kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi (rješenje na listu 264. do 269. spisa).

6. Navedene odluke u postupku prodaje dužnikove nekretnine na kojima postoji razlučno pravo su sukladne odredbama Ovršnog zakona po kojima se prodaja u konkretnom slučaju ima i provesti. Tako je odredom i članka 106. stavka 1. OZ-a

propisano da je kupac dužan položiti kupovninu u roku određenom u zaključku o prodaji, a stavkom 2. tog članka je propisano da ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i izraditi novu prodaju uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom.

7. Prvostupanjski sud je o razlozima obrazloženja svoje odluke naveo različitu praksu ovog suda u odlučivanju po prijedlogu za produljenje roka za uplatu kupovninu koji je određen zaključkom o prodaji, a s obzirom na utvrđenje da je taj rok određen zaključkom sudski rok, ocijenio je da je isti moguće produljiti ali najdulje unutar zakonskog roka od 3 mjeseca propisanog odredbom članka 98. stavka 2. OZ-a.

8. S obzirom na različitu sudsku praksu o navedenom pitanju, na sjednici Odjela trgovačkih i ostalih sporova ovog suda 23. ožujka 2023. donijeto je pravno shvaćanje koje glasi: „Rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu određen zaključkom o prodaji nekretnine ne može se produljiti“.

9. S obzirom na obvezujuću snagu donijetog pravnog shvaćanja, ocjena je drugostupanjskog suda da je pobijano rješenje nezakonito, jer je donijeto protivno odredbama Ovršnog i Stečajnog zakona o prodaji nekretnina opterećenih različnim pravom primjenom pravila o ovrsi na nekretninama. Dakle, žalbu je valjalo ocijeniti osnovanom, ali ne iz razloga navedenih u žalbi, već pazeći povodom žalbe po službenoj dužnosti na pravilnost primjene zakonskih odredaba o načinu prodaje nekretnine opterećene različnim pravom u okviru stečajnog postupka.

10. Zbog navedenog je rješenje valjalo ukinuti bez potrebe vraćanja na ponovan postupak primjenom odredbe članka 380. točke 3. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. SZ-a te je riješeno kao u izreci.

Zagreb, 29. ožujka 2023.

Predsjednica vijeća  
Dubravka Matas

Broj zapisa: **9-30856-e4588**

Kontrolni broj: **07986-05766-120df**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=Dubravka Matas, 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.