

u isplatni red u smislu odredbe čl. 71. SZ-a.

VTS RH, Pž-3611/16 od 1. lipnja 2016. (TS Zagreb St-432/15 od 22. ožujka 2016.)

123.

831.114.3

**STEČAJNI POSTUPAK – UNOVČENJE IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA;  
PRODAJA NEKRETNINA NA JAVNOJ DRAŽBI; PRAVO PRVOKUPA**

Stečajni zakon (Narodne novine broj 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 197/03, 187/04, 82/06 i 116/10)

**Članak 164.**

Ovršni zakon (Narodne novine broj 112/12, 25/13)

**Članak 96.**

Zakon o zaštiti prirode (Narodne novine broj 80/13)

**Članak 165. i 166.**

Kada se nekretnina koja je upisana kao posebno zaštićeni objekt prirode na kojoj postoji zakonsko pravo prvokupa prodaje u postupku prisilne javne prodaje, na javnoj dražbi u stečajnom ili ovršnom postupku, primjenjuju se pravila o pravu prvokupa propisana pravilima o ovrsi na nekretnini, a ne pravila posebnog zakona o ograničenjima u zaštićenim dijelovima prirode. Stoga isticanje prava prvokupa tek u žalbi protiv rješenja o dosudi nema utjecaja na pravilnost dosude nekretnine najpovoljnijem ponuditelju.

Iz spisa proizlazi da je ponuditelj P. d.o.o., OIB (...), D. S., kao jedini ponuditelj na devetoj javnoj dražbi održanoj pred prvostupanjskim sudom 2. svibnja 2016., nakon što je uplatio jamčevinu u iznosu od 380.000,00 kn, ponudio cijenu u iznosu od 7.495.580,74 kn za predmetne nekretnine odnosno početnu cijenu određenu za tu prodaju. Nadalje, proizlazi da je zaključak o prodaji od 15. ožujka 2016. kojim je određena ta javna dražba i u kojemu je određena početna cijena za tu prodaju, objavljen na e-oglasnoj ploči sudova 15. ožujka 2016., pa se, primjenom odredaba čl. 12. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/05) koje se primjenom čl. 441. st. 2. toga Zakona primjenjuju i na postupke u tijeku, (neoborivo) smatra da je to sudsko pismeno pravodobno dostavljeno i Republici Hrvatskoj, s tim da su, usput budi rečeno, i zaključci o prodaji za prvih osam javnih dražbi pravodobno objavljeni na oglasnoj ploči suda odnosno, od 1. rujna 2015. na e-oglasnoj ploči sudova, pa je tako npr. na sedmoj javnoj dražbi održanoj pred prvostupanjskim sudom 15. prosinca 2015. bila prisutna i zakonska zastupnica žaliteljice, zamjenica Županijskog državnog odvjetnika u Zadru. Uostalom, činjenicu da je znala da se sporne nekretnine prodaju putem javnih dražbi gotovo dvije godine pa tako i na javnoj dražbi održanoj 2. svibnja 2016., žaliteljica niti ne osporava u žalbi već smatra da, neovisno o tome, može zaštititi svoje pravo prvokupa, propisano odredbama čl. 165. Zakona o zaštiti prirode, tek podnošenjem ove žalbe protiv rješenja o dosudi nekretnine.

Iz činjenice da je rješenjem Republičkog zavoda za zaštitu prirode od 1. lipnja 1983. proglašen upis „sjeverozapadnog dijela Vranskog jezera“ kao specijalnog ornitološkog rezervata u registar posebno zaštićenih objekata prirode te iz odredaba čl. 114. st. 1. i čl. 165. st. 1. Zakona o zaštiti prirode proizlazi da Republika Hrvatska doista ima zakonsko pravo prvokupa na predmetnim nekretninama, kao što to njezin zakonski zastupnik i tvrdi u žalbi.

Međutim, pogrešno žalitelj smatra da se odredbe čl. 165. i čl. 166. Zakona o zaštiti prirode primjenjuju i na prodaju nekretnina na kojima postoji zakonsko pravo prvokupa u postupcima prisilne javne prodaje odnosno na prodaju na usmenoj javnoj dražbi u ovršnim i stečajnim postupcima. To iz razloga jer iz sadržaja tih zakonskih odredaba, i to posebice odredaba čl. 166. st. 1. i 2. Zakona o zaštiti prirode, po logici stvari, proizlazi da se odnose samo na dobrovoljnu, ugovornu prodaju jer niti bi se, zbog-prirode i hitnosti stečajnog postupka, mogao prije svake javne dražbe provoditi postupak propisan odredbama čl. 165. toga Zakona, a niti bi, pored činjenice da u slučaju prodaje na usmenoj javnoj dražbi uopće nema sklapanja ugovora, primjenom čl. 166. st. 2. toga Zakona, mogao biti ništetan ugovor o kupoprodaji sklopljen protivno odredbama čl. 165. i čl. 166. st. 1. toga Zakona. Naime, o uvjetima prodaje i cijeni nekretnine koja se prodaje na javnoj dražbi u stečajnom postupku su svi, pa tako i osobe koje imaju pravo prvokupa, pisano obaviješteni i pozvani na davanje ponuda pod objavljenim (početnim) ili povoljnijim uvjetima, objavom oglasa zaključka o prodaji na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, te se te ponude ističu na ročištu za javnu dražbu, pa nema opravdanog razloga da se, kao kod ugovorne prodaje, osobe koje imaju pravo prvokupa na toj nekretnini dodatno, u posebno propisanim rokovima, pisano obavještavaju o uvjetima prodaje i cijeni nekretnine te da im se ta nekretnina prethodno pisano nudi po tim uvjetima prodaje i po toj cijeni. Stoga se, kako to proizlazi i iz rješenja prvostupanjskog suda o prodaji predmetnih nekretnina od 9. srpnja 2014., te nekretnine prodaju uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretnini, a odredbom čl. 96. st. 1. OZ-a je propisano da osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako odmah po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete.

S obzirom na to da zakonski zastupnik Republike Hrvatske nije pristupio na javnu dražbu održanu 2. svibnja 2016., na kojoj je istaknuta najpovoljnija ponuda u smislu citirane odredbe čl. 96. st. 1. OZ-a, propustio je i odmah po zaključenju dražbe izjaviti da predmetne nekretnine kupuje uz iste uvjete, posljedično čemu je propustio i iskoristiti prednost koju mu daje pravo prvokupa.

VTS RH, PŽ-4305/18 od 6. rujna 2016. (TS Zadar St-40/14 od 3. svibnja 2016.)

124. 841.624  
**STEČAJNI POSTUPAK – UNOVČENJE PREDMETA NA KOJIMA POSTOJI  
RAZLUČNO PRAVO; PRVI RAZLUČNI VJEROVNIK U PREDNOSNOM REDU**

Stečajni zakon (Narodne novine broj 71/15, 104/17)

**Članak 247. stavak 7.**

Ako je prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu izjavio da kupuje nekretninu