

Odluka:

PŽ 4305/2016-3

6 pravo prvokupa
d. 96. st. 1. OZ

Zbirni podatci

Broj odluke: PŽ 4305/2016-3

Datum odluke: 06.09.2016

Vrsta odluke: Rješenje

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

Tekst

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Raoula Dubravca, predsjednika vijeća, Draženke Deladio, suca izvjestitelja, i Josipa Turkalja, člana vijeća, u nastavljenom stečajnom postupku radi naknadne diobe nad S.M.V. d.d. u stečaju, Biograd na moru, odlučujući o žalbi REPUBLIKE HRVATSKE, koju zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Zadru, protiv rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj St-40/14-256 od 3. svibnja 2016., u sjednici vijeća održanoj 6. rujna 2016.

riješio je

Odbija se žalba REPUBLIKE HRVATSKE kao neosnovana i potvrđuje rješenje o dosudi Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj St-40/14-256 od 3. svibnja 2016.

Obrazloženje

Pobijanim rješenjem Trgovački sud u Zadru je dosudio nekretnine, pobliže opisane u izreci pobijanog rješenja, ponuditelju P. d.o.o., OIB ..., D1, odredio da je kupac dužan položiti kupovninu koja iznosi 7.495.580,74 kn u roku od 30 dana od dana održavanja javne dražbe i naveo da će, nakon što kupac položi kupovninu i rješenje o dosudi postane pravomoćno, zaključkom odrediti da se nekretnine predaju kupcu, da se u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva i da se brišu razlučna prava iz zemljišnih knjiga. Tako je odlučio jer je, na devetom ročištu za prodaju nekretnina održanom 2. svibnja 2016., ponuditelj P. d.o.o., Donji Stupnik, ponudio cijenu u iznosu od 7.495.580,74 kn odnosno početnu cijenu određenu za tu prodaju i jer je time navedeni ponuditelj ispunio uvjet da mu se te nekretnine dosude, sukladno čl. 103. st. 4. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12 i 93/14; dalje: OZ).

Protiv rješenja je žalbu podnijela REPUBLIKA HRVATSKA, pozivajući se na odredbe čl. 165. i čl. 166. Zakona o zaštiti prirode („Narodne novine“ broj 80/13) prema kojima REPUBLIKA HRVATSKA (a zatim i županija i općina) ima(ju) pravo prvokupa na dosuđenim nekretninama pa je postupak prodaje proveden protivno tim zakonskim odredbama čime je REPUBLICI HRVATSKOJ onemogućena realizacija njenog prava prvokupa kojeg ona namjerava koristiti zbog izuzetnog značaja tih nekretnina za zaštitu prirode i javnu ustanovu Park prirode Vransko jezero. Osim toga, prije oglašavanja prodaje sud je bio dužan pribaviti i objaviti potpune podatke o prostornoplanskoj namjeni predmetnih nekretnina budući da je važećim Prostornim planom Parka prirode Vransko jezero („Narodne novine“ broj 58/12) predviđeno premještanje navedenog kampa izvan Posebnog rezervata, što je vrlo značajno za odluku ponuditelja o kupnji.

Ponuditelj se, u odgovoru na žalbu, usprotivio žalbenim navodima.

Žalba nije osnovana.

Ispitavši pobijano rješenje na temelju odredaba čl. 365. st. 1. i 2. te 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 i 25/13; dalje: ZPP) u vezi s čl. 6. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 197/03, 187/04, 82/06 i 116/10; dalje: SZ) u granicama razloga navedenih u žalbi, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud nalazi da je prvostupanjska odluka pravilna i zakonita.

Iz spisa proizlazi da je ponuditelj P. d.o.o., OIB ..., D1, 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 pismo 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 prvostupajskim 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 prvostupajskog 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.

Što se pak tiče žalbenih navoda u pogledu ograničenja vezanih za korištenje spornih nekretnina, ponuditelj se, prije ponude za kupnju tih nekretnina i prije uplate preostalog dijela kupovnine, može i treba informirati o njima, te ta činjenica, neovisno o tome, ne može imati nikakvog utjecaja na pravilnost pobijanog rješenja.

Zato je prvostupajski sud, pravilnom primjenom odredaba čl. 100., čl. 103. i čl. 108. OZ-a, donio pobijano rješenje.

Slijedom navedenog, žalba je odbijena kao neosnovana i prvostupajsko rješenje potvrđeno na temelju čl. 380. t. 2. ZPP-a u vezi s čl. 6. SZ-a.

U Zagrebu 6. rujna 2016.

PREDSJEDNIK VIJEĆA
RAOUL DUBRAVEC, v.r.

Za točnost otpavka
ovlašteni službenik
BRANKICA CURMAN