



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

Poslovni broj: PŽ-625/2025-3

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Raoula Dubravca, predsjednik vijeća, Ane Cvitković, sutkinje izvjestiteljice i Ivane Mlinarić, članice vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom FIDOL d.o.o. za gradnju, u stečaju, OIB: 21964427452, Donja Dubrava, Krbulja 3, odlučujući o žalbi ZIS OPREMA d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb, Dudovec 21, OIB: 76807506703, protiv rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu poslovni broj St-208/2022-53 od 17. siječnja 2025., u sjednici vijeća održanoj 18. veljače 2025.

r i j e š i o j e

Odbija se kao neosnovana žalba ZIS OPREMA d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Varaždinu poslovni broj St-208/2022-53 od 17. siječnja 2025.

Obrazloženje

1. Pobijanim rješenjem oglašena je nevažećom dosuda nekretnine stečajnoga dužnika upisana u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Krk, i to: - 7. suvlasnički dio: 279/1000 Etažno vlasništvo (E-4), Stan „4“ – na prvom katu i potkrovlju, od ukupno 80,40 m², koji se sastoji od: dnevnog boravka sa kuhinjom i blagavaonom, kupaonice, nenatkrivene terase, sve na prvom katu, te unutarnjeg stubišta, hodnika, sobe, spremišta, nenatkrivene terase, sve u potkrovlju, kome pripadaju dva parkirna mjesta označena oznakom P5 i P6 u površini od 25,00 m², okućnica u površini od 48,00 m², u elaboratu sve označeno zelenom bojom, a koji stan se nalazi na kat. čest broj 675/2 Klimno, površine ukupno 613 m², Klimno, KLIMNO 30C, upisanoj u z. k. ul. 4617 k. o. Soline, koja je rješenjem o dosudi od 30. listopada 2024. dosuđena trgovačkom ZIS OPREMA d.o.o. za trgovinu i usluge, iz Zagreba (točka I. izreke). U točki II. izreke utvrđeno je da je kupac MARIJANA HADZIMA-NYARKO, OIB: 78392518623, iz Osijeka, Križevačka ulica 11, ponudila, odmah iza trgovačkog društva ZIS OPREMA d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb, najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da joj se dosudi nekretnina stečajnoga dužnika FIDOL d.o.o. za gradnju, u stečaju. U točki III. izreke nekretnina iz točke II. izreke rješenja dosuđuje se kupcu MARIJANI HADZIMA-NYARKO, OIB: 78392518623, iz Osijeka, Križevačka ulica 11, za cijenu u iznosu od 194.850,00 eura. U točki IV. izreke naloženo je kupcu MARIJANI HADZIMA-NYARKO, OIB:

78392518623, iz Osijeka, Križevačka ulica 11, da u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi uplati iznos preostale kupovnine od 178.950,00 eura na račun Financijske agencije. U točki V. izreke je određeno da će se nekretnina iz točke II. izreke ovog rješenja predati kupcu nakon što kupac u roku od 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja o dosudi položi razliku kupovnine i nakon što ovo rješenje postane pravomoćno. 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. Iz položene jamčevine namiriti će se 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. Nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili će im biti određen. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom slijedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu. Točkom VI. izreke određeno je na nekretnini iz točke II. izreke rješenja brisanje upisanih prava i tereta provedenih pod brojem Z-8646/2023, Z-2795/2019, Z-7431/2024, St-208/2022-53 7293/2019, Z-15725/2019, Z-5935/2020 i Z-12492/2023 kao i brisanje zabilježbe rješenja o dosudi. Točkom VII. izreke naloženo je Općinskom sudu u Crikvenici, zemljišnoknjižnom odjelu u Krku, zabilježba rješenja o dosudi odmah po primitku ovog rješenja. Točkom VIII. izreke naloženo je Općinskom sudu u Crikvenici, zemljišnoknjižnom odjelu u Krku upis prava vlasništva na nekretnini iz točke II. izreke ovog rješenja za korist kupca MARIJANE HADZIMA-NYARKO, OIB: 78392518623, iz Osijeka, Križevačka ulica 11, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu. Naloženo je Općinskom sudu u Crikvenici, zemljišnoknjižnom odjelu u Krku brisanje prava i tereta u skladu s točkom VI. izreke ovog rješenja nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu (točka IX). Točkom X. izreke je određeno da se smatra rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na e-Oglasnoj ploči. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpisak rješenja.

2. Rješenje je donijeto uz primjenu odredaba čl. 98. st. 1. t. 6. i st. 2. čl. 103., čl. 106 i čl. 108 Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24; u daljnjem tekstu: OZ), te Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku („Narodne novine“ broj: 156/14, 1/19, 28/21 i 9/23).

3. Protiv rješenja žalbu je podnijelo trgovačko društvo ZIS Oprema d.o.o. da je podneskom od 2. prosinca 2024. podnio prijedlog radi produljenja roka za uplatu kupovnine, jer je kupovninu trebao uplatiti putem kredita, nadalje da mu stečajni upravitelj nije omogućio razgledavanje nekretnine, nije dostavio svu dokumentaciju odnosno nije izvršena točna identifikacija dva parkirna mjesta. Smatra da je sud trebao postupiti po čl. 98. st. 2. OZ-a i maksimalno mu produljiti rok za uplatu kupovnine. Smatra da je počinjenja povreda iz odredbe čl. 111. Zakona o parničnom postupku jer sud nije o prijedlogu za produljenje roka odlučio odmah pa je doveo

žalitelja u položaj pravne nesigurnosti. Poziva se na praksu Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Rev 669/2020, odluke Županijskih sudova. Nadalje navodi da je stavljen u neravnopravni položaj prema drugim kupcima, jer je sud uplatiteljima –kupcima pa i Marijani Hadzima Nyarko vratio jamčevinu, a u točki 4. obrazloženja rješenja da će se iz položene jamčevine namiriti troškovi nove prodaje i nadoknaditi razlika između postignute kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. Ukazuje na nepravilnost točke X. izreke rješenja smatrajući da je uputa o pravnom lijeku nepravilna.

4. Odgovor na žalbu je dao stečajni upravitelj stečajnog dužnika osporavajući sve žalbene navode, u bitnom navodi da su neistini žalbeni navodi kako stečajni upravitelj nije omogućio razgledavanje nekretnine, nije dostavio svu dokumentaciju odnosno nije izvršena točna identifikacija dva parkirna mjesta. Dostavlja dokaze kada je bilo određeno da svi zainteresirani mogu razgledati nekretninu, nadalje koji su bili određeni uvjeti prodaje kao i da je to sve naznačeno u pozivu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi. Predlaže žalbu odbiti.

5. Žalba nije osnovana.

6. Pobijano rješenje ispitano je na temelju odredbe čl. 365. st. 1. i 2. u svezi s odredbom čl. 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11 - pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; u daljnjem tekstu: ZPP) u svezi s odredbom čl. 10. SZ-a. Rješenje je pravilno i zakonito.

7. Nisu osnovani žalbeni navodi žalitelja o pogrešnoj primjeni odredaba Stečajnog i Ovršnog zakona u ovom postupku dosude nekretnine koja je prodavana sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona uz primjenu odredaba Ovršnog zakona.

8. Iz spisa proizlazi da je zaključkom poslovni broj St-208/2022 od 10. svibnja 2024. određen rok za uplatu kupovnine od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi; da je provedena elektronička javna dražba radi prodaje predmetnih nekretnina u skladu s odredbom čl. 247. Stečajnog zakona; da je žalitelj bio sudionik dražbe i da je rješenjem poslovni broj St-208/2022 od 30. listopada 2024. nekretnina dosuđena žalitelju te je određeno da je dužan položiti kupovninu u roku od 30 dana; da je žalitelj podneskom od 2. prosinca 2024. predložio produženja roka uplate kupovnine; da sud nije odlučivao o produljenju roka i da je donio pobijano rješenje.

9. Odredbom čl. 98. st. 2. OZ-a propisano je da rok u kojemu je kupac dužan položiti kupovninu ne može biti duži od tri mjeseca od dana prodaje, bez obzira na to isplaćuje li se cijena odjednom ili u obrocima. U uvjetima prodaje sud će odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji će ponuditi nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji će im za to biti određen.

10. Žalitelj se pogrešno poziva na odredbu čl. 111. ZPP-a koji uređuje sudske rokove, koji se mogu produljiti, a u odredbi čl. 98. st. 2. OZ-a radi se o zakonskom roku, koji kada se odredi u zaključku o prodaji ne može produžiti (tako i dosljedna sudska praksa ovog suda, npr. odluka poslovni broj PŽ-454/2023 od 29. ožujka

2023.). Pored toga, za navesti je da je žalitelj kao kupac bio upoznat s uvjetima prodaje nekretnine i rokovima uplate koji su u skladu s odredbom čl. 98. st. 2. OZ-a kojim je propisano da rok u kojemu je kupac dužan položiti kupovninu ne može biti duži od 3 mjeseca od dana prodaje, bez obzira na to isplaćuje li se cijena odjednom ili u obrocima. Dakle, nije propisan minimalni zakonski rok uplate te je zadani rok od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine, primjeren rok na koji je kupac bio upozoren u uvjetima i načinu prodaje.

11. Slijedom navedenog, svi ostali navodi nisu odlučni u konkretnom slučaju. Žalbeni navodi vezani za jamčevinu također nisu odlučni jer pobijanim rješenjem nije odlučivano o povratu ili zadržavanju jamčevine, već je u točki V. izreke citirano zakonsko uređenje koje uređuje posljedicu ne uplate kupovnine u roku.

12. Isto tako neosnovano žalitelj navodi da je pogrešna uputa o pravnom lijeku, budući da je odredbom čl. 103. st. 4. OZ-a propisano da o dosudi nekretnine sud donosi pisano rješenje (rješenje o dosudi) koje se objavljuje na oglasnoj ploči suda i na mrežnim stranicama Agencije, a st. 5. da će se smatrati da je rješenje iz st. 4. ovoga članka dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećega dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpravak rješenja.

13. Obzirom na navedeno rješenje je valjalo potvrditi na temelju odredbe čl. 380. t. 2. ZPP-a u svezi s odredbom čl. 10. Stečajnog zakona slijedom čega je riješeno kao u izreci.

Zagreb, 18. veljače 2025.

Predsjednik vijeća
Raoul Dubravec

Broj zapisa: **9-30873-38bf2**

Kontrolni broj: **05a0c-3663d-a7538**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Raoul Dubravec, 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.