



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 65 PŽ-2915/2021-2

R E P U B L I K A H R V A T S K A

R J E Š E N J E

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Dubravke Matas, predsjednika vijeća, Lenke Ćorić, suca izvjestitelja i Mladena Šimundića, člana vijeća, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom GORTAN-ZADAR d.o.o. u stečaju, Zadar, Andrije Hebranga 3, OIB 72185476666, kojeg zastupa stečajni upravitelj Saša Stipić iz Zagreba, odlučujući o žalbi sudionika u dražbi LUKE NENADIĆA iz Zadra, Put Pudarice 9/C, OIB 99134008097, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj St-794/2016-860 od 21. svibnja 2021., u sjednici vijeća održanoj 7. srpnja 2021.

r i j e š i o j e

Ukida se rješenje Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj St-794/2016-860 od 21. svibnja 2021. u točkama II. i III. izreke i dijelu točke V. kojim je određeno da će se dio uplaćene jamčevine ponuditelja Petre Modrić u iznosu od 500,00 kn uračunati u kupovninu, kao i uplaćena jamčevina ponuditelja Luke Nenadića u iznosu od 3.479,34 kn i predmet u tome dijelu vraća prvostupanjskom sudu na daljnji postupak.

Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj St-794/2016-860 od 21. svibnja 2021. objavljena je nevažećom prodaja dijela imovine stečajnog dužnika koju čini nekretnina oznake 24. suvlasnički dio 66/100000, etažno vlasništvo (E-24), „Etažna jedinica P 24“ u nacrtu označena žutom bojom-garažno parkirano mjesto u podrumu, površine 11,26 m², sagrađene na kat. čest. 4790/25, upisane u z.k.ul. 15308, k.o. Zadar ponuditelju Luki Nenadiću iz Zadra (točka I. izreke), određeno da će se iz iznosa uplaćene jamčevine u iznosu od 3.479,34 kn ponuditelja Petre Modrić iz Zadra za kupnju te nekretnine namiriti razlika cijene u iznosu od 500,00 kn između ponuđene cijene Petre Modrić i ponuditelja Luke Nenadića, a iz iznosa uplaćene jamčevine ponuditelja Luke Nenadića namiriti razlika cijene u iznosu od 3.479,34 kn između ponude Luke Nenadića i novog ponuditelja (točke II. i III. izreke), te navedena

imovina dosuđena ponuditelju Nautic d.o.o., Zlatna luka, Sukošan i određeno da će se tom ponuditelju predmetna nekretnina predati nakon što u cijelosti u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja položi iznos kupovnine od 67.116,06 kn na račun Financijske agencije i dane potrebne upute za plaćanje, te određeno da će se dio uplaćene jamčevine ponuditelja Petre Modrić u iznosu od 500,00 kn uračunati u kupovninu, kao i uplaćena jamčevina ponuditelja Luke Nenadića u iznosu od 3.479,34 kn (točka V. izreke) da sve poreze, pristojbe i druge troškove u svezi s prodajom i prijenosom vlasništva snosi kupac (točka VI. izreke). Potom je određeno da će se nakon što kupac uplati kupovninu i nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi naložiti Općinskom sudu u Zadru upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu u korist kupca na dosuđenoj mu nekretnini i brisati prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom (točka VII. izreke), a ako ponuditelj koji je ponudio veću cijenu ne položi kupovinu u cijelosti u određenom roku da će sud proglasiti prodaju nevažećom i odrediti da se imovina dosuđuje kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili i odrediti rok za polaganje kupovnine, a iz položene jamčevine će se namiriti troškovi prodaje i naknaditi razlika između postignute kupovnine (točka IX. izreke). Točkama IX. i X. izreke rješenja naloženo je Općinskom sudu u Zadru, Zemljišnoknjižnom odjelu da izvrši upis zabilježbe rješenja o dosudi nekretnine i određeno da će se smatrati kako je ovo 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 oglasnoj ploči suda i da te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpравak ovog rješenja.

2. Protiv tog rješenja žalbu je pravodobno podnio sudionik u dražbi Luka Nenadić zbog pogrešne primijene članka 106. stavaka 2. i 3. Ovršnog zakona. U žalbi u bitnom navodi kako su točke II. i III. izreke rješenja „netočne u obračunu“ jer je pogrešno stajalište prvostupanjskog suda da je „prvoplasirani“ ponuditelj odgovoran samo prema najbližem sljedećem „niže plasiranom“ ponuditelju, jer tako nije propisano Ovršnim zakonom. Potom žalitelj navodi razloge zbog čega to ne može biti tako, te posebno ističe da bi u tome slučaju samo najpovoljniji ponuditelj imao mogućnost kalkulacije i zaštite većeg dijela svoje jamčevine. Smatra da to nema nikakvog smisla i protivno je svrsi i smislu Ovršnog zakona. U prilog tome poziva se na pravila usmene javne dražbe kakva su postojala prije uvođenja elektroničke javne dražbe koju provodi Financijska agencija i tijekom koje sudionici ne znaju koliko ponuditelja sudjeluje u samoj dražbi i kakve su njihove ponude. Ukazuje na pogrešno napisano ime ponuditelja u točki 4. obrazloženja i predlaže da ovaj žalbeni sud uvaži žalbu, preinači izračune prvostupanjskog suda i sve valjano obrazloži.

3. Žalba je osnovana.

4. Pobijano rješenje ispitano je na temelju odredbe članka 365. stavka 2. u vezi s člankom 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11-pročišćeni tekst i 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP) i člankom 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17) u granicama žalbenih razloga, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava (članak 356. ZPP-a).

5. U obrazloženju pobijanog rješenja navedeno je kako je u ovom stečajnom postupku rješenjem od 10. rujna 2020. određeno da će se imovina stečajnog dužnika opterećena razlučnim pravima u korist Republike Hrvatske koju pored ostalog čini predmetna nekretnina prodavati u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom koju će provesti Financijska agencija s tim da je zaključkom od 27. srpnja 2021. utvrđena njena vrijednost u iznosu od 34.793,40 kn. Na temelju izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi koji je nakon njenog završetka sastavila Financijska agencija, rješenjem o dosudi od 12. studenog 2020. predmetna nekretnina dosuđena je Petri Modrić, kao najpovoljnijem ponuditelju i određen rok u kojem taj kupac treba izvršiti uplatu kupoprodajne cijene. Kako taj kupac nije izvršio uplatu kupovnine, prvostupanjski sud je pozivom na odredbu članka 103. stavka 6. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14 i 55/16) rješenjem od 1. veljače 2021. oglasio nevažećom dosudu nekretnine Petri Modrić i odredio da se iz uplaćene jamčevine u iznosu od 3.479,34 kn namiruje razlika cijene u iznosu od 500,00 kn između ponuđene cijene Petre Modrić čija je ponuda iznosila 75.095,40 kn, te predmetnu nekretninu dosudio drugom najpovoljnijem ponuditelju Luki Nenadiću čija je ponuda iznosila 74.595,40 kn. Kako ni taj ponuditelj nije u određenom roku uplatio kupovninu, prvostupanjski sud je pobijanim rješenjem oglasio i tu dosudu nevažećom i nekretninu dosudio prvom sljedećem najpovoljnijem ponuditelju društvu Nautic d.o.o. Sukošan, te pozivom na odredbu članka 106. Ovršnog zakona odredio da se iz jamčevine koju je položio ponuditelj Luka Nenadić namiri razlika u ponuđenoj cijeni između tog i novog ponuditelja koja iznosi 4.000,00 kn, kao i iznos od 500,00 kn koji predstavlja razliku između ponuđene cijene Petre Modrić i Luke Nenadića.

6. Iz sadržaja žalbe proizlazi kako žalitelj ne osporava činjenice na temelju kojih je prvostupanjski sud oglasio nevažećom njegovu ponudu i dosudio nekretninu prvom idućem najpovoljnijem ponuditelju. Žalitelj samo osporava način na koji je prvostupanjski sud obračunao koji će se dio jamčevine Petre Modrić, prvog najpovoljnijeg ponuditelja, i njegove jamčevine, kao drugog najpovoljnijeg ponuditelja, zadržati za pokriće razlike između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. O tome je odlučeno u točkama II. i III. izreke rješenje, ali i u dijelu točke V. u kojem je sud, nepotrebno i pogrešno, ponovo odredio da će se dio uplaćene jamčevine ponuditelja Petre Modrić u iznosu od 500,00 kn uračunati u kupovninu, kao i uplaćena jamčevina ponuditelja Luke Nenadića u iznosu od 3.479,34 kn.

7. Prema odredbi članka 247. stavka 1. Stečajnog zakona nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini. Prema odredbi članka 106. Ovršnog zakona, kupac je dužan uplatiti na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu, kupovninu u roku određenom u zaključku o prodaji; 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 namirit 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.

8. Osnovano žalitelj tvrdi da je prvostupanjski sud suprotno navedenim zakonskim odredbama donio odluku kojom je utvrdio da će se iz jamčevine koju je položila Petra Modrić, kao kupac kojemu je nekretnina bila dosuđena kao najpovoljnijem kupcu, namiriti razlika između njene ponude i ponude žalitelja. Naime, iz sadržaja navedene zakonske odredbe na koju se poziva i prvostupanjski sud nigdje ne proizlazi da se iz jamčevine nadoknađuje razlika između različitih ponuda redom kako su stavljene. Štoviše, s obzirom na to da nije sigurno koji će od sljedećih ponuditelja kojima nekretnina bude dosuđena doista uplatiti kupovninu, o tome koji troškovi i koja razlika u cijeni će se namiriti iz položenih jamčevina odlučuje se tek nakon što kupac uplati kupovninu. Hoće li i za koji iznos kupac koji nije uplatio kupovninu izgubiti pravo na povrat jamčevine ovisi o tome po kojoj će se cijeni nekretnina prodati drugim kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako su ispunili uvjete da im se nekretnina dosudi (članak 103. stavak 6. Ovršnog zakona) odnosno o tome hoće li se nekretnina uopće prodati onim kupcima koji su sudjelovali na toj prodaji ili će sud odrediti novu prodaju (članak 106. stavak 3. Ovršnog zakona).

9. Prema tome, u ovom stadiju postupka prodaje nekretnine, uopće nisu bile ispunjene pretpostavke za odlučivanje o namirenju troškova nove prodaje i naknade razlike kupovnine, djelomično ili u cijelosti. O tome će prvostupanjski sud moći odlučivati tek nakon što nekretnina bude prodana, jer će se tek tada znati koja je razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji i koji su troškovi nove prodaje. Do tada sud zadržava jamčevine svih kupaca kojima je nekretnina bila dosuđena, ali je zbog neplaćanja kupovnine u određenom roku, prodaja oglašena nevažećom.

10. Zbog pogrešne primjene odredbe članka 106. stavka 3. Ovršnog zakona, prvostupanjski sud je donio nepravilno i nezakonito rješenje, koje žalitelj s pravom pobija.

11. Glede žalbenih razloga valja još dodati da očite pogreške u pisanju prvostupanjski sud može ispraviti u svako doba kako je to propisano odredbom članka 342. ZPP-a.

12. Neovisno o naprijed navedenom iz obrazloženja pobijanog rješenja proizlazi da je prvostupanjski sud u rješenju od 1. veljače 2021. već odlučivao o tome da će iz jamčevine koju je položila Petra Modrić podmiriti samo iznos od 500,00 kn razlike između njene ponude i ponude Luke Nenadića, pa se postavlja pitanje zašto je o tome ponovo odlučivao u ovom rješenju. U svakom slučaju prvostupanjski sud može valjano odlučivati o namirenju iz položene jamčevine Petre Modrić u preostalom dijelu tek nakon što kupac uplati kupovninu i sud donese odluku o predaji nekretnine tom kupcu.

13. Zato je na temelju odredbe članka 380. točke 3. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. Stečajnog zakona valjalo uvažiti žalbu i ukinuti rješenje prvostupanjskog suda u pobijanom dijelu te predmet vratiti prvostupanjskom sudu na daljnji postupak.

Zagreb, 7. srpnja 2021.

Predsjednik vijeća
Dubravka Matas

Broj zapisa: **eb2fd-6b631**

Kontrolni broj: **01435-0113f-54161**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DUBRAVKA MATAS, L=ZAGREB, 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.