



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 11.St-63/2015-772

REPUBLIKA HRVATSKA  
RJEŠENJE O DOSUDI

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Ani Golub Gruić, u stečajnom postupku nad dužnikom BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, OIB: 30689118861, Split, Put Supavla 39, dana 26. svibnja 2023.

riješio je

I. Kupcu Alenu Kovačeviću, OIB: 38432530996, Split, Maslinska 22, dosuđuje se poseban dio nekretnine označen kao 23/8222 dijela kat. čest. 1828/4 Z.U. 16122 K.O. Split, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom garažnog mjesta G14-PO2, ukupne površine 23,07 m<sup>2</sup>, u podrumu II., uknjiženog prava vlasništva BOŽEN-CO d.o.o., OIB: 30689118861, Split, Put Supavla 39, za cijelo.

II. Dosuđena nekretnina iz točke I. ovog rješenja predat će se kupcu Alenu Kovačeviću, OIB: 38432530996, Split, Maslinska 22, nakon što u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti ovoga rješenja o dosudi položi kupovninu u iznosu od 23.310,37 EUR / 175.631,98 kn, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine u iznosu od 2.308,05 EUR / 17.390,00 kn, dakle, iznos od 21.002,32 EUR / 158.241,98 kn u korist računa Financijske agencije IBAN: HR1123900011300028787, model HR11, poziv na broj (P1) 419567, a kao podatak drugi broj (P2) odvojen crticom (-) 377449, opis plaćanja "uplata kupovnine u predmetu St-63/2015".

III. Ako kupac u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja ne položi kupovninu iz točke II. izreke ovog rješenja, donijet će se novo rješenje o dosudi kojim će se oglasiti nevažećom dosuda navedenom kupcu i predmetna nekretnina će se dosuditi prvom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi.

IV. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac Alen Kovačević u cijelosti položi kupovninu, Općinski sud u Splitu - Zemljišnoknjižni odjel Split izvršit će uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine, pobliže opisane u točki I. izreke ovog rješenja, u korist kupca Alena Kovačevića, OIB: 38432530996, Split, Maslinska 22, za cijelo te brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona i to:

- zabilježbe ovrhe temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu poslovni broj Ovr-4048/14 od 20. listopada 2014. (upis pod Z-7197/14)

- uknjižbe prava zalogu u iznosu od 2.500.000,00 kn i nuzgredice u korist Jatra d.o.o. Split (upis pod Z-2250/10).

V. Nalaže se Općinskom sudu u Splitu - Zemljišnoknjižnom odjelu Split zabilježba ovoga rješenja o dosudi na nekretnini poblježe opisanoj pod točkom I. izreke ovog rješenja.

VI. Primitak ovog rješenja računa se istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

VII. Žalba protiv ovog rješenja ne zadržava provedbu rješenja.

### Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj 11.St-63/2015 od 14. siječnja 2016. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom BOŽEN – CO d.o.o. Split, Put Supavla 39, OIB: 30689118861, a rješenjem poslovni broj 11.St-63/2015-478 od 19. srpnja 2022. određena je prodaja posebnih dijelova nekretnine označene kao kat. čest. 1828/4 Z.U. 16122 K.O. Split, u naravi 26 garažnih mjesta, između ostalog i nekretnine opisane u točki I. ovog rješenja, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama.

2. Zaključkom o prodaji poslovni broj 11.St-63/2015-618 od 26. siječnja 2023. utvrđena je početna vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 23.080,50 EUR / 173.900,00 kn. Navedeni zaključak dostavljen je Financijskoj agenciji (dalje FINA) na nadležno postupanje uz Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku 26. siječnja 2023.

3. Podneskom od 7. veljače 2023. (stranice 3155-3160 spisa), ispravljenim podneskom od 10. veljače 2023. (stranica 3183 spisa), prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu Jatra d.o.o. Split izvijestio je sud da kupuje nekretnine - garažna mjesta koja su predmet prodaje, koja se nalaze u zgradi označenoj kao kat. čest. 1828/4 ZU 16122 K.O. Split, ukupno procijenjena na iznos od 592.002,26 EUR. U toj izjavi o prijeboju predmetne nekretnine su pojedinačno navedene, među njima i nekretnina koja je predmet ove odluke, a Jatra d.o.o. Split navodi da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti te podnosi sudu zahtjev za oslobađanje od polaganja kupovnine, a budući njegova tražbina u ovom stečajnom postupku (u iznosu od 666.872,61 EUR) višestruko premašuje iznos ukupne utvrđene vrijednosti tih nekretnina u iznosu od 592.002,26 EUR. Istim podneskom, razlučni vjerovnik predložio je da sud zaključkom prekine provedbu ovrhe (prodaje) putem FINA-e i donese rješenje o dosudi.

4. Zaključkom ovoga suda poslovni broj St-63/2015-693 od 23. veljače 2023. (stranice 3206-3209 spisa) naloženo je Financijskoj agenciji po okončanju prve elektroničke javne dražbe za nekretnine koje su predmet prodaje prekinuti postupak elektroničke dražbe i dostaviti sudu izvještaj o provedenoj dražbi.

5. Prema Izvještaju FINA-e o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja: 41956 od 4. svibnja 2023.):

- FINA je 6. veljače 2023. objavila Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi za ID nadmetanja: 41956
  - na računu FINA-e evidentirano su dvije uplate jamčevine (jedna u iznosu od 2.308,05 EUR / 17.390,00 kn te jedna u iznosu od 2.312,00 EUR / 17.419,76) te jedna jamčevina uplaćena izvan roka, za koju je izvršen povrat
  - dražba je započela 6. veljače 2023. u 15:00:00, a završila 3. svibnja 2023. u 14:59:59 sati
  - nadmetanje je započelo 18. travnja 2023. u 15:00:00, a završilo je 3. svibnja 2023. u 14:59:59 sati
  - kao najviša važeća ponuda evidentirana je ona ponuditelja Alena Kovačevića s iznosom ponude od 23.310,37 EUR / 175.631,98 kn (i to predajom ponude 24. travnja 2023. u 13:00:33, a prema dnevniku nadmetanja).
- Predmetni Izvještaj FINA-e dostavljen je sudu 5. svibnja 2023. i objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova istoga dana.

6. Podnescima od 12. svibnja 2023. (stranice 3724-3726 spisa) i 15. svibnja 2023. (stranice 3727-3729 spisa) razlučni vjerovnik Jatra d.o.o. Split ponovno je zatražio da mu sud dosudi sve nekretnine koje su bile predmetom prodaje, a za koje je dostavio izjavu o prijeboju, ponovno ističući:

- da njegova tražbina na dan 1. svibnja 2023. iznosi ukupno 683.947,13 EUR prema vještvu stalnog sudskog vještaka Stjepana Kolovrata (glavnica + kamate + troškovi ovršnog postupka)
- da ukupna cijena koja je ostvarena u nadmetanju za posebne dijelove nekretnine označene kao kat. čest. 1828/4 Z.U. 16122 K.O. Split, u naravi 25 garažnih mjesta, iznosi ukupno 645.068,12 EUR te da za garažno mjesto oznake G25-PO2, utvrđene vrijednosti 35.768,80 EUR, nije bilo ponuda.

7.1. Odredbom članka 247. stavka 1. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17 i 36/22; dalje: SZ) propisano je da se unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo vrši uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

7.2. Nadalje, odredbom članka 247. stavkom 7. SZ-a propisano je da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. Iz navedene odredbe proizlazi da bi sud bio dužan nekretninu dosuditi prvom razlučnom vjerovniku u prednosnom redu:

- ako je dao izjavu da kupuje nekretninu
- da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, dakle, tražbine se prebijaju samo do utvrđene vrijednosti nekretnine.

8. U podnesku od 12. svibnja 2023. razlučni vjerovnik poziva se na „ustaljenu praksu“ Vrhovnog suda Republike Hrvatske izraženu u rješenju poslovni broj Rev-1481/2019-2 od 9. travnja 2019., prema kojoj "razlučni vjerovnik može dati izjavu da kupuje nekretninu sve dok može dati takvu izjavu, jer u navedenoj odredbi nije određen rok u kojem prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može dati takvu izjavu".

9. Ovaj sud u cijelosti prihvaća takvo stajalište Vrhovnog suda Republike Hrvatske.

10. Međutim, u konkretnom slučaju nije sporno da je razlučni vjerovnik izjavu o prijeboju dao pravodobno, već je sporan njegov stav da je sud odmah po zaprimanju takve izjave trebao prekinuti provedbu ovrhe putem FINA-e (odnosno, ne dopustiti da nekretnine uopće budu predmetom javne dražbe) i donijeti rješenje o dosudi.

11. Takav stav u suprotnosti je s ciljem postupka provedbe elektroničke javne dražbe, a to je da se potencijalnim ponuditeljima uz ispunjenje zakonskih uvjeta omogući sudjelovanje u postupku prodaje i isticanje njihovih ponuda, te posljedično, da se predmet prodaje unovči za što veću vrijednost.

12. Svaki sudionik dražbe, pa tako i razlučni vjerovnik, može ponuditi cijenu u skladu s Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku. Ako nitko od sudionika ne ponudi višu cijenu, nekretnina će biti dosuđena razlučnom vjerovniku. Tako i obratno - nekretnina bi bila dosuđena razlučnom vjerovniku koji je dao izjavu o kupnji nekretnine (članak 247. stavak 7. SZ-a) pod uvjetom da je dražbom postignuta manja cijena od utvrđene. Međutim, ako bi netko od ponuditelja ponudio višu cijenu od utvrđene cijene, nekretnina se dosuđuje kupcu koji je ponudio najvišu cijenu (tako i VTSRH u rješenju PŽ-4905/2020-2 od 4. prosinca 2020.).

13. Pravno shvaćanje Vrhovnog suda Republike Hrvatske nije u suprotnosti ni s odredbom članka 107. stavka 1. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20 i 114/22; dalje: OZ), kojim je propisano da ovrhovoditelj koji je i kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje.

14. Na prvoj se dražbi nekretnina ne može prodati za cijenu nižu od  $\frac{3}{4}$  utvrđene vrijednosti. Nekretnina će biti dosuđena razlučnom vjerovniku koji je dao izjavu o kupnji nekretnine pod uvjetom da je postignuta manja cijena od utvrđene. Ako je itko od ponuditelja ponudio višu cijenu od utvrđene, nekretnina će se dosuditi kupcu koji je ponudio najvišu cijenu. Sud neće obustaviti dražbovanje na konkretnoj dražbi, iako je razlučni vjerovnik dao izjavu o preuzimanju nekretnine, a sve u cilju omogućavanja postizanja više cijene od utvrđene vrijednosti nekretnine. Međutim, ostale dražbe se neće provoditi ako je nekretnina prodana na prvoj dražbi.

15. U konkretnom slučaju, kao što je uvodno navedeno, ovaj sud je odredio prodaju posebnih dijelova nekretnine označene kao kat. čest. 1828/4 Z.U. 16122 K.O. Split, u naravi 26 garažnih mjesta, između ostalog i nekretnine opisane u točki I. izreke ovog rješenja, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, a zaključkom o prodaji poslovni broj 11.St-63/2015-618 od 26. siječnja 2023. utvrđena je početna vrijednost predmetne nekretnine te uvjeti prodaje. Predmetni zaključak dostavljen je FINA-i na nadležno postupanje uz pripadni zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku. Iz tog razloga, suprotno traženju razlučnog vjerovnika, ovaj sud izjavu o prijeboju ne sagledava u odnosu na cjelinu nekretnina, već u odnosu na svaku posebnu nekretninu koja je bila predmetom prodaje.

16. U tom smislu, potrebno je utvrditi je li u postupku nadmetanja, za svaku nekretninu koja je bila predmetom prodaje, dana veća ponuda od utvrđene vrijednosti te nekretnine (cjeline), a koju je izjavom o prijeboju u smislu odredbe članka 247. SZ-a dao razlučni vjerovnik.

17. U konkretnom slučaju, utvrđena vrijednost nekretnine opisane pod točkom I. izreke rješenja iznosi 23.080,50 EUR / 173.900,00 kn te je u odnosu na tu cijenu razlučni vjerovnik dao izjavu o prijeboj u smislu odredbe članka 247. stavka 7. SZ-a, a što je manje od najviše ponuđene cijene u iznosu od 23.310,37 EUR / 175.631,98 kn, koju je u postupku elektroničke javne dražbe istakao ponuditelj Alen Kovačević.

18. Slijedom navedenog, ponuditelj Alen Kovačević, koji je za predmetnu nekretninu istaknuo najvišu važeću ponudu u iznosu od 23.310,37 EUR / 175.631,98 kn, stekao je uvjete da mu se dosudi predmetna nekretnina, a u smislu odredbe članka 103. OZ-a.

19.1. Sukladno članku 106. OZ-a, koji se u ovom postupku na temelju članka 247. SZ-a na odgovarajući način primjenjuje, kupac je dužan položiti kupovninu u roku određenom u zaključku o prodaji. Prema članku 106. stavku 2. OZ-a ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz ove odluke sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. Prema članku 103. stavku 5. OZ-a smatra se da je rješenje dostavljeno istekom trećeg dana od dana isticanja na e-oglasnoj ploči suda.

19.2. Člankom 103. stavkom 4. OZ-a propisano je da o dosudi nekretnine sud donosi pisano rješenje (rješenje o dosudi) koje se objavljuje na oglasnoj ploči suda, a stavkom 5. da će se smatrati da je rješenje iz stavka 4. toga članka dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegovog isticanja na e-oglasnoj ploči.

19.3. U smislu članka 108. OZ-a, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i nakon što kupac položi kupovninu, sud će donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu.

19.4. U smislu članka 96. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj 63/19 i 128/22) sud koji donese odluku o dosudi naložit će po službenoj dužnosti da se dosuda prodane nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi.

19.5. Sukladno članku 11. stavku 4. OZ-a žalba ne odgađa provedbu rješenja, ako Ovršnim zakonom nije drugačije određeno.

20. Slijedom svega navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja o dosudi.

U Splitu 26. svibnja 2023.

Sutkinja  
Ana Golub Gruić

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopušteno je izjaviti žalbu. Žalba se izjavljuje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana od primitka rješenja putem ovog suda u 3 istovjetna primjerka pozivom na gornji poslovni broj spisa. Primitak ovog rješenja računa se sukladno članku 103. OZ-a u vezi s člankom 247. SZ-a istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Žalba ne odgađa provedbu rješenja (članak 11. stavak 4. OZ-a).

DNA:

- stečajna upraviteljica Anči Bašić
- Alen Kovačević, Split, Maslinska 22
- Općinski sud u Splitu - Zemljišnoknjižni odjel Split, po pravomoćnosti
- Porezna uprava, Ispostava Split, po pravomoćnosti
- FINA, RC Split, prije pravomoćnosti i po pravomoćnosti sa klauzulom pravomoćnosti radi objave na mrežnim stranicama
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **9-30859-6a8dc**

Kontrolni broj: **0f976-a5062-92fa9**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANA GOLUB GRUIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, 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, **Trgovački sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.