

VISOKOM TRGOVAČKOM SUDU REPUBLIKE HRVATSKE

putem

TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU

Poslovni broj: St-81/2020-335

Stečajni dužnik: TENIMAR d.o.o. u stečaju, OIB: 86885657426, Dugopolje, Sv. Duje 8/a

Podnositelj žalbe (treća osoba): Marko Božić, OIB: 37863290898, Vranjic - Solin, Krešimirova ulica 41, zastupan po punomoćniku Ireni Radić Repač odvjetnici iz Zagreba, Đorđićeva 24

PRILOG: Punomoć za podnošenje žalbe

ŽALBA

protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-81/2020-335 od 2. srpnja 2026. godine

Žalitelj Marko Božić, kao treća osoba koja na predmetnoj nekretnini polaže pravo koje sprječava njezinu prodaju (izlučni vjerovnik), sukladno odredbama članka 239. Stečajnog zakona u vezi s člankom 50. Ovršnog zakona, pravovremeno izjavljuje ovu žalbu protiv Rješenja Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj St-81/2020-335 od 2. srpnja 2026. godine (objavljenog na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova dana 2. srpnja 2026. godine), kojim je odbijen njegov prigovor treće osobe od 12. svibnja 2025. godine. Žalitelj pobija navedeno rješenje u cijelosti na temelju odredbe članka 353. stavka 1. Zakona o parničnom postupku (u vezi s člankom 10. Stečajnog zakona i člankom 21. Ovršnog zakona), i to zbog svih zakonom predviđenih žalbenih razloga:

- zbog bitne povrede odredaba parničnog (stečajnog/ovršnog) postupka,
- zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, te
- zbog pogrešne primjene materijalnog prava.

I. Bitna povreda odredaba postupka/nepostupanje po pravnom shvaćanju i uputama drugostupanjskog suda

Pobijanim rješenjem prvostupanjski sud je počinio bitnu povredu odredaba postupka iz čl. 354. st. 1. ZPP-a (u vezi s čl. 10. SZ-a), jer u ponovljenom postupku nije postupio po pravnom shvaćanju i izričitoj uputi Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske iz ukidnog rješenja poslovni broj PŽ-4088/2025-2 od 19. studenog 2025. godine. Sudska odluka kojom se ukida rješenje prvostupanjskog suda i predmet vraća na ponovni postupak obvezuje prvostupanjski sud na postupanje u skladu s pravnim shvaćanjem i primjedbama višeg suda. Prvostupanjski sud je ovakvim postupanjem izašao iz okvira svoje nadležnosti, upustivši se u ocjenu činjeničnih i pravnih pitanja koja su, prema uputi Visokog trgovačkog suda, trebala biti predmetom parničnog postupka. Time je sud propustio primijeniti obvezujuće pravno shvaćanje višeg suda, čime je prvostupanjsko rješenje opterećeno bitnom povredom odredaba postupka. Prvostupanjski sud samostalno je odlučivao o spornim činjenicama, čime je izašao izvan okvira

**ODVJETNICA
IRENA RADIĆ REPAČ**

Đorđićeva 24 10000 Zagreb Hrvatska
T: +385 1 4111 333 M: +385 98 16 28 472, E: odvjetnicki.ured.radic.repac@gmail.com

svoje nadležnosti u stečajnom postupku i time povrijedio postupovnu odredbu članka 60. Ovršnog zakona.

U ukidnom rješenju Pž-4088/2025-2, Visoki trgovački sud RH je nedvosmisleno naložio:
"Tako se pogrešno prvostupanjski sud upustio u ocjenu je li treća osoba dostavljenim ispravama dokazala postojanje svog prava koje sprječava prodaju jer se to treba ocjenjivati u parnici pokrenutoj u smislu odredbe čl. 60. Ovršnog zakona. Naime, prema ocjeni ovog suda ako u prigovoru treća osoba iznosi tvrdnje kojima dovodi u pitanje što je zapravo predmet prodaje tada je i to jedno od pitanja koje se valja utvrditi u parnici kao i postojanje njegova prava koje sprječava ovrhu."

Dakle, očito je da se prvostupanjski sud mimo upute višeg suda ponovno upustio u meritorno ocjenjivanje i tumačenje opsega predmeta prodaje, zemljišnoknjižnog stanja i dokazne snage isprava treće osobe. Ovime je prvostupanjski sud izašao iz okvira svoje nadležnosti u stečajnom postupku, s obzirom na to da je prethodnom odlukom drugostupanjskog suda naloženo da se navedena pitanja razriješe u parničnom postupku. Takvim postupanjem sud je propustio primijeniti čl. 60. Ovršnog zakona u vezi s čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona, čime je žalitelju onemogućeno ostvarenje prava na pristup sudu kroz kontradiktorni parnični postupak. Ovako postupanje prvostupanjskog suda predstavlja bitnu povredu odredaba postupka. Sud nije ovlašten samostalno odlučivati o spornim činjenicama kada je pravomoćnom odlukom višeg suda naloženo da se o takvim pitanjima odlučuje u parničnom postupku. Time je prvostupanjski sud odstupio od obvezujućeg pravnog shvaćanja višeg suda, što rješenje čini nezakonitim, a sam postupak opterećenim bitnim povredama odredaba postupka.

II. Pogrešno i nepotpuno utvrđeno činjenično stanje glede stvarnog opsega predmeta prodaje

Prvostupanjski sud izvodi pravno neutemeljen zaključak da se predmetna parking površina (1867,30 m²) i zelena površina (1920 m²) "ne prodaju", te na temelju toga paušalno odbija prigovor treće osobe kao bespredmetan. Ovakvo stajalište suda ignorira elementarne odredbe stvarnog prava i narav suvlasničkog (idealnog) dijela nekretnine.

Predmet prodaje u ovom postupku su preostali suvlasnički dijelovi nekretnine oznake kat. čest. 5861/123 K.O. Dugopolje. Suvlasnički udio po samoj svojoj pravnoj naravi ne predstavlja fizički izdvojeni dio nekretnine, već matematički udio u pravu vlasništva nad cijelom stvari (cjelokupnom česticom). Slijedom navedenog, prodaja suvlasničkih dijelova „kao cjeline“ nužno obuhvaća i pravno „pokriva“ i onaj dio nekretnine koji je pravomoćnom presudom Općinskog suda u Splitu (posl. br. P-1083/2019) utvrđen kao pripadak isključivo etažne cjeline E-6, koja je izuzeta iz prodaje.

Sud stoga ne može prejudicirati da se navedeni pripadci „ne prodaju“, jer prodajom idealnih dijelova na cjelokupnoj čestici izravno zadire u stečenu pravnu sferu žalitelja. Pitanje utjecaja prodaje suvlasničkih udjela na pripadke koji pravno prate etažu E-6 (u vlasništvu žalioaca) predstavlja ključno sporno pravno pitanje.

Prema izričitoj uputi Visokog trgovačkog suda RH, ovakva pitanja o stvarnom obuhvatu predmeta prodaje i koliziji prava trećih osoba sa stečajnom masom ne smiju se rješavati paušalnim odbijanjem prigovora u stečajnom postupku. Naprotiv, nužno je žalitelja uputiti u

**ODVJETNICA
IRENA RADIĆ REPAČ**

Đorđićeva 24 10000 Zagreb Hrvatska
T: +385 1 4111 333 M: +385 98 16 28 472, E: odvjetnicki.ured.radic.repac@gmail.com

parnicu radi proglašenja prodaje nedopuštenom, kako bi se kroz kontradiktoran postupak utvrdilo što je zapravo predmet prodaje i zaštitila prava treće osobe od nedopuštenog zadiranja.

Žalitelj dodatno elaborira da zaključak prvostupanjskog suda nije pravno utemeljen iz sljedećih razloga:

1. Prvostupanjski sud zanemaruje pravnu narav etažnog vlasništva i institut pripadka nekretnine. Pravomoćnom presudom Općinskog suda u Splitu (posl. br. P-1083/2019) i ovjerenim Ugovorom o uspostavi etažnog vlasništva utvrđeno je da navedena parkirališna i zelena površina predstavljaju pripadak isključivo etažne cjeline E-6, koja je u vlasništvu žalioca. Budući da je etaža E-6 izuzeta iz prodaje, sud nije ovlašten prodavati preostale suvlasničke dijelove nekretnine k.č.br. 5861/123 K.O. Dugopolje „kao cjelinu“ bez prethodnog utvrđenja u parničnom postupku o tome kako će navedena prodaja utjecati na pravni status pripadaka koji su vezani uz etažu E-6. Prodaja suvlasničkih dijelova bez jasnog razgraničenja pravno je nedopustiva, stvara pravnu nesigurnost te izravno ugrožava vlasnička prava žalioca.

2. Stečajni dužnik u zemljišnim knjigama je upisan kao suvlasnik idealnih dijelova cijele nekretnine, a ne kao vlasnik točno određenih prostorija. Kada prvostupanjski sud nalaže prodaju preostalih suvlasničkih dijelova „kao cjeline“, kupac na javnoj dražbi stječe suvlasnički udio na cijeloj katastarskoj čestici 5861/123. Bez prethodnog parničnog postupka u kojem bi se utvrdilo izvanknjižno stanje i stvarni obuhvat prava treće osobe, kupac temeljem takve dosude stječe formalnopravno ovlaštenje zahtijevati suposjed nad cijelom nekretninom, uključujući i parking te zelenu površinu. Upravo je to ključno sporno pitanje zbog kojeg je Visoki trgovački sud već ranije ukinuo prethodno rješenje, naglašavajući da se predmet prodaje mora točno odrediti.

3. Prvostupanjski sud se ponovno postavio u ulogu parničnog suda samostalno ocjenjujući da žalitelj nema pravo koje sprječava prodaju zbog izostanka upisa u zemljišne knjige. Ovakvim pristupom sud previđa svrhu prigovora treće osobe iz čl. 59. Ovršnog zakona, koji služi upravo zaštiti izvanknjižnih prava dokazanih pravomoćnom sudskom presudom i javnobilježničkim ugovorom. Pitanje prioriteta izvanknjižnog prava nad knjižnim stanjem u ovom konkretnom slučaju predstavlja meritarno pravno pitanje koje se, prema izričitoj uputi Visokog trgovačkog suda u rješenju Pž-4088/2025-2, može i mora raspraviti isključivo u parnici, a ne unutar stečajnog postupka.

Pogrešno shvaćanje pravne naravi suvlasništva i instituta idealnog dijela/ Pobjano rješenje počiva na pravno pogrešnoj interpretaciji instituta suvlasništva, čime prvostupanjski sud ignorira odredbe članka 37. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Sud, naime, u obrazloženju navodi da se parkirališna i zelena površina „ne prodaju“ isključivo zbog činjenice da nisu pojedinačno navedene u oglasu o prodaji, čime iskazuje nerazumijevanje pravne naravi predmeta prodaje u ovom postupku.

Predmet prodaje u ovom postupku su preostali suvlasnički dijelovi nekretnine oznake k.č.br. 5861/123 K.O. Dugopolje. Prema pravnom shvaćanju sadržanom u članku 37. stavku 1. Zakona o vlasništvu, suvlasnički (idealni) dio nije fizički izdvojeni dio nekretnine, već matematički izraženi udio u pravu vlasništva nad cijelom stvari.

**ODVJETNICA
IRENA RADIĆ REPAČ**

Đorđićeva 24 10000 Zagreb Hrvatska
T: +385 1 4111 333 M: +385 98 16 28 472, E: odvjetnicki.ured.radic.repac@gmail.com

To znači da se pravo suvlasnika – pa time i budućeg kupca u stečajnom postupku – ne proteže na određenu prostoriju ili kvadraturu, već virtualno i pravno prožima svaku česticu i svaki sastavni dio cijele nekretnine. Stoga je tvrdnja suda da se parking i zelena površina „ne prodaju“ pravno neodrživa; prodajom idealnog dijela cjeline, sud na kupca prenosi udio u pravu vlasništva na cijeloj nekretnini, što po samoj sili zakona uključuje i pravo suvlasništva na spomenutom parkingu i zelenoj površini.

Sud ne može umjetno „izuzeti“ određene dijelove čestice iz pravnog učinka prodaje idealnog dijela. Time što sud ignorira ovu činjenicu, stvara pravnu zabludu kod potencijalnih kupaca i izravno zadire u prava žalioca, čiji su spomenuti pripadci pravomoćno utvrđeni kao zasebna etažna cjelina (E-6) izuzeta iz prodaje. Ovakva interpretacija suda dovodi do pravne nesigurnosti i neposredno dokazuje potrebu da se ovo pitanje hitno i stručno raspravi u parničnom postupku, sukladno već ranijim nalogima Visokog trgovačkog suda.

Pravne posljedice uspostave suvlasničke zajednice i pravni interes žalitelja

Prodajom preostalih suvlasničkih udjela stečajnog dužnika „kao cjeline“, prvostupanjski sud, posredstvom rješenja o dosudi, uspostavlja suvlasničku zajednicu na cijeloj katastarskoj čestici između trećih osoba (kupaca) i žalioca. S obzirom na to da zemljišnoknjižno stanje nije usklađeno s izvanaknjižnim pravnim statusom nekretnine, kupac će temeljem takve dosude biti u poziciji isticati vlasničke pretenzije i nad parkingom te zelenom površinom, koje su pravomoćno utvrđene kao pripadak etaže E-6. Upravo iz te činjenice proizlazi neposredan pravni interes žalioca za podnošenjem prigovora treće osobe te zahtjevom za upućivanje u parnicu, kojom bi se meritorno utvrdilo da predmetne površine ne ulaze u stečajnu masu, čime bi se spriječila pravna neizvjesnost i budući imovinskopravni sporovi.

Narušavanje načela pravne sigurnosti i generiranje novih sudskih sporova

Nadalje, oglašavanjem i prodajom preostalih suvlasničkih udjela „kao cjeline“, prvostupanjski sud narušava načelo pravne sigurnosti i povjerenja u pravni promet. Sud zanemaruje postojanje pravomoćne sudske odluke (Presuda Općinskog suda u Splitu, posl. br. P-1083/2019) i ovjerenog Ugovora o uspostavi etažnog vlasništva, kojima je pravno definirano da sporne površine čine pripadak isključivo etažne cjeline E-6. Ovakvim pristupom sud stvara privid pravno „čiste“ prodaje, dok u stvarnosti stvara temelj za buduće parnične sporove između budućeg kupca i žalioca, čime se direktno protivi temeljnoj svrsi stečajnog postupka koja nalaže jasnoću i pravnu izvjesnost pri unovčenju imovine.

Prejudicijelnost pitanja i ugrožavanje pravne izvjesnosti

Dopuštanjem unovčenja imovine bez prethodnog parničnog razgraničenja opsega prava treće osobe, prvostupanjski sud postupa protivno temeljnoj svrsi stečajnog postupka, koji bi trebao rezultirati jasnim imovinskopravnim odnosima prilikom prijenosa vlasništva na kupce. Ovakvim pristupom sud izravno generira buduće, dugotrajne i složene vlasničkopravne sporove između žalioca i potencijalnih kupaca. Pitanje obuhvata stečajne mase i zaštite izvanaknjižnih prava trećih osoba predstavlja prejudicijelno (prethodno) pitanje koje se, sukladno izričitoj uputi Visokog trgovačkog suda iz rješenja poslovni broj Pž-4088/2025-2, mora razriješiti prije provođenja prodaje, i to isključivo u parničnom postupku pokrenutom povodom prigovora treće osobe.

**ODVJETNICA
IRENA RADIĆ REPAČ**

Đorđićeva 24 10000 Zagreb Hrvatska
T: +385 1 4111 333 M: +385 98 16 28 472, E: odvjetnicki.ured.radic.repac@gmail.com

Metodološka i logička pogreška u primjeni *ratio legis* instituta prigovora treće osobe

Konačno, prvostupanjski sud zapada u logičku pogrešku (postupajući suprotno *ratio legis* – svrši zakona) kada prigovor žalioca odbija s obrazloženjem da prava na parkirališnoj i zelenoj površini nisu upisana u zemljišne knjige. Ovakav zaključak suda je pravno neodrživ jer institut prigovora treće osobe (čl. 59. Ovršnog zakona) postoji upravo radi zaštite prava koja (još uvijek) nisu knjižno provedena, a koja temeljem pravomoćnih sudskih odluka i javnih isprava uživaju pravnu zaštitu.

Sud nije ovlašten odbiti prigovor samo zato što pravo nije upisano, budući da je upravo postojanje takvog pravnog prijedora razlog za upućivanje u parnicu. *A contrario*, ovakvo „skraćeno“ odbijanje prigovora rješenjem negira samu procesnu svrhu prigovora treće osobe, čime se krši i postupovna odredba čl. 60. Ovršnog zakona.

Narušavanje *ratio legis* instituta prigovora treće osobe

Pravno shvaćanje koje zauzima prvostupanjski sud u potpunosti anulira i obezvrjeđuje smisao (*ratio legis*) instituta prigovora treće osobe iz čl. 59. Ovršnog zakona. Navedeni institut uveden je u pravni poredak upravo radi pružanja pravne zaštite subjektima koji raspolažu valjanim izvanknjižnim pravnim utemeljenjem (u konkretnom slučaju pravomoćnom sudskom presudom i ovjerenim ugovorom) koje sprječava ovrhu ili prodaju u stečaju, a koje iz tehničkih ili administrativnih razloga još nije formalno provedeno u zemljišnim knjigama. Sudsko tumačenje koje izvanknjižnom vlasniku uskraćuje pravo na sudsku zaštitu temeljem prigovora samo zbog izostanka upisa, predstavlja negaciju same svrhe ovog pravnog instrumenta.

Redundantnost zakonske zaštite i povreda materijalnog prava

Kada bi pretpostavka za osnovanost prigovora treće osobe bio prethodni upis prava u zemljišne knjige, odredba čl. 59. Ovršnog zakona bila bi normativno suvišna, budući da bi upisani vlasnik već uživao zaštitu temeljem načela povjerenja u zemljišne knjige. Odbijanjem prigovora treće osobe isključivo zbog nedostatka zemljišnoknjižnog upisa, prvostupanjski sud je počinio grubu povredu materijalnog prava. Time je sud eliminirao zakonsku zaštitu izvanknjižnog vlasništva, postupajući pritom izravno protivno ranijoj uputi Visokog trgovačkog suda kojom je naloženo da se navedena pravna pitanja rasprave u kontradiktornom parničnom postupku.

III. Pogrešna primjena materijalnog prava (povreda odredbe čl. 60. Ovršnog zakona)

Pobijano rješenje opterećeno je pogrešnom primjenom materijalnog prava, konkretno odredbe članka 60. stavka 1. Ovršnog zakona (OZ), koja propisuje imperativni postupovni nalog u situacijama kada treća osoba ističe pravo koje sprječava ovrhu/prodaju.

Prema citiranoj zakonskoj odredbi, u slučaju kada se stečajni upravitelj ili vjerovnici usprotive prigovoru treće osobe (što je u ovom predmetu nesporno utvrđeno), sud nema diskrecijsko pravo na meritornu odluku o odbijanju prigovora, već je dužan podnositelja prigovora zaključkom uputiti da protiv stranaka pokrene parnicu radi proglašenja da je prodaja na predmetu ovrhe nedopuštena.

**ODVJETNICA
IRENA RADIĆ REPAČ**

Đorđićeva 24 10000 Zagreb Hrvatska
T: +385 1 4111 333 M: +385 98 16 28 472, E: odvjetnicki.ured.radic.repac@gmail.com

Prvostupanjski sud je u konkretnom slučaju počinio povredu ove mjerodavne zakonske odredbe time što je, umjesto donošenja procesnog zaključka o upućivanju na parnicu, donio rješenje o odbijanju prigovora. Ovakvim postupanjem sud je preuzeo ulogu parničnog suda i samostalno meritorno odlučio o postojanju izlučnog prava, što mu je člankom 60. OZ-a izričito zabranjeno kada je pravo treće osobe sporno.

Pritom je odlučno da žalitelj raspolaže pravomoćnom sudskom presudom (P-1083/2019) i ovjerenim Ugovorom o uspostavi etažnog vlasništva. Navedene isprave predstavljaju pravni temelj iznimne snage koji dokazuje da žalitelju ne može biti uskraćeno pravo na kontradiktorni parnični postupak, već da iste nalažu sudu obvezu upućivanja u parnicu radi zaštite zakonitih interesa treće osobe.

Stajalište prvostupanjskog suda, prema kojem prigovor treće osobe nije osnovan zbog izostanka upisa u zemljišne knjige, u izravnoj je suprotnosti sa svrhom i intencijom odredbe čl. 60. Ovršnog zakona. Upravo je navedena odredba koncipirana kako bi se zaštitila izvanknjižna prava koja, iako nisu vidljiva u zemljišnoknjižnom izvratku, uživaju punu sudsku zaštitu temeljem pravomoćnih presuda i javnih isprava.

Sud nije ovlašten pribjeći „skraćenom“ meritornom odbijanju prigovora u situaciji kada je pravni temelj žalitelja (pravomoćna sudska presuda) takve pravne snage da nalaže kontradiktorno raspravljanje. Dapače, postojanje spora oko izvanknjižnih prava osnaženih pravomoćnim sudskim odlukama predstavlja temeljni razlog zbog kojeg zakonodavac nalaže upućivanje u parnicu, a ne summaran postupak odbijanja prigovora. Slijedom navedenog, pobijano rješenje je nezakonito jer je sud propustio primijeniti jedinu zakonom predviđenu proceduru – upućivanje u parnicu – čime je izravno povrijedio pravo žalitelja na pristup sudu.

IV. Povreda ustavnih jamstava prava vlasništva (čl. 48. st. 1. Ustava RH i čl. 1. Protokola br. 1 uz EKLJP)

Pobijano rješenje prvostupanjskog suda predstavlja izravnu povredu prava vlasništva zajamčenog člankom 48. stavkom 1. Ustava Republike Hrvatske, kao i člankom 1. Protokola br. 1 uz Europsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda.

Prema ustaljenoj praksi Ustavnog suda Republike Hrvatske (npr. odluke posl. br. U-III-4180/2012, U-III-2223/2017) i Europskog suda za ljudska prava (ESLJP), pojam „vlasništva“ (*possessions*) u konvencijskom i ustavnom smislu ima autonomno značenje koje nadilazi stroge tehničke definicije zemljišnoknjižnog prava. Ustavnopravna zaštita prava vlasništva proteže se i na izvanknjižne vlasnike koji posjeduju valjani pravni naslov (*iustus titulus*) i nalaze se u mirnom i poštenom posjedu nekretnine, bez obzira na (ne)postojanje formalnog upisa u zemljišne knjige. Žalitelj Marko Božić raspolaže pravomoćnom sudskom presudom (Općinski sud u Splitu, posl. br. P-1083/2019) i ovjerenim Ugovorom o uspostavi etažnog vlasništva, temeljem kojih uživa zakonit, miran i pošten posjed predmetnog parkinga i zelene površine. Inzistiranjem prvostupanjskog suda na prodaji preostalih suvlasničkih dijelova „kao cjeline“ – isključivo na temelju formalnog i činjenično netočnog stanja u zemljišnim knjigama – sud svjesno ignorira egzistentne sudske odluke koje štite vlasništvo žalioca. Uskraćivanjem prava žalitelju da ova ustavnopravno zaštićena prava raspravi u parničnom postupku, prvostupanjski

sud čini grubu povredu ustavnog jamstva zaštite privatnog vlasništva. Formalistički pristup suda, kojim se izvanknjižnom vlasniku s valjanim pravnim naslovom onemogućuje sudska zaštita, izravno je protivan zahtjevima „pravične ravnoteže“ (*fair balance*) koju država mora osigurati između javnog interesa i zaštite pojedinačnih imovinskih prava, kako je to definirano praksom Europskog suda za ljudska prava

V. Povreda načela „legitimnih očekivanja“

Pobijano rješenje predstavlja izravnu povredu načela legitimnih očekivanja, koje čini sastavni dio ustavnog prava vlasništva, sukladno stajalištima Ustavnog suda Republike Hrvatske i bogatoj praksi Europskog suda za ljudska prava (ESLJP). Prema konstantnoj praksi ESLJP-a i Ustavnog suda RH, pravomoćna sudska odluka (u ovom slučaju Presuda Općinskog suda u Splitu, posl. br. P-1083/2019) stvara za stranku „legitimno očekivanje“ da će njezino utvrđeno pravo biti poštovano i zaštićeno od strane svih državnih tijela. U smislu konvencijske i ustavnosudske prakse, takvo legitimno očekivanje ima karakter imovinskog prava koje uživa istu razinu zaštite kao i formalno upisano pravo vlasništva. Odbijanjem prigovora treće osobe, prvostupanjski sud je *de facto* degradirao pravnu snagu i pravomoćne učinke sudske odluke kojom žalitelj raspolaže. Sud je time žalio lišio njegova legitimnog očekivanja da je, kao vlasnik etažne cjeline E-6, ujedno i isključivi nositelj prava na pripadcima te cjeline (parkirališnoj i zelenoj površini). Ovakvo postupanje suda izravno narušava načelo pravne izvjesnosti i povjerenja u pravni poredak. Sud nije ovlašten ignorirati pravomoćne sudske odluke koje definiraju imovinski status stranke pod izlikom formalnog stanja u zemljišnim knjigama, jer takav postupak:

- Poništava pravnu zaštitu koju je žalitelj već ostvario u prethodnom sudskom postupku;
- Stvara pravnu nesigurnost, budući da se pravomoćno utvrđene činjenice o vlasništvu u stečajnom postupku tretiraju kao nepostojeće;
- Ostvaruje povredu članka 48. Ustava RH, jer državno tijelo (sud) svojim postupanjem aktivno lišava pojedinca njegove imovine i stečenih prava, umjesto da ih štiti.

Slijedom navedenog, prvostupanjski sud je bio dužan poštovati pravnu snagu pravomoćne presude i zaštititi legitimna očekivanja žalio ca, a ne ih proizvoljno zanemariti „skraćenim“ odbijanjem prigovora.

V. Povreda prava na pravično suđenje (članak 29. Ustava RH) uslijed arbitrarnosti prvostupanjskog suda

Pobijano rješenje ne predstavlja samo pogrešnu primjenu materijalnog i procesnog prava, već i izravnu povredu prava na pravično suđenje zajamčenog člankom 29. stavkom 1. Ustava Republike Hrvatske. Prema ustaljenoj praksi Ustavnog suda RH, pravo na pravično suđenje ustavnopravno je narušeno kada je sudska odluka „arbitrarna“. Arbitrarnost isključuje pravnu predvidljivost, koja je ključni element vladavine prava. Prvostupanjski sud nije u cijelosti postupio sukladno pravnom shvaćanju Visokog trgovačkog suda izraženom u ukidnom rješenju poslovni broj PŽ-4088/2025-2. Umjesto da, sukladno naloženoj uputi, prigovor treće osobe razriješi upućivanjem stranaka u parnicu, sud se ponovno upustio u meritorno ocjenjivanje

isprava unutar stečajnog postupka. Time je izostala primjena procesne upute o nadležnosti, čime je žalitelju uskraćena mogućnost da o spornom pitanju raspravlja u kontradiktornom parničnom postupku.

Ovakvo postupanje predstavlja bitnu povredu odredaba postupka. Budući da prvostupanjski sud nije proveo nalog višeg suda, pobijano rješenje ne može se smatrati procesno ispravnim. Radi osiguranja prava na pravično suđenje i poštivanja procesne discipline, nužno je postupiti prema uputi višeg suda te predmet uputiti u parnicu, kako bi se sporna pitanja o obuhvatu stečajne mase i pravima trećih osoba riješila na za to predviđen način.

VI. Nezakonitost prodaje uslijed neodredivosti predmeta prodaje (povreda načela specijalnosti)

Pobijano rješenje je nezakonito zbog činjenice da je prvostupanjski sud ustrajao na provođenju javne prodaje nekretnine čiji je predmet u ovoj fazi postupka pravno neodrediv. Time je narušeno temeljno stvarnopravno načelo specijalnosti (*načelo određenosti*) iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i odredbe Zakona o obveznim odnosima koje nalažu da predmet činidbe mora biti određen ili odrediv. Prvostupanjski sud proveo je prodaju preostalih suvlasničkih dijelova nekretnine k.č.br. 5861/123 K.O. Dugopolje „kao cjeline“. Međutim, s obzirom na to da žalitelj, temeljem pravomoćne sudske odluke, osnovano potražuje dio predmetne čestice (parkirališnu površinu od 1867,30 m² i zelenu površinu od 1920 m²) kao pripadak svoje etažne cjeline E-6, stvarni fizički i pravni obuhvat onoga što stečajni dužnik u trenutku prodaje posjeduje i prodaje ostaje sporan i nejasan. Predmet javne prodaje ne smije biti pravno sporan niti neodređen, jer potencijalni kupac mora imati jasnu spoznaju o tome što kupuje. Prodaja nekretnine „kao cjeline“ u situaciji u kojoj je njezin stvarni fizički i pravni sastav sporan, dovodi do nedostatka jasnoće u pogledu predmeta stjecanja. Time je za potencijalnog kupca znatno otežano utvrđivanje točnog opsega prava koja stječe, što stvara rizik od neizvjesnosti u pogledu prava posjeda i raspolaganja nekretninom

Slijedom navedenog, provođenje prodaje prije prethodnog pravnog razgraničenja i utvrđivanja stvarnog predmeta prodaje u parničnom postupku, predstavlja bitnu povredu načela određenosti, što rješenje o prodaji čini nezakonitim. Sud je bio dužan, prije bilo kakvog daljnjeg postupanja, osigurati procesne pretpostavke za točno definiranje predmeta prodaje, umjesto da izlaže imovinu prodaji dok je njezin stvarni obuhvat pravno upitan.

VII. Pravna nemogućnost finalizacije postupka unovčenja i nužnost stavljanja izvan snage provedenih radnji prodaje

S obzirom na prethodno izložene razloge, donošenje bilo kakvih daljnjih odluka kojima bi se dovršio prijenos prava vlasništva na treće osobe predstavlja pravno nedopušten postupak, suprotan temeljnim načelima stečajnog i ovršnog prava.

Budući da je prvostupanjski sud proveo radnje javne prodaje protivno izričitoj i obvezujućoj uputi Visokog trgovačkog suda iz rješenja poslovni broj PŽ-4088/2025-2 – prema kojoj se prigovor treće osobe morao raspraviti isključivo u parnici prije meritornog rješavanja sudbine

**ODVJETNICA
IRENA RADIĆ REPAČ**

Đorđićeva 24 10000 Zagreb Hrvatska
T: +385 1 4111 333 M: +385 98 16 28 472, E: odvjetnicki.ured.radic.repac@gmail.com

nekretnine – provedene radnje prodaje opterećene su procesnim nedostacima. Kako bi se spriječio nastanak nenadoknadive pravne i materijalne štete za sve sudionike postupka, nužno je provedene radnje prodaje staviti izvan snage (odnosno odgoditi njihove pravne učinke) do pravomoćnog okončanja parničnog postupka radi proglašenja nedopuštenosti ovrhe/prodaje.

Prejudicijalna narav vlasničkog spora nad suvlasničkim dijelovima U situaciji u kojoj treća osoba (žalitelj), temeljem pravomoćne presude i javnobilježničkih isprava, dokazuje da značajan dio fizičke površine nekretnine (parkirališna i zelena površina) predstavlja pripadak etaže E-6 koja je izuzeta iz prodaje, prvostupanjski sud se nalazi pred procesnom zaprekom za donošenje konstitutivnih akata o prijenosu vlasništva.

Sve dok se u kontradiktornom parničnom postupku ne razgraniči stečajna masa od izlučnih prava žalioca, cjelokupan postupak unovčenja u tom dijelu mora biti u stanju mirovanja. Nastavak postupka usmjeren na dovršetak prijenosa prava vlasništva prije razrješenja ovog prejudicijalnog pitanja predstavljao bi izravnu povredu stvarnih prava žalioca i stvorio stanje pravne nesigurnosti koje bi bilo teško sanirati unutar stečajnog postupka. Stoga je jedini pravno utemeljen put obustava daljnjih radnji unovčenja do pravomoćnog utvrđenja opsega prava koja su predmet prodaje.

VIII. Povreda načela *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*

Prvostupanjski sud je postupio protivno temeljnom načelu stvarnog prava „*Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“. Ograničenost prava stečajnog dužnika Stečajni dužnik TENIMAR d.o.o. u stečaju ne raspolaže neograničenim pravom vlasništva na preostalim suvlasničkim dijelovima k.č.br. 5861/123 K.O. Dugopolje. Njegovo pravo vlasništva je pravno i stvarno ograničeno pravomoćnom Presudom Općinskog suda u Splitu (posl. br. P-1083/2019) te ovjerenim Ugovorom o uspostavi etažnog vlasništva, kojima je utvrđeno isključivo pravo žalioca na pripadcima etaže E-6 (parkirališna i zelena površina). Slijedom navedenog, dužnik nije pravni nositelj tih dijelova nekretnine, pa ih samim time ne može niti otuđiti u stečajnom postupku. Budući da stečajni dužnik nije ovlašten otuđiti dijelove nekretnine koji pravno pripadaju trećoj osobi (žalitelju), takvu ovlast ne može imati niti sud kao tijelo koje provodi unovčenje. Sud ne može putem sudske javne prodaje stvoriti ili konstituirati pravo vlasništva za treće osobe (kupce) u opsegu koji je širi od prava kojim raspolaže sam dužnik. Prijenos prava putem sudske dražbe jest derivativan način stjecanja, što znači da kupac ne može steći više prava nego što ih je imao prethodnik (stečajni dužnik). Svaki pokušaj donošenja rješenja o dosudi nekretnine „kao cjeline“, bez prethodnog izuzimanja stvarnih prava treće osobe, predstavlja pokušaj prijenosa prava koja stečajni dužnik u trenutku otvaranja stečaja nije imao u svom vlasničkom portfelju. Takav prijenos bio bi pravno neučinkovit jer sud ne može sanirati nedostatak prava na strani dužnika, čime bi rješenje o dosudi u tom dijelu bilo bez valjanog pravnog temelja.

IX. Pogrešno utvrđenje predmeta unovčenja i povreda odredaba Stečajnog zakona

Odredbe Stečajnog jasno propisuju da stečajnu masu čini isključivo imovina koja je pripadala dužniku u trenutku otvaranja stečajnog postupka, odnosno imovina koju dužnik stekne tijekom

**ODVJETNICA
IRENA RADIĆ REPAČ**

Đorđićeva 24 10000 Zagreb Hrvatska
T: +385 1 4111 333 M: +385 98 16 28 472, E: odvjetnicki.ured.radic.repac@gmail.com

postupka. Sukladno navedenom ne može se unovčavati imovina za koju postoji osnovana i dokumentirana tvrdnja treće osobe da je njezino vlasništvo. U situaciji kada treća osoba podnese prigovor temeljen na pravomoćnoj sudskoj odluci, kojom dokazuje da određeni fizički dijelovi nekretnine (koja se u zemljišnim knjigama vodi pod zajedničkim suvlasničkim omjerima) ne pripadaju stečajnom dužniku, sud je dužan zastati s postupkom finalizacije prodaje. Svrha stečajnog postupka je efikasno unovčenje imovine *stečajnog dužnika*, a ne otuđenje imovine trećih osoba, što bi bilo protivno temeljnim načelima zaštite prava vlasništva. Imajući u vidu da je Visoki trgovački sud RH već jednom ukinuo prvostupanjsku odluku (rješenje posl. br. PŽ-4088/2025-2) s jasnom uputom da se opseg i pravna narav prava treće osobe moraju utvrditi u parnici, donošenje bilo kakvog akta koji bi trajno izmijenio vlasničkopravni status nekretnine (poput rješenja o dosudi) proceduralno je preuranjeno i nedopušteno. Dok god se u parničnom postupku ne utvrdi točan opseg stečajne mase, nisu ispunjene procesne pretpostavke za donošenje rješenja o dosudi. Provođenje dosude na temelju ovako procesno manjkave i pravno upitne prodaje dovelo bi do nepovratne povrede prava treće osobe i stvorilo stanje pravne nesigurnosti koje bi bilo nemoguće sanirati unutar stečajnog postupka. Stoga je nužno obustaviti sve radnje usmjerene na dovršetak prijenosa vlasništva do pravomoćnog okončanja postupka kojim će se razgraničiti stečajna masa od izlučnih prava žalioca.

X. Nedopustivost unovčenja suvlasničkih udjela uslijed nerazgraničenosti stvarnih prava

Pravno shvaćanje prvostupanjskog suda, prema kojemu se prodaja „preostalih suvlasničkih dijelova“ stečajnog dužnika ne dotiče prava žalitelja, u izravnoj je suprotnosti s temeljnim načelom nedjeljivosti prava vlasništva na idealnim dijelovima nekretnine (*pro indiviso*). Sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, suvlasnički (idealni) dio nije fizički izdvojeni segment nekretnine, već matematički udio u pravu vlasništva nad cijelom stvari. To znači da se pravo vlasništva stečajnog dužnika, koje je predmet unovčenja, prostire na svaku pojedinu prostornu i površinsku komponentu čestice k.č.br. 5861/123 K.O. Dugopolje.

Posljedično, prijenosom tih idealnih dijelova na treću osobu (kupca), kupac stječe suvlasnička prava koja pravno obuhvaćaju cjelokupnu nekretninu, uključujući i prostor parkirališta (1867,30 m²) i zelene površine (1920 m²). Kako ti dijelovi prema izvanknjižnom stanju i pravomoćnoj sudskoj presudi predstavljaju isključivi pripadak etaže E-6 (vlasništvo žalioca), predmet prodaje obuhvaća imovinu koja ne pripada stečajnoj masi. Budući da nekretnina nije pravno razvrgnuta u skladu sa stvarnim stanjem, žalitelj kao treća osoba ima pravni interes zahtijevati zaštitu svojih prava u odnosu na cijelu nekretninu. Nemoguće je izolirati prodaju idealnih dijelova stečajnog dužnika, a da se pritom ne zadire u prava žalitelja na parkirališnoj i zelenoj površini, jer ti dijelovi čine jedinstvenu pravnu cjelinu. Upravo zbog te pravne isprepletenosti – u kojoj idealni dijelovi dužnika prožimaju fizički prostor na kojem žalitelj ima isključiva prava – javna prodaja nije se smjela provesti, a donošenje daljnjih akata o dosudi vlasništva bilo bi u suprotnosti s pravom vlasništva trećih osoba. Cjelokupni postupak prodaje mora se zaustaviti do pravomoćnog okončanja parničnog postupka, u kojem će se u skladu s člankom 60. Ovršnog zakona razgraničiti utjecaj idealnih dijelova stečajnog dužnika na neotuđiva prava žalitelja.

XI. Nedopustivost prodaje idealnih dijelova uslijed neodvojivosti od fizičke supstance nekretnine

Stajalište prvostupanjskog suda da se prava žalitelja „ne vrijeđaju“ jer predmetni parking (1867,30 m²) i zelena površina (1920 m²) nisu izrijekom navedeni u oglasu o javnoj prodaji, pravno je neodrživo. Takvo tumačenje zanemaruje narav instituta suvlasništva (*pro indiviso*) i načelo jedinstvenosti nekretnine. Prema odredbi članka 37. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZV), suvlasništvo postoji kada više osoba ima neku stvar u svome vlasništvu tako da svakoj pripada po idealni dio (suvlasnički dio), koji je matematički određen u odnosu prema cijeloj stvari. Suvlasnički dio jest pravo, a ne fizički izoliran dio nekretnine. On se ne nalazi na određenom prostornom segmentu čestice, već pravno obuhvaća cjelokupnu fizičku supstancu nekretnine k.č.br. 5861/123 K.O. Dugopolje. Posljedično, kada sud prodaje suvlasničke udjele stečajnog dužnika „kao cjelinu“, on ne prenosi pravo na izdvojenim prostorijama, već prenosi idealni postotak na cijeloj nekretnini. Stoga je stajalište suda da se spomenute površine „ne prodaju“ pravno neutemeljeno. Prodajom suvlasničkog udjela na čestici, sud kupcu automatizmom prenosi idealni udio i na tom istom parkingu i zelenoj površini, jer je nekretnina u zemljišnim knjigama upisana kao fizički nepodijeljena cjelina. U situaciji u kojoj postoji izvanaknjižni spor o vlasništvu nad tim fizičkim dijelovima, sud ne može jednostranim (i pravno neobvezujućim) navodom u oglasu o prodaji „isključiti“ te dijelove iz pravnih učinaka dosude. Kupac koji stječe idealni dio na čestici po samoj sili zakona stječe suvlasništvo na svakom njezinom dijelu, čime se izravno zadire u prava žalitelja. Bitno je za napomenuti da bi donošenjem rješenja o dosudi preostalih suvlasničkih dijelova kupcu, prvostupanjski sud tom kupcu neposredno konstituirao zakonsko ovlaštenje iz članka 42. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZV), prema kojem svaki suvlasnik ima pravo sudjelovati u posjedu i korištenju cijele stvari. Na taj način kupac bi stekao formalnopravni temelj za zahtijevanje suposjeda nad cjelokupnom nekretninom. S obzirom na to da se nekretnina u zemljišnim knjigama vodi kao jedinstvena cjelina, kupac bi bio u poziciji legitimno zahtijevati pristup, korištenje i suposjed nad parkirališnom i zelenom površinom – dijelovima za koje je pravomoćnom presudom (posl. br. P-1083/2019) i ugovorom utvrđeno da predstavljaju isključivi pripadak žaliteljeve etaže E-6. Time bi se stvorila pravna situacija u kojoj se pravo suposjeda kupca, temeljeno na eventualnoj sudskoj dosudi, nalazi u izravnoj koliziji s već postojećim izvanaknjižnim pravom žalitelja na isključivi posjed i korištenje. Prvostupanjski sud zanemaruje činjenicu da pravni poredak ne može istodobno priznavati isključivo pravo posjeda treće osobe (žalitelja) i dopuštati konstituiranje prava suposjeda kupca na istom fizičkom prostoru. Postojeće pravo žalitelja na samostalni posjed predmetnih površina pravno isključuje mogućnost da kupac, stjecanjem idealnog dijela, ujedno stekne i pravo suposjeda na tim istim dijelovima. Stoga je nužno obustaviti prijenos prava vlasništva putem dosude, kako bi se spriječilo nastajanje ovakve pravne i faktične kolizije koja izravno ugrožava pravnu sigurnost i prava žalioca. Pobijano rješenje zanemaruje načelo jedinstva nekretnine propisano člankom 9. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZV), prema kojem nekretnina predstavlja jedno zemljišnoknjižno tijelo zajedno sa svime što je s njime razmjerno trajno spojeno na površini ili ispod nje. Parkirališna i zelena površina ne predstavljaju samostalne stvari u pravnom prometu, već su sastavni dijelovi (pripadci) nekretnine k.č.br. 5861/123 K.O. Dugopolje. Slijedom načela jedinstva nekretnine, pravno je nemoguće „izdvojiti“ te površine iz postupka unovčenja suvlasničkih udjela jednostavnom odlukom suda. Dokle god se u parničnom postupku ne utvrdi da te površine, kao pripadak etaže E-6, ne ulaze u stečajnu masu, one pravno dijele sudbinu cijele nekretnine. Stajalište prvostupanjskog suda da je moguće prodati „idealni postotak cjeline“ uz istovremeno zadržavanje integriteta spornih površina pravno je neodrživo. Budući da se prodaje suvlasnički udio na cijeloj čestici, kupac

**ODVJETNICA
IRENA RADIĆ REPAČ**

Đorđićeva 24 10000 Zagreb Hrvatska
T: +385 1 4111 333 M: +385 98 16 28 472, E: odvjetnicki.ured.radic.repac@gmail.com

po sili zakona stječe suvlasnička prava i na tim spornim površinama, neovisno o tome što one nisu izrijekom navedene u oglasu o prodaji. Takav pristup stvara pravnu neizvjesnost za kupca i izravno zadire u prava treće osobe, jer se prodaje predmet čija pravna struktura nije prethodno razgraničena. Stoga, zbog povrede načela jedinstva nekretnine i nemogućnosti razdvajanja prodaje suvlasničkih udjela od prava na pripadcima etaže E-6, postupak prodaje u ovom obliku predstavlja bitnu povredu pravila stvarnog prava te rješenje ne može opstati u pravnom poretku. Budući da se predmet unovčenja sastoji od suvlasničkih (idealnih) dijelova koji pravno prožimaju cijelu nekretninu, prigovor treće osobe (žalitelja) nužno se reflektira na pravni status cijele nekretnine. Slijedom toga, nemoguće je provesti djelomičnu dosudu, niti donijeti rješenje o dosudi koje bi bilo pravno valjano i provedivo. Dok god se u parnici pokrenutoj temeljem članka 60. Ovršnog zakona (u vezi sa Stečajnim zakonom) pravomoćno ne utvrdi kako se stvarna, izvanknjižna prava žalitelja na parkirališnoj i zelenoj površini odražavaju na preostale idealne dijelove dužnika, sud se nalazi u stanju apsolutne pravne zapreke za donošenje rješenja o dosudi. Svaki pokušaj dovršetka prodaje u ovom trenutku predstavlja postupanje protivno temeljnim načelima zaštite prava vlasništva i pravne sigurnosti, budući da bi se time izvršio prijenos prava na treću osobu prije nego što je utvrđen stvarni opseg stečajne mase. Rješenje prvostupanjskog suda od 2. srpnja 2026. godine ne daje odgovor na ključno pitanje: „kako se prodaja idealnih dijelova može provesti bez zadiranja u fizički prostor na kojem treća osoba ima pravomoćno utvrđena isključiva prava (pripadak etaže E-6)“?. Sud u potpunosti zanemaruje činjenicu da se suvlasničko pravo „prožimanja“ ne može proizvoljno isključiti navodima u oglasu o prodaji, već zahtijeva prethodno pravno razgraničenje.

XII. Nedopustivost de facto unovčenja imovine trećih osoba kroz institut prodaje suvlasničkih udjela

Prvostupanjski sud u obrazloženju pobijanog rješenja zauzima stajalište da prava žalitelja nisu povrijeđena jer oglas o javnoj prodaji ne navodi izrijekom parking i zelenu površinu, već se prodaju samo „preostali suvlasnički dijelovi“ dužnika. Žalitelj ukazuje da je takvo tumačenje isključivo formalističke naravi te ignorira stvarne materijalnopravne učinke sudskog akta. Iako oglas o prodaji ne definira parking i zelenu površinu kao zasebne predmete prodaje, sud prodaje suvlasničke udjele na čestici k.č.br. 5861/123 K.O. Dugopolje „kao cjelinu“. Budući da čestica u zemljišnim knjigama nije fizički podijeljena, predmet prodaje je pravo vlasništva koje pravno obuhvaća i fizički prostor predmetnog parkinga i zelene površine. Tvrdnja suda da se prava žalitelja „ne diraju“ pravno je neutemeljena jer se prodajom idealnog dijela na jedinstvenoj čestici, po sili zakona, prodaje i idealni dio na svakom njezinom fizičkom dijelu. Sud time kupcu daje pravni naslov (rješenje o dosudi) nad cijelom česticom, uključujući i prostor koji je pravomoćnom presudom (posl. br. P-1083/2019) utvrđen kao isključivo vlasništvo žalitelja (pripadak etaže E-6). Prihvatanje zaključka prvostupanjskog suda dovelo bi do pravno neprihvatljivog zaključka da stečajni sud može unovčiti nekretninu na kojoj treće osobe imaju isključiva prava, jednostavnim prešućivanjem tih prava u oglasu o prodaji. Ovakvo postupanje rezultira neovlaštenim zadiranjem u imovinu trećih osoba, pri čemu se pravo žalitelja na isključivi posjed i korištenje pripadaka etaže E-6 de facto pretvara u stečajnu masu i unovčuje u korist stečajnih vjerovnika. Činjenica da sud to čini pod formalnim nazivom prodaje „preostalih suvlasničkih dijelova“ ne mijenja materijalnu stvarnost: predmet prodaje obuhvaća imovinu koja ne pripada stečajnom dužniku. Ovakva pravna manjkavost prvostupanjskog

**ODVJETNICA
IRENA RADIĆ REPAČ**

Đorđićeva 24 10000 Zagreb Hrvatska
T: +385 1 4111 333 M: +385 98 16 28 472, E: odvjetnicki.ured.radic.repac@gmail.com

rješenja predstavlja pogrešnu primjenu materijalnog prava i pogrešno utvrđeno činjenično stanje, što je izravan povod za usvajanje žalbe i stavljanje provedenih radnji prodaje izvan snage. Prvostupanjski sud zanemaruje nepopravljive pravne konzekvence koje će proizaći iz konstituiranja novog suvlasničkog odnosa putem budućeg rješenja o dosudi. Dodjelom „čistog“ pravnog naslova kupcu na nedjeljivoj nekretnini, sud tom novom subjektu *ex lege* (po samom zakonu) pribavlja ovlaštenje iz članka 47. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – pravo na zahtijevanje razvrgnuća suvlasničke zajednice. Stjecanjem idealnih suvlasničkih udjela na k.č.br. 5861/123 K.O. Dugopolje, kupac stječe legitimaciju za pokretanje izvanparničnog postupka radi razvrgnuća suvlasničke zajednice. U tom postupku, bilo putem geometrijske diobe ili podredno civilnim razvrgnućem (javnom prodajom cijele čestice radi podjele novčanog iznosa), predmetom postupka postat će cjelokupna nekretnina, uključujući parkirališnu (1867,30 m²) i zelenu površinu (1920 m²). Ovakav ishod doveo bi do situacije u kojoj se stečajnim postupkom neposredno omogućuje trećoj osobi (kupcu) da pokrene mehanizam kojim bi se faktično dezavuirala i obezvrijedila pravomoćna Presuda Općinskog suda u Splitu (posl. br. P-1083/2019), kojom je utvrđeno da navedene površine predstavljaju isključivi pripadak izuzete etaže E-6 žalitelja. Stoga žalitelj želi ukazati da eventualno donošenje rješenja o dosudi stoga nije samo pitanje stečajne prodaje, već akt kojim će sud stvoriti pretpostavke za buduće kolizije prava. Radi prevencije takve situacije i zaštite supstance prava vlasništva treće osobe, nužno je obustaviti postupak unovčenja i staviti izvan snage provedene radnje prodaje, sve dok se u parničnom postupku ne riješi prethodno pitanje opsega stečajne mase.

XIII. Završni prijedlog žalitelja

Slijedom svega navedenog, žalitelj predlaže da Visoki trgovački sud Republike Hrvatske usvoji žalbu žalitelja kao osnovanu te preinači Rješenje Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj St-81/2020-335 od 2. srpnja 2026. godine, na način da se prigovor treće osobe Marka Božića od 12. svibnja 2025. godine usvaja, te da se treća osoba Marko Božić uputi da u roku od 15 dana protiv stranaka pokrene parnicu radi utvrđenja nedopuštenosti ovrhe (prodaje) na predmetnoj nekretnini, uz istovremeno stavljanje izvan snage svih provedenih radnji javne prodaje.

Podredno, žalitelj predlaže da Visoki trgovački sud Republike Hrvatske ukine pobijano Rješenje Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj St-81/2020-335 od 2. srpnja 2026. godine, te predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovni postupak, uz nalog da prvostupanjski sud postupi sukladno izričitoj uputi iz rješenja Visokog trgovačkog suda poslovni broj PŽ-4088/2025-2, te da se do donošenja nove odluke obustave sve radnje unovčenja nekretnine.

U Zagrebu, 17.07.2026. godine

Marko Božić, po punomoćniku: