

**ODVJETNICA  
JELENA ŠANIĆ**

Domovinskog rata 10, Split  
e-mail: [odvj.sanic@gmail.com](mailto:odvj.sanic@gmail.com)  
Tel: 021/484-323; Fax: 021/484-473

---

**St-63/2015**

U Splitu, 29. rujna 2023.g.

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
21000 SPLIT**

**Predmet: Stečajni postupak nad dužnikom BOŽEN-CO d.o.o. Split**

**Kupac: Tomo Roščić** iz Splita, OIB: 42246156055, zastupan po punomoćnici Jeleni Šanić, odvjetnici u Splitu, punomoć u spisu

Protiv Rješenja Trgovačkog suda u Splitu pod poslovnim brojem: 11.St-63/2015-911 od dana 21. rujna 2023.g., Tomo Roščić, zastupan po punomoćnici, u zakonskom roku izjavljuje

**ŽALBU**

Zbog:

- bitnih povreda odredaba postupka,
- pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i
- pogrešne primjene materijalnog prava,

pa se predlaže spis proslijediti Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske kojem se predlaže da pobijano Rješenje stavi izvan snage.

**Obrazloženje**

Prije svega se navodi kako pobijana odluka nije na zakonu osnovana. Prvostupanjski sud je počinio bitnu povredu odredaba postupka budući da odluka ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati te ista nema razloga o odlučnim činjenicama. Svi navodi iz obrazloženja pobijanog rješenja su netočni i paušalni.

U uvodu citiranom predmetu, Trgovački sud u Splitu je donio Rješenje izrijekom kojeg se prekida provedba prodaje nekretnina označenih kao kat. čest. zgr. 1066 i kat. čest. zem. 9113/2, obje upisane u Z.U. 15431 K.O. Split. Predmetnu prodaju je provodila Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, ID 41899, na temelju zaključka prvostupanjskog suda od 27.01.2023.g., a Tomo Roščić je u navedenoj dražbi ponuditelj najviše ponude.

Obrazloženje pobijanog rješenja je sadržano na 6 stranica, od čega je 5 stranica citiranje podneska stanara Slavićeve 15. Suštinski se ocjena i obrazloženje suda svodi tek na jedan uopćeni suhoparni paragraf teksta u kojem se navodi da sud utvrđuje kako postoje nejasnoće u pogledu predmeta prodaje odnosno da opis nekretnine u zemljišnoj knjizi ne odgovara njenom stvarnom stanju te da vrijednost nekretnine označene kao kat. čest. zem. 1066 Z.U. 15431 K.O. Split koja je bila predmetom prodaje uopće nije bila utvrđivana u smislu odredbe čl. 92 Ovršnog zakona. Nadalje, sud navodi da je u tim okolnostima odlučio poništiti provedbu prodaje predmetnih nekretnina, kako bi se u daljnjem tijeku postupka otklonile sve nejasnoće oko predmeta prodaje.

Sud čini bitnu povredu odredaba postupka jer pobijana odluka nema razloga o odlučnim činjenicama budući da sud nije obrazložio koje činjenice za odluku smatra istinitima i na čemu uopće zasniva tu svoju odluku, a uz to u obrazloženju se samo navode podnesci i drugi dokazni materijali, dok su potpuno izostali zaključak i ocjena dokaznih materijala poradi čega se pobijana odluka uopće ne može ispitati.

Predmetno obrazloženje, osim što je suhoparno, nedovoljno i nerazumljivo, također je i kontradiktorno samoj izreci rješenja, budući da izrekom sud nije poništio prodaju kako se to navodi u obrazloženju već je pozivom na odredbu čl. 24. Pravilnika o načinu i postupku prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, odlučio tek prekinuti postupak prodaje. Sukladno istom Pravilniku, prekid traje dok sud ne donese odluku o nastavku postupka.

Također se ističe kako je ovakvo rješenje doneseno nakon što je dražba već dovršena i to nakon proteka više od 4 mjeseca nakon što je FINA sudu dostavila izvještaj o provedenoj elektroničkoj dražbi iz kojeg proizlazi da je utvrđena najviša valjana ponuda. Takvo postupanje suda osim što je nezakonito, podnositelju ove žalbe nanosi ogromnu imovinsku štetu.

Podredno se ističe da je dana 27.10.2022.g. pred prvostupanjskim sudom održano ročište radi izjašnjavanja o vrijednosti predmetnih nekretnina, te su se svi vjerovnici koji su bili nazočni na ročištu, suglasili da se kao vrijednost predmetnih nekretnina utvrdi iznos od 265.000,00 kn, sve na prijedlog stečajne upraviteljice, a što je sud privatio. Dakle, predmetna vrijednost je utvrđena suglasnošću stečajne upraviteljice i svih nazočnih vjerovnika, a sud je istu vrijednost prihvatio i donio zaključak o prodaji.

Ukoliko je u tom postupku došlo do propusta suda, ustavnopravno je neprihvatljivo propuste nadležnih tijela stavljati na teret strankama i time ih uskraćivati u ostvarivanju njihovih prava. Kupac je sudjelovao u dražbi na temelju objavljenih podataka suda i ponudio najvišu valjanu ponudu.

Ustavni sud je zauzeo jasan stav da pogreške ili propusti nadležnih tijela ne smiju ići na štetu građana. Navedeno je stajalište Ustavni sud izrazio u više svojih odluka (vidjeti, primjerice, odluku broj: U-III-4673/2008 od 20. svibnja 2009., 'Narodne novine' broj 67/09., § 6.; odluku broj: U-IIIB-1373/2009 od 7. srpnja 2009., 'Narodne novine' broj 88/09., § 11.4.; odluku broj: U-III-3063/2007 od 4. listopada 2011., 'Narodne novine' broj 124/11., § 7.1.). Istovjetno stajalište zauzima i Europski sud za ljudska prava, koji u predmetu Gashi protiv Hrvatske (presuda, 13. prosinca 2007., zahtjev br. 32457/05) ističe sljedeće:

*„Sud smatra da bi pogreške ili propusti državnih tijela trebale ići u korist pogođenih osoba, osobito ako se time ne dovodi u pitanje kakav drugi suprotstavljeni privatni interes. Drugim riječima, rizik svake greške što je napravi državno tijelo trebala bi snositi država, a propusti se ne smiju ispravljati na štetu dotičnoga građanina. (...)“*

Upravo pobijanim rješenjem sud nanosi izravnu štetu podnositelju ove žalbe, dok nastavkom prodaje šteta neće nastati nikome jer nitko treći nije na valjan način dokazao da bi imao bilo kakva prava spram predmeta prodaje.

Podredno, ukoliko prvostupanjski sud sada utvrđuje kako vrijednost nekretnine označene kao kat. čest. zgr. 1066. nije bila utvrđivana u smislu odredbe čl. 92. Ovršnog zakona, tada je prvostupanjski sud trebao prekinuti prodaju samo u odnosu na predmetnu nekretninu, a ne i u odnosu na drugu nekretninu oznake kat. čest. zem. 9113/2 za koju nije utvrđen navedeni nedostatak.

U odnosu na navode iz podneska suvlasnika zgrade Slavićeva 15, ističe se kako navedene osobe nemaju status stranke u predmetnom postupku, niti u istom sudjeluju kao vjerovnici budući da su promašili sve rokove za prijavu svog navodnog izlučnog prava te je ovaj podnesak posve bespredmetan. Nadalje, navedeni suvlasnici iako očito već godinama znaju za navodno neslaganje stvarnog i zemljišnoknjižnog stanja, svo ovo vrijeme nisu pokrenuli niti jedan postupak kojim bi se utvrdila njihova navodna prava na predmetnim nekretninama. Tome je tako upravo iz razloga što suvlasnici zgrade Slavićeva 15 nemaju i ne mogu imati nikakva prava na predmetnim nekretninama koje predstavljaju plato oko zgrade.

Nekolicina stanara godinama uzurpira predmetni plato, parkira svoja vozila i postavlja rampe, iako su svjesni kako se ne radi niti o zajedničkim dijelovima zgrade niti o pripadcima njihovim samostalnim uporabnim cjelinama, a posebno su svjesni da prilikom kupnje stanova, a ni kasnije, nisu platili ni lipe za plato oko zgrade. Predmetni stanovi se nisu prodavali sa parkirnim mjestima i to je svima vrlo dobro poznato.

Ukoliko u konkretnom slučaju nekretnine oznake čest. zem. 9113/2 i čest. zgr. 1066 K.O. Split, koje su bile predmet kupoprodaje, u naravi predstavljaju krovšte podzemnog dijela zgrade te ne mogu biti zaseban predmet kupoprodaje, tada je to krovšte pripadak posebnih dijelova zgrade koji se nalaze ispod, odnosno upravo poslovnih prostorija položenih u podrumu zgrade za koje je dana 12. travnja 2021.g. Trgovački sud u Splitu, donio rješenje o dosudi poslovni broj 11. St-63/2015-329 izrijekom kojeg se predmetni posebni dijelovi zgrade dosuđuju Tomi Roščiću, podnositelju ove žalbe i kupcu spornih nekretnina na dražbi koja je vođena pred FINA-om pod ID 41899. Stoga, ukoliko bi se poništila predmetna prodaja i zaključilo kako predmetne nekretnine ne mogu biti zaseban predmet kupoprodaje, tada bi stečajni dužnik trebao Tomi Roščiću izdati tabularnu izjavu za upis prava vlasništva na predmetnim nekretninama oznake čest. zem. 9113/2 i čest. zgr. 1066 K.O. Split, budući da iste predstavljaju pripadak podrumskih prostorija koje su mu dosuđene Rješenjem o dosudi od 12.04.2021.g.

Podredno, ukoliko se ne bi radilo o pripadku tim posebnim dijelovima, onda se radi o posebnim etažama parkirnih mjesta, koje su ostale neprodane i kao takve u vlasništvu investitora, sada stečajnog dužnika, pa se stvarno stanje i ne razlikuje od knjižnog što se tiče upisanog nositelja prava vlasništva.

Kako god, predmetni plato nikako ne može biti u vlasništvu svih stanara zgrade Slavićeva 15 u Splitu, te su svi njihovi navodi neosnovani.

Vezano za činjenicu da je u oglasu o prodaji naznačeno da se radi o građevinskom zemljištu, ističe se kako je predmetna nekretnina ponuđena i kupljena po načelu viđeno-kupljeno. Svi sudionici dražbe su znali što je predmet kupoprodaje odnosno da se radi o platou – parkirnim mjestima, a ne o građevinskom zemljištu.

Također se ističe kako za predmetne nekretnine nije postojala obveza ponude prava prvokupa Gradu, Županiji i Republici Hrvatskoj iz razloga što predmetne nekretnine nisu pojedinačno kulturno dobro odnosno nisu zaštićene posebnim rješenjem pa se na njih ne primjenjuju odredbe o pravu prvokupa.

Slijedom svega naprijed navedenog, predlaže se Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske uvažiti ovu žalbu te pobijano rješenje staviti izvan snage.

Tomo Roščić  
po punomoćnici