



Zagreb, 4. ožujka 2022. godine

**VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE**

Berislavićeva 11  
10 000 Zagreb

putem

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

Sukoišanska 6  
21 000 Split

**Podnositelj**                      **ZUSAMMEN d.o.o.**, sa sjedištem u Splitu (Grad Split), Biskupa  
**žalbe:**                                      Jurja Dobrile 11, OIB: 35332933279

*koje temeljem punomoći zastupa Marko Tomić, odvjetnik u  
Odvjetničkom društvu Anđelović, Siketić & Tomić d.o.o. sa  
sjedištem u Zagrebu, Gajeva ulica 6 (OIB: 45759796840)*

**Predmet:**                      **St-451/2013**, stečajni postupak nad stečajnim dužnikom  
**CIGLANA-SINJ d.d.** u stečaju, Sinj, OIB: 88402359413 (u  
daljnjem tekstu: „**Stečajni dužnik**“)

**ŽALBA**

protiv rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Splitu,  
poslovni broj 1St-451/2013-563 od 22. veljače 2022.g.  
(i ispravka rješenja, poslovni broj 1St-451/2013-568 od 1. ožujka 2022.g);

*punomoć, prilozi*

---

**(a) Uvod**

1. Podnositelj žalbe je razlučni vjerovnik u stečajnom postupku, kao ovlaštenik hipoteke prvog reda prvenstva na sljedećim nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Sinj:

- a) nekretnine upisane u zk.ul.br. 2647 k.o. Sinj, i to **zk.č.br. 918/2**, dvorište neplodno u površini od 16.674 m<sup>2</sup> te **zk.č.br. 918/9** – dvor i zgrada ukupne površine 694 m<sup>2</sup> – dvor površine 540 m<sup>2</sup>, upravna zgrada 154 m<sup>2</sup>; i
- b) nekretnine upisane u zk.ul.br. 2638 k.o. Sinj: **zk.č.br. 893 ZGR** – sušionica cigle u površini od 2782 m<sup>2</sup>, **zk.č.br. 918/1** – oranica dvor u površini od 3719 m<sup>2</sup>, **zk.č.br. 918/3** – put u površini od 2074 m<sup>2</sup>, **zk.č.br. 918/4** – betonski plato u površini 3495 m<sup>2</sup>, **zk.č.br. 918/5** – neplodno u površini 762 m<sup>2</sup>, **zk.č.br. 1385 ZGR** -kuća u površini od 548 m<sup>2</sup>, **zk.č.br. 1388 ZGR** – kuća u površini 405 m, **zk.č.br. 1924 ZGR** – zgrada u površini 712 m<sup>2</sup>, **zk.č.br. 1925 ZGR** – rezervoar u površini od 245m<sup>2</sup>, **zk.č.br. 1939 ZGR** – šupa u površini 860 m<sup>2</sup>;

(u nastavku: „**Nekretnine**“).

Također, Podnositelj žalbe bio je jedini ponuditelj na jedanaestoj dražbi unovčenja nekretnina Stečajnog dužnika ovršnom prodajom na usmenoj javnoj dražbi, provedenoj u stečajnom postupku na temelju rješenja od 23. studenoga 2017.g. i zaključka od 10. siječnja 2022.g.

Nakon dovršetka dražbenog ročišta, Podnositelj žalbe primio je rješenje o dosudi Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj: 1St-451/2013-563 od 22. veljače 2022.g, koje je ispravljeno 1. ožujka 2022.g. (rješenje, zajedno s ispravkom rješenja, u nastavku: „**Rješenje o dosudi**“), kojim su, u bitnome, (a) Podnositelju žalbe dosuđene Nekretnine, ali je i (b) odlučeno da se Podnositelj žalbe ne oslobađa polaganja kupovnine, što dovodi do zaključka da Sud nije prihvatio izjavu o prijeboju Podnositelja žalbe, a što ujedno čini sastavni dio obrazloženja Rješenja o dosudi.

- 2. Stoga, Podnositelj žalbe ovim putem, u otvorenom zakonskom roku, podnosi žalbu protiv Rješenja o dosudi te ga pobija u odnosu na točke II., III., IV., V., VI. i VII izreke Rješenja o dosudi iz sljedećih razloga:
  - pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja; i
  - pogrešne primjene materijalnog prava.
- 3. Pored navedenog, iako sporedno, budući da Podnositelj žalbe ionako navedenu točku izreke pobija radi pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i posljedično pogrešne primjene materijalnog prava, Sud ujedno u pogledu točke V. Rješenja o dosudi nije u cijelosti odlučio, budući da je u popisu zabilježenih prava i tereta propustio naznačiti jedan od tereta uknjižen 20. travnja 2007.god. pod poslovnim brojem Z-737/07 za korist Ministarstva financija - Porezne uprave područnog ureda Split koji također treba biti brisan.

## **(b) Pogrešno utvrđeno činjenično stanje**

4. Prednik Podnositelja žalbe, tadašnja HYPO ALPE ADRIA BANK d.d., (odnosno osoba od koje je Podnositelj žalbe posredno stekao ustupljenu tražbinu, zajedno sa svim sporednim pravima) stekao je pravo hipoteke (upisane pod rješenjem poslovnog broja Z-473/07 od 9. ožujka 2007.g) na Nekretninama – koje čine tvornički krug Ciglane-Sinj d.d., u vlasništvu Stečajnog dužnika.
5. Već isti prednik (HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.) je netom nakon uknjižbe svoje hipoteke, sklopio s društvom REDIVIVA d.o.o. i Stečajnim dužnikom ugovor o ustupu reda prvenstva u zemljišnim knjigama (*Ugovor radi ustupa i upisa prava prvenstva* ovjerenog od strane javnog bilježnika Zoje Puljiz broj OV-1924/07 dana 13. ožujka 2007.g. – u nastavku: „**Ugovor o ustupu**“).

Temeljem navedenog Ugovora o ustupu, nadležni Zemljišnoknjižni sud **proveo je ustup reda prvenstva, na temelju pravomoćnog rješenja donesenog 15. ožujka 2007.g. pod poslovnim brojem Z-492/07**, a temeljem kojeg je **zabilježba ustupa reda prvenstva provedena u zemljišnim knjigama**.

Kao rezultat navedenog, tadašnji hipotekarni vjerovnici HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. i REDIVIVA d.o.o. zamijenili su mjesta u prvenstvenom redu, čime je HYPO ALPE ADRIA BANK d.d., a sada njegov pravni sljednik u pogledu navedenih tražbina, ZUSAMMEN d.o.o. postao **hipotekarni vjerovnik prvog reda prvenstva**, pa su navodi iz točke 10. obrazloženja Rješenja da „*taj ugovor radi nedopuštenog raspolaganja stranaka ili nečega drugoga, nikada nije proveden u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Sinj u ZU 2638 k.o. Sinj.*“ suprotni stanju u zemljišnim knjigama.

6. Radi izbjegavanja svake sumnje, društvo ZUSAMMEN d.o.o., odnosno Podnositelj žalbe ističe da je odgovarajuće, kao hipotekarni vjerovnik, upisan i u zemljišnim knjigama u odnosu na navedene Nekretnine, pod poslovnim brojem Z-29394/2021 od 24. srpnja 2021.g. Naime, Podnositelj žalbe je od društva H-ABDUCO d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 41, OIB: 13667298928, temeljem Ugovora o ustupu tražbine od 25. lipnja 2021.g, ovjerenog od javne bilježnice Jasne Matačić iz Splita pod brojem ovjere OV-5859/2021, i pripadajuće Potvrde o isplati naknade ovjerene od strane javnog bilježnika Joze Rotima iz Zagreba pod brojem ovjere OV-3539/2021, stekao sve tražbine koje su u ime tog društva bile prijavljene u rubriciranom stečajnom postupku.
7. Temeljem hipoteke iz točke 4. ove žalbe, prednik Podnositelja žalbe je prijavio svoje potraživanje u stečajnom postupku te je upisan u tablicu razlučnih vjerovnika. Slijedom ranije navedenog, razlučna prava Podnositelja žalbe su u tablici navedena kao

razlučna prava društva H-ABDUCO d.o.o., koje je neposredni pravni sljednik inicijalnog nositelja navedenih hipoteka, od kojeg je Podnositelj žalbe stekao navedena potraživanja, i time (nesporno!) svojstvo razlučnog vjerovnika u rubriciranom stečajnom postupku.

Slijedom navedenog, slijed ustupa potraživanja prijavljenih u stečajni postupak, te osiguranih hipotekom na Nekretninama, išao je: (i) HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. → (ii) H-ABDUCO d.o.o. → (iii) Podnositelj žalbe, odnosno ZUSAMMEN d.o.o. (sve provedeno u zemljišnim knjigama i evidentirano u rubriciranom stečajnom postupku, nastavno na podnesak Podnositelja žalbe od 15. srpnja 2021.g.).

Dokazi: - uvid u zk.ul.br. 2647 i 2638 k.o. SINJ zemljišnih knjiga Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Sinj – u spisu predmeta;  
- Ugovor radi ustupa i upisa prava prvenstva ovjerenog od strane javnog bilježnika Zoje Puljiz broj OV-1924/07 dana 13. ožujka 2007.g. – u spisu predmeta;  
- pravomoćno rješenje, posl.br: Z-492/07 od 15. ožujka 2007.g. – upisano na nekretninama; nesporno.

8. Nekretnine, na kojima Podnositelj žalbe ima razlučna prava prvog reda prvenstva bile su, između ostalog, predmet usmene javne dražbe koja se nakon prethodno deset bezuspješnih dražbi (na kojima nije bilo ponuditelja) održala 1. veljače 2022.g. pred Sudom kao jedanaesta javna dražba radi unovčenja imovine Stečajnog dužnika.
9. Podnositelj žalbe je kao jedini ponuditelj na dražbi u odnosu na Nekretnine dao svoju ponudu od u iznosu od **5.753.194,25 kuna**, što je Sud utvrdio u zapisniku s ročišta i u obrazloženju Rješenja o dosudi.

U prethodno spomenutom zapisniku s ročišta, kao i u obrazloženju Rješenja o dosudi, također je utvrđeno da je Podnositelj žalbe na dražbenom ročištu izjavio prijeboj dijela svoje tražbine u iznosu 10.282.419,89 kuna (kako je utvrđeno u izvodu otvorenih stavki Podnositelja žalbe predanih Sudu na ročištu), sve sukladno članku 247. stavku (7) Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/15 i 104/17 – u nastavku: „**Stečajni zakon**“) koji se primjenjuje i na stečajne postupke pokrenute na osnovi prethodno primjenjivih stečajnih zakona, a koja, u konkretnom slučaju, omogućuje Podnositelju žalbe kao razlučnom vjerovniku prvog reda prvenstva, da kupi nekretninu i da stavi u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom Stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. Isto tako, uzimajući u obzir provedeni ustup prava prvenstvenog reda i činjenicu da je **postignuta kupoprodajna cijena za Nekretnine niža od tražbine Podnositelja žalbe**, očito je da **uz Podnositelja žalbe ne postoje prava drugih osoba (vjerovnika) koje bi se namirivale iz kupovnine**, kao što Sud pogrešno ističe u točki 7. obrazloženja Rješenja o dosudi (neosnovano) se pozivajući na odredbu članka 107. Ovršnog zakona (Narodne novine br. 112/12 do 131/20).

Dokaz: - uvid u zapisnik s dražbenog ročišta od 01. veljače 2022.g.

10. Budući da točke izreke Rješenja o dosudi koje su predmet pobijanja iz ove žalbe evidentno nameću Podnositelju žalbe plaćanje kupovnine, koje obveze bi Podnositelj žalbe prema odredbi članka 247. Stečajnog zakona trebao biti oslobođen, Sud je prilikom donošenja Rješenja o dosudi evidentno pogrešno utvrdio činjenično stanje, uzimajući u obzir da je iz obrazloženja Rješenja o dosudi vidljivo da Sud (neosnovano!) navodi da Podnositelj žalbe nije hipotekarni (odnosno razlučni) vjerovnik prvog reda prvenstva te da nije jedini vjerovnik koji bi se namirivao iz kupovnine, što nije točno.
11. Na tako pogrešno utvrđeno činjenično stanja – odnosno propust u (a) pravilnom čitanju zemljišnoknjižnih izvadaka za Nekretnine u kojima je nesporno utvrđen odnos prvenstvenih redova, te samim time (b) pogrešno utvrđen red prvenstva Podnositelja žalbe, Sud je ujedno pogrešno primijenio materijalno pravo, kako proizlazi iz nastavka žalbe.

### **(c) Pogrešna primjena materijalnog prava**

12. (Najmanje) su dvije pravne osnove na temelju kojih je Sud pogrešno primijenio materijalno pravo: (a) pogrešna primjena (materijalne) odredbe Stečajnog zakona, prema kojoj je, uzimajući u obzir da gore točno (i u zemljišnim knjigama evidentirano) činjenično stanje, nesporno predstavlja slučaj u kojem bi Podnositelj žalbe trebao biti oslobođen plaćanja kupovnine, te (b) da nema odredbe Zakona o zemljišnim knjigama prema kojoj bi bila dužnost zemljišnoknjižnog suda da *de facto* zamijeni položaje hipotekarnih vjerovnika kako su navedeni u zemljišnim knjigama.
13. Na temelju odredbe članka 247. st. (7) Stečajnog zakona, Podnositelj žalbe je u skladu s pravilima postupka na ročištu izjavio prijeboj svoje tražbine s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti Nekretnina (što je dodatno naglašeno naknadnim podneskom od dana 7. veljače 2022.g. u stečajnom postupku), čime je nesporno nastala osnova za primjenu ovdje citiranog članka Stečajnog zakona te da ujedno, nije postojala osnova za primjenu članka 107. Ovršnog zakona jer je Podnositelj žalbe jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine.
14. Dodatno, budući da bi praktički bilo nemoguće provoditi uknjižbu djelomičnog ustupa prvenstvenog reda, gdje samo dio punog opsega knjižnih prava stupa naprijed (u smislu ukupnog iznosa osigurane tražbine), dok preostali opseg knjižnih prava zadržava svoje postojeće mjesto prvenstva, zahtjev kojeg Trgovački sud u Splitu postavlja pred Podnositelja žalbe je suprotan primjenjivim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama. Prema stajalištu koje je Trgovački sud u Splitu iskazao u točki 11. pobijanog Rješenja, ustup prvenstvenog reda bio bi uspješno proveden samo

kada bi zabilježba pod brojem Z-473/07 od **9.3.2007.** u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Sinj bila upisana **ispred** zabilježbe pod brojem Z-242/07 od **31.1.2007.** Navedenom zahtjevu ne može se udovoljiti iz razloga što se prvenstveni red upisa u zemljišnu knjigu utvrđuje se prema trenutku u kojem je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis, sukladno članku 50. Zakona o zemljišnim knjigama.

Naime, upis ustupa prvenstvenog reda je uvijek upis deklaratorne (opisne) naravi, koji se upisuje u zbirku isprava pod posebnim brojem Z s danom kada ga je zemljišnoknjižni sud zaprimio. Svrha takvog upisa, koji se vodi pod posebnim Z brojem i pod posebnim danom zaprimanja, je da, sukladno načelu javnosti i povjerenja u zemljišne knjige, učini vidljivim trećim osobama da je došlo do zamjene prvenstvenog reda između knjižnih upisa, a bez doslovnog mijenjanja mjesta samih upisa.

Dokaz:       - *uvid u Rješenje o uknjižbi reda prvenstva Z.492/07 od 15 ožujka 2017;*  
              - *uvid u zk.ul.br. 2647 i 2638 k.o. SINJ zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Sinj*

#### **(d) Zaključak**

**15.** Nastavno na sve ranije navedeno, odnosno da je:

- (i) nakon ustupa prvenstvenog reda između društava REDIVIVA d.o.o. i HYPO ALPE ADRIA BANK d.d., društvo HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. postao hipotekarni vjerovnik prvog reda prvenstva;
- (ii) ustup iz točke (i) temeljem pravomoćnog rješenja zemljišnoknjižnog suda proveden u zemljišnim knjigama;
- (iii) Podnositelj žalbe je stekao potraživanje prijavljene u stečajni postupak od društva H-ABDUKO d.o.o., koji je pak navedene tražbine stekao od društva HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.;
- (iv) Podnositelj žalbe legitimiran u rubriciranom stečajnom postupku kao razlučni vjerovnik;
- (v) Podnositelj žalbe na jedanaestoj dražbi bio jedini ponuditelj za kupnju Nekretnina, te da su mu iste dosuđene; te da je
- (vi) Podnositelj žalbe na ročištu izjavio prijeboj svojih tražbina s kupovninom za Nekretnine;

Podnositelj žalbe predlaže Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske da svojom odlukom **preinači točke II., III., IV., V., VI. i VII. izreke Rješenja o dosudi** Trgovačkog suda u Splitu od 22. veljače 2022. g. donesenog pod posl.br. 1St-451/2013-563, na

način da na pravilno utvrđeno činjenično stanje (kako je gore opisano), pravilno primjeni pravo tako da, uvažavajući izjavu o prijeboju danu u postupku, oslobodi Podnositelja žalbe plaćanja kupovnine;

ili podredno,

da ukine pobijano Rješenje u točkama II., III., IV., V., VI. i VII. izreke Rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Splitu od dana 22. veljače 2022. g. donesenog pod posl.br. 1St-451/2013-563 i vrati predmet Trgovačkom sudu u Splitu na ponovno odlučivanje.

16. Pored navedenog, Podnositelj žalbe ističe i da je u Rješenju o dosudi došlo do omaški u pisanju; tako su u točki I. izreke pogrešno navedeni podatci pojedinih nekretnina, odnosno čestica ZGR 1385 (navodi se kao 13856), a površina čestice ZGR 893 je pogrešno navedena kao 235 m<sup>2</sup> dok stvarna upisana površina iznosi 245 m<sup>2</sup>. Također, u dijelu gdje se navode poslovni brojevi uknjižbi svih prava i tereta koji po pravilima Ovršnog zakona prestaju prodajom nekretnine izostavljen je teret uknjižen 20.travnja 2007.god. pod posl.br. Z-737/07 za korist Ministarstva financija – Porezne uprave područnog ureda Split, koji bi također trebao biti brisan nakon prodaje Nekretnina u stečaju.

**Za Podnositelja žalbe:**

---

Marko Tomić, odvjetnik