



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 65 PŽ-1645/2021-2

## 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 ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta 20b, OIB 75237018400, odlučujući o žalbama TOMISLAVA BAUSA iz Pirovca, Dublje 9A, OIB 35552868009, protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-865 od 24. veljače 2021., poslovni broj St-159/2014-866 od 24. veljače 2021. i poslovni broj St-159/2014-881 od 4. ožujka 2021., u sjednici vijeća održanoj 14. travnja 2021.

#### r i j e š i o   j e

I. Odbija se žalba kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-865 od 24. veljače 2021.

II. Odbija se žalba kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-866 od 24. veljače 2021.

III. Odbija se žalba kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-881 od 4. ožujka 2021.

#### Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-865 od 24. veljače 2021. razlučnom vjerovniku kao kupcu Adriatic Assets d.o.o. Zagreb dosuđena je nekretnina stečajnog dužnika označena kao 166. udio prava građenja: 46/26946 etažno vlasništvo (E-166) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom uredskog prostora br. 22, na I. katu, ukupne površine 45,39 m<sup>2</sup>, poduložak broj 5066, zk.ul. 15817 k.o. Split, za kupoprodajnu cijenu od 452.687,18 kn, određeno da će se nekretnina predati razlučnom vjerovniku nakon što se u roku od petnaest dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi podmire troškovi stečajnog postupka koji terete predmetnu nekretninu koji će biti određeni naknadno, razlučni vjerovnik oslobođen polaganja kupovnine jer kao razlučni vjerovnik ima pravo na namirenje svoje tražbine iz kupovnine koja je manja od njegove tražbine, kao i da će se nakon pravomoćnosti rješenja i nakon što kupac u cijelosti plati kupovninu izvršiti uknjižba prava vlasništva

predmetne nekretnine u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu u korist razlučnog vjerovnika, te brisati sva prava i tereti koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona čiji su brojevi zabilježbe upisa pojedinačno navedeni u točki IV. izreke rješenja, naloženo Općinskom sudu u Splitu-Zemljišnoknjižnom odjelu Split zabilježba rješenja o dosudi nekretnine, te određeno da će se primitak rješenja računati istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova i da žalba ne zadržava provedbu rješenja.

2. Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-866 od 24. veljače 2021. razlučnom vjerovniku kao kupcu Adriatic Assets d.o.o. Zagreb dosuđena je nekretnina stečajnog dužnika označena kao 144. udio prava građenja: 754/26946 etažno vlasništvo (E-144) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora broj 69, na I. katu, koji se sastoji od restorana, kuhinje, spremišta, dva hodnika, četiri sanitarna čvora, dvije garderobe, ukupne površine 659,59 m<sup>2</sup> te vjetrobrana i terase ukupne površine 93,89 m<sup>2</sup>, ukupne površine 753,48 m<sup>2</sup>, poduložak broj 5044, zk. ul. 15187 k.o. Split, za kupoprodajnu cijenu od 6.664.700,68 kn, određeno da će se nekretnina predati razlučnom vjerovniku nakon što se u roku od petnaest dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi podmire troškovi stečajnog postupka koji terete predmetnu nekretninu koji će biti određeni naknadno, razlučni vjerovnik oslobođen polaganja kupovnine jer kao razlučni vjerovnik ima pravo na namirenje svoje tražbine iz kupovnine koja je manja od njegove tražbine, kao i da će se nakon pravomoćnosti rješenja i nakon što kupac u cijelosti plati kupovninu izvršiti uknjižba prava vlasništva predmetne nekretnine u zemljišne knjige Općinskog sud u Splitu u korist razlučnog vjerovnika, te brisati sva prava i tereti koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona čiji su brojevi zabilježbe upisa pojedinačno navedeni u točki IV. izreke rješenja, naloženo Općinskom sudu u Splitu-Zemljišnoknjižnom odjelu Split zabilježba rješenja o dosudi nekretnine, te određeno da će se primitak rješenja računati istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova i da žalba ne zadržava provedbu rješenja.

3. Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-881 od 4. ožujka 2021. razlučnom vjerovniku kao kupcu Adriatic Assets d.o.o. Zagreb dosuđena je nekretnina stečajnog dužnika označena kao 148. udio prava građenja: 127/26946 etažno vlasništvo (E-148) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 4, na I. katu, ukupne površine 126,70 m<sup>2</sup>, poduložak broj 5048, zk.ul. 15817 k.o. Split, za prodajnu cijenu od 1.479.752,10 kn, određeno da će se nekretnina predati razlučnom vjerovniku nakon što se u roku od petnaest dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi podmire troškovi stečajnog postupka koji terete predmetnu nekretninu koji će biti određeni naknadno, razlučni vjerovnik oslobođen polaganja kupovnine jer kao razlučni vjerovnik ima pravo na namirenje svoje tražbine iz kupovnine koja je manja od njegove tražbine, kao i da će se nakon pravomoćnosti rješenja i nakon što kupac u cijelosti plati kupovninu izvršiti uknjižba prava vlasništva predmetne nekretnine u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu u korist razlučnog vjerovnika, te brisati sva prava i tereti koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona čiji su brojevi zabilježbe upisa pojedinačno navedeni u točki IV. izreke rješenja, naloženo Općinskom sudu u Splitu-Zemljišnoknjižnom odjelu Split

zabilježba rješenja o dosudi nekretnine, te određeno da će se primitak rješenja računati istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova i da žalba ne zadržava provedbu rješenja.

4. Protiv tih rješenja žalbe je podnio Tomislav Baus, kao stečajni vjerovnik i kao sudionik u postupku jer se u njima odlučuje i o njegovom pravu odnosno pravu za koji on ima pravni interes u smislu članka 2. stavka 7. Ovršnog zakona. U sve tri žalbe žalitelj je istakao žalbene razloge bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, koje obrazlaže na jednak način u svim žalbama. Žalbama pobija rješenja „u cijelosti, posebno dio pod točkom IV. izreke“ svakog rješenja u kojem je odlučeno o brisanju zabilježbi jer je u tome dijelu sud odlučio o njegovim pravima.

5. Žalitelj zatim iznosi razloge kojima osporava pravilnost i zakonitost pobijanih rješenja tvrdeći da su utemeljena na nedopuštenim raspolaganjima stranaka i imaju nedostataka zbog kojih se ne mogu ispitati, pa je njihovom donošenjem učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 4. i 11. Zakona o parničnom postupku.

6. U vezi s tim posebno ističe kako društvo Adriatic Assets d.o.o. nema pravomoćno utvrđen status razlučnog vjerovnika koji mu je pobijanim rješenjima nezakonito priznat i zbog kojega je oslobođen plaćanja kupovnine. U prilog tome žalitelj se poziva na činjenicu da je protiv rješenja o prijenosu prava zalogu izjavljen prigovor evidentiran pod brojem Z-12453/2020 kao aktivna plomba, te tvrdi da su tim prijenosom povrijeđena pravila o ispravama na osnovu kojih se upis traži i provodi, odredbe Stečajnog zakona i Zakona o obveznim odnosima, kao i da je rezultat zloupotrebe prava i procesnih ovlaštenja Zemljišnoknjižnog odjela u Splitu i stečajnog suda na štetu stečajnog dužnika i svih njegovih poštenih vjerovnika. To dalje znači da kupac Adriatic Assets d.o.o. nije razlučni vjerovnik i ne može biti oslobođen plaćanja kupovnine.

7. Žalitelj zatim navodi kako je H-Abduco d.o.o koji je kao razlučni vjerovnik prenio svoja prava na kupca nekretnine Adriatic Assets d.o.o, radi naplate iste tražbine pokrenuo ovrhu protiv žalitelja, kao jamca platca za obveze stečajnog dužnika i da je u tome postupku ukinuto rješenje o ovrsi jer ovrhovoditelj nije dokazao visinu svoje tražbine. Kako tražbina H-Abduco d.o.o. nije nikada valjano utvrđena nije mogla biti prenesena na drugog vjerovnika ugovorom o cesiji jer nitko ne može prenijeti na drugoga više prava nego što ih sam ima. U prilog tome poziva se na rješenje Županijskog suda u Splitu poslovni broj GŽ Ovr-18/2018-2 od 21. prosinca 2020. kojim se po drugi put uvažava njegova žalba u svojstvu ovršenika i ukida rješenje Općinskog suda u Splitu poslovni broj Ovr-8183/15 od 27. listopada 2017., kao i rješenje o ovrsi Općinskog suda Split, poslovni broj Ovr-8183/15 od 11. srpnja 2017., upravo zato što nije utvrđena visina prenesene tražbine.

8. Dalje, žalitelj navodi sadržaj zabilježbi pod brojem Z-16727/2016 i Z-33421/2018 i poziva se na odredbe članaka 86. stavka 2. i 96. stavka 2. Zakona o zemljišnim knjigama i tvrdi da prvostupanjski sud nema nikakvog pravnog uporišta za brisanje aktivnih zabilježbi spora koje su podnesene prije prijedloga za zabilježbu

dosude nekretnine. Ovo posebno zato što nema pravomoćnog rješenja o dosudi, nema potvrde o polaganju kupovnine i upisa prava vlasništva u korist kupca, a ne radi se o upisima koji su protiv dosadašnjeg vlasnika provedeni nakon dosude nekretnine, pa nije jasno zašto je sud odredio brisanje predmetnih zabilježbi. Žalitelj se zatim poziva na odredbu članka 87. stavka 1. Ovršnog zakona i tvrdi da sud ne može naložiti brisanje zabilježbi spora vezanih za spor radi utvrđenja prava građenja na predmetnoj nekretnini, kao i da prodajom nekretnine ne prestaju ni ugovori o najmu i zakupu nekretnine, pa stoga nije pravilno ni određivanje brisanja zabilježbe poslovni broj Z-10161/2013. Predlaže da ovaj žalbeni sud uvaži žalbe, ukine pobijana rješenja i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

9. Razlučni vjerovnik Adriatic Assets d.o.o. podnio je odgovor na žalbu u kojem nije naveo na koje od navedenih rješenja se odnosi dok se po svom sadržaju može odnositi na sva rješenja. Predlaže odbiti žalbu kao nedopuštenu jer žalitelj nije bio sudionik javne dražbe i u trenutku zabilježbe ovrhe nije bio nositelj zemljišnoknjižnih prava na predmetnim nekretninama. Potom opširno obrazlaže zašto smatra da se zabilježbe spora trebaju brisati nakon dosude nekretnine i u prilog tome dostavlja sudske odluke u kojima se odlučivalo o tome pitanju.

10. Žalbe su neosnovane.

11. Pobijana rješenja ispitana su na temelju odredbe članka 365. stavka 2. u vezi s člankom 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11-pročišćeni tekst, 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).

12. Uvodno valja istaknuti da žalitelj ima status sudionika u postupku iz članka 2. točka 7. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17) s obzirom da se pobijanim rješenjem odlučuje o njegovim pravima, ali samo u dijelu u kojem je određeno brisanje zabilježbi koje su upisane u zemljišne knjige u njihovu korist, kao posljedica odluke o dosudi nekretnina.

13. Ostale tvrdnje žalitelja o postojanju pravnog interesa za podnošenje žalbe su neosnovane. S obzirom na to da o njima ne ovisi dopuštenost žalbe nije ih potrebno posebno obrazlagati. Dovoljno je samo reći da stečajni vjerovnici nemaju pravo na žalbu protiv rješenja o dosudi na temelju odredbe članka 105. Ovršnog zakona.

14. Iz sadržaja žalbi razvidno je da žalitelj ne osporava pravilnost provođenja postupaka javne dražbe koji su prethodili donošenju pobijanih rješenja i činjenicu da je društvo Adriatic Assets d.o.o. dalo izjave da kao prvi razlučni vjerovnik kupuje predmetne nekretnine i stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika u visini utvrđene vrijednosti svake od dosuđenih nekretnina, ali osporava pravo ovoga društva da daje takvu izjavu, jer nije razlučni vjerovnik zato što tražbina i založno pravo nisu valjano preneseni na njega.

15. Prema odredbi članka 146. stavka 2. Stečajnog zakona ako stečajni vjerovnik otuđi svoju tražbinu koju je prijavio u stečajnom postupku, njezin stjecatelj stupa u pravni položaj svoga prednika, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno, a prema stavku 3. toga članka prijenos tražbine može se dokazivati u stečajnom postupku samo javnom ili javno ovjerenom ispravom ili izjavom stečajnoga vjerovnika danom pred sudom. Iz obrazloženja pobijanog rješenja i podataka u spisu razvidno je da je prijenos tražbine s vjerovnika H-Abduco d.o.o. na kupca Adriatic Assets d.o.o. stjecatelj dokazao javnom ispravom-ugovorom o ustupu i prijenosu tražbine od 15. prosinca 2016. ovjerenom kod javnog bilježnika koji ima svojstvo javne isprave u smislu odredbe članka 3. Zakona o javnom bilježništvu („Narodne novine“ broj: 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16). Ustupanje založnog prava u korist Adriatic Assets d.o.o. upisano je u zemljišne knjige 30. siječnja 2017.

16. Osim toga prijenos tražbine proveden je još tijekom ovršnog postupka koji je H-Abduco d.o.o. pokrenuo protiv stečajnog dužnika kao ovršenika i koji je na prijedlog ovrhovoditelja obustavljen, da bi nakon toga bio proveden postupak prodaje ove nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo u stečajnom postupku. Riječ je o rješenju Općinskog suda u Splitu poslovni broj Ovr-1222/17 od 7. rujna 2018. koje je postalo pravomoćno 26. rujna 2018. (list 6004. spisa).

17. Stoga sve ono što žalitelj navodi u žalbama, a tiče se valjanosti prijenosa tražbine na društvo Adriatic Assets d.o.o. ne može utjecati na pravilnost i zakonitost pobijanih rješenja, posebno da su njihovim donošenjem učinjene bitne povrede odredba parničnog postupka na koje ukazuje u žalbama. U vezi s tim valja dodati da se žalitelj poziva na sudske postupke koji se vode protiv njega, kao ovršenika, a zanemaruje postupke koji su vođeni protiv stečajnog dužnika.

18. Osnovano žalitelj tvrdi da u obrazloženju rješenja nisu navedeni nikakvi razlozi za oduku o brisanju zabilježbi. Štoviše nije navedeno ni na temelju koje zakonske odredbe je sud donio takvu odluku.

19. Prema odredbi članka 108. stavka 1. Ovršnog zakona u rješenju o dosudi nekretnine sud će odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.

20. Iz sadržaja točke IV. svakog od pobijanih rješenja proizlazi da je sud postupio na način propisan ovom zakonskom odredbom. Stoga su neosnovane tvrdnje žalitelja da je određeno brisanje zabilježbi prije pravomoćnosti rješenja i prije uplate kupovnine.

21. Nadalje, po stajalištu ovoga suda, nije bilo uopće potrebno određeno navoditi koje se zabilježbe brišu. Dovoljno je bilo samo navesti da će se brisati one zabilježbe koje prestaju prodajom, budući da je zemljišno-knjižni odjel nadležnog suda koji vodi zemljišne knjige ovlašten odlučivati o provođenju odluke o brisanju zabilježbi primjenom odgovarajućih odredaba Ovršnog zakona i Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19).

22. Neosnovano se žalitelj poziva na odredbu članka 87. stavka 3. Ovršnog zakona jer se ona ne odnosi na brisanje zabilježbi nego je tom zakonskom odredbom propisano koja prava ne prestaju prodajom nekretnine. Žalitelj ne tvrdi da on ima neko od tih prava (stvarne služnosti, stvarni tereti i pravo građenja) nego samo da je zabilježbom broj Z-16727/16 zabilježeno odbijanje njegovog prijedloga za zabilježbu spora na pravu građenja na osnovu tužbe koju je podnio prvostupanjskom sudu i povodom koje je pokrenut postupak koji se vodi pod poslovnim brojem P-521/16, a pod zabilježbom broj Z-33421/18 da je izjavio prigovor protiv rješenja o odbijanju tog prijedloga.

23. Iz sadržaja žalbe nije jasno kakav pravni interes ima žalitelj da se ne briše zabilježba pod brojem Z-10161/13 o postojanju ugovora o upravljanju podzemnom garažom uz održavanje i naplatu parkinga budući da iz podataka u spisu proizlazi da on nije stranka tog ugovora. S druge strane, ako je doista riječ o ugovoru o zakupu ili ugovoru o najmu, prodaja nekretnine utjecat će na njegov prestanak ili nastavak ovisno o tome je li u zemljišne knjige bilo upisano postojanje tog ugovora prije ili poslije upisa založnog prava na nekretnini ili prava namirenja radi čijega se ostvarenja ovrha traži (članak 88. stavak 1. Ovršnog zakona).

24. Također se žalitelj neosnovano poziva na odredbu članka 96. stavka 3. Zakona o zemljišnim knjigama jer se ona odnosi na brisanje svih upisa koji su bili provedeni protiv dotadašnjeg vlasnika nakon zabilježbe dosude, i to na prijedlog osobe čije je pravo vlasništva upisano na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu. Kako je predmetnim rješenjima (točka V. izreke) tek određen upis zabilježbe dosude, očito je da su sve one zabilježbe čije je brisanje određeno upisane prije toga.

25. S obzirom na to da je iz sadržaja navedenih zabilježbi očito da se ne radi o upisu zabilježbe spora, za ovaj postupak su irelevantni navodi razlučnog vjerovnika iz odgovora na žalbu.

26. Dakle, unatoč tome što pobijana rješenja ne sadrže razloge za odluku sadržanu u točki IV. njihove izreke, svojim žalbenim navodima žalitelj nije doveo u pitanje njihovu pravilnost i zakonitost u tome dijelu, budući da je riječ o postupanju suda propisanom odredbom člankom 108. Ovršnog zakona.

27. Zato je na temelju odredbe članka 380. točka 2. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. Stečajnog zakona valjalo odbiti žalbe i potvrditi rješenja prvostupanjskog suda.

Zagreb, 14. travnja 2021.

Predsjednik vijeća  
Dubravka Matas

Broj zapisa: **eb2f9-99a81**

Kontrolni broj: **0eac2-72e4f-da204**

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.