



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

Poslovni broj: 65 Pž-5553/2020-5

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

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 razlučnog vjerovnika ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB 18846383988, kojeg zastupa punomoćnik Marija Gojević Šparavec, odvjetnica u Odvjetničkom društvu Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka d.o.o. Zagreb, sudionika u dražbi JURE GRBAVCA iz Splita, Roosweltova 36, OIB 62732061746 i stečajnog vjerovnika TOMISLAVA BAUSA iz Pirovca, Dublje 9A, OIB 35552868009, protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-712 od 20. studenog 2020., u sjednici vijeća održanoj 10. veljače 2021.

r i j e š i o j e

Ukida se rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-712 od 20. studenog 2020. i predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

### Obrazloženje

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-712 od 20. studenog 2020. ponuditelju Stomatološka poliklinika Dr. Varnica, Split, dosuđena je nekretnina stečajnog dužnika označena kao 148. udio prava građenja: 127/26946 etažno vlasništvo (E-148) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 „Firule-Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan s 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 1.849.876,05 kn, određeno da će se nekretnina (u rješenju je napisano „imovina“) predati kupcu nakon što u roku 15 dana od primitka rješenja položi iznos kupovnine umanjen za iznos uplaćene jamčevine od 73.987,60 kn i nakon pravomoćnosti rješenja, 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 kupca, te brisati sva prava i tereti koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona čiji su brojevi zabilježbe upisa pojedinačno navedeni u točki III. 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.

Protiv tog rješenja žalbe su pravovremeno podnijeli Adriatic Assets d.o.o., Jure Grbavac i Tomislav Baus.

Svojom žalbom Adriatic Assets d.o.o. pobija navedeno rješenje zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. U žalbi se poziva na odredbu članka 247. stavka 7. Stečajnog zakona, kao i na pravno shvaćanje ovoga suda od 9. studenog 2017. i tvrdi da je kao razlučni vjerovnik za vrijeme trajanja prve elektroničke javne dražbe dao izjavu da kupuje nekretninu i stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini procijenjene vrijednosti nekretnine, ali da tu izjavu prvostupanjski sud nije uzeo u obzir i nije obavijestio Financijsku agenciju koja je zakazala i provela drugu elektroničku javnu dražbu. Smatra da je takvim postupanjem sud povrijedio odredbe Stečajnog zakona i predlaže da ovaj žalbeni sud preinači pobijano rješenje ili ga ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

Žalitelj Jure Grbavac je u svojoj žalbi naveo da žalbu podnosi kao sudionik provedene elektroničke javne dražbe i kao osoba koja je zaključila predugovor s razlučnim vjerovnikom o kupoprodaji predmetne nekretnine i navedeno rješenje pobija zbog svih žalbenih razloga. Tvrdi da druga elektronička javna dražba nije zakonito provedena jer je nekretnina trebala biti dosuđena razlučnom vjerovniku nakon što je on dao izjavu da kupuje predmetnu nekretninu u skladu s člankom 247. stavkom 7. Stečajnog zakona. U prilog tome se, kao i razlučni vjerovnik, poziva na pravno shvaćanje ovoga suda od 9. studenog 2017. i na stajalište Vrhovnog suda Republike Hrvatske u rješenju poslovni broj Rev-1481/19. Predlaže ukinuti pobijano rješenje, a potom preinačiti i vratiti prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

Tomislav Baus, je pak žalbu podnio kao stečajni vjerovnik i kao sudionik u postupku jer se u njemu odlučuje i o njegovom pravu odnosno pravu za koji on ima pravni interes u smislu članka 2. stavak 7. Ovršnog zakona zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Ovaj žalitelj rješenje pobija samo djelomično u točki III. izreke kojom je odlučeno o brisanju zabilježbi. Smatra da je rješenje u tome dijelu nepravilno i nezakonito jer uopće nema razloga. Žalitelj zatim navodi sadržaj zabilježbi pod brojem Z-16727/2016 i Z-33421/2018, 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 žalbu, ukine pobijano rješenje i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

Žalbe Adriatic Assets d.o.o. i Jure Grbavca su osnovane.

Žalba Tomislava Bausa je neosnovana, ali to nije utjecalo na odluku o ukidanju pobijanog rješenja u cijelosti povodom žalbi Adriatic Assets d.o.o. i Jure Grbavca.

Pobijano rješenje ispitano je 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 u tekstu: 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. točke 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava (članak 356. ZPP-a).

Iz obrazloženja pobijanog rješenja proizlazi kako je prije početka nadmetanja razlučni vjerovnik Adriatic Assets d.o.o. u podnesku od 17. kolovoza 2020. izjavio da kao prvi razlučni vjerovnik kupuje predmetnu nekretninu i stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika u visini utvrđene vrijednosti nekretnine u iznosu od 1.479.752,10 kn, ali da nakon provedenog dražbovanja ta ponuda nije bila najpovoljnija jer je ponuditelj Stomatološka poliklinika Dr. Varnica dao povoljniju ponudu u iznosu od 1.849.876,05 kn. Stoga je nekretnina dosuđena tom ponuditelju. Pored toga, prvostupanjski sud smatra kako se prijedlogu razlučnog vjerovnika da sud nakon provedenog prvog dražbenog koraka (prva dražba u kojoj nije bilo ponuditelja), prekine dražbovanje i ovom razlučnom vjerovniku dosudi predmetnu nekretninu u visini utvrđene vrijednosti nekretnine iz zaključka o prodaji od 26. veljače 2020., nije moglo udovoljiti zato što je odredbom članka 247. Stečajnog zakona propisan postupak provođenja elektroničke javne dražbe kod Financijske agencije, bez mogućnosti prekidanja dražbe po odluci suda u određenom dražbenom koraku, jer sama dražba predstavlja jedinstvenu cjelinu. O plaćanju kupovnine prvostupanjski sud je odlučio na temelju odredbe članak 103. Ovršnog zakona, dok je o zabilježbi dosude nekretnine u zemljišnim knjigama odlučio na temelju odredbe članka 89. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13).

Prema tome, iz naprijed navedenog proizlazi da je prvostupanjski sud primio izjavu razlučnog vjerovnika za vrijeme trajanja prve elektroničke javne dražbe, ali da tu izjavu nije uzeo u obzir. Razlozi koji su navedeni u prilog takvom postupanju ne mogu se prihvatiti kao valjani i zasnovani na pozitivnim zakonskim propisima.

Prema odredbi članka 247. stavka 1. Stečajnog zakona nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, a prema stavku 4. toga članka prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

Postupak prodaje nekretnine elektroničkom javnom dražbom načelno je uređen odredbama Ovršnog zakona, a detaljnije Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku („Narodne novine“ broj 156/14 i 1/19). U stečajnom postupku, za razliku od ovršnog postupka, određeno je provođenje četiri elektroničke javne dražbe i odredbom članka 247. stavka 5. Stečajnog zakona posebno su određene vrijednosti po kojima se nekretnina ne može prodati na svakoj od tih dražbi (takve vrijednosti su člankom 102. Ovršnog zakona određene i za prodaju nekretnine u ovršnom postupku). To znači da se u slučaju da nijedan ponuditelj ne ponudi cijenu jednaku ili višu od

vrijednosti po kojoj se nekretnina može prodati, provodi druga i na temelju istih razloga svaka iduća dražba. Tako je odredbom članka 102. stavka 3. Ovršnog zakona propisano ako se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi nijedna valjana ponuda, druga elektronička javna dražba počinje objavom poziva na sudjelovanje prvog dana nakon završetka prve elektroničke javne dražbe. Ako je tijekom dražbe dana valjana ponuda Financijska agencija dostavlja sudu izvještaj, čiji je sadržaj propisan odredbom članka 25. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku, na temelju kojega sud donosi rješenje o dosudi. Ako nije dana valjana ponuda Financijska agencija nastavlja postupak provođenja druge i svake iduće dražbe.

Prema tome, pogrešno je stajalište prvostupanjskog suda da dražba predstavlja jedinstvenu cjelinu pa je sud ne može prekinuti u određenom dražbenom koraku. Prije svega zato što je to suprotno odredbi članka 24. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku, prema kojoj će Agencija prekinuti postupak provedbe prodaje nekretnina i pokretnina ako od nadležnog tijela zaprimi odluku o prekidu postupka, a prekinuti postupak će se nastaviti kad Agencija zaprimi odluku nadležnog tijela o nastavku postupka.

S druge strane, nije jasno zašto sud povezuje prekid dražbe s dražbenim korakom. Dražbeni korak je korak povećanja cijene za koji ponuditelj može dati ponudu u odnosu na iznos minimalne cijene za koju se predmet prodaje može prodati ili na iznos zadnje valjane ponude, a njegova visina određuje se prema utvrđenoj vrijednosti predmeta prodaje (članak 19. i 20. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje pokretnina i nekretnina u ovršnom postupku).

U ovom konkretnom slučaju nije riječ o prekidu dražbe dok je dražbovanje u tijeku, nego o neprovođenju druge dražbe zato što je za vrijeme trajanja prve dražbe razlučni vjerovnik dao izjavu da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine (članak 247. stavak 7. Stečajnog zakona). Ta izjava znači da je na prvoj dražbi dana valjana ponuda za kupnju u visini utvrđene vrijednosti i tu ponudu prvostupanjski sud nije mogao zanemariti i nastaviti provođenje druge elektroničke javne dražbe, kao da na prvoj nije dana nijedna valjana ponuda. Kada bi se prihvatilo stajalište prvostupanjskog suda o jedinstvenosti dražbe, to bi značilo da bi se trebale provesti sve četiri dražbe predviđene člankom 247. stavkom 5. Stečajnog zakona, pa tek onda donijeti odluku o dosudi nekretnine najpovoljnijem ponuditelju.

Za pravilnu odluku o dosudi nekretnine nije bitno što je ponuditelj na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi dao ponudu koja je viša od utvrđene vrijednosti nekretnine prema kojoj je nekretninu kupio prvi razlučni vjerovnik, jer tu drugu elektroničku dražbu nije ni trebalo provesti. Drukčije bi bilo samo u slučaju da je ponuditelj već na prvoj dražbi dao povoljniju ponudu ili da je razlučni vjerovnik svoju izjavu o kupnji nekretnine dao tijekom provođenja druge elektroničke javne dražbe.

Na temelju navedenog proizlazi da je nakon što je razlučni vjerovnik dao izjavu da kupuje nekretninu prvostupanjski sud trebao o tome obavijestiti Financijsku agenciju i naložiti joj da ne provodi drugu elektroničku javnu dražbu. S obzirom na to da tako nije

postupio, na temelju rezultata nadmetanja na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ne može se donijeti pravilno i zakonito rješenje o dosudi nekretnine.

Nadalje, u pobijanom rješenju nije jasno određen rok u kojem je kupac dužan uplatiti kupovninu u cijelosti i kupac nije upozoren na posljedice nepostupanja u tom roku. Naime, prvostupanjski sud je pogrešno vezao rok za uplatu kupovnine uz predaju nekretnine. O predaji nekretnine se prema odredbi članka 108. stavka 4. Ovršnog zakona odlučuje zaključkom nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac položi kupovninu. S druge strane, odredbom članka 106. stavka 1. Ovršnog zakona propisano je da je kupac dužan uplatiti kupovninu na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu u roku određenom u zaključku o prodaji, a prema odredbi članka 103. stavka 3. Ovršnog zakona u rješenju o dosudi sud će odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen. Jednostavnije rečeno, u pobijanom rješenju sud je odlučio o predaji nekretnine kupcu o čemu se ne odlučuje rješenjem o dosudi, nego posebnim zaključkom, a propustio je odlučiti o pitanjima o kojima treba odlučiti u tom rješenju.

Zato je na temelju odredbe članka 380. točka 3. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. Stečajnog zakona valjalo uvažiti žalbe Adriatic Assets d.o.o. i Jure Grbavca, pobijano rješenje ukinuti i predmet vratiti na ponovan postupak prvostupanjskom sudu.

Zbog ukidanja rješenja, žalba Tomislava Bausa izjavljena samo protiv točke III. izreke rješenja kojom je određeno brisanje zabilježbi upisanih u zemljišne knjige za predmetnu nekretninu, ne može utjecati na donošenje drugačije odluke. Neovisno o tome, valja istaknuti da je ta žalba neosnovana unatoč tome što u obrazloženju rješenja nisu navedeni nikakvi razlozi za oduku o brisanju zabilježbi. Naime, o brisanju zabilježbi prvostupanjski sud je odlučio pravilnom primjenom odredbe članka 108. stavka 1. Ovršnog zakona, tako što je u rješenju o dosudi nekretnine odredio da će se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu, upisati u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini i brisati prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom. Stoga su neosnovane tvrdnje žalitelja da je određeno brisanje zabilježbi prije pravomoćnosti rješenja o dosudi i prije uplate kupovnine.

Osim toga, 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).

Neosnovano se ovaj 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.

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).

Također se ovaj 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.

U ponovnom postupku prvostupanjski sud će otkloniti nepravilnosti na koje je ukazano ovim rješenjem tako što će ponovo odlučiti o dosudi nekretnine pravilnom primjenom odredaba Stečajnog zakona i Ovršnog zakona, kao i drugih zakonskih i podzakonskih propisa o provedbi elektroničke javne dražbe i sadržaju rješenja o dosudi nekretnine. Također će voditi računa i o tome da je Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13) prestao važiti stupanjem na snagu Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19).

Zagreb, 10. veljače 2021.

Dokument je elektronički potpisan:  
DUBRAVKA MATAS

Vrijeme potpisivanja:  
26-02-2021  
10:24:09



DN:  
C=HR  
O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE  
2.5.4.97=#130D48523937333439333836353139  
L=ZAGREB  
S=MATAS  
G=DUBRAVKA  
CN=DUBRAVKA MATAS

Predsjednik vijeća  
Dubravka Matas

Broj zapisa: **eb2f7-6d4fb**

Kontrolni broj: **0e12b-d6b05-07cc4**

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.

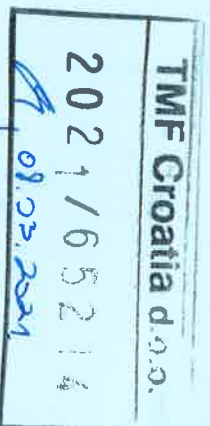
Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

# O M O T

POŠILJATELJ:

Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Splitu  
Sukošanska 6  
21000 Split



Oznaka spisa: **Ref 1 St-159/2014**

Stečajni postupak

Naziv opravka koji se dostavlja:

Rješenje od 04.03.2021.

ADRESA PRIMATELJA:

Adriatic Assets d.o.o.  
Radnička cesta 80  
10000 Zagreb

Broj priloga: 1

AR



U VLASTITE RUKE