



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 65 PŽ-1978/2020-4

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, i ATRIUM PARKING d.o.o, Split, Poljička cesta 20B, OIB 31485057933, protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-572 od 22. travnja 2020., u sjednici vijeća održanoj 27. svibnja 2020.

r i j e š i o j e

Odbijaju se žalbe kao neosnovane i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-572 od 22. travnja 2020.

Obrazloženje

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-572 od 22. travnja 2020. kupcu Adriatic Assets d.o.o. Zagreb dosuđene su nekretnine stečajnog dužnika, kao skupni predmet prodaje označene kao udio prava građenja: 9587/26946 etažno vlasništvo (E-173) 1. dijela zgrade izgrađene na pravu građenja na čest.zem. 820/1 „Firule-Lazarica“, koji je suvlasnički povezan sa cjelinom garaža u podrumu 5, podrumu 4, podrumu 3 i podrumu 2, koji se sastoji od garažnog prostora, praonice automobila, čuvane garaže, prostora kontrole ulaska, pješačkog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora i šest spremišta, ukupne površine 9629,03 m², upisane u zk. ul. 15817, poduložak 173, k.o. Split, za prodajnu cijenu od 17.345.000,00 kn, određeno da će se nekretnina predati kupcu nakon što se u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja podmire troškovi stečajnog postupka u ukupnom iznosu od 2.638.524,50 kn i to iznos od 1.442.500,00 kn iz uplaćene jamčevine, a iznos od 1.196.024,50 kn uplatom kupca, dok je u preostalom dijelu oslobođen plaćanja kupovnine jer kao razlučni vjerovnik ima pravo na namirenje svoje tražbine iz kupovnine koja je manja od njegove tražbine, te da će se nakon pravomoćnosti rješenja i nakon što kupac podmiri troškove postupka izvršiti uknjižba prava vlasništva predmetne nekretnine u zemljišne knjige Općinskog sud u Splitu u korist kupca, te brisanje svih prava i tereta 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.

Protiv toga rješenje žalbe su pravovremeno podnijeli Tomislav Baus i Atrium parking d.o.o.

Tomislav Baus je podnio žalbu 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. stavka 7. Ovršnog zakona. U žalbi uvodno navodi da 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. Pored toga tvrdi da mu je u stečajnom postupku koji se vodi nad dužnikom osporena tražbina na ime nepodmirene kupoprodajne cijene prava građenja u iznosu od 2.930.304,77 kn i da je pokrenuo parnični postupak radi utvrđenja te tražbine i uz to istakao tužbeni zahtjev za utvrđenje da je on nositelj prava građenja na kojem je izgrađena predmetna nekretnina. Zbog toga smatra da ima konkretan pravni interes za podnošenje žalbe jer o odluci o dosudi nekretnine ovise njegova prava i obveze koja uz to „proizlaze iz istog pravnog temelja odnosno zajedničkog pravnog osnova“. Potom žalitelj iznosi razloge kojima osporava pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja tvrdeći da je utemeljeno na nedopuštenim raspolaganjima stranaka i ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati, pa je njegovim donošenjem učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 4. i 11. Zakona o parničnom postupku, zatim da društvo Adriatic Assets d.o.o. nije ni razlučni ni stečajni vjerovnik, pa onaj dio pobijanog rješenja u kojem stečajni sudac opravdava status tog društva pozivajući se na ugovor o cesiji koji je to društvo sklopilo sa stečajnim i razlučnim vjerovnikom H-Abduco d.o.o. smatra nepravilnim i nezakonitim, posebno zato što rješenje Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split kojim se dopušta prijenos prava zalogu još nije pravomoćno, a to dalje znači da kupac Adriatic Assets d.o.o. nije razlučni vjerovnik i ne može biti oslobođen plaćanja kupovnine. Žalitelj zatim dovodi u pitanje oznaku nekretnine kao skupnog predmeta prodaje iako je predmet prodaje samostalna uporabna cjelina, te tvrdi kako se stečajni sud odbija baviti spornim činjenicama i argumentima stečajnih vjerovnika glede pravnog položaja društva Adriatic Assets d.o.o. u ovom stečajnom postupku i pitanja valjanosti ugovora o cesiji tražbine na to društvo koji je zaključen nakon otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom. Smatra da je nezakonito određen prijeboj tražbine kupca nekretnine s kupoprodajnom cijenom jer je prijeboj nedopušten i nisu ispunjeni uvjeti za prijeboj iz članka 105. Stečajnog zakona. Osporava i dio pobijanog rješenja kojim je određeno brisanje zabilježbi pod poslovnim brojem Z-10161/13, Z-16272/16 (očito je riječ o pogrešnom broju, pravilno bi bilo Z-16727/16) i Z-5185/17 jer prodajom nekretnine ne prestaju stvarne služnosti i stvarni tereti i pravo građenja, kao ni osobne služnosti, ugovori o najmu i zakupu upisani u zemljišne knjige prije stjecanja založnog prava. Konačno, žalitelj navodi da ne priznaje ni troškove izrade vještačkog nalaza i mišljenja, obračun i isplatu nagrade stečajnom upravitelju jer nisu primjereni zalaganju vještaka i stečajnog upravitelja. Predlaže da ovaj žalbeni sud uvaži žalbu, ukinе pobijano rješenje i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

Društvo Atrium parking d.o.o. žalbu je podnijelo kao sudionik postupka zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. U žalbi navodi da na nekretnini koja je predmet

prodaje ima zabilježeno postojanje ugovora o upravljanju podzemnom garažom uz održavanje i naplatu parkiranja koji je sklopio sa stečajnim dužnikom 5. veljače 2012. kojim su stranke ugovorile pravo prvokupa prodaje predmetne nekretnine u korist žalitelja, uz obvezu stečajnog dužnika da ga obavijesti o namjeravanoj prodaji i uvjetima prodaje te ponudi kupnju pod istim uvjetima. Kako stečajni dužnik nije ispunio tu svoju ugovornu i zakonsku obvezu i time povrijedio njegovo pravo prvokupa smatra da ima pravo zahtijevati poništenje prodaje. U prilog osnovanosti svojih tvrdnji poziva se na odredbe Zakona o obveznim odnosima i Ovršnog zakona. Ovaj žalitelj zatim ponavlja dijelove žalbe Tomislava Bausa o učinjenim bitnim povredama odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 4. i 11. Zakona o parničnom postupku, o nevaljanosti ugovora o cesiji tražbine na društvo Adriatic Assets d.o.o. i njegovom svojstvu u ovom postupku, nedopuštenosti prijeboja tražbine i kupoprodajne cijene. Posebno osporava dio pobijanog rješenja kojim je određeno brisanje zabilježbe pod poslovnim brojem Z-10161/13, kao i troškove izrade vještačkog nalaza i mišljenja i nagrade stečajnom upravitelju, iz istih razloga na koje se poziva i žalitelj Tomislav Baus. Predlaže da ovaj žalbeni sud uvaži žalbu i poništi prvostupanjsko rješenje kojim se kupcu dosuđuje nekretnina bez polaganja kupovnine i da se poništi javna dražba o prodaji nekretnine.

Žalbe su neosnovane.

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“ 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).

Uvodno valja istaknuti da oba žalitelja imaju 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 na to da se pobijanim rješenjem odlučuje o njihovim pravima, ali samo u dijelu u kojem je određeno brisanje zabilježbi koje su upisane u zemljišne knjige u njihovu korist.

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.

Žalitelji ne osporavaju pravilnost provođenja postupka javne dražbe i činjenicu da je društvo Adriatic Assets d.o.o. dalo najpovoljniju ponudu i time steklo pravo na dosudu nekretnine na temelju odredbe članka 103. Ovršnog zakona.

Žalitelji osporavaju pravo kupca na oslobođenje od plaćanja kupovnine zato što smatraju da nema status razlučnog vjerovnika, štoviše da nije ni stečajni vjerovnik, jer da tražbina i založno pravo nisu valjano preneseni na njega.

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 rješenje 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.

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. (str. 6004. spisa).

Neosnovano se oba žalitelja pozivaju na odredbe Stečajnog zakona o pravu na prijeboj iz jednostavnog razloga što se ovdje ne radi o prijeboju tražbine stečajnog vjerovnika s tražbinom stečajnog dužnika, nego o oslobađanju kupca nekretnine od plaćanja kupovnine zato što njegova tražbina prema dužniku iznosi više od kupovnine na temelju odredbe članka 107. Ovršnog zakona. Ovome treba dodati da razlučni vjerovnik ima pravo na odvojeno namirenje svoje tražbine iz stvari na kojoj ima razlučno pravo i na njega se ne primjenjuju pravila o namirenju tražbina stečajnih vjerovnika, pa tako ni o ona o prijeboju međusobnih tražbina.

Oba žalitelja osporavaju brisanje zabilježbe pod poslovnim brojem Z-10161/13 kojom je upisana zabilježba postojanja ugovora o upravljanju podzemnom garažom uz održavanje i naplatu parkinga. Međutim, to ne znači da je time upisana neka od stvarnih služnosti, stvarnih tereta i prava građenja koja ne prestaju prodajom nekretnine na temelju odredbe članka 87. Ovršnog zakona. Predmetnim ugovorom Atrium parking d.o.o. nije stekao nikakvo stvarno pravo na nekretnini, kao ni stvarni teret, ni pravo građenja. Pravo prvokupa sadržano u tome ugovoru je institut obveznog prava i njime se ne stječe neko stvarno pravo na nekretnini.

Prema odredbi članka 88. stavka 1. Ovršnog zakona ugovori o najmu, odnosno zakupu nekretnine koji su sklopljeni i upisani u zemljišnu knjigu prije stjecanja založnoga prava ili prava na namirenje radi čijega se ostvarenja ovrha traži, ne prestaju prodajom nekretnine; kupac stupa na mjesto najmodavca, odnosno zakupodavca od trenutka stjecanja vlasništva nekretnine, a prema stavku 2. ugovori o najmu ili zakupu koji nisu upisani u zemljišnu knjigu prije stjecanja založnoga prava ili prava namirenja radi čijega se ostvarenja ovrha traži, prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi nekretnine kupcu. S obzirom na to da predmetni ugovor po svom sadržaju predstavlja ugovor o zakupu predmetne nekretnine i da je njegovo postojanje upisano u zemljišnu knjigu, to samo znači da će prodaja nekretnine utjecati 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.

Iz sadržaja žalbe nije jasno kakav pravni interes ima žalitelj Tomislav Baus da se ne briše zabilježba o postojanju ovog ugovora budući da on nije stranka tog ugovora.

Žalitelj Atrium parking d.o.o. ne tvrdi da je u zemljišne knjige upisano njegovo pravo prvokupa predmetne nekretnine, nego da je pod poslovnim brojem Z-10161/13 zabilježen upis postojanja ugovora u kojem je sadržana i odredba o njegovom pravu prvokupa. Riječ je dakle o ugovornoj obvezi stečajnog dužnika u svojstvu zakupodavca, dok se ovdje radi o prodaji nekretnine u ovršnom postupku. Prema odredbi članka 96. stavka 1. Ovršnog zakona osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako sudu u roku od tri dana po zaključenju dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvjete.

S obzirom na to da se ne radi o pravu prvokupa upisanom u javnoj knjizi sud koji prodaje nekretninu na javnoj dražbi nije bio dužan prije prodaje pozvati imatelja uknjiženoga prava prvokupa, odnosno imatelja zakonskoga prava prvokupa koji je o tom svom pravu prije toga obavijestio sud da se u određenom roku u zapisnik kod suda očituje hoće li se tim pravom koristiti, jer se prema članku 96. stavku 2. Ovršnog zakona tako postupa kada se nekretnina prodaje neposrednom pogodbom.

Neosnovano se žalitelj Atrium parking d.o.o. poziva na odredbe Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05, 41/08, 78/15 i 29/18) o pravu prvokupa, jer je odredbom članka 452. toga Zakona propisano da se u slučaju prisilne javne prodaje prodavatelj ne može pozivati na svoje pravo prvokupa. Samo prodavatelj čije je pravo prvokupa bilo upisano u javnoj knjizi može zahtijevati poništaj javne prodaje, ako nije bio posebno pozvan da joj pristupi. Kako ovaj žalitelj nije imao pravo prvokupa upisano u javnoj knjizi, ne može se s uspjehom pozivati na to svoje pravo prilikom prodaje ove nekretnine u stečajnom postupku.

Iz sadržaja žalbe Tomislava Bausa nije jasno zašto on smatra da se ne bi trebala brisati zabilježba poslovni broj Z-5185/17 kojom je upisana zabilježba spora koji se pred prvostupanjskim sudom vodi pod brojem P-752/16 između stečajnog dužnika, kao tužitelja i Atrium parking d.o.o., kao tuženika. Sve da se odnosi na njega, ta zabilježba ne predstavlja izuzetak od pravila da se nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu, upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini i da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom (članak 108. Ovršnog zakona).

Jednako tako, ni zabilježba poslovni broj Z-16727/16 kojom je zabilježeno odbijanje prijedloga žalitelja Tomislava Bausa 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, ne predstavlja takav izuzetak.

Na pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja ne mogu utjecati ni navodi oba žalitelja kojima osporavaju visinu nagrade vještaku i stečajnom upravitelju. Ovo zbog toga što se pobijanim rješenjem ne odlučuje o tim nagradama, nego su one uzete u obzir prilikom obračuna troškova unovčenja koje je kupac dužan snositi budući da je oslobođen plaćanja kupoprodajne cijene.

Prema tome, suprotno žalbenim navodima prvostupanjski je sud pravilno utvrdio da je kupac Adriatic Assets d.o.o. dao najpovoljniju ponudu i donio pravilno i zakonito rješenje o dosudi u kojem je odlučio i o zahtjevu tog kupca za oslobađanje od polaganja kupovnine, osim što je dužan uplatiti iznos od 2.638.524,50 kn na ime troškova unovčenja (članak 254. Stečajnog zakona). Tu svoju odluku je obrazložio valjanim razlozima koji nisu međusobno proturječni, pa nije učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točke 11. ZPP-a na koju ukazuju oba žalitelja.

Osim što je u izreci rješenja naveo da se kupcu dosuđuje predmetna nekretnina „kao skupni predmet prodaje“ a taj pojam nije obrazložio niti se može zaključiti na temelju čega je unesen u izreku rješenja, izreka rješenja nije nerazumljiva i proturječna sama sebi, pa ni u tome smislu nije učinjena navedena bitna povreda odredaba parničnog postupka. Rješenje nema ni drugih nedostataka zbog kojih se ne bi moglo ispitati.

Žalitelji nisu određeno naveli o kojim nedopuštenim raspolaganjima se radi u ovoj pravnoj stvari, osim što bi se iz sadržaja žalbe dalo razumjeti da pri tome misle na prijenos tražbine i založnog prava na kupca. Da se radi o valjanom prijenosu, već je naprijed obrazloženo. Stoga žalitelji neosnovano tvrde da je donošenjem pobijanog rješenja učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točke 4. ZPP-a

Zato je na temelju odredbe članka 380. točke 1. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. Stečajnog zakona valjalo odbiti obje žalbe i potvrditi rješenje prvostupanjskog suda.

Zagreb, 27. svibnja 2020.

Predsjednik vijeća
Dubravka Matas

Broj zapisa: **17896-465c4**

Kontrolni broj: **0518a-ac86c-d4057**

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.