



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: 16 PŽ-3746/2023-3

**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 Mirte Matić, predsjednice vijeća, Ružice Omazić, sutkinje izvjestiteljice i Kristine Saganić, članice vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom TIM 90 d.d. u stečaju, OIB 63062784520, Osijek, Ulica kardinala Alojzija Stepinca 4, odlučujući o žalbi ovršenika TIM 2000 d.o.o., OIB 218488094581, Poreč, Vukovarska 19, kojeg zastupa punomoćnica Maja Mihovilović, odvjetnica u Zagrebu, protiv rješenja Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-919/2016-523 od 11. listopada 2023., u sjednici vijeća održanoj 21. studenog 2023.

**r i j e š i o   j e**

Ukida se rješenje Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-919/2016-523 od 11. listopada 2023. i predmet vraća tom sudu na ponovan postupak.

**Obrazloženje**

1. Rješenjem poslovni broj St-919/2016-523 od 11. listopada 2023. Trgovački sud u Pazinu naredio je, na temelju zaključka tog suda od 24. kolovoza 2023. i prijedloga ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. Zagreb, a radi predaje nekretnine u posjed ovrhovoditelju kao kupcu, ovršeniku TIM 2000 d.o.o. kao i bilo kojoj drugoj trećoj osobi koja koristi predmetne nekretnine bez pravnog temelja da isprazni i preda posebne dijelove nekretnine upisane u zk. uložak broj 18306 k.o. Pula, k.č.br. 1205/4 zgr. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište od 2234 m<sup>2</sup> taksativno opisane suvlasničke dijelove i nekretnine upisane u zk.ul.br. 9611 k.o. Pula, k.č.br. 1205/3 zgr. oranica od 977 m<sup>2</sup> i k.č.br. 1205/6 zbr. oranica od 29 m<sup>2</sup> u posjed ovrhovoditelju kao kupcu H-Abduco d.o.o., te je protiv ovršenika TIM 2000 d.o.o. određena ovrha ispražnjenjem i predajom ovrhovoditelju navedenih nekretnina. Određeno je da će ovrhu provesti Općinski sud u Puli-Pola po pravilima Ovršnog postupka ispražnjenjem i predajom nekretnine kupcu, da žalba ne odgađa provedbu ovrhe te je naloženo ovršeniku da ovrhovoditelju naknadi troškove u iznosu od 381,57 EUR / 2.875,00 kn.

2. Iz obrazloženje rješenja proizlazi da je sud tako odlučio primjenom odredaba čl. 88. i 131. st. 1. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20; dalje: OZ) o ovrhovoditeljevom prijedlogu kojem je u okviru stečajnog postupka koji se vodi pod poslovnim brojem St-919/2016 rješenjem o dosudi od 2. svibnja 2023. dosudio predmetne nekretnine stečajnog dužnika.

3. Protiv navedenog rješenja ovršenik je podnio žalbu zbog povreda postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava i te je predložio ukinuti rješenje. U žalbi je, u bitnom naveo prigovor promašene pasivne legitimacije, nepotpunost i nepravovremenost ovršnog prijedloga te je predložio ovrhu odgoditi.

4. Ovrhovoditelj je podnio odgovor na žalbu u kojem je osporio sve žalbene navode i predložio odbiti žalbu kao neosnovanu.

5. Žalba je osnovana.

6. Pobijana odluka ispitana je u granicama razloga navedenih u žalbi sukladno čl. 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17 i 36/22; dalje: SZ), te čl. 365. st. 2. u vezi s čl. 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13; 89/14, 70/19 i 80/22; dalje: ZPP) i pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, kao i u odnosu na pravilnu primjenu materijalnog prava.

7. Iz spisa proizlazi da je rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-919/2016-372 od 3. listopada 2022. određena prodaja spornih nekretnina u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, sukladno čl. 247. st. 1. SZ-a. Upravo iz ovog rješenja i citirane zakonske odredbe jasno proizlazi nadležnost trgovačkog suda za odlučivanje u ovom predmetu, jer se, prilikom prodaje nekretnine u stečajnom postupku, pravila ovršnog postupka primjenjuju samo na odgovarajući način. Nadalje, zaključkom o prodaji poslovni broj St-919/2016-425 od 15. prosinca 2022. utvrđena je početna vrijednost nekretnina u iznosu od 78.038.000,00 kn / 10.357.422,50 EUR te uvjeti prodaje. Prodaju nekretnina provela je FINA, elektroničkom javnom dražbom, a nekretnine su pravomoćnim rješenjem od 2. svibnja 2023. dosuđene kupcu H-ABDUCO d.o.o. iz Zagreba, koji je kao razlučni vjerovnik oslobođen polaganja kupovnine s obzirom da se kao prvi razlučni vjerovnik namiruje iz kupovnine. To rješenje o dosudi postalo je pravomoćno, sud je zaključkom od 24. kolovoza 2023. odredio predaju predmetnih nekretnina u posjed, a kako iz izvješća stečajnog upravitelja proizlazi da prodane nekretnine nisu u posjedu stečajnog upravitelja, kupac je zatražio predaju nekretnina u posjed.

8. U slučajevima kada sud prodaje nekretninu u ovršnom postupku, ili, kao sada, u stečajnom postupku primjenom pravila ovršnog postupka, njegova dužnost nije samo provesti postupak prodaje i naplatiti kupovninu, već i predati predmet prodaje u posjed kupcu. Prema tome, prodajom nekretnine stečajni dužnik gubi posjed nekretnine (čl. 127. OZ-a), a sudbina trećih osoba ovisi o tome radi li se o osobama koje imaju valjani pisani temelj za korištenje nekretnina ili nemaju. Svaki kupac koji kupi nekretninu u postupku pred sudom ima legitimno pravo očekivati da mu se ista preda u posjed, upravo imajući u vidu da je vlasništvo nekretnine stekao odlukom suda. Stoga sud, u slučajevima kada kupac nije u mogućnosti samostalno

stupiti u posjed nekretnine koju je kupio u postupku pred sudom, mora izvršiti svoju dužnost i sukladno zakonu odlučiti o kupčevom zahtjevu za predaju u posjed.

9. Međutim, kupac je u zahtjevu za predaju u posjed jasno naveo da iz izvješća stečajnog upravitelja stečajnog dužnika proizlazi da se u predmetnim nekretninama nalazi više osoba koji su najmoprimci trgovačkog društva TIM 2000 d.o.o., a prvostupanjski sud u pobijanom rješenju određuje da ovršenik TIM 2000 d.o.o. mora predati u posjed predmetne nekretnine određivši protiv njega predmetnu ovrhu, unatoč tome što iz izvješća Policijske postaje Pula od 12. svibnja 2023. (list 7171.-7176.) i navoda samog ovrhovoditelja ne proizlazi da je ovršenik društvo TIM 2000 d.o.o. u posjedu predmetnih nekretnina. Kako je prvostupanjski sud pobijanim rješenjem naredio ovršeniku društvu TIM 2000 d.o.o. da predaju u posjed predmetne nekretnine, pravilan je ovršenikov prigovor promašene pasivne legitimacije.

10. S tim u vezi treba napomenuti kako treće osobe kao najmoprimci ili zakupoprimci (ili društvo TIM 2000 d.o.o. kao zakupodavac ili najmodavac) ne bi imali pravo koristiti predmetne nekretnine čak i kad bi imali valjani ugovor o najmu ili zakupu, sklopljen s ranijim vlasnikom nekretnine. Naime, i u tom slučaju postoji obveza predaje nekretnine kupcu temeljem naloga suda, a jedina je razlika ta što rok predaje mora biti najmanje tri mjeseca (čl. 130. st. 1. OZ-a).

11. Neosnovano žalitelj smatra da je predmetni prijedlog nepravovremen pozivajući se na praksu Županijskog suda u Osijeku poslovni broj GŽ Ovr-705/2020 od 21. veljače 2020. jer se u navedenoj odluci radi o situaciji u kojoj je sud odbacio prijedlog radi ispražnjenja i predaje u posjed nekretnine jer je ovrhovoditelj podnio taj prijedlog nakon pravomoćnosti rješenja o dovršetku ovrhe, o čemu se ovdje ne radi.

12. Neosnovan je žalbeni navod za odgodu ovrhe, jer u ovakvim predmetima žalba ne odgađa provođenje ovrhe, jer se istoj mora pristupiti odmah (čl. 131. st. 1. i 2. OZ-a), pri čemu kupac ima položaj ovrhovoditelja (čl. 131. st. 3. OZ-a).

13. Konačno, pravilan je žaliteljev žalbeni navod da pobijano rješenje, kao niti ovrhovoditeljev prijedlog, ne sadrže rok za dobrovoljno ispunjenje.

14. S obzirom na sve navedeno, trebalo je na temelju odredbe čl. 380. t. 3. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a ukinuti pobijano rješenje i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

15. U nastavku postupka prvostupanjski sud će točno utvrditi tko se nalazi u posjedu predmetnih nekretnina i potom odlučiti o ovrhovoditeljevom prijedlogu.

Zagreb, 21. studenog 2023.

Predsjednica vijeća  
Mirta Matić

Broj zapisa: **9-3085f-e7b39**

Kontrolni broj: **0e969-ce990-0b8d0**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=Mirta Matić, 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.