

Sektor pravnih poslova i nabave
Direkcija pravne podrške posebnom financiranju i naplati potraživanja
Odjel pravne podrške naplati potraživanja

Zagreb, 18.3.2025. godine

Trgovački sud u Splitu
Sukoišanska 6
21 000 Split

Poslovni broj: St-226/2020

Razlučni vjerovnik: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, 10000 Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390 (dalje u tekstu: HBOR)

Stečajni dužnik: PRODUŽNI KABEL d.o.o. u stečaju, Split, Ulica Josipa Jovića 51, OIB: 19669262073

ŽALBA
razlučnog vjerovnika
(na rješenje o dosudi broj St-226/2020-121 od 07. ožujka 2025. godine)

putem e-Komunikacije

I. Naslovni sud dana 7. ožujka 2025. godine pod brojem St-226/2020-121 donio je Rješenje kojim se:

I. Kupcu-razlučnom vjerovniku DDM REO Adria d.o.o., OIB: 91868082461, Zagreb, Damira Tomljanovića – Gavrana 15, za iznos 537.200,00 eura, dosuđuju se nekretnine označene kao čest. zem. 4083/3, kuća površine 1037 m² i dvor površine 1112 m², ZK uložak 15498, K.O. Split, Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split i to:

- 33. Suvlasnički dio: 16/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 4, površine 16,00 m², na I. katu;
- 34. Suvlasnički dio: 16/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 5, površine 16,00 m², na I. katu;
- 35. Suvlasnički dio: 33/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 6, površine 33,00 m², na I. katu;
- 36. Suvlasnički dio: 21/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 7, površine 21,00 m², na I. katu;
- 37. Suvlasnički dio: 21/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 8, površine 21,00 m², na I. katu;
- 38. Suvlasnički dio: 32/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 9, površine 32,00 m², na I. katu;
- 39. Suvlasnički dio: 19/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 10, površine 19,00 m², na I. katu;
- 40. Suvlasnički dio: 19/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 11, površine 19,00 m², na I. katu;
- 44. Suvlasnički dio: 62/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-44) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 15, površine 62,00 m², na I. katu;
- 45. Suvlasnički dio: 66/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-45) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 16, površine 66,00 m², na I. katu.

II. Kupac-razlučni vjerovnik DDM REO Adria d.o.o., OIB: 91868082461, Zagreb, Damira Tomljanovića – Gavrana 15, oslobađa se polaganja kupovnine za nekretninu iz točke I. izreke ovog rješenja u iznosu od 462.895,11 eura, dok se ne oslobađa u dijelu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine te je dužan platiti razliku kupovnine u iznosu od 74.304,89 eura. Navedeni iznos namirit će se iz uplaćene jamčevine u iznosu od 95.940,00 eura.

III. Nekretnina opisana pod točkom I. izreke ovog rješenja predat će se kupcu-razlučnom vjerovniku DDM REO Adria d.o.o., OIB: 91868082461, Zagreb, Damira Tomljanovića – Gavrana 15, nakon pravomoćnosti ovog rješenja, o čemu će biti odlučeno posebnim zaključkom o predaji nekretnina.

IV. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, izvršit će upis prava vlasništva u korist kupca-razlučnog vjerovnika DDM REO Adria d.o.o., OIB: 91868082461, Zagreb, Damira Tomljanovića – Gavrana 15, na dosuđenim nekretninama iz točke I. izreke ovog rješenja te potom brisanje:

- zabilježbe otvaranja stečajnog postupka na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-226/2020-20 od 18. ožujka 2021. (Z-10783/2021);
- zabilježbe nastavljanja prodaje na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-226/2020-47 od 14. travnja 2023. (Z-17989/2023);
- zabilježbi pod Z-33849/16, Z-39251/17, Z-2393/2018,
- uknjižbe založnih prava pod Z-2029/06, i Z-6309/07, Z-14900/08, Z-6277/10, Z-11970/10, Z-39503/2019, Z-20063/2023.

V. Nalaže se Općinskom sudu u Splitu, Zemljišnoknjižnom odjelu Split, da prije pravomoćnosti ovog rješenja, u zemljišnim knjigama izvrši zabilježbu ovoga rješenja o dosudi na nekretninama iz točke I. izreke ovog rješenja.

Dokaz: - uvid u spis

II Navedeno Rješenje o dosudi stečajni i razlučni vjerovnik HBOR pobija u točki II. i III. Izreke te izjavljuje žalbu iz razloga kako slijedi:

- pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja
- pogrešne primjene materijalnog prava
- bitne povrede odredaba parničnog postupka u vezi s čl. 10. i 247. Stečajnog zakona ("Narodne novine" br. 71/15., 104/17., 36/22., 27/24.) i čl. 21. Ovršnog zakona ("Narodne novine" br. 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20., 114/22., 6/24.)

Razlučni vjerovnik ističe da je prvostupanjski sud počinio bitnu povredu odredaba postupka, navedenu i pobliže opisanu u odredbi čl. 354. st. 2. t. 11. Zakona o parničnom postupku (Službeni list SFRJ 4/77, 36/77, 36/80, 69/82, 58/84, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90 i 35/91, NN 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, dalje u tekstu: Zakon o parničnom postupku), a sve iz razloga što rješenje ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati, što izreka rješenja proturječi razlozima navedenim u obrazloženju rješenja, što nisu navedeni razlozi o odlučnim činjenicama, što su razlozi na koje se sud poziva u rješenju nejasni i u suprotnosti s odlučnim činjenicama između kojih postoji znatno protuslovlje, te iz razloga jer postoji znatno protuslovlje između utvrđenja suda o sadržaju isprava danim u postupku i isprava u predmetu.

Osim što je sud prilikom donošenja odluke bitno povrijedio pravila postupka, nepotpuno je utvrdio činjenično stanje te je na tako nepotpuno utvrđeno činjenično stanje **pogrešno primijenio materijalno pravo** jer je **pored nalažanja uplate razlike kupovnine kupcu** u iznosu od 74.304,89 eura sud, sukladno članku 107. st. 3. Ovršnog zakona, **trebao naložiti kupcu i uplatu troškova postupka** na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo osobe koje se namiruju iz kupovnine (odnosno troškova unovčenja u smislu članka 248. i 254. Stečajnog zakona) čiji će iznos biti naknadno utvrđen od strane suda.

U obrazloženju pobijanog rješenja na stranici 5, točka 15., 15.1. i 16. navedeno je cit:

„15.

.....tada je **kupac-razlučni vjerovnik DDM REO Adria d.o.o. dužan položiti razliku u iznosu 74.304,89 eura.**

15.1. Ujedno, kupac-razlučni vjerovnik DDM REO Adria d.o.o. **dužan je snositi i troškove unovčenja predmeta razlučnog prava, a koji troškovi će biti naknadno određeni rješenjem o namirenju.**

16.**dok je dužan položiti razliku u iznosu od 74.304,89 eura te naknaditi troškove unovčenja predmeta razlučnog prava.**“

međutim iz Izreke točke II. pobijanog rješenja ne proizlazi nespornim da je kupac pored polaganja razlike kupovnine dužan snositi i troškove unovčenja slijedom čega pobijano rješenje nije moguće ispitati.

Navedenim postupanjem prvostupanjski sud je pogrešno odnosno nepotpuno utvrdio činjenično stanje na koje je potom pogrešno primijenio materijalno pravo budući da nije niti pristupio utvrđenju troškova unovčenja, niti naložio kupcu da snosi troškove čiji iznos će naknadno biti utvrđen od strane suda čime je počinjena bitna povreda odredaba parničnog (stečajnog) postupka što je bilo od utjecaja na donošenje zakonitog rješenja.

Počinjena bitna povreda odredaba parničnog (stečajnog) postupka se odnosi na to što predmetno rješenje ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati, odnosno samo rješenje je u proturječnosti sa svojim razlozima te što o odlučnim činjenicama postoji proturječnost između onoga što se u razlozima rješenja navodi o sadržaju isprava u postupku i samih tih isprava.

Opravdanim se postavlja pitanje i je li sud bio ovlašten primijeniti odredbu čl.107. Ovršnog zakona iz razloga što je predmetnom odredbom propisana mogućnost prijeboja u slučaju kada postoji **jedini vjerovnik, a što u konkretnom nije slučaj.** U konkretnom slučaju, pored kupca-razlučnog vjerovnika DDM REO ADRIA d.o.o. iz kupovnine bi se trebao namirivati i razlučni vjerovnik HBOR.

Člankom 107. stavkom 1. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, dalje OZ) propisano je da ovrhovoditelj koji je kupac i **jedini vjerovnik** koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje, dok je stavkom 4. istoga članka propisano da sud može odlučiti da kupac koji je osoba koja ima pravo na namirenje iz kupovnine ne položi dio kupovnine za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju.

Žalitelj navodi kako u 4. redu prvenstva, a temeljem Ugovora o klupskom kreditu br. 3220122324 od 18.06.2010.g. **razlučni vjerovnik HBOR sudjeluje sa 40% (520.000,00 kn) a kupac-razlučni vjerovnik DDM REO ADRIA d.o.o. sa 60% (780.000,00 kn).**

- **4. reda** pod brojem **Z-6277/10** u iznosu od 520.000,00 KN u korist HBOR

- **4. reda** pod brojem **Z-6277/10** u iznosu od 780.000,00 KN u korist DDM REO ADRIA d.o.o.

Ukoliko je sud navedeno postupanje temeljio na članku 107. st. 3. Ovršnog zakona, koji predviđa mogućnost oslobođenja kupca plaćanja kupovnine u slučaju kada je kupac osoba koja se namiruje prije svih ostali vjerovnika, tada je pobijanim rješenjem nedvojbeno trebao kupca obvezati, **uz uplatu razlike kupovnine** sukladno članku 107. st. 2. Ovršnog zakona i **na naknadu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine (troškova unovčenja).**

Donošenjem pobijanog rješenja dovedena je u pitanje mogućnost namirenja ostalih vjerovnika, prvenstveno razlučnog vjerovnika kojem, prema redoslijedu namirenja pripada pravo na namirenje iz razlike kupovnine u iznosu od 74.304,89 eura.

Dokaz: - uvid u Ugovor o klupskom kreditu, toč.2.1., *prileži spisu*

III Posljedično navedenom, a budući da sud **pored nalaganja uplate razlike kupovnine kupcu** u iznosu od 74.304,89 eura **nije naložio i uplatu troškova postupka** na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo osobe koje se namiruju iz kupovnine (odnosno troškova unovčenja) čiji će iznos biti naknadno utvrđen od strane suda, to sud nije smio bezuvjetno predati nekretnine kupcu, a kako je to stipulirano točkom III. Izreke pobijanog rješenja.

Odnosno, budući da sud u trenutku donošenja rješenja o dosudi nije ispitivao koliko iznose troškovi unovčenja, koje je kupac-razlučni vjerovnik dužan podmiriti to predaju nekretnina u posjed treba vezati uz uvjet nakon što budu namireni troškovi unovčenja koji će naknadno biti određeni rješenjem o namirenju.

IV Iz svega navedenog proizlazi da je donošenjem pobijanog Rješenja o dosudi, odnosno točke II. i III. Izreke toga Rješenja, sud počinio bitne povrede odredaba stečajnog i parničnog postupka obzirom da je pogrešno i nepotpuno utvrdio činjenično stanje, na tako pogrešno i nepotpuno utvrđeno činjenično stanje pogrešno primijenio materijalno pravo - odredbu čl. 107 Ovršnog zakona, a što je bilo od utjecaja na donošenje zakonite i pravilne odluke. Isto tako, obrazloženje rješenja ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati te nisu utvrđene odlučne činjenice za donošenje odluke i to prvenstveno koliko iznose troškovi unovčenja predmetne nekretnine te što će se konkretno određeno zatvarati iznosom od 74.304,89 eura ili eventualno i iznosom od 95.940,00 eura (koliko iznosi uplaćena jamčevina).

V Stoga, **HBOR predlaže drugostupanjskom sudu preinačiti pobijano Rješenje o dosudi** poslovni broj St-226/2020-121 od 07.03.2025.g. na način da u točki II. Izreke pobijanog rješenja naloži kupcu **pored nalaganja uplate razlike kupovnine** u iznosu od 74.304,89 eura i **uplatu troškova postupka** na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo osobe koje se namiruju iz kupovnine (odnosno troškova unovčenja) čiji će iznos biti naknadno utvrđen od strane suda (odnosno naloži pored uplate razlike kupovnine i uplatu troškova unovčenja), te u točki III. izreke pobijanog rješenja predaju nekretnine kupcu veže za pravomoćnost rješenja o dosudi i namirenje troškova unovčenja koji će naknadno biti određeni rješenjem o namirenju, a o čemu će biti odlučeno posebnim zaključkom o predaji nekretnina.

Za razlučnog vjerovnika:
Ivana Kuhar, dipl.iur.