



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

Poslovni broj: 71 PŽ-2650/2023-2

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca dr. sc. Srđana Šimca, predsjednika vijeća, Davora Pustijanca, suca izvjestitelja, i Nikoline Mišković, člana vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, OIB 30689118861, Split, Put Supavla 39, odlučujući o žalbi razlučnog vjerovnika JATRA, OIB 73247503199, Split, Kopilica 36-37, kojeg zastupa punomoćnik Tomislav Krka, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Krka & Krka d.o.o., u Splitu, Starčevićeva 13 protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-63/2015-772 od 26. svibnja 2023., u sjednici vijeća održanoj 12. rujna 2023.

r i j e š i o j e

Odbija se kao neosnovana žalba razlučnog vjerovnika Jatra d.o.o. i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-63/2015-772 od 26. svibnja 2023.

Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-63/2015-772 od 26. svibnja 2023. u točki I. izreke kupcu Alenu Kovačeviću dosuđen je poseban dio nekretnine označen kao 23/8222 dijela kat. čest. 1828/4 z.u. 16122 K.O. Split, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom garažnog mjesta G14-PO2, ukupne površine 23,07 m², u podrumu II., uknjiženog prava vlasništva BOŽEN-CO d.o.o., OIB 30689118861, Split, Put Supavla 39, za cijelo. U točki II. izreke rješenja određeno je da će se dosuđena nekretnina predati kupcu nakon što u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti tog rješenja o dosudi položi kupovninu u iznosu od 23.310,37 EUR / 175.631,98 kn, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine u iznosu od 2.308,05 EUR / 17.390,00 kn, dakle, iznos od 21.002,32 EUR / 158.241,98 kn. U točki III. izreke rješenja određeno je da ako kupac u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti tog rješenja ne položi kupovninu iz točke II. izreke tog rješenja, donijet će se novo rješenje o dosudi kojim će se oglasiti nevažećom dosuda navedenom kupcu i predmetna nekretnina će se dosuditi prvom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da

mu se nekretnina dosudi. U točki IV. izreke rješenja određeno je da će Općinski sud u Splitu - Zemljišnoknjižni odjel Split izvršiti uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine, u korist kupca Alena Kovačevića za cijelo te brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona. U točki V. izreke rješenja naložena je Općinskom sudu u Splitu - Zemljišnoknjižnom odjelu Split zabilježba tog rješenja o dosudi, u točki VI. izreke da se primitak tog rješenja računa istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, a u točki VII. izreke da žalba protiv tog rješenja ne zadržava provedbu rješenja.

2. U obrazloženju pobijanog rješenja prvostupanjski sud je utvrdio da je 14. siječnja 2016. otvoren stečajni postupak nad dužnikom BOŽEN-CO d.o.o., da je rješenjem poslovni broj St-63/2015-478 od 19. srpnja 2022. određena prodaja posebnih dijelova nekretnine k.č. 1828/4 zk. ul. 16122 k.o. Split, u naravi 26 garažnih mjesta, dok je početna vrijednost nekretnine utvrđena zaključkom o prodaji poslovni broj St-63/2015-618 od 26. siječnja 2023. u iznosu od 23.080,50 EUR / 173.900,00 kn.

3. Prvostupanjski sud je utvrdio da je prvi razlučni vjerovnik Jatra d.o.o. podneskom od 7. veljače 2023., ispravljenim 10. veljače 2023., izvijestio sud da kupuje nekretnine koje su predmet prodaje ukupne procijenjene vrijednosti od 592.002,26 EUR i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene tražbine i podnosi zahtjev za oslobađanje od polaganja kupovnine jer njegova tražbina (od 666.872,61 EUR / 5.024.551,68 kn) premašuje iznos utvrđene vrijednosti nekretnina od 592.002,26 EUR / 4.460.441,03 kn. Podneskom od 12. svibnja 2023. ponovno je zatražio da mu prvostupanjski sud dosudi sve nekretnine koje su bile predmet prodaje.

4. Prvostupanjski sud je utvrdio da je razlučni vjerovnik dao izjavu o prijeboju iznosa od 23.080,50 EUR / 173.900,03 kn, ali da je ponuditelj Alen Kovačević za predmetnu nekretninu istaknuo najveću važeću ponudu u iznosu od 23.310,37 EUR / 175631,98 kn pa da je stekao uvjete da mu se dosudi predmetna nekretnina, stoga je na temelju odredbe čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17 i 36/22; dalje: SZ) i čl. 108. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20 i 114/22; dalje: OZ) odlučio kao u izreci pobijanog rješenja.

5. Protiv rješenja žalbu je podnio razlučni vjerovnik Jatra d.o.o. zbog bitne povrede odredaba postupka, pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava te predlaže pobijano rješenje preinačiti, podredno ukinuti i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

6.1. U žalbi u bitnom navodi da je odluka prvostupanjskog suda nezakonita. Ističe da su odredbe čl. 247. st. 7. SZ-a i 107. OZ-a prisilne te da je na temelju tih odredbi, prije nego što je počela elektronička javna dražba, dostavio sudu podnesak-izjavu od 7. veljače 2023. Tim podneskom je izjavio da vrši prijeboj svoje tražbine s protutražbinom stečajnog vjerovnika po osnovi utvrđene kupoprodajne cijene pa da je prvostupanjski sud svih 26 garažnih mjesta trebao dosuditi razlučnom vjerovniku, budući da je njegovo potraživanje iznosilo 666.872,61 EUR / 5.024.551,68 kn, a

ukupna vrijednost nekretnina procijenjena na iznos od 592.992,26 EUR / 4.467.900,18 kn. Ističe da je prvostupanjski sud odlučio da se svako garažno mjesto prodaje posebno, a da je to nezakonito, budući da je stečajnom dužniku dan zajam u iznosu od 331.807,02 EUR / 2.500.000,00 kn na temelju ugovora o zajmu, a kao sredstvo osiguranja uknjiženo založno pravo na svih 26 garažnih mjesta. Navodi da je rješenje o ovrsi poslovni broj Ovr-4048/15 postalo pravomoćno pa da je prvostupanjski sud bio dužan postupiti po njemu, a pobijanim rješenjem da je počinio bitnu povredu odredaba SZ-a i OZ-a. Ističe da je sud u obrazloženju pobijane odluke naveo da je razlučni vjerovnik pravodobno dao izjavu o prijeboju, ali da prvostupanjski sud smatra da je cilj postupka unovčiti predmet prodaje za što veću vrijednost, a to je neosnovano jer je sud morao voditi računa o potraživanju razlučnog vjerovnika, odnosno da razlučni vjerovnik naplati svoje potraživanje osigurano založnim pravom. Navodi da je prodajom postignuta vrijednost za 26 garažnih mjesta u iznosu od 680.836,92 EUR / 5.129.765,77 kn, a da potraživanje razlučnog vjerovnika iznosi 683.947,13 EUR / 5.153.199,65 kn, a kada se odbiju troškovi postupka razlučni vjerovnik neće naplatiti u cijelosti svoje potraživanje te će biti znatno oštećen. Navodi da prvostupanjski sud pogrešno ističe da je za predmetnu nekretninu postignuta viša cijena od cijene koju je ponudio razlučni vjerovnik, budući da je prije javne dražbe razlučni vjerovnik ponudio procijenjenu-utvrđenu vrijednost za istu nekretninu, a nakon što je provedena dražba da je ponudio najvišu cijenu, odnosno cijenu koja je postignuta na istoj dražbi. Ukazuje na to da je počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a.

6.2. U odgovoru na žalbu stečajni dužnik, zastupan po stečajnom upravitelju Anči Bašić, ističe da vjerovnik nije sudjelovao na dražbi već je dostavio izjavu sukladno odredbi čl. 247. st. 7. SZ-a, a da nije sporno da je za predmetnu nekretninu na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi postignuta veća cijena od početne cijene i procijenjene vrijednosti. Navodi da bi prihvatanjem žalbe, dakle prodaje po procijenjenoj vrijednosti koja je niža od ostvarene prodajne cijene svi ostali vjerovnici bili oštećeni i dovedeni u nepovoljniji položaj. Predlaže žalbu odbiti i potvrditi prvostupanjsko rješenje.

7. Žalba nije osnovana.

8. Ispitavši pobijano rješenje na temelju odredbe čl. 365. st. 1. i 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22 i 114/22; dalje: ZPP), u vezi s čl. 10. SZ-a, u granicama razloga navedenih u žalbi te pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud je zaključio da je rješenje pravilno i zakonito.

9. Nisu osnovani žalbeni navodi žalitelja o pogrešnoj primjeni odredaba SZ-a i OZ-a u ovom postupku dosude nekretnine koja je prodavana sukladno odredbi čl. 247. SZ-a uz primjenu odredaba OZ-a. Iz preslike dijela spisa proizlazi da je sud odredio prodaju suvlasničkih dijelova nekretnine označene kao kč.br. 1828/4 z.u.

16122 k.o. Split koji su povezani s pojedinim garažnim mjestom, te je prema izvješću o provedenoj javnoj dražbi donio pobijano rješenje o dosudi najboljem ponuditelju.

10. Iz spisa proizlazi i da žalitelj nije sudjelovao na javnoj dražbi, već je iskoristio mogućnost predviđenu odredbom čl. 247. st. 7. SZ-a, kojim je propisano da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

11. Suprotno žalbenim navodima, u slučaju da razlučni vjerovnik iskoristi mogućnost propisanu odredbom čl. 247. st. 7. SZ-a, to ne isključuje obvezu prvostupanjskog suda dosuditi nekretninu najpovoljnijem ponuditelju po provedenoj javnoj dražbi. Žalitelj nije sudjelovao na javnoj dražbi, već je samo dao izjavu u smislu odredbe čl. 247. st. 7. SZ-a prema kojoj bi mogao kupiti predmetnu nekretninu, u slučaju da na dražbi nije za predmetnu nekretninu postignuta cijena viša od procijenjene, a u konkretnom slučaju se to nije ostvarilo.

12. Neosnovano žalitelj u žalbi ističe da je nezakonita odluka suda kojom je odlučio svako zasebno garažno mjesto prodavati posebno, a sve s obzirom na to da žalitelj ima uknjiženo založno pravo na svih 26 garažnih mjesta na navedenoj nekretnini. Naime, rješenje prvostupanjskog suda od 19. srpnja 2022., kojim je određena prodaja nekretnina opterećenih razlučnim pravom (sukladno čl. 247. SZ-a), je u skladu s odredbom čl. 37. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 81/15-pročišćeni tekst i 94/17) iz koje proizlazi da kada postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na idealne dijelove (st. 1.), a u pravnom prometu se uzima da je idealni dio stvari samostalna stvar (st. 3.), dok se vlasništvo posebnih dijelova nekretnine uvijek neodvojivo povezuje s odgovarajućim suvlasničkim dijelom, idealnim dijelom nekretnine na kojem je uspostavljeno. Činjenica da je žalitelj imao upisano razlučno pravo na svim posebnim dijelovima predmetne nekretnine ne sprječava mogućnost prodaje pojedinih posebnih dijelova nekretnine pa je taj žalbeni navod neosnovan.

13. Kako je u konkretnom slučaju žaliteljeva ponuda za predmetni posebni dio nekretnine garažno mjesto G14-P02 (23.080,50 EUR / 173.900,03 kn), dok je kupac Alen Kovačević ponudio iznos (23.310,37 EUR / 175.631,98 kn) koji je viši od procijenjene vrijednosti nekretnine, pravilno je prvostupanjski sud dosudio nekretnine navedenom kupcu. Stoga je, suprotno žalbenim navodima, pobijano rješenje pravilno i zakonito.

14. Slijedom navedenog, na temelju odredbe čl. 380. t. 2. ZPP-a u vezi s odredbom čl. 10. SZ-a odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

15. Sukladno Zakonu o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“ broj 57/22 i 88/22; dalje: Zakon o uvođenju eura) nužno je prilagoditi sudske odluke vezano uz uvođenje eura kao službene valute (čl. 43. i 48. Zakona o uvođenju eura). Stoga je iznose izražene u kunama u obrazloženju ove presude valjalo, uz primjenu fiksnog tečaja konverzije 7,53450, preračunati u eure

sukladno općim pravilima za preračunavanje i zaokruživanje iz odredbe čl. 14. Zakona o uvođenju eura.

Zagreb, 12. rujna 2023.

Predsjednik vijeća
dr. sc. Srđan Šimac

Broj zapisa: **9-3085c-95bb2**

Kontrolni broj: **0c614-b1969-14bd4**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Srđan Šimac, 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.