



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 65 PŽ-5781/2021-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Maria Vukelića, predsjednika vijeća, Lenke Čorić, suca izjavitelja i Kamelije Parać, člana vijeća, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom RR & BS d.o.o. u stečaju, Zaprešić, Tržna 1, OIB 86122501298, odlučujući o žalbi razlučnog vjerovnika DDM INVEST III AG, Shochenmühlestrasse 4, CH-6340 BAAR, Švicarska OIB 42497989050 i kupca DDM REO ADRIA d.o.o., Damira Tomljanovića Gavrana 15, Zagreb, OIB 91868082461, koje zastupa punomoćnik Nenad Grof, odvjetnik u Zagrebu, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-2404/2018-107 od 30. studenog 2021., u sjednici vijeća održanoj 19. siječnja 2022.

r i j e š i o j e

Ukida se rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-2404/2018-107 od 30. studenog 2021. i predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-2404/2018-96 od 20. srpnja 2021. odbijen je prijedlog razlučnog vjerovnika za određivanjem brisanja založnog prava na 3/4 14. suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E14) lokal br. 12, površine 33,51 čm, nisko prizemlje, upisano u zk. ul. br. 3585, k.o. Zaprešić, kč.br. 4926/7, „Tržnica Zaprešić“ u Zaprešiću i dvorište, ukupne površine 2552 m².

2. Protiv tog rješenja zajedničku žalbu su podnijeli razlučni vjerovnik i kupac koji tvrdi da za to ima pravni interes jer mu je povrijeđeno pravo na stjecanje teretima neopterećene nekretnine u skladu sa zakonom. Žalbu su izjavili zbog bitne povrede odredaba postupka iz članka 354. stavka 2. točke 11. Zakona o parničnom postupku i pogrešne primjene materijalnog prava. U žalbi u bitnom navode kako je prvostupanjski sud protivno zauzetom pravnom stavu u odluci Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-4234/2021-2 od 15. rujna 2021., između ostalog, naveo da predmetna hipoteka nije upisana na 3/4 suvlasničkog dijela lokala koji je bio u vlasništvu stečajnog dužnika i da zato nakon prodaje ne može brisati hipoteku na tom suvlasničkom djelu koji je predmet prodaje jer takve hipoteke nema. Time je ponovno na nedopustiv način povrijedio kogentne odredbe zakona i to

odredbe članka 247. stavka 1. Stečajnog zakona, zatim odredbe članka 108. stavka 1. i 86. stavka 2. Ovršnog zakona, jer je pravilnom primjenom tih odredaba trebao odrediti brisanje založnog prava na suvlasničkom dijelu stečajnog dužnika. Žalitelji ističu da je posve irelevantno na koji način je predmetno založno pravo bilo zasnovano jer ne postoje zapreke za raspolaganje u odnosu na pojedini suvlasnički dio nekretnine, pa je drukčiji zaključak suda u odnosu na taj dio, potpuno pogrešan. Posebno ukazuju na pogrešno stajalište prvostupanjskog suda o tome da nije moguće raspolagati založnim pravom samo na jednom suvlasničkom dijelu i u prilog tome pozivaju se na odredbu članka 37. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i sadržaje stručnih članaka o tome da idealni dio nekretnine ima ista svojstva kao i sama nekretnina. Uz to naglašavaju da bi u slučaju da je rješenje pravilno tada očito bila pogrešno utvrđena tržišna vrijednost nekretnine, kao da na njoj nema tereta. Predlažu da ovaj žalbeni sud ukine pobijano rješenje i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

3. Žalba je osnovana.

4. 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: 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. točaka 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava (članak 356. ZPP-a).

5. U obrazloženju pobijanog rješenja navedeno je kako je podneskom od 18. studenog 2021. razlučni vjerovnik predložio brisanje založnog prava na 3/4 dijela nekretnine koja je prodana u stečajnom postupku. Postupajući po tom prijedlogu prvostupanjski sud je utvrdio kako je hipoteka-razlučno pravo upisana „kao cjelina“, a ne na suvlasničkom udjelu od 3/4, koji je bio predmet prodaje, pa ne može odrediti brisanje hipoteke koje nema, odnosno da bi se brisanjem te hipoteke trebala osnovati i ostati hipoteka na 1/4 suvlasničkog dijela, a sud nije ovlašten mijenjati ugovor na temelju kojega je hipoteka upisana. Potom je navedeno kako je kupac nekretnine tvrtka kćer razlučnog vjerovnika, pa razlučni vjerovnik može i mimo suda dati brisovno očitovanje kupcu nekretnine ili pak pokrenuti ovrhu na nekretnini na kojoj ima upisano razlučno pravo, te da bi sud „napravio propust da je prilikom prodaje predmetne nekretnine odredio brisanje predmetne hipoteke znajući da je neće moći brisati, odnosno da će određivanje brisanja biti neprovedivo, s obzirom na zemljišnoknjižno stanje“. Zaključno se u obrazloženju rješenja navodi kako je prvostupanjski sud postupio po uputi iz rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-42342021-2 od 15. rujna 2021. i donio rješenje poslovni broj St-2404/2018- 103 od 22. listopada 2021. kojim je utvrdio iznos namirenja razlučnog vjerovnika i to rješenje je postalo pravomoćno.

6. Prema odredbi članka 86. stavka 2. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20) založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu pa makar založni vjerovnici nisu potpuno namireni. Iz sadržaja ove odredbe jasno je da

je ona kogentne naravi i da sud ne može odrediti drukčije, osim u slučaju iz stavka 3. toga članka kojim je predviđeno da se kupac nekretnine i založni vjerovnik mogu sporazumjeti, najkasnije do donošenja rješenja o dosudi, da založno pravo ostane na nekretnini i nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine, a da kupac preuzme ovršenikov dug prema tom vjerovniku u iznosu koji bi mu pripadao u ovršnom postupku; u tom se slučaju kupovna umanjuje za iznos preuzetoga duga. Dakle, i u slučaju sporazuma kupca i založnog vjerovnika, ne bi se moglo odrediti da založno pravo ostaje na nekretnini i da je kupac dužan platiti kupovinu bez umanjavanja ovršenikovog duga.

7. Iz podataka u spisu nije razvidno da su se kupac i razlučni vjerovnik dogovorili da će založno pravo na nekretnini ostati, niti je kupovna umanjena za iznos preuzetog duga. Štoviše, kupac je uplatio kupovinu određenu prema njenoj vrijednosti utvrđenoj vještačenjem, a po stajalištu prvostupanjskog suda na nekretnini bi unatoč tome trebalo ostati založno pravo, koje uključuje pravo založnog vjerovnika da svoju tražbinu namiri ponovnom prodajom iste nekretnine.

8. Osnovano žalitelj tvrdi da je prvostupanjski sud postupio protivno navedenoj izričitoj zakonskoj odredbi, a razloži za stajalište o tome da se založno pravo na nekretnini koja je prodana u ovršnom postupku ne može brisati, potpuno su nejasni i nerazumljivi. Tako uopće nije jasno kako je sud mogao odrediti prodaju suvlasničkog djela nekretnine, a ne može brisati založno pravo koje tereti taj suvlasnički dio. Više puta ponovljena tvrdnja kako je založno pravo upisano na nekretnini kao cjelini, a prodan je samo jedan suvlasnički dio te nekretnine (3/4), sama je u sebi proturječna. Ako na nekretnini postoji pravo suvlasništva, onda se hipoteka na takvoj nekretnini može steći na svim ili samo nekim suvlasničkim dijelovima. Okolnost da je hipoteka zasnovana na svim suvlasničkim dijelovima, ne znači da prodajom jednog suvlasničkog djela ona ne prestaje odnosno da ne može prestati na prodanom suvlasničkom dijelu, kako to pogrešno zaključuje prvostupanjski sud. Postupanjem po odredbi članka 86. stavka 2. Ovršnog zakona prvostupanjski sud ne mijenja ugovor o stjecanju založnog prava, jer založno pravo ne može ostati na nekretnini nakon što je ona prodana u ovršnom postupku i iz kupovine namiren razlučni vjerovnik, neovisno o tome kakav je sadržaj ugovora o stjecanju založnog prava i je li založno pravo stečeno na svim suvlasničkim dijelovima.

9. U tome smislu se žalitelji pravilno pozivaju na odredbu članka 37. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14) kojom je propisano da se u pravnom prometu uzima da je idealni dio stvari samostalna stvar; sve što je određeno za stvari vrijedi i za idealne dijelove, a stavkom 5. tog članka, da suvlasnik smije samostalno pravno raspolagati svojim idealnim dijelom stvari odnosno svojim suvlasničkim dijelom po pravilima koja vrijede za vlasnikova pravna raspolaganja stvarima ako time ne dira u tuđa prava.

10. Zaključno valja dodati da je ovakvim nepravilnim i nezakonitim postupanjem prvostupanjski sud doveo kupca u situaciju da je kupio suvlasnički dio nekretnine na kojem i dalje postoji založno pravo i da založni vjerovnik ima pravo namiriti svoju tražbinu iz te stvari. Štoviše, prvostupanjski sud smatra da je takvo

postupanje pravilno, samo zato što je hipoteka upisana na cijeloj nekretnini, dakle na oba suvlasnička dijela, a ne samo na onom suvlasničkom dijelu koji je prodan u stečajnom postupku. Drugim riječima, prvostupanjski sud smatra da bi kupac trebao i dalje trpjeti namirenje tražbine založnog vjerovnika iz nekretnine koju je kupio u ovršnom postupku. To je suprotno smislu i cilju prodaje nekretnine na kojoj postoji založno pravo u ovršnom postupku i namirenjem vjerovnika iz kupovnine, koja se na temelju odredbe članka 247. Stečajnog zakona na odgovarajući način primjenjuje u stečajnom postupku.

11. Okolnost da je kupac tvrtka kćer razlučnog vjerovnika, ne može biti razlog za drukčiju primjenu navedenih zakonskih odredaba, jer su svi pred zakonom jednaki. K tome uopće nije jasno stajalište prvostupanjskog suda o tome da bi razlučni vjerovnik mogao izdati brisovno očitovanje kupcu, a prvostupanjski sud ne bi mogao odrediti brisanje založnog prava.

12. Pogrešno je i stajalište prvostupanjskog suda o tome da bi određivanje brisanja hipoteke na prodanom suvlasničkom dijelu bilo neprovedivo u zemljišnim knjigama.

13. Zbog učinjene bitna povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točke 11. ZPP-a i pogrešne primjene odredbe članka 86. stavka 2. Ovršnog zakona, prvostupanjski sud je donio nepravilno i nezakonito rješenje, koje žalitelji s pravom pobijaju.

14. Zato je na temelju odredbe članka 380. točke 3. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. Stečajnog zakona valjalo uvažiti žalbu i ukinuti pobijano rješenje te predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

15. U ponovnom postupku prvostupanjski sud će otkloniti bitnu povredu odredba parničnog postupka na koju je ukazano ovim rješenjem i pravilnom primjenom odredaba materijalnog prava donijeti novo rješenje o prijedlogu za brisanje založnog prava na nekretnini koja je prodana u stečajnom postupku. Pri tome je dužan voditi računa i o tome da se prema odredbi članka 338. ZPP-a, koja se na odgovarajući način primjenjuje i na rješenja koja sud donosi u stečajnom postupku, u izreci rješenja odlučuje o prihvaćanju ili odbijanju zahtjeva stranaka, a u uvodu rješenja navode nazivi i sjedište stranaka, njihovih zastupnika i punomoćnika, dok se podaci o tome gdje je registrirana pravna osoba ne navode ni u uvodu rješenja.

Zagreb, 19. siječnja 2022.

Predsjednik vijeća
Mario Vukelić

Broj zapisa: **eb304-c27d7**

Kontrolni broj: **0f20f-b432d-82539**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MARIO VUKELIĆ, 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.