



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 11.St-63/2015-784

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE O DOSUDI

Trgovački sud u Splitu, po sutkinji Ani Golub Gruić, u stečajnom postupku nad dužnikom BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, OIB: 30689118861, Split, Put Supavla 39, dana 26. svibnja 2023.

riješio je

I. Ponuditelju - razlučnom vjerovniku Jatra d.o.o., OIB: 73247503199, Split, Kopilica 36-37, dosuđuje se poseban dio nekretnine označen kao 13/8222 dijela kat. čest. 1828/4 Z.U. 16122 K.O. Split, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom garažnog mjesta G20-PO2, ukupne površine 13,36 m², u podrumu II., uknjiženog prava vlasništva BOŽEN-CO d.o.o., OIB: 30689118861, Split, Put Supavla 39, za cijelo, za iznos od 13.405,00 EUR / 101.000,00 kn.

II. Kupac Jatra d.o.o., OIB: 73247503199, Split, Kopilica 36-37, koji kao razlučni vjerovnik prebija svoju tražbinu sa kupovninom iz točke I. izreke ovog rješenja, oslobađa se u cijelosti od plaćanja kupovnine u iznosu 13.405,00 EUR / 101.000,00 kn.

III. Nekretnina opisana pod točkom I. izreke ovog rješenja predat će se u posjed kupcu Jatra d.o.o., OIB: 73247503199, Split, Kopilica 36-37, nakon što isti namiri troškove unovčenja koji će naknadno biti određeni rješenjem o namirenju, a u skladu s odredbama Stečajnog zakona.

IV. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac Jatra d.o.o. Split postupi po točki III. izreke ovog rješenja, Općinski sud u Splitu - Zemljišnoknjižni odjel Split izvršit će uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine, pobliže opisane u točki I. izreke ovog rješenja, u korist kupca Jatra d.o.o., OIB: 73247503199, Split, Kopilica 36-37, za cijelo, uz istodobnu uknjižbu brisanja tog prava s imena Božen-CO d.o.o. Split te brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona i to:

- zabilježbe ovrhe temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu poslovni broj Ovr-4048/14 od 20. listopada 2014. (upis pod Z-7197/14)
- uknjižbe prava zalogu u iznosu od 2.500.000,00 kn i nuzgredice u korist Jatra d.o.o. Split (upis pod Z-2250/10).

V. Ako razlučni vjerovnik Jatra d.o.o. Split u određenom mu roku ne namiri troškove iz točke III. izreke ovog rješenja, donijet će se novo rješenje o dosudi kojim

će se oglasiti nevažećom dosuda razlučnom vjerovniku i predmetna nekretnina će se dosuditi prvom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi (ponuditelju s jedinom važećom ponudom na elektroničkoj javnoj dražbi).

VI. Nalaže se Općinskom sudu u Splitu - Zemljišnoknjižnom odjelu Split zabilježba ovoga rješenja o dosudi na nekretnini pobliže opisanoj pod točkom I. izreke ovog rješenja.

VII. Primitak ovog rješenja računa se istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

VIII. Žalba protiv ovog rješenja ne zadržava provedbu rješenja.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovni broj 11.St-63/2015 od 14. siječnja 2016. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom BOŽEN – CO d.o.o. Split, Put Supavla 39, OIB: 30689118861, a rješenjem poslovni broj 11.St-63/2015-478 od 19. srpnja 2022. određena je prodaja posebnih dijelova nekretnine označene kao kat. čest. 1828/4 Z.U. 16122 K.O. Split, u naravi 26 garažnih mjesta, između ostalog i nekretnine opisane u točki I. ovog rješenja, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama.

2. Zaključkom o prodaji poslovni broj 11.St-63/2015-636 od 27. siječnja 2023. utvrđena je početna vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 13.405,00 EUR / 101.000,00 kn. Navedeni zaključak dostavljen je Financijskoj agenciji (dalje FINA) na nadležno postupanje uz Zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku 27. siječnja 2023.

3. Podneskom od 7. veljače 2023. (stranice 3155-3160 spisa), ispravljenim podneskom od 10. veljače 2023. (stranica 3183 spisa), prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu Jatra d.o.o. Split izvijestio je sud da kupuje nekretnine - garažna mjesta koja su predmet prodaje, koja se nalaze u zgradi označenoj kao kat. čest. 1828/4 ZU 16122 K.O. Split, ukupno procijenjena na iznos od 592.002,26 EUR. U toj izjavi o prijeboju predmetne nekretnine su pojedinačno navedene, među njima i nekretnina koja je predmet ove odluke, a Jatra d.o.o. Split navodi da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti te podnosi sudu zahtjev za oslobađanje od polaganja kupovnine, a budući njegova tražbina u ovom stečajnom postupku (u iznosu od 666.872,61 EUR) višestruko premašuje iznos ukupne utvrđene vrijednosti tih nekretnina u iznosu od 592.002,26 EUR. Istim podneskom, razlučni vjerovnik predložio je da sud zaključkom prekine provedbu ovrhe (prodaje) putem FINA-e i donese rješenje o dosudi.

4. Zaključkom ovoga suda poslovni broj St-63/2015-693 od 23. veljače 2023. (stranice 3206-3209 spisa) naloženo je Financijskoj agenciji po okončanju prve elektroničke javne dražbe za nekretnine koje su predmet prodaje prekinuti postupak elektroničke dražbe i dostaviti sudu izvještaj o provedenoj dražbi.

5. Prema Izvještaju FINA-e o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja: 41935 od 4. svibnja 2023.):

- FINA je 6. veljače 2023. objavila Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi za ID nadmetanja: 41935
- na računu FINA-e evidentirane su dvije uplate jamčevine, jedna u iznosu od 1.351,00 EUR / 10.179,11 kn i druga u iznosu od 1.346,00 EUR / 10.141,44 kn
- dražba je započela 6. veljače 2023. u 15:00:00, a završila 3. svibnja 2023. u 08:59:59 sati
- nadmetanje je započelo 18. travnja 2023. u 09:00:00, a završilo je 3. svibnja 2023. u 08:59:59 sati
- kao jedina važeća ponuda evidentirana je ona ponuditelja Mira Međugorca, OIB: 85369439078, Split, Maslinska 26, s iznosom ponude od 10.203,75 EUR / 76.880,15 kn.

Predmetni Izvještaj FINA-e dostavljen je sudu 5. svibnja 2023. i objavljen na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova istoga dana.

6. Podnescima od 12. svibnja 2023. (stranice 3724-3726 spisa) i 15. svibnja 2023. (stranice 3727-3729 spisa) razlučni vjerovnik Jatra d.o.o. Split ponovno je zatražio da mu sud dosudi sve nekretnine koje su bile predmetom prodaje, a za koje je dostavio izjavu o prijeboju, ponovno ističući:

- da njegova tražbina na dan 1. svibnja 2023. iznosi ukupno 683.947,13 EUR prema vještvu stalnog sudskog vještaka Stjepana Kolovrata (glavnica + kamate + troškovi ovršnog postupka)
- da ukupna cijena koja je ostvarena u nadmetanju za posebne dijelove nekretnine označene kao kat. čest. 1828/4 Z.U. 16122 K.O. Split, u naravi 25 garažnih mjesta, iznosi ukupno 645.068,12 EUR te da za garažno mjesto oznake G25-PO2, utvrđene vrijednosti 35.768,80 EUR, nije bilo ponuda.

7.1. Odredbom članka 247. stavka 1. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17 i 36/22; dalje: SZ) propisano je da se unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo vrši uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

7.2. Nadalje, odredbom članka 247. stavkom 7. SZ-a propisano je da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. Iz navedene odredbe proizlazi da bi sud bio dužan nekretninu dosuditi prvom razlučnom vjerovniku u prednosnom redu:

- ako je dao izjavu da kupuje nekretninu
- da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, dakle, tražbine se prebijaju samo do utvrđene vrijednosti nekretnine.

8. U podnesku od 12. svibnja 2023. razlučni vjerovnik poziva se na „ustaljenu praksu“ Vrhovnog suda Republike Hrvatske izraženu u rješenju poslovni broj Rev-1481/2019-2 od 9. travnja 2019., prema kojoj "razlučni vjerovnik može dati izjavu da kupuje nekretninu sve dok može dati takvu izjavu, jer u navedenoj odredbi nije određen rok u kojem prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može dati takvu izjavu".

9. Ovaj sud u cijelosti prihvaća takvo stajalište Vrhovnog suda Republike Hrvatske.

10. Međutim, u konkretnom slučaju nije sporno da je razlučni vjerovnik izjavu o prijeboju dao pravodobno, već je sporan njegov stav da je sud odmah po zaprimanju takve izjave trebao prekinuti provedbu ovrhe putem FINA-e (odnosno, ne dopustiti da nekretnine uopće budu predmetom javne dražbe) i donijeti rješenje o dosudi.

11. Takav stav u suprotnosti je s ciljem postupka provedbe elektroničke javne dražbe, a to je da se potencijalnim ponuditeljima uz ispunjenje zakonskih uvjeta omogući sudjelovanje u postupku prodaje i isticanje njihovih ponuda, te posljedično, da se predmet prodaje unovči za što veću vrijednost.

12. Svaki sudionik dražbe, pa tako i razlučni vjerovnik, može ponuditi cijenu u skladu s Pravilnikom o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku. Ako nitko od sudionika ne ponudi višu cijenu, nekretnina će biti dosuđena razlučnom vjerovniku. Tako i obratno - nekretnina bi bila dosuđena razlučnom vjerovniku koji je dao izjavu o kupnji nekretnine (članak 247. stavak 7. SZ-a) pod uvjetom da je dražbom postignuta manja cijena od utvrđene. Međutim, ako bi netko od ponuditelja ponudio višu cijenu od utvrđene cijene, nekretnina se dosuđuje kupcu koji je ponudio najvišu cijenu (tako i VTSRH u rješenju PŽ-4905/2020-2 od 4. prosinca 2020.).

13. Pravno shvaćanje Vrhovnog suda Republike Hrvatske nije u suprotnosti ni s odredbom članka 107. stavka 1. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20 i 114/22; dalje: OZ), kojim je propisano da ovrhovoditelj koji je i kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje.

14. Na prvoj se dražbi nekretnina ne može prodati za cijenu nižu od $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti. Nekretnina će biti dosuđena razlučnom vjerovniku koji je dao izjavu o kupnji nekretnine pod uvjetom da je postignuta manja cijena od utvrđene. Ako je itko od ponuditelja ponudio višu cijenu od utvrđene, nekretnina će se dosuditi kupcu koji je ponudio najvišu cijenu. Sud neće obustaviti dražbovanje na konkretnoj dražbi, iako je razlučni vjerovnik dao izjavu o preuzimanju nekretnine, a sve u cilju omogućavanja postizanja više cijene od utvrđene vrijednosti nekretnine. Međutim, ostale dražbe se neće provoditi ako je nekretnina prodana na prvoj dražbi.

15. U konkretnom slučaju, kao što je uvodno navedeno, ovaj sud je odredio prodaju posebnih dijelova nekretnine označene kao kat. čest. 1828/4 Z.U. 16122 K.O. Split, u naravi 26 garažnih mjesta, između ostalog i nekretnine opisane u točki I. izreke ovog rješenja, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, a zaključkom o prodaji poslovni broj 11.St-63/2015-636 od 27. siječnja 2023. utvrđena je početna vrijednost predmetne nekretnine te uvjeti prodaje. Predmetni zaključak dostavljen je FINA-i na nadležno postupanje uz pripadni zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku. Iz tog razloga, suprotno traženju razlučnog vjerovnika, ovaj sud izjavu o prijeboju ne sagledava u odnosu na cjelinu nekretnina, već u odnosu na svaku posebnu nekretninu koja je bila predmetom prodaje.

16. U tom smislu, potrebno je utvrditi je li u postupku nadmetanja, za svaku nekretninu koja je bila predmetom prodaje, dana veća ponuda od utvrđene vrijednosti

te nekretnine (cjeline), a koju je izjavom o prijeboju u smislu odredbe članka 247. SZ-a dao razlučni vjerovnik.

17. U konkretnom slučaju, utvrđena vrijednost nekretnine opisane pod točkom I. izreke rješenja iznosi 13.405,00 EUR / 101.000,00 kn te je u odnosu na tu cijenu razlučni vjerovnik dao izjavu o prijeboju u smislu odredbe članka 247. stavka 7. SZ-a, a što je više od najviše ponuđene cijene u iznosu od 10.203,75 EUR / 76.880,15 kn, koju je u postupku elektroničke javne dražbe istakao ponuditelj Miro Međugorac.

18. Podneskom od 23. svibnja 2023. (stranica 3733 spisa) stečajna upraviteljica potvrdila je da je vrijednost predmetne nekretnine manja od vrijednosti razlučnog prava vjerovnika Jatra d.o.o. Split.

19. Slijedom navedenog, u konkretnom slučaju, ponuditelj s najvišom važećom ponudom Jatra d.o.o. Split, koji u ovom stečajnom postupku ima utvrđenu tražbinu kao vjerovnik II. višeg isplatnog reda u iznosu od 376.886,32 EUR / 2.839.650,00 kn koja je osigurana razlučnim pravom na predmetnoj nekretnini u iznosu od 354.285,71 EUR, uvećano za kamatu i troškove ovršnog postupka, a koji iznos je znatno viši od kupovnine (13.405,00 EUR), nije dužan položiti kupovninu pa je sud njegov pravodoban zahtjev za oslobođanjem od plaćanja kupovnine i prihvatio.

20. Međutim, uknjižbu prava vlasništva i predaju u posjed predmetne nekretnina valja uvjetovati plaćanjem pripadnih troškova unovčenja (odnosno svih direktnih i srazmjernog dijela indirektnih troškova).

21. Člankom 103. stavkom 4. OZ-a propisano je da o dosudi nekretnine sud donosi pisano rješenje (rješenje o dosudi) koje se objavljuje na oglasnoj ploči suda, a stavkom 5. da će se smatrati da je rješenje iz stavka 4. toga članka dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključka o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegovog isticanja na e-oglasnoj ploči.

22. U smislu članka 108. OZ-a, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac položi kupovninu, sud će donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu.

23. Odredbom članka 96. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj 63/19 i 128/22) propisano je da će sud koji u ovršnom postupku donese odluku o dosudi narediti po službenoj dužnosti da se dosuda zabilježi u zemljišnoj knjizi. Stavkom 2. istog članka propisano je da će se nakon zabilježbe dosude prava moći steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak, a stavkom 3. propisano je da kad na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu bude upisano pravo u njegovu korist, na prijedlog će se izbrisati svi upisi koji su bili provedeni protiv dotadašnjeg vlasnika nakon zabilježbe dosude, kao i svi daljnji upisi koji su učinjeni s obzirom na njih.

24. Sukladno članku 11. stavku 4. OZ-a žalba ne odgađa provedbu rješenja, ako Ovršnim zakonom nije drugačije određeno.

25. Prema članku 103. stavku 5. OZ-a smatra se da je rješenje dostavljeno istekom trećeg dana od dana isticanja na e-oglasnoj ploči suda.

26. Slijedom navedenog, a temeljem naprijed citiranih zakonskih odredbi, odlučeno je kao izreci ovog rješenja o dosudi.

U Splitu 26. svibnja 2023.

Sutkinja
Ana Golub Gruić

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopušteno je izjaviti žalbu. Žalba se izjavljuje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana od primitka rješenja putem ovog suda u 3 istovjetna primjerka pozivom na gornji poslovni broj spisa. Primitak ovog rješenja računa se sukladno članku 103. OZ-a u vezi s člankom 247. SZ-a istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Žalba ne odgađa provedbu rješenja (članak 11. stavak 4. OZ-a).

DNA:

- stečajna upraviteljica Anči Bašić
- Jatra d.o.o. Split po punomoćniku
- Općinski sud u Splitu - Zemljišnoknjižni odjel Split, po pravomoćnosti
- Porezna uprava, Ispostava Split, po pravomoćnosti
- FINA, RC Split, prije pravomoćnosti i po pravomoćnosti sa klauzulom pravomoćnosti radi objave na mrežnim stranicama
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **9-30859-6d640**

Kontrolni broj: **05f4d-c1eaa-81ee2**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANA GOLUB GRUIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, 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, **Trgovački sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.