



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 65 PŽ-4234/2021-2

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Dubravke Matas, predsjednika vijeća, Lenke Ćorić, suca izvjestitelja i Mladena Šimundića, člana vijeća, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom RR & BS d.o.o. u stečaju, Zaprešić, Tržna 1, OIB 86122501298, odlučujući o zajedničkoj 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-2404/2018-96 od 20. srpnja 2021., u sjednici vijeća održanoj 15. rujna 2021.

#### riješio je

Ukida se rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-2404/2018-96 od 20. srpnja 2021. u dijelu točke I. njegove izreke kojim je određeno namirenje razlučnog vjerovnika i u dijelu točke III. izreke kojim je naloženo Financijskoj agenciji da iznos od 44.657,85 prenese na račun stečajnog dužnika i predmet u tome dijelu vraća prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

#### Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-2404/2018-96 od 20. srpnja 2021. određeno je da se iz iznosa kupovnine od 102.000,00 kn ostvarene prodajom suvlasničkog dijela nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika (poblize opisane u izreci rješenja) i dosuđene kupcu DDM REO Adria d.o.o., namiruju troškovi stečajnog postupka u iznosu od 57.342,15 kn i razlučni vjerovnik - DDM Invest III AG, u iznosu od 0,00 kn (točka I. izreke), naloženo Financijskoj agenciji, da u roku osam dana iznos od 13.600,00 kn s posebnog računa prenese na račun broj HR1123900011300028787 (točka II. izreke), te da u istom roku s tog računa isplati iznos od 102.000,00 kn na račun stečajnog dužnika (točka III. izreke).

2. Protiv tog rješenja zajedničku žalbu su podnijeli razlučni vjerovnik i kupac 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 povrijedio odredbe članka 247. stavka 1. Stečajnog zakona, zatim odredbe članka 108. stavka 1. članka i 86. stavka 2. Ovršnog zakona, jer je pravilnom primjenom tih odredaba trebao odrediti brisanje založnog prava na suvlasničkom dijelu stečajnog dužnika i namiriti razlučnog

vjerovnika s preostalim iznosom postignute kupoprodajne cijene. Suprotno tome, prvostupanjski sud je odredio da se iz kupovnine namiruju ostali stečajni vjerovnici, iako na to nemaju pravo. 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. Predlaže 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 i 25/13, 89/14 i 70/19; dalje u tekstu: 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. točke 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 rješenjem od 19. listopada 2020. određena prodaja predmetne nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, zaključkom o prodaji od 12. studenoga 2020. utvrđena vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjeti prodaje, a rješenjem od 30. ožujka 2021. nekretnina je dosuđena kupcu DDM REO Adria d.o.o., Zagreb, za iznos kupovnine od 102.000,00 kn. Nakon što je kupac uplatio kupovninu, nekretnina mu je predana u posjed, a potom je stečajni upravitelj predložio diobu kupovnine tako da je utvrdio kako ukupni troškovi koji terete stečajnu masu iznose 57.342,15 kn, a za ostatak kupovnine u iznosu od 44.657,85 kn predložio je isplatu razlučnom vjerovniku kao djelomično namirenje njegove tražbine.

6. Prvostupanjski sud je u prihvatio obračun troškova unovčenja uvažavajući i okolnost da se razlučni vjerovnik suglasio s utvrđenom visinom tih troškova, ali je odbio prijedlog za djelomično namirenje razlučnog vjerovnika zato što je u ovom stečajnom postupku unovčavao suvlasnički dio nekretnine i u zaključku o prodaji je naveo da se rješenjem o dosudi neće brisati razlučno pravo na prodanom vlasničkom udjelu odnosno da razlučno pravo-hipoteka ostaje na nekretnini i nakon što ista bude dosuđena kupcu. Kao razlog za to u obrazloženju je navedeno kako je razlučno pravo osnovano na cijeloj nekretnini, a ne na određenom suvlasničkom dijelu koji je bio predmet prodaje, pa se jedino kao takvo može brisati. Budući da nije bilo uvjeta za brisanje razlučnog prava, prvostupanjski sud smatra da nema uvjeta ni za namirenje razlučnog vjerovnika, pa je zato odredio da se preostali iznos kupovnine, nakon odbitka troškova unovčenja, uplati u stečajnu masu stečajnog dužnika.

7. Iz sadržaja žalbe proizlazi kako žalitelji ne osporavaju visinu troškova unovčenja nekretnine koji se podmiruju iz kupovnine, ali osporavaju onaj dio rješenja kojim je prvostupanjski sud odredio da se razlučni vjerovnik neće namiriti iz ostatka

kupovnine (u pobijanom rješenje je zapravo navedeno da se razlučni vjerovnik namiruje s 00,00 kn).

8. Iz dijela spisa koji je uz žalbu dostavljen ovom sudu, proizlazi kako je prvostupanjski sud samo zaključkom od 12. studenoga 2020. odredio da se nakon prodaje neće brisati založno pravo na nekretnini koja se prodaje u stečajnom postupku. Kako prema odredbi članka 19. stavaka 7. Stečajnog zakona protiv zaključka nije dopušten pravni lijek, osnovano žalitelji osporavaju to stajalište prvostupanjskog suda u žalbi protiv rješenja o namirenju. Doduše, u izreci rješenja o dosudi je određeno koji će se tereti brisati, ali nije određeno navedeno da se neće brisati založno pravo, nego je to samo naznačeno u obrazloženju rješenja. K tome u točki IV. izreke rješenja o dosudi određeno je da će se brisati zabilježbe, prava i tereti koji prestaju prodajom.

9. Prema odredbi članka 86. stavka 2. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17) 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 kupovina 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 kupovninu bez umanjenja ovršenikovog duga.

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

11. Posebno su nejasni i nerazumljivi razlozi zbog kojih prvostupanjski sud smatra da se, unatoč izričitoj odredbi članka 86. stavka 2. Ovršnog zakona, založno pravo na nekretnini koja je prodana u ovršnom postupku ne može brisati. 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, ali ničim potkrijepljena, tvrdnja kako je založno pravo upisano na nekretnini kao cjelini (1/1), 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 posebno na svakom suvlasničkom dijelu. 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.

12. 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 i 143/12) 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 djelom po pravilima koja vrijede za vlasnikova pravna raspolaganja stvarima ako time ne dira u tuđa prava.

13. Na temelju navedenog proizlazi da ne postoji nikakav razlog zbog kojega bi založno pravo na dosuđenom suvlasničkom dijelu nekretnine trebalo ostati upisano i nakon prodaje tog suvlasničkog dijela, odnosno zbog kojega sud ne bi odredio brisanje založnog prava kao tereta na tom suvlasničkom dijelu.

14. Zaključno valja dodati da je ovakvim nepravilnim i nezakonitim postupanjem prvostupanjski sud doveo razlučnog vjerovnika u situaciju da se ne može namiriti iz kupovnine, nego da će se iz kupovnine mimo njega namirivati ostali stečajni vjerovnici, a kupca u situaciju da je kupio suvlasnički dio nekretnine na kojem i dalje postoji založno pravo i založni vjerovnik ima pravo namiriti svoju tražbinu iz te stvari. Drugim riječima da će morati 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.

15. Zbog učinjene bitna povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točke 11. ZPP-a i pogrešne primjene odredaba ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, posebno onih kojima je propisan redoslijed namirenja iz ostvarene kupovnine (članci 113. i 114. Ovršnog zakona) prvostupanjski sud je donio nepravilno i nezakonito rješenje, koje žalitelj s pravom pobija.

16. Zato je na temelju odredbe članka 380. točka 3. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. Stečajnog zakona valjalo uvažiti žalbu i ukinuti rješenje prvostupanjskog suda u pobijanom dijelu te predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

17. U ponovnom postupku prvostupanjski sud će otkloniti bitnu povredu odredba parničnog postupka na koju je ukazano ovim rješenjem i pravilnom primjenom odredaba Ovršnog zakona o ovrsi na nekretnini donijeti novo rješenje o namirenju zasnovano na zakonskim odredbama.

Zagreb, 15. rujna 2021.

Predsjednik vijeća  
Dubravka Matas

Broj zapisa: **eb2ff-aa950**

Kontrolni broj: **07daf-e8ad2-698bb**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DUBRAVKA MATAS, 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.