

Zagreb, 13.3.2026.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sukoišanska ulica 6
HR 21000 Split

Poslovni broj: St-81/2020

Predmet spora: Stečaj

Vrijednost prijavljene tražbine: 1.167.222,63EUR

Stečajni dužnik: **TENIMAR d.o.o. u stečaju**, OIB 86885657426, sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, u naselju Dugopolje, na adresi Ulica sv. Duje 8 A; zastupan po: **Dragan Josip Knežević**, OIB: 97076984856, stečajni upravitelj, sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, u gradu Dubrovnik, na adresi Palmotićeve 11.

Stečajni i razlučni vjerovnik: **KARLOVAČKA BANKA d.d.**, OIB 08106331075, sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, u gradu Karlovcu, na adresi Ivana Gorana Kovačića 1; zastupana po: **Odvjetnik Siniša Babić**, OIB: 89840531951, sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, u gradu Zagrebu, na adresi Ulica Milana Amruša 5.

P O D N E S A K

stečajnog i razlučnog vjerovnika
putem e-komunikacije
prilozi kao u tekstu

1. Predmet ovoga podneska

KARLOVAČKA BANKA d.d., kao stečajni i razlučni vjerovnik, (u daljnjem tekstu, „KABA“) se, s ovim podneskom, očituje na navode koje je:

- **Marko Božić**, OIB: 37863290898, s prebivalištem u Republici Hrvatskoj, u naselju Vranjic, na adresi Krešimirova ulica 41; zastupana po: **Odvjetnik Ivan Pavić**, OIB:

89840531951, sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, u gradu Splitu, na adresi Svačićeva 4; (u daljnjem tekstu, „**Treća osoba**“)
istaknuo u svome prigovoru treće osobe od 9.5.2025. (u daljnjem tekstu, „**Prigovor**“);

kao i na sljedeće odluke sudova:

- Rješenje Trgovačkog suda u Splitu od 12.09.2025. godine, gore navedeni poslovni broj kojim je prigovor treće osobe odbačen kao nepotpun (u daljnjem tekstu: „**prvostupanjsko Rješenje**“);
- Rješenje Visokog Trgovačkog suda RH od 19.11.2025. godine, Pž-4088/2025 kojim je uvažena žalba te je ukinuto prvostupanjsko Rješenje i predmet vraćen na ponovni postupak (u daljnjem tekstu: „**drugostupanjsko Rješenje**“).

S obzirom da je predmet vraćen na ponovni prvostupanjski postupak KABA kao stečajni i razlučni vjerovnik podnosi ovo očitovanje sve kako slijedi.

U bitnome KABA smatra kako je prvostupanjski sud u cijelosti dobro utvrdio činjenično stanje i primijenio materijalno pravo kada je odbacio prigovor Treće osobe s obzirom da se isti uopće **ne odnosi na predmet prodaje!**

U konkretnom slučaju predmet prodaje je etažirana poslovna zgrada, dakle točno se zna što pripada kojoj etaži, pa nije moguće reći da se predmet prodaje ne može utvrditi, a nesporna je činjenica da se **prigovor Treće osobe odnosi na etažu broj 6 koja nije predmet prodaje!**

Konačno, KABA i na toj etaži broj 6 upravo u vlasništvu Treće osobe vodi postupak ovrhe, koji se pred Općinskim sudom u Splitu vodi pod poslovnim brojem Ovr-753/2023 tako da će u tom postupku Treća osoba eventualno moći iznijeti svoje prigovore, a u ovom postupku isti služe isključivo ka odugovlačenju stečajnog postupka koji ionako već predugo traje.

2. Drugostupanjsko Rješenje:

Visoki Trgovački sud RH (u daljnjem tekstu: „**VTS**“) u obrazloženju u bitnome navodi kako je potrebno utvrditi što je predmet prodaje, uzimajući u obzir da, iako je Zaključkom o prodaji od 25.03.2025 godine isključen iz prodaje suvlasnički dio označen kao etažno vlasništvo E-6 koje je u vlasništvu Treće osobe, ostaje pitanje o dijelu koji nije upisan u zemljišne knjige, a odnosi se na parking površine 1867,3 m² i zelenu površinu od 1920 m².

Nadalje, VTS upućuje na primjenu odredi članka 60. stavka 1. i 2. Ovršnog zakona (u daljnjem tekstu: „**OZ**“).

Međutim, VTS se u drugostupanjskom Rješenju nije očitovao na odlučne činjenice iz prvostupanjskog Rješenja kao niti na činjenicu da je ovaj Sud primijenio odredbu članka 59. stavka 3. OZ-a, a u vezi s člankom 247. Stečajnog zakona (u daljnjem tekstu: „**SZ**“)

3. Predmet prodaje:

Radi lakšeg snalaženja KABA će ukratko opisati na koji način je gore navedeni Sud utvrdio što je predmet prodaje.

Trgovački sud u Splitu (u daljnjem tekstu, „Sud“) je 3.11.2021. donio rješenje poslovnog broja spisa 11.St-81/2020-88 (u daljnjem tekstu, „**11.St-81/2020-88**“). S 11.St-81/2020-88 je određena prodaja suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišnoknjižni uložak broj 1974, Katastarska općina Dugopolje, Zemljišnoknjižni odjel Solin, Općinski sud u Splitu:

- (1) 678/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1);
- (2) 981/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2);
- (3) 598/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3);
- (4) 4000/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4);
- (5) 488/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5);
- (6) 10484/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6);
- (7) 1644/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7);
- (8) 44/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8);
- (9) 759/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9);
- (10) 75/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10);
- (11) 2454/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11); i
- (12) 2579/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12);

Dana 3.11.2021. je Sud donio rješenje poslovnog broja spisa 11.St-81/2020-90 (u daljnjem tekstu, „**11.St-81/2020-90**“). S 11.St-81/2020-90 je dopunjena točka I. izreke 11.St-81/2020-88.

Dana 5.11.2021. protiv prethodno navedenog Rješenja ovog Suda je upravo žalbu podnijela Treća osoba odnosno izlučni vjerovnik, Marko Božić upravo navodeći isto što je navedeno i u samom Prigovoru treće osobe, a to je da sukladno pravomoćnoj Presudi Općinskog suda u Splitu etažno vlasništvo na E-6 (***i sve s njim povezano, dakle i parking i zelena površina***) na predmetnoj nekretnini ne može biti predmet prodaje u ovom postupku. U predmetnoj žalbi sama Treća osoba potvrđuje da je sve ono što je u njezinom vlasništvu, a ne vlasništvu stečajnog dužnika je navedeno pod točkom I. stavkom f. izreke predmetnog Rješenja, odnosno kod etaže E-6, a ne kod ostalih suvlasničkih dijelova nekretnine.

Dana 23.11.2021. je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske donio rješenje poslovnog broja spisa 73 Pž-5447/2021-3 (u daljnjem tekstu, „**Pž-5447/2021**“).

S Pž-5447/2021 je **ukinuta točka I., stavak f, izreke 11.St-81/2020-88.**

S točkom I., stavak f, izreke 11.St-81/2020-88 je određena prodaja suvlasničkog dijela 10484/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) upisanom u zemljišnoknjižni uložak broj 1974, Katastarska općina Dugopolje, Zemljišnoknjižni odjel Solin, Općinski sud u Splitu (u daljnjem tekstu, „**E-6**“).

Dakle, o navodima iz prigovora treće osobe je već odlučeno dana 23.11.2021. Rješenjem VTS-a kada je etažno vlasništvo na E-6 i sve s njim povezano ukinuto iz prodaje.

S tim u vezi je 11.St-81/2020-88 postalo pravomoćno u odnosu na prodaju suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišnoknjižni uložak broj 1974, Katastarska općina Dugopolje, Zemljišnoknjižni odjel Solin, Općinski sud u Splitu:

- (1) 678/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1);
 - (2) 981/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2);
 - (3) 598/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3);
 - (4) 4000/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4);
 - (5) 488/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5);
 - (6) 1644/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7);
 - (7) 44/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8);
 - (8) 759/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9);
 - (9) 75/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10);
 - (10) 2454/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11); i
 - (11) 2579/25784 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12);
- (u daljnjem tekstu, „**Suvlasnički dijelovi**“).

Dana 12.3.2024. je Sud donio rješenje poslovnog broja spisa 11.St-81/2020-200 (u daljnjem tekstu, „**11.St-81/2020-200**“). S 11.St-81/2020-200 je odbijen prijedlog za ukidanje 11.St-81/2020-88, a koji prijedlog je postavljen od stečajnog vjerovnika JUPITER Amalteja j.d.o.o., OIB 21503224024, sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, u gradu Zagreb, na adresi Šenoina ulica 3 (u daljnjem tekstu, „**Jupiter**“).

Dana 2.7.2024. je na Sudu održano ročište radi utvrđenja vrijednosti Suvlasničkih dijelova (bez E-6). Sud je na tom ročištu donio zaključak poslovnog broja spisa 11.St-81/2020-187 (u daljnjem tekstu, „**11.St-81/2020-187**“). S 11.St-81/2020-187 je Sud utvrdio da je zajednička tržišna vrijednost Suvlasničkih dijelova jednaka ukupnom iznosu od 1.517.000,00 EUR.

Dana 21.8.2024. je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske donio rješenje poslovnog broja spisa Pž-3153/2024-2 (u daljnjem tekstu, „**Pž-3153/2024**“). S Pž-3153/2024 je odbijena žalba Jupitera protiv 11.St-81/2020-200. S tim u vezi je 11.St-81/2020-200 postalo pravomoćno.

Konačno, Zaključkom o prodaji od 25.03.2025. godine u kojem je u cijelosti izostavljen suvlasnički dio na etaži E-6 koja je u vlasništvu Treće osobe te je utvrđeno da se svi etažni dijelovi (osim E-6) nekretnine upisane u zk.ul. 1974, k.o. Dugopolje prodaju kao cjelina te je utvrđena vrijednost u iznosu od 1.517.000,00 EUR.

DOKAZ: uvid u spis predmeta

3. Zelena površina i parking nisu predmet prodaje – Treća osoba nije dokazala postojanje svog prava na predmetu prodaje

Kao što je to ranije rečeno, pravomoćnim Rješenjem o prodaji te kasnije Zaključkom o prodaji je jasno određeno što je predmet prodaje.

Nadalje, u Prigovoru treće osobe je u bitnome je Treća osoba vlasnik „[...] parking površine 1867,30 m² i zelene površine 1920 m² (u daljnjem tekstu: „**parking i zelena površina**“) kao i pravo građenja i nadogradnje na terasi i zelenoj površini [...]“ i to temeljem ugovora o uspostavi etažnog vlasništva na kojem su potpisi ovjereni 20.12.2019. pod brojem OV-13325/2019 od javne bilježnice Snježane Ludvajić, sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, u gradu Solinu, na adresi Kralja Zvonimira 75 i na temelju pravomoćne presude koju je 1.10.2019. donio Općinski sud u Splitu pod poslovnim bojem spisa P-1083/2019.

Ono što su je i prvostupanjskim i drugostupanjskim Rješenjem utvrđeno i predmetno je nesporno da parking i zelena površina nisu upisane u zemljišne knjige u zk.ul. 1974 k.o. Dugopolje niti kao pripadak etaže E-6 koja je u vlasništvu Treće osobe niti kao pripadak bilo koje druge etaže koja je u vlasništvu stečajnog dužnika i koje su predmet prodaje.

Dakle, prema zemljišno-knjižnom stanju parking i zelena površina nisu pripadak niti jedne etaže koja je predmet prodaje, a niti su upisane kao zajednički dijelovi nekretnine.

Prema izvanknjižnom stanju parking i zelena površina ne predstavljaju zajedničke dijelove nekretnine već pripadaju etaži E-6 koja nije predmet ovog postupka.

To proizlazi i iz Elaborata etažiranja i izdvajanja samostalnih uporabnih cjelina za kč.br. 5861/123 k.o. Dugopolje iz prosinca 2006. godine, izrađenom po Obrtu za poslovne djelatnosti SFERA, vl. Damire Vušković koji je **potvrđen** od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Solin dana 04.04.2007., Klasa: 361-08/07-01/012 (u daljnjem tekstu: „**Provedeni elaborat**“) te Elaborata etažiranja E-04/2019 izrađenog od strane Ureda ovlaštenog inženjera geodezije Mirande Jukić Pavić iz Solina, a koji je **potvrđen** od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Solin, Klasa: 361-08/19-03/0041, Urbroj: 2181-11-06/04-19-0002 dana 17.11.2019. (u daljnjem tekstu: „**Drugi elaborat**“).

Oba elaborata su dakle potvrđena od strane nadležnog tijela odnosno nadležnog upravnog odijela i kao takvi **imaju snagu JAVNE ISPRAVE sukladno članku 60. Zakona o zemljišnim knjigama** u kojem je propisano kako:

(1) **Javne isprave** na temelju kojih se može dopustiti uknjižba jesu:

a) isprave koje su o pravnim poslovima sastavili **nadležno tijelo** ili javni bilježnik u granicama **svoje ovlasti i u propisanom obliku**, ako sadrže sve što se zahtijeva i za uknjižbu na temelju privatnih isprava

Naime, iz Provedenog elaborata proizlazi sljedeće:

- kako je **etaža E-6 izdvojena kao** (stranica 3 Provedenog elaborata)

SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA -POSLOVNI PROSTOR KOJI SE SASTOJI OD 2 POSLOVNE PROSTORIJE I KATA II POSLOVNE PROSTORIJE II KATA

poslovni prostor	18,6 m2p
pomoćna prostorija	3,3, m2
terasa II kata	1,026,5 m2

Nadalje na stranici 5 Prvog elaborata jasno je navedena sljedeća **NAPOMENA**:

Na neizgrađenom dijelu zemljišta, označenog kao čest. zem. 5861/123 k.o. Dugopolje utvrđeni su sljedeći vlasnički omjeri, sukladno posebnom aktu suvlasnika.

1.	Samostalnoj uporabnoj cjelini 6 (šest), vlasnički pripadaju i površine označene kao:
parking	1867,3 m2
zelena površina	1920,0 m2

Također, izvanknjižno stanje potvrđuje i Drugi elaborat.

Naime, iz Drugog elaborata koji je izrađen, a koji nije proveden u zemljišnim knjigama, dodani su pod ETAŽU-6 površine parkinga i zelene površine.

Međutim, jasno je da parking i zelena površina nisu predmet prodaje niti kao pripadci etaža koje su predmet prodaje niti predstavljaju zajedničke prostorije, pa tako ni na koji način ne mijenja predmet prodaje te kupac donošenjem rješenja o dosudi dobiva upravo ono što je kupio, a što je već upisano u zemljišne knjige.

Isto tako, Trećoj osobi nije oduzeto ništa što bi mu pripadalo, a na koji način će Treća osoba kasnije uknjižiti pravo vlasništva na parkingu i zelenoj površini u to Sud ne može ulaziti i nije predmet stečajnog postupka nego odnosa između suvlasnika.

DOKAZ: Elaborat etažiranja i izdvajanja samostalnih uporabnih cjelina za kč.br. 5861/123 k.o. Dugopolje iz prosinca 2006. godine, izrađenom po Obrtu za poslovne djelatnosti SFERA, vl. Damire Vušković koji je potvrđen od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Solin dana 04.04.2007., Klasa: 361-08/07-01/012;
Elaborat etažiranja E-04/2019 izrađenog od strane Ureda ovlaštenog inženjera geodezije Mirande Jukić Pavić iz Solina, a koji je potvrđen od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Solin, Klasa: 361-08/19-03/0041, Urbroj: 2181-11-06/04-19-0002 dana 17.11.2019.;

Ugovor o uspostavi etažnog vlasništva na kojem su potpisi ovjereni 20.12.2019. pod brojem OV-13325/2019 od javne bilježnice Snježane Ludvajić, sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, u gradu Solinu, na adresi Kralja Zvonimira 75

4. Primjenjivo materijalno pravo i praksa sudova

Stoga, Prvostupanjski sud je u konkretnom slučaju pravilno primijenio materijalno pravo kada je primijenio članka 59. stavak 3. OZ-a budući da Treća osoba nije dokazala postojanje svojeg prava na predmetu prodaje.

Kao što je rečeno, iz priloženih isprava proizlazi pravo Treće osobe koje je povezano isključivo s etažom E-6 o čemu je VTS već odlučio povodom žalbe Treće osobe na samo Rješenje o prodaji gdje su izneseni isti argumenti i izdvojena je upravo ta etaža iz prodaje.

Naime, točno je da je Treća osoba priložila određene isprave, ali i iz priloženih isprava ne proizlazi pravo na bilo kojoj od etaža koje su predmet prodaje, kao niti na zajedničkim prostorijama suvlasnika.

Što je još bitnije, predmetno odgovara ne samo onome što je upisano u zemljišne knjige, već i izvanknjižnom stanju, **točnije javnim ispravama** koje se nalaze u zemljišnim knjigama, ali i onima koje nisu zemljišno-knjižno provedene.

Dakle, kupac, kao i svatko drugi je temeljem rješenja o prodaji mogao utvrditi predmet prodaje, a iz isprava u zemljišnim knjigama i detaljno vidjeti postoji li još određena površina koja ne pripada stečajnom dužniku i nije predmet prodaje.

Stoga, prvostupanjski sud nikako ne može postupiti prema članku 60. stavicima 1. ili 2. OZ-a.

5. Prodaja na dražbi - donošenje Rješenja o dosudi

Također, za sve etaže, osim E-6 je kao jedinstven predmet prodaje, dana valjana ponuda i čeka se isključivo donošenja rješenja o dosudi.

Treća osoba tijekom cijelog stečajnog postupka želi osujetiti glavni cilj stečajnog postupka, a to je namirenje vjerovnika.

Sve radnje Treće osobe, koja je povezana s bivšom zakonskom zastupnicom stečajnog dužnika idu jedino k tome da se odugovlači predmetni stečajni postupak, dodatno zakomplicira te da niti jedan kupac ne želi u konačnici kupiti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika.

6. Stoga, KABA kao razlučni vjerovnik predlaže Naslovljenom sudu u ponovljenom postupku odbaciti prigovor treće osobe i što je hitnije moguće donijeti rješenje o dosudi na nekretninama.

KARLOVAČKA BANKA d.d.
zastupana po