



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

Poslovni broj: PŽ-3180/2026-3

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 Davora Pustijanca, predsjednika vijeća, Radovana Raduke, suca izvjestitelja i Nevenke Baran, člana vijeća, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom TENIMAR d.o.o. u stečaju, OIB 86885657426, Dugopolje, Sv. Duje 8/a, kojeg zastupa stečajni upravitelj Dragan-Josip Knežević iz Dubrovnika, Palmotićeve 11, odlučujući o žalbama izlučnog vjerovnika Marka Božića iz Vranjica, Solin, Krešimirova ulica 41, OIB 37863290898, kojeg zastupa punomoćnica Irena Radić Repač, odvjetnica u Zagrebu, Đorđićeva 24, protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-81/2020-335 od 2. srpnja 2026., u sjednici vijeća održanoj 23. rujna 2026.

r i j e š i o j e

Odbijaju se kao neosnovane žalbe treće osobe Marka Božića iz Vranjica, Solin, Krešimirova ulica 41, OIB 37863290898 i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-81/2020-335 od 2. srpnja 2026.

Obrazloženje

1. Pobijanim rješenjem odbijen je kao neosnovan prigovor treće osobe Marka Božića iz Vranjica, Solin od 12. svibnja 2025. Prvostupanjski sud je tako odlučio jer je utvrdio da nekretnine zbog kojih je izjavljen prigovor nisu predmet prodaje.

2. Protiv tog rješenja žalbu je podnio izlučni vjerovnik Marko Božić osobno i preko punomoćnice. U žalbi koju je podnio osobno navodi kako je prvostupanjski sud pogrešno primijenio materijalno pravo kada ga je odbio uputiti u parnicu kako bi dokazao tvrdnje navedene u prigovoru. Navodi kako je vlasnik parkirališta i zelene površine koji se nalaze ispred zgrade koja je predmet prodaje te da na njima ima pravo gradnje, za koje istina nije uknjižen kao vlasnik, ali da posjeduje presudu Općinskog suda iz Splita iz koje proizlazi navedeno. Smatra da se o pitanju ima li ili nema pravo građenja i nadogradnje na terasi i zelenoj površini koje sprječavaju prodaju, može odlučiti samo u parnici a ne u stečajnom postupku.

3. Žalbu koju je podnio preko punomoćnice, izlučni vjerovnik Marko Božić podnosi iz svih zakonom dopuštenih razloga. Ističe kako je prvostupanjski sud

pogrešno i nepotpuno utvrdio činjenično stanje glede stvarnog opsega predmeta prodaje te da je pravno neutemeljen zaključak da se predmetna parking površina (1860,30 m²) i zelena površina (1920 m²) ne prodaju budući da se radi o suvlasničkim dijelovima nekretnine koja je predmet prodaje. Također ovdje se radi i o pravu građenja na zelenoj površini i terasi koji nisu upisani u zemljišnim knjigama, ali koje je stekao pravomoćnom presudom, te koje treba utvrditi u parnici u koju je trebao biti upućen u skladu s odredbom čl. 60. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24). Predlaže ukinuti pobijano rješenje i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

4. Žalbe nisu osnovane.

5. Pobijano rješenje ispitano je sukladno odredbi čl. 365. st. 2. i čl. 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; dalje: ZPP) u vezi s čl. 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24; dalje: SZ), u granicama žalbenih razloga, te pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a i pravilnu primjenu materijalnog prava. Ovaj sud nalazi da je pobijano rješenje pravilno i zakonito.

6. Iz isprava u spisu proizlaze sljedeće činjenice:

- 25. veljače 2020. Trgovački sud u Splitu rješenjem poslovni broj St-81/2020 otvorio je stečajni postupak nad dužnikom TENIMAR d.o.o.

- 3. studenoga 2021. u tom postupku je doneseno Rješenje o prodaji nekretnina, točnije 12 poslovnih prostora jedne nekretnine upisane na kč.br. 5861/123 zk.ul. 1974. k.o. Dugopolje

- pod slovom f) upisana je nekretnina oznake 10484/25784 etažno vlasništvo (E-6) dijela koji je suvlasnički dio čest. zem. 5861/123 povezan s poslovnim prostorom broj 6 koji se nalazi na dijelu 1. kata poslovne građevine koji se sastoji od jednog poslovnog prostora i jednog pomoćnog prostora, ukupne neto korisne površine 21,90 m² s pripatkom - terasom iznad 1. kata građevine ukupne neto korisne površine 1026,50 m², odnosno sveukupne neto korisne površine 1048,40 m²

- protiv tog rješenja žalbu je podnio izlučni vjerovnik Marko Božić (ovdje žalitelj) navodeći da je nekretnina upisana u rješenju pod slovom f) u njegovom vlasništvu

- ovaj sud je Rješenjem poslovni broj PŽ-5447/2021 od 23. studenoga 2021. ukinuo Rješenje o prodaji nekretnina u točki I. stavak f) izreke i predmet vratio prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje

- 25. ožujka 2025. prvostupanjski sud donosi Zaključak o prodaji u kojem je izostavljena nekretnina navedena pod slovom f) budući da postoji izlučno pravo na njoj

- izlučni vjerovnik 12. svibnja 2025. podnosi novi prigovor kao treća osoba navodeći da su Zaključkom o prodaji obuhvaćeni i parking površine 1867,30 m² i zelena površina 1920 m² kao i pravo građenja i nadogradnje na terasi i zelenoj površini, a koji prvostupanjski sud odbacuje kao nepotpun

- ovaj sud je rješenjem poslovni broj PŽ-4088/2025 od 19. studenoga 2025. ukinuo rješenje kojim je prigovor Marka Božića odbačen kao nepotpun budući da je iz rješenja o prodaji ostalo nejasno jesu li parking i zelena površina predmet prodaje
- prvostupanjski sud 2. srpnja 2026. donosi pobijano rješenje kojim prigovor Marka Božića odbija kao neosnovan uz obrazloženje da parking i zelena površina nisu predmet prodaje.

7. Odredbom čl. 247. st. 1. SZ-a propisano je da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

8. Prema odredbi čl. 60. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24) kojom je propisan postupak pokretanja parnice, ako se ovrhovoditelj u propisanom roku ne očituje o prigovoru ili ako se jedna stranka usprotivi prigovoru, sud će podnositelja prigovora zaključkom uputiti da protiv stranaka u roku od petnaest dana pokrene parnicu radi proglašenja da ovrha na predmetu ovrhe nije dopuštena, osim ako podnositelj ne dokaže opravdanost svoga prigovora pravomoćnom presudom ili drugom javnom ispravom, ili javno ovjеровljenom privatnom ispravom, odnosno ako činjenice na kojima se temelji prigovor treće osobe nisu općepoznate ili se mogu utvrditi primjenom pravila o zakonskim predmnjevama. Ako podnositelj prigovora dokaže njegovu opravdanost pravomoćnom presudom, javnom ili javno ovjеровljenom privatnom ispravom, odnosno ako su činjenice na kojima se temelji prigovor općepoznate ili se mogu utvrditi na temelju pravila o zakonskim predmnjevama, sud će o prigovoru odlučiti u ovršnom postupku. (3) Podnositelj prigovora može parnicu pokrenuti i nakon proteka roka koji mu je sud odredio sve do dovršetka ovršnoga postupka, ali je u tom slučaju dužan snositi troškove prouzročene prekoračenjem toga roka. U parnici iz st. 1. ovoga članka treća osoba može tražiti da se utvrdi postojanje njezina prava ako joj ga koja od stranaka osporava.

9. Žalitelj je dostavio pravomoćnu presudu na temelju priznanja koju je donio Općinski sud u Splitu, poslovni broj P-1083/2019 od 1. listopada 2019. i kojom je utvrđeno da je stekao pravo vlasništva dosjelošću na nekretnini označenoj kao 6. suvlasnički dio: 10484/25784 etažno vlasništvo (E-6) 1. dijela koji je suvlasnički dio čest. zem. 5861/123 povezan s poslovnim prostorom broj 6 koji se nalazi na dijelu 1. kata poslovne građevine koji se sastoji od jednog poslovnog prostora i jednog pomoćnog prostora, ukupne neto korisne površine 21,90 m² s pripatkom – terasom iznad 1. kata građevine ukupne neto korisne površine 1026,50 m², odnosno sveukupne neto korisne površine 1048,40 m², kao i parkingom površine 1867,3 m² i zelene površine od 1920 m², sve k.o. Dugopolje. Odlukom iz točke II. te presude utvrđeno je i da ima pravo građenja – dogradnje i nadogradnje na terasi i zelenoj površini te nekretnine.

10. Općinski sud u Splitu, poseban Zemljišnoknjižni odjel u Solinu, donio je rješenje poslovni broj Z-43671/2021 navodeći da je na temelju presude na temelju priznanja dopustio upis uknjižbe prava vlasništva na poslovnom prostoru površine 21,90 m² i terase površine 1026,50 m², dok je odbio upis prava vlasništva na

parkingu površine 1867,3 m² i zelenoj površini od 1920 m². Razlog zbog kojeg nije dopušten upis prava vlasništva na parkingu i zelenoj površini jest činjenica da navedene površine u zemljišnim knjigama nisu upisane kao pripadak suvlasničkom dijelu nekretnine koji se odnosi na poslovni prostor i terasu.

11. Iz zemljišnoknjižnog izvataka za predmetnu nekretninu proizlazi da je u posjedovnici navedeno kako se predmetna nekretnina sastoji od poslovne zgrade površine 1.123 m² i dvora površine 4.254 m². Slijedom navedenog, poslovnim prostorima koji su predmet prodaje, pripadaju i odgovarajući idealni dijelovi dvora koji predstavljaju zajedničke dijelove predmetne nekretnine. Navedeni idealni dijelovi dvora ne predstavljaju zasebne nekretnine niti mogu biti predmet samostalnog raspolaganja, već su neodvojivo povezani s vlasništvom na pojedinom poslovnom prostoru te se zajedno s njim prenose na stjecatelja. Slijedom navedenog, prijenosom vlasništva na pojedinom poslovnom prostoru na stjecatelja istodobno i nužno prelazi i njemu pripadajući idealni dio dvora, kao zajedničkog dijela nekretnine, bez mogućnosti njihova međusobnog odvajanja ili zasebnog raspolaganja. Zato je nepravilan zaključak prvostupanjskog suda da zelena površina i parking nisu predmet prodaje kada oni predstavljaju neodvojivi zajednički dio zgrade koja jeste predmet prodaje i svakom poslovnom prostoru pripada u idealnom dijelu i parkiralište i zelena površine (u posjedovnici označeni kao dvor).

12. Nadalje, u prilog zaključku da navedeni idealni dijelovi ne mogu biti zaseban predmet raspolaganja ide i postupanje Zemljišnoknjižnog suda, koji nije dopustio upis uknjižbe prava vlasništva na idealnim dijelovima parkirališta i zelene površine. Naime, navedene površine predstavljaju zajedničke dijelove nekretnine i pripadaju svakom pojedinom poslovnom prostoru u odgovarajućem idealnom dijelu, razmjerno veličini poslovnog prostora. Slijedom toga, idealni dijelovi parkirališta i zelene površine pravno su neodvojivo povezani s vlasništvom na pojedinom poslovnom prostoru te ne mogu biti samostalan predmet otuđenja niti se na njima može zasebno provesti uknjižba prava vlasništva, neovisno o vlasništvu na poslovnom prostoru kojem pripadaju.

13. Zaključkom o prodaji nekretnina izlučena je nekretnina na kojoj žalitelj ima upisano pravo vlasništva, i to poslovni prostor površine 21,90 m² i terasa površine 1.026,50 m². Međutim, uz navedeni posebni dio nekretnine istim je zaključkom o prodaji obuhvaćen i idealni dio nekretnine koji se odnosi na zajedničke dijelove nekretnine, odnosno parking i zelenu površinu, a koji su kao zajednički dijelovi neodvojivo povezani s vlasništvom na predmetnom poslovnom prostoru. Na taj je način, uz nekretninu na kojoj žalitelj ima upisano pravo vlasništva, izlučen i pripadajući idealni dio zajedničkih dijelova nekretnine i taj dio nije predmet prodaje u stečajnom postupku.

14. Prethodni vlasnik, u ovom slučaju stečajni dužnik, nije mogao valjano raspolagati dijelovima predmetne nekretnine koji predstavljaju parking i zelenu površinu kao da je riječ o samostalnim dijelovima nekretnine. Takvo bi raspolaganje bilo moguće jedino da su navedeni dijelovi prethodno etažiranjem određeni kao posebni, odnosno samostalni dijelovi nekretnine, što u konkretnom slučaju nije učinjeno.

15. Dijelovi nekretnine kojima je stečajni dužnik raspolagao, odnosno koje je obuhvatio priznanjem tužbenog zahtjeva u postupku u kojem je donesena presuda na temelju priznanja, nisu samostalne nekretnine niti mogu biti predmet samostalnog raspolaganja. Riječ je o zajedničkim dijelovima nekretnine koji su, kao takvi, neodvojivo povezani s pojedinim suvlasničkim dijelovima, odnosno posebnim dijelovima zgrade, te dijele njihovu pravnu sudbinu. Stoga stečajni dužnik nije mogao valjano prenijeti pravo vlasništva na tim dijelovima neovisno o vlasništvu na poslovnim prostorima kojima pripadaju.

16. Jednako tako, žalitelj nije mogao steći ni pravo građenja na zelenoj površini na temelju presude na temelju priznanja. Naime, zelena površina predstavlja zajednički dio nekretnine, koji je neodvojivo povezan s pojedinim suvlasničkim, odnosno etažnim dijelovima zgrade, te ne predstavlja samostalnu nekretninu na kojoj bi se moglo zasebno osnovati pravo građenja. Stoga stečajni dužnik nije mogao valjano raspolagati pravom građenja na zelenoj površini kao samostalnim pravom, niti ga je žalitelj mogao steći na temelju takvog raspolaganja. U odnosu na pravo građenja na terasi, nad kojom ima pravo vlasništva, napominje se da je terasa izlučena iz stečajne mase i nije predmet prodaje u stečajnom postupku.

17. Zaključno, zaključkom o prodaji nisu obuhvaćene nekretnine u vlasništvu žalitelja, odnosno poslovni prostor i terasa, budući da su isti izuzeti iz predmeta prodaje, dok parking i zelena površina nisu u njegovom isključivom vlasništvu, već predstavljaju zajedničke dijelove nekretnine na kojima žalitelju pripada samo odgovarajući idealni dio povezan s vlasništvom na njegovom poslovnom prostoru i terasi. Slijedom navedenog, parking i zelena površina ne mogu biti predmet izlučenja kao zasebne nekretnine, niti mogu biti izuzeti iz predmeta prodaje neovisno o poslovnom prostoru i terasi kojima kao zajednički dijelovi pripadaju.

18. Slijedom navedenog, na temelju odredbe čl. 60. st. 2. Ovršnog zakona te na temelju odredbe čl. 380. t. 2. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a, valjalo je potvrditi pobijano rješenje.

Zagreb, 23. rujna 2026.

Predsjednik vijeća
Davor Pustijanac



Broj zapisa: **9-3088d-7f41b**

Kontrolni broj: **0e663-54c56-ab874**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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.