Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
IZ RUKE Preko pošte
11 -11- 2026
predano za pošta obično-prep. dne. 09. 11. 2026
POŠTA Split 2 RH039742349HR
broj primjeraka 2 prilога
taksirano KN POTPIS

VISOKOM TRGOVAČKOM SUDU REPUBLIKE HRVATSKE
putem
TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU
Stečajni postupak: Trgovački sud u Splitu, **posl. br. St-81/2020**

ŽALITELJ (Izlučni vjerovnik / Treća osoba): Marko Božić, OIB: 37863290898, iz Vranjica - Solin, Krešimirova ulica 41

STEČAJNI DUŽNIK: TENIMAR d.o.o. u stečaju, OIB: 86885657426, Dugopolje, Sv. Duje 8A
RAZLUČNI VJEROVNIK: Karlovačka banka d.d., Karlovac
KUPAC: THE END d.o.o., OIB: 53762029815, Gorička 6, Split

ŽALBA

protiv Rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Splitu, posl. br. St-81/2020-353 od 27. listopada 2026. godine

zbog svih zakonom dopuštenih razloga

Protiv rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj: St-81/2020-353 od 27. listopada 2026. godine, žalitelj pravovremeno podnosi ovu žalbu, iznoseći cjelovitu *pravnu argumentaciju* radi zaštite svojih vlasničkih i izlučnih prava. Pobija dosudu iz točke I. zbog njezina izravnog učinka na parkiralište od 1.867,30 m^2 i zelenu površinu od 1.920 m^2 na k.č. 5861/123, zk. ul. 1974, k.o. Dugopolje, kao i odluke o predaji, upisu i zabilježbi u dijelu koji o toj dosudi ovisi.

I. Dopuštenost žalbe i neposredni pravni interes

Žalitelj je upisan kao vlasnik etažne cjeline E-6 s terasom, povezane s idealnim udjelom od 10484/25784 iste čestice. Pobijanim rješenjem (točka I.) dosuđeni su poslovni prostori 1-5 i 7-12 s povezanim udjelima od ukupno 15300/25784. Iako etažna cjelina E-6 i upisani udio žalitelja nisu neposredno dosuđeni, iz točke 11. rješenja Visokog trgovačkog suda RH (VTSRH) posl. br. Pž-3180/2026-3 proizlazi da se s prodanim prostorima prenose i idealni udjeli na objema spornim površinama jer ih VTSRH tretira kao zajedničke dijelove zgrade. Obje su sporne površine (parkiralište i zelena površina) izrijekom navedene uz E-6 u točki I. pravomoćne presude P-1083/2019.
Taj neposredni učinak dosude na pravo koje žalitelj ističe u odnosu na konkretne fizičke površine čini njegov pravni interes neposrednim i legitimirajućim. Žalitelj istupa kao osoba koja osnovano tvrdi da su u dosudu uključena prava na imovini koja u tom opsegu ne ulazi u stečajnu masu stečajnog dužnika.
Pravni temelj za postupanje i zaštita prava žalitelja nalaze se u odgovarajućoj primjeni članka 105. Ovršnog zakona (OZ) u vezi s člankom 247. stavkom 1. Stečajnog zakona (SZ),

člankom 147. stavkom 1. SZ-a, te uz jamstva prava na pristup sudu i zaštitu vlasništva iz članka 29. stavka 1. i članka 48. stavka 1. Ustava Republike Hrvatske.
U poredbenoj sudskoj praksi, primjerice u stečajnom predmetu DALMA d.d. (rješenje VTSRH posl. br. Pž-1069/2026-2 od 11. svibnja 2026., posebno točke 41.–44.), sud je ukinuo rješenje o odbacivanju žalbe izlučnog vjerovnika i samo rješenje o dosudi, naglasivši u točki 42. granice primjene čl. 105. OZ-a kad žalitelj tvrdi da predmetna imovina nije smjela biti prodana jer ne ulazi u stečajnu masu. Ta je odluka doduše donesena u iznimnim okolnostima (kad prethodno nije bio riješen zahtjev za zastoj prodaje i kad je temeljni pravni odnos bio nesporan), no u ovom stečajnom predmetu rješenjem Pž-5447/2021-3 ranije je već bila ukinuta odluka o prodaji u odnosu na E-6, dok je o kasnijem prigovoru odlučeno osporenim rješenjem Pž-3180/2026-3. Žalitelj stoga predlaže primjenu ovog obrazloženja iz predmeta DALMA na predmetnu dosudu zbog njezina konkretnog učinka na dvije površine iz ranije pravomoćne presude, uz otvorenu i aktivnu izlučnu parnicu.

II. Opseg dosude i pravo na spornim površinama (Parkiralište i zelena površina)

Točka 11. rješenja VTSRH posl. br. Pž-3180/2026-3 izričito polazi od toga da idealni udjeli na parkiralištu i zelenoj površini prelaze s dosuđenim poslovnim prostorima. U točkama 12.–17. VTSRH te površine tretira kao zajedničke i smatra da je izuzimanjem E-6 izuzet samo žaliteljev pripadajući idealni udio samog poslovnog prostora. Žalitelj u cijelosti osporava polazište da obje konkretne površine imaju isključivi status zajedničkog dijela zgrade. U samoj dosudi navedeni su idealni udjeli, čiji broj ne određuje fizičku granicu na dvoru niti automatski rješava pripadaju li sporne površine isključivo etaži E-6.

1. **Pravomoćna sudska presuda i temelj stjecanja:**
   U točki I. pravomoćne presude Općinskog suda u Splitu posl. br. P-1083/2019 od 1. listopada 2019., donesene na temelju priznanja (koja prileži na str. 1494–1496 stečajnog spisa), utvrđeno je da je žalitelj stekao vlasništvo dosjelošću na nekretnini u čijem su opisu uz E-6 izrijekom navedeni parkiralište od 1.867,30 m^2 i zelena površina od 1.920 m^2. Ugovor o uspostavi etažnog vlasništva (OV-13325/2019) nalazi se na str. 1431–1434 spisa. Također, presudom je prema točki 9. rješenja Pž-3180/2026-3 u točki II. utvrđeno i pravo građenja, dogradnje i nadogradnje na terasi i zelenoj površini.
2. **Primjena materijalnog prava (Dosjelost):**
   Žalitelj svoje pravo temelji na institutu dosjelosti u smislu članka 129. stavka 1. i članka 159. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZV). Paušalno obrazloženje sudova da stečajni dužnik navodno nije mogao samostalno raspolagati zajedničkim površinama zanemaruje stvarni pravni učinak pravomoćne presude kojom je utvrđeno vlasništvo na temelju zakonske osnove (dosjelosti). Rješenjem Z-43671/2021 dopušten je upis E-6 s terasom, dok je upis

za obje vanjske površine odbijen, zbog čega je nužno sagledati stvarni doseg pravomoćne izreke na sastav stečajne mase.

3. **Elaborat etažiranja i identifikacija površina:**
   Iz elaborata etažiranja E-04/2019 (str. 15, 19 i 28) jasno je razvidno prostorno razgraničenje. Parkiralište od 1.867,30 m^2 i zelena površina od 1.920 m^2 navedeni su uz uporabnu cjelinu 6 (str. 15), dok je stvarni zajednički okoliš od 892,80 m^2 iskazan i prikazan sasvim zasebno (str. 19 i 28). U tehničkom opisu na str. 12. navedeno je da su obje površine bile spomenute još u elaboratu iz 2007. Elaborat E-04/2019 datiran je u studenome 2019., a usporedbom izvornog nacrta i izreke presude utvrđuje se identitet, razgraničenje, pristup i namjena tih površina. Status zelene površine i parkirališta potrebno je ocijeniti zasebno, uz primjenu čl. 67. st. 3., 4. i 6. te čl. 72. st. 1. ZV-a (razmatrajući i ograničenja glede parkirnih mjesta kao sporednog dijela posebne cjeline). Uz ovu žalbu prilaže se i označeni grafički prilog (str. 28 elaborata) s jasnom legendom (A – zelena površina, B – parkiralište, C – zajednički okoliš).

III. Pobijano rješenje navodi ranije odluke o prigovoru, izvještaj FINA-e i rezultat dražbe. U svjetlu izričitog obrazloženja VTSRH da prodaja zahvaća idealne udjele i na spornim površinama, žalitelj predlaže ispitati odgovara li tako shvaćen predmet dosude predmetu koji je opisan i vrednovan za prodaju. U tu svrhu predlaže uvid u procjenu, zaključak o prodaji St-81/2020-279 od 25. ožujka 2025. i poziv FINA-e za nadmetanje 53951, posebno radi utvrđenja kako su u njima opisane i vrednovane obje vanjske površine.

U preslici ZK izvatka u elaboratu nalazi se pozitivna zabilježba Z-805/12 o priloženom uvjerenju za uporabu poslovne zgrade od 20. prosinca 2007. Ako su namjena ili mogućnost uporabe spornih površina uzete u obzir pri procjeni, predlaže se provjeriti što taj akt i podloga procjene stvarno obuhvaćaju. Pitanje pripadnosti tih površina potrebno je razmotriti prema presudi P-1083/2019 i ostalim ispravama o pravima na nekretnini.

U izlučnoj parnici P-279/2023 donesena je odbijajuća prvostupanjska presuda P-279/2023-14 od 6. listopada 2026. (donesena primjenom čl. 332.a ZPP-a bez rasprave), protiv koje je žalitelj pravodobno izjavio žalbu Visokom trgovačkom sudu RH. Predlaže se pribaviti podatak o stanju te parnice i ocijeniti konkretne posljedice provedbe dosude dok spor traje, osobito upis kupca i predaju u posjed s obzirom na opseg točaka II. i IV. dosude. Upis kupca i predaja mogu dovesti do toga da kupac zatraži suposjed ili korištenje upravo spornih površina prije odluke o žaliteljevu pravu. U predmetu Pž-2864/2026-2 od 31. srpnja 2026. VTS RH potvrdio zastoj dražbe do pravomoćnog završetka izlučne parnice, na što se žalitelj izričito poziva radi ocjene potrebe za djelotvornom zaštitom dok je izlučno pravo sporno.

Žalitelj se poziva i na rješenje Vrhovnog suda RH posl. br. Rev-196/2025-2 od 16. rujna 2026., u vezi s prigovorima o valjanosti založnog prava Karlovačke banke d.d. pod Z-795/10. Predlaže se uvidom u tu odluku utvrditi njen učinak na osnovu prodaje i naloge za upis i brisanje iz točke IV. dosude.

III. Slijedom svega izloženog, žalitelj Marko Božić predlaže da Visoki trgovački sud Republike Hrvatske uvaži ovu žalbu, ukine Rješenje o dosudi Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj: St-81/2020-353 od 27. listopada 2026. godine u pobijanom dijelu i u dijelu odluka o predaji u posjed, uknjižbi i zabilježbi koje o njemu ovise, te vrati predmet prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje radi pravilnog utvrđivanja obuhvata dosude u odnosu na parkiralište od 1.867,30 m^2 i zelenu površinu od 1.920 m^2, odnosno da se pobijano rješenje ukine u cijelosti ukoliko se utvrdi da navedeni dijelovi nisu odvojivi od jedinstvene prodajne cjeline.

U Splitu, 9.11.2026. godine

Žalitelj Marko Božić:

