



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

Poslovni broj: 62 PŽ-2652/2023-2

**R E P U B L I K A   H R V A T S K A**

**R J E Š E N J E**

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Lenke Ćorić, predsjednice vijeća, Ivane Mlinarić, sutkinje izvjestiteljice i Ane Cvitković, člana vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju, OIB 30689118861, Split, Put Supavla 39, odlučujući o žalbi razlučnog vjerovnika JATRA d.o.o., OIB 73247503199, Split, Kopilica 36-37, kojeg zastupa punomoćnik Tomislav Krka, odvjetnik u Krka&Krka odvjetničko društvo d.o.o. u Splitu, protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-63/2015-776 od 26. svibnja 2023., u sjednici vijeća održanoj 21. rujna 2023.

**r i j e š i o   j e**

Odbija se kao neosnovana žalba razlučnog vjerovnika Jatra d.o.o. i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-63/2015-776 od 26. svibnja 2023.

**Obrazloženje**

1. Pobijanim rješenjem kupcu Tomislavu Rajčiću dosuđen je poseban dio nekretnine označen kao 23/8222 dijela kč.br. 1828/4 z.u. 16122 k.o. Split, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom garažnog mjesta G16-PO2 ukupne površine 23,07 m<sup>2</sup>, u podrumu II., uknjiženog prva vlasništva BOŽEN-CO d.o.o., OIB 30689118861, Split, Put Supavla 39, za cijelo, te je određeno da će se dosuđena nekretnina predati kupcu nakon što u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi položi kupovninu u iznosu od 30.310,37 EUR / 228.373,48 kn umanjenu za iznos jamčevine u iznosu od 2.308,08 EUR / 17.390,00 kn, dakle, iznos od 28.002,32 EUR / 210.983,48 kn. Rješenje je doneseno uz primjenu odredaba članka 247. stavka 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17 i 36/22; u daljnjem tekstu: SZ) i članka 108. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20 i 114/22; u daljnjem tekstu: OZ).

2. Protiv rješenja je žalbu podnio razlučni vjerovnik Jatra d.o.o. zbog svih žalbenih razloga, a osobito zbog pogrešne primjene odredaba Stečajnog i Ovršnog zakona. U bitnome navodi da je procijenjena vrijednost garažnih mjesta koje se u ovom postupku prodaju primjenom pravila ovršnog postupka kao ovrsi na nekretnini 592.002,26 EUR, dok je na dan procjene utvrđeno da stečajni dužnik razlučnom vjerovniku, žalitelju duguje iznos od 666.872,61 EUR. Ističe da je 7. veljače 2023.

sudu dostavio izjavu prema kojoj kupuje navedena garažna mjesta po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti, a sve na temelju odredbe članka 247. stavka 7. SZ-a, da je potom i 12. svibnja 2023. po provedenoj javnoj dražbi dostavio sudu podnesak s izjavom da u prijebnoj stavlja svoje potraživanje prema stečajnom dužniku u odnosu na ukupnu postignutu cijenu na javnoj dražbi, s time da je žaliteljevo potraživanje na dan 1. svibnja 2023. iznosilo 683.947,13 EUR dok je na dražbi postignuta ukupna cijena od 680.836,92 EUR. Smatra nezakonitom i neosnovanom odluku o dosudi predmetne nekretnine kupcu Tomislavu Rajčiću, te da je sud nakon provedene javne dražbe, s obzirom na izjavu razlučnog vjerovnika u smislu odredbe članka 247. stavka 7. SZ-a, te nakon zaključenja javne dražbe, prema kojoj kupuje nekretninu prema najvišoj utvrđenoj cijeni, sve navedene nekretnine trebao dosuditi razlučnom vjerovniku, a ne ponuditeljima, imajući u vidu da se tražbina razlučnog vjerovnika ne može u cijelosti namiriti postignutom cijenom. Predlaže preinačiti pobijano rješenje.

3. Stečajna upraviteljica je odgovorila na žalbu ukazujući da vjerovnik nije sudjelovao na dražbi već je dostavio izjavu sukladno odredbi članka 247. stavka 7. SZ-a, a da nije sporno da je za predmetnu nekretninu na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi postignuta veća cijena od početne cijene i procijenjene vrijednosti.

4. Žalba nije osnovana.

5. Pobijano rješenje ispitano je na temelju odredbe članka 365. stavaka 1. i 2. u svezi s odredbom članka 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22 i 114/22; u daljnjem tekstu: ZPP) u svezi s odredbom članka 10. SZ-a. Rješenje je pravilno i zakonito.

6. Nisu osnovani žalbeni navodi žalitelja o pogrešnoj primjeni odredaba Stečajnog i Ovršnog zakona u ovom postupku dosude nekretnine koja je prodavana sukladno odredbi članka 247. SZ-a uz primjenu odredaba Ovršnog zakona. Iz preslike dijela spisa proizlazi da je sud odredio prodaju suvlasničkih dijelova nekretnine označene kao kč.br. 1828/4 z.u. 16122 k.o. Split koji su povezani s pojedinim garažnim mjestom, te je prema izvješću o provedenoj javnoj dražbi donio pobijano rješenje o dosudi najboljem ponuditelju.

7. Iz spisa nadalje proizlazi da žalitelj nije sudjelovao na javnoj dražbi, već je iskoristio mogućnost predviđenu odredbom članka 247. stavka 7. SZ-a, kojim je propisano da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijebnoj svoju tražbinu protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. Ta mogućnost ne isključuje obvezu suda dosuditi nekretninu najpovoljnijem ponuditelju po provedenoj javnoj dražbi, kako to pogrešno smatra žalitelj. Žalitelj nije sudjelovao na javnoj dražbi, nego je samo dao izjavu u smislu odredbe članka 247. stavka 7. SZ-a, prema kojoj bi mogao kupiti nekretninu za slučaj da na dražbi nije za predmetnu nekretninu, odnosno suvlasnički dio koji je predmetom pobijanog rješenja, postignuta cijena viša od procijenjene.

8. Neosnovano žalitelj u žalbi ističe da je nezakonita odluka suda kojom je odlučio svako zasebno garažno mjesto prodavati posebno, s obzirom na to da žalitelj

ima uknjiženo založno pravo na svih 26 garažnih mjesta na navedenoj nekretnini. Naime, rješenje prvostupanjskog suda od 19. srpnja 2022., kojim je određena prodaja nekretnina opterećenih razlučnim pravom u smislu odredbe članka 247. SZ-a, sukladno je odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 81/15-pročišćeni tekst i 94/17), iz kojih proizlazi da, kada postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na idealne dijelove, a u pravnom prometu se uzima da je idealni dio stvari samostalna stvar, kako je to propisano odredbom članka 37. toga Zakona, dok se vlasništvo posebnih dijelova nekretnine uvijek neodvojivo povezuje s odgovarajućim suvlasničkim dijelom, idealnim dijelom nekretnine na kojem je uspostavljeno. Činjenica da je žalitelj imao upisano razlučno pravo na svim posebnim dijelovima predmetne nekretnine ne sprječava mogućnost prodaje pojedinih posebnih dijelova nekretnine, slijedom čega se navedeni žalbeni navodi ukazuju neosnovanim.

9. Kako je u konkretnom slučaju žaliteljeva ponuda za predmetni posebni dio nekretnine, G16-PO2 ukupne površine 23,07 m<sup>2</sup>, u podrumu II., bila ograničena procijenjenom vrijednošću te nekretnine (23.080,50 EUR / 173.900,03 kn), dok je kupac Tomislav Rajčić ponudio iznos od 30.310,37 EUR / 228.373,48 kn, koji je viši od procijenjene vrijednosti nekretnine, pravilno je prvostupanjski sud dosudio nekretnine navedenom kupcu, slijedom čega je rješenje u cijelosti pravilno i zakonito.

10. S obzirom na navedeno rješenje je valjalo potvrditi na temelju odredbe članka 380. točke 2. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. SZ-a, slijedom čega je riješeno kao u izreci.

Zagreb, 21. rujna 2023.

Predsjednica vijeća  
Lenka Čorić

Broj zapisa: **9-3085d-0776d**

Kontrolni broj: **04a7a-09556-9c522**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=Lenka Ćorić, 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.