



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

Poslovni broj: 12 PŽ-5291/2021-2

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Kamelije Parać, predsjednika vijeća, Maje Bilandžić, suca izvijestitelja i Gorane Aralice Martinović, člana vijeća, u stečajnom postupku radi naknade diobe Stečajne mase iza ADRIATIKA NEKRETNINE LOŠINJ d.o.o. u stečaju, Poreč, odlučujući o žalbi razlučnog vjerovnika GIORGIA SLOKAR, Via Trenta Ottobre 3, Trieste, Italija, OIB 76269134972, kojeg zastupa punomoćnik Danijela Lukšić Kokić, odvjetnica u Odvjetničkom društvu Marcotulli, Lukšić Kokić & partneri d.o.o. Rijeka, protiv rješenja Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-201/2020-52 od 13. rujna 2021., u sjednici vijeća održanoj 11. studenog 2021.

r i j e š i o j e

Ukida se rješenje Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-201/2020-52 od 13. rujna 2021. i predmet vraća istom sudu na ponovan postupak.

### Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-201/2020-52 od 13. rujna 2021. odlučeno je:

„I. Ponuditelju GIORGIA SLOKAR, VIA TRENTA OTTOBRE 3, TRIESTE, ITALIJA, OIB: 55722199613 dosuđuju se nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj, k.č.br. 1860 u naravi stan na prvom katu zgrade Mali Lošinj, Priko 28, sagrađene na k.č.:1860, koji se stan sastoji od dnevnog boravka, dvije sobe i kuhinje u ukupnoj površini od 42,69 m<sup>2</sup>, upisano u z.k.ul.br. 1096, broj poduloška:492, knjiga PU: Mali Lošinj - Grad.

II. Kupac GIORGIA SLOKAR, VIA TRENTA OTTOBRE 3, TRIESTE, ITALIJA, OIB: 55722199613 dužan je kupovninu u iznosu od 616.512,05 kn umanjenu za položenu jamčevinu (u iznosu od 53.001,60 kn) u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja na poseban račun Financijske agencije IBAN: HR11 2390 0011 3000 2878 7, model: HR11, pod "Poziv na broj" (PNB) kao podatak prvi

(P1) treba upisati broj 318736, a kao podatak drugi broj P2 sadržan u tablici Lista ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju (249866).

III. Određuje se uknjižba prava vlasništva u korist kupca GIORGIA SLOKAR, VIA TRENTA OTTOBRE 3, TRIESTE, ITALIJA, OIB: 55722199613 na dosuđenoj nekretnini stečajnog dužnika upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj, k.č.br. 1860 u naravi stan na prvom katu zgrade Mali Lošinj, Priko 28, sagrađene na k.č.:1860, koji se stan sastoji od dnevnog boravka, dvije sobe i kuhinje u ukupnoj površini od 42,69 m<sup>2</sup>, upisano u z.k.ul.br. 1096, broj poduloška:492, knjiga PU: Mali Lošinj - Grad.

IV. Određuje se brisanje zemljišnoknjižnog upisa koji prestaje prodajom nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj, k.č.br. 1860 u naravi stan na prvom katu zgrade Mali Lošinj, Priko 28, sagrađene na k.č.:1860, koji se stan sastoji od dnevnog boravka, dvije sobe i kuhinje u ukupnoj površini od 42,69 m<sup>2</sup>, upisano u z.k.ul.br. 1096, broj poduloška:492, knjiga PU: Mali Lošinj - Grad:

- zabilježbe otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom;
- zabilježbe rješenja o prodaji nekretnine;

- na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine sklopljenom dana 19. prosinca 2008. godine, a solemniziranog kod javnog bilježnika Bože Markovića iz Malog Lošinja pod brojem: OV-8870/2008 dana 30. prosinca 2008. godine, na stanu opisanom u odjeljku All u vlasništvu Gagulić Antuna, upisanog založnog prava u iznosu u od 644.000,00 kn uvećano za ugovorenu kamatu, zakonske zatezne kamate za zakašnjenje u plaćanju, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate sudske ili izvan sudske prirode u korist i na ime: UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE SKLOPLJEN DANA 04.12.2018., OVJERA BROJ: OV-17148/2018 18.12.2018, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERA BROJ: OV-637 OD 28. 03. 2018., NADOVJERENO POTVRDOM APOSTILLE BROJ: 1878/2 29.03.2018, PUNOMOĆ OVJERA BROJ: OV-42773 OD 12.08.2018., NADOVJERENO POTVRDOM APOSTILLE BROJ: 12125 08.08.2018sa Veneto Banca S.p.A. in L.c.a., OIB: 84716410423, Piazza G. B. Dall'Armi 1, Montebelluna (31044-Tv), Italija, u korist i na ime novog založnog vjerovnika: SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ - SGA S.P.A., OIB: 29163637960, VIA SAN GIACOMO 19, 80133 NAPULJ, ITALIJA

- na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine sklopljenom dana 04. rujna 2012. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Marije Grozdanić-Dekleva iz Rijeke, pod brojem: OV-9633/2012 dana 12. rujna 2012. godine, upisuje se založno pravo na stanu pblžiše opisanom u odjeljku All (dva), u vlasništvu ADRIATIKA NEKRETNINE Lošinj, d.o.o. Mali Lošinj, Vladimira Gortana 9, u iznosu od 644.000,00 kn uvećano za ugovorenu kamatu, zakonske zatezne kamate za zakašnjenje u plaćanju, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate sudske ili izvan sudske prirode u korist:UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, PUNOMOĆ OVJERA BROJ: OV-42773 OD 12.08.2018., NADOVJERENO POTVRDOM APOSTILLE BROJ: 12125 08.08.2018,SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERA BROJ: OV-637 OD 28. 03. 2018.,NADOVJERENO POTVRDOM APOSTILLE BROJ: 1878/2 29.03.2018, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE SKLOPLJEN DANA 04.12.2018., OVJERA BROJ:

OV-17150/2018 18.12.2018 SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ - SGA S.P.A., OIB: 29163637960, VIA SAN GIACOMO 19, 80133 NAPULJ, ITALIJA

- na temelju Ugovora o najmu od 24.08.2015.g. ovjerenog kod javnog bilježnika Vesne Švegović iz Rijeke pod br.OV-558/15 dana 24.08.2015.g., upisuje se najam na stanu поближе opisanom u odjeljku A II, u vlasništvu ADRIATIKA NEKRETNINE LOŠINJ d.o.o., Mali Lošinj, Vladimira Gortana 9, OIB: 66343764424, u korist i na ime: DONNA GABRIELLA, OIB: 30459371774, ITALIJA, TRST, VIA DEI BIDISCHIN I 2/02.

Pri tome se nalaže Općinskom sudu u Rijeci zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj izvršiti brisanje u ovoj izreci navedenih zabilježbi i tereta, te uknjižbu prava vlasništva kupca GIORGIA SLOKAR, VIA TRENTA OTTOBRE 3, TRIESTE, ITALIJA, OIB: 55722199613 na navedenoj nekretnini na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovog suda da je kupac GIORGIA SLOKAR, VIA TRENTA OTTOBRE 3, TRIESTE, ITALIJA, OIB: 55722199613 položio kupovninu.

V. Nekretnina iz točke I. izreke ovog rješenja predat će se kupcu zaključkom o predaji nekretnine nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što kupac uplati kupovninu u cijelosti.

VI. Ako kupac ne uplati kupovninu u roku koji mu je određen, nekretnina će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene odnosno (ako nema takvih kupaca) sud će rješenjem oglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

VII. Ovo će se rješenje objaviti na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova i na mrežnim stranicama Financijske agencije.

VIII. Smatra će se da je dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećega dana od dana njegova isticanja na e-Oglasnoj ploči suda. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpравak rješenja.

IX. Nalaže se Općinskom sudu u Rijeci zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj da u zemljišnim knjigama izvrši zabilježbu dosude nekretnina opisanih u točki I. izreke ovog rješenja.“

2. Iz obrazloženja odluke proizlazi da je donesena na temelju odredbe čl. 103. do 106. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20; dalje: OZ).

3. Protiv navedenog rješenja žalbu je podnio razlučni vjerovnik Giorgia Slokar zbog pogrešne primjene materijalnog prava i pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja s prijedlogom ovom sudu preinačiti pobijano rješenje podredno ukinuti i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje. U žalbi navodi da je sud pogrešno primijenio odredbe čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ) i čl. 107. Ovršnog zakona jer je u pobijanom rješenju propustio utvrditi da se žaliteljica kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine oslobađa od polaganja kupovnine obzirom da je njezina tražbina veća od kupovnine. Navodi da je žaliteljica više puta tijekom trajanja prve elektroničke dražbe izjavila da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, poziva se na odredbu čl. 107. st. 1. Ovršnog zakona i predlaže

sudu osloboditi ga od polaganja kupovnine s obzirom na to da je tražbina žaliteljice viša od kupovnine. U prijedlogu za ispravak pobijanog rješenja, podredno žalbi od 16. rujna 2021. ponavlja navode iz žalbe te predlaže da sud ispravi pobijano rješenje u točki IV. izreke jer zemljišnoknjižni upisi, zabilježbe i tereti nisu ispravno navedeni, konkretno upis pod brojem Z-18550/2021, prijedlog od 1. lipnja 2021.

4. Stečajni upravitelj Dražen Ezgeta u odgovoru na žalbu navodi da predmetnu nekretninu žaliteljica nije kupila za utvrđenu vrijednost pa nisu ispunjeni uvjeti iz čl. 247. st. 7. Stečajnog zakona, a žaliteljica nije jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine.

5. Žalba je osnovana.

6. Ispitavši pobijano rješenje sukladno odredbi čl. 381. i čl. 365. st. 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP) u vezi s čl. 10. SZ-a u granicama žalbenih razloga, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud nalazi da pobijano rješenje nije pravilno i zakonito.

7. Prvostupanjski sud nije počinio niti jednu od bitnih povreda odredaba postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti.

8. Iz dostavljene preslike dijela spisa proizlazi da je rješenjem suda poslovni broj St-201/2020-21 od 4. veljače 2021. određena prodaja nekretnine dužnika u stečajnom postupku upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj, k.č.br. 1860 u naravi stan na prvom katu zgrade Mali Lošinj, Priko 28, sagrađene na k.č.:1860, koji se stan sastoji od dnevnog boravka, dvije sobe i kuhinje u ukupnoj površini od 42,69 m<sup>2</sup>, upisano u z.k.ul.br. 1096, broj poduloška:492, knjiga PU: Mali Lošinj – Grad, da se radi o nekretnini na kojoj postoji razlučno pravo, da je utvrđena vrijednost nekretnine zaključkom od 28. travnja 2021. i iznosi 530.016,06 kn, da je žaliteljica 5. svibnja 2021. dostavila sudu prijedlog za stupanje u stečajni postupak kojem je priložila Ugovor o ustupu i prijenosu tražbine od 10. ožujka 2021. koji je sklopila sa razlučnim vjerovnikom Amco – Asset management Company S.P.A., Napulj, Italija, da iz rješenja Općinskog suda u Rijeci poslovni broj Z-18550/2021-5 od 13. srpnja 2021. proizlazi da je na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu tražbine od 10. ožujka 2021. dopušten upis novog založnog vjerovnika (na predmetnoj nekretnini), odnosno na žaliteljicu, da je žaliteljica podneskom od 14. srpnja 2021. dostavila sudu izvadak iz zemljišne knjige iz kojeg proizlazi da je upisana kao založni vjerovnik, da je žaliteljica podneskom od 30. srpnja 2021. izjavila sudu da kupuje predmetnu nekretninu po utvrđenoj cijeni i stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog vjerovnika te predlaže sudu da je oslobodi od polaganja kupovnine, sukladno odredbi čl. 107. Ovršnog zakona. Iz podatka u spisu proizlazi da tražbina po osnovi razlučnog prava prema obračunu razlučnog vjerovnika iznosi 1.313.642,48 kn te da je predmetna nekretnina prodana na prvoj javnoj dražbi žalitelju za kupovninu u iznosu od 616.512,05 kn.

9. Nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini (čl. 247. st. 1. SZ-a). Prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine (čl. 247. st. 7. SZ-a).

10. Sukladno odredbi čl. 107. Ovršnog zakona ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje (st. 1.). Ako je kupovina viša od njegove ovršne tražbine ovrhovoditelj je dužan položiti razliku do punog iznosa kupovnine (st. 2.). Ove odredbe primjenjuju se i kad je kupac osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine, s time da je ona dužna položiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka iz čl. 113. OZ-a na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine (st. 3.). Sud može odlučiti da kupac koji je osoba koja ima pravo na namirenje iz kupovnine ne položi dio kupovnine za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju (st. 4.). O oslobođenju kupca od polaganja kupovnine prema odredbama stavaka 1. do 4. tog članka sud odlučuje, na temelju zahtjeva kupca postavljenog najkasnije na ročištu za dražbu, u rješenju o dosudi (st. 5.).

11. U konkretnom slučaju, budući da je kupac razlučni vjerovnik (koji se namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine) i koji je stavio u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi kupoprodajne cijene, on nije dužan položiti kupovninu.

12. Međutim, ako sud nekretninu dosudi razlučnom vjerovniku na temelju izjave iz čl. 247. st. 7. SZ-a, sud će pozvati razlučnog vjerovnika kao kupca da položi na račun suda trošak unovčenja nekretnine budući da je razlučni vjerovnik prebio svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene. Troškovi se namiruju iz ostvarene kupovnine koja u takvom slučaju nije uplaćena. Tek nakon uplate troškova unovčenja i pravomoćnosti rješenja o dosudi, sud će predati nekretninu kupcu i donijeti rješenje o namirenju razlučnog vjerovnika iz kupovnine umanjene za troškove unovčenja. Prvostupanjski sud o tome nije naveo niti riječ i u potpunosti je propustio to cijeniti kao što nije naveo niti riječi o postojanju razlučnog prava, o tome je li žalitelj prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu te o izjavi žalitelja.

13. Kako su, dakle, osnovani žalbeni navodi o pogrešnoj primjeni materijalnog prava i pogrešno utvrđenom činjeničnom stanju, a prvostupanjski sud je pobijanim rješenjem pogrešno pozvao žaliteljicu na polaganje kupovnine, valjalo je na temelju odredbe čl. 380. t. 3. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a, uvažiti žalbu te ukinuti prvostupanjsko rješenje i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

14. U ponovnom postupku prvostupanjski sud će pravilno primijeniti zakonske odredbe na koje je upućen u ovoj odluci, donijeti odluku o troškovima unovčenja pri čemu će razlučnog vjerovnika pozvati položiti novčani iznos s osnove troškova unovčenja nekretnine i nakon toga donijeti pravilnu i zakonitu odluku.

Zagreb, 11. studenog 2021.

Predsjednik vijeća  
Kamelija Parać

Broj zapisa: **eb301-d64bd**

Kontrolni broj: **0ffbba-98d69-744d2**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=KAMELIJA PARAĆ, 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.