



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

Poslovni broj: PŽ-4219/2025-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Branke Ćiraković, predsjednice vijeća, dr. sc. Srđana Šimca, suca izvijestitelja i Draženke Deladio, članice vijeća, u stečajnom postupku koji se vodi nad dužnikom KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o., OIB: 40498301834, Viškovo, Vozišće 5, odlučujući o žalbi izlučnih vjerovnika K.N. AGENCIJA d.o.o., OIB: 53429921562, K.N. POSLOVODSTVO d.o.o., OIB: 38146456522 i K.N. GRAD d.o.o., OIB: 92593330204, svi na adresi Vozišće br. 5., Viškovo, koje zastupa punomoćnik Zinko Grgurić, odvjetnik u Rijeci, protiv rješenja Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-1026/2016-288 od 17. rujna 2024. i rješenja poslovni broj St-1026/2016-291 od 19. rujna 2024., u sjednici vijeća održanoj 19. studenoga 2025.

riješio je

I. Uvažava se žalba izlučnih vjerovnika K.N. AGENCIJA d.o.o. K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. i K.N. GRAD d.o.o. svi iz Viškova, ukida se rješenje Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-1026/2016-288 od 17. rujna 2024. i predmet vraća tom sudu na ponovan postupak.

II. Odbija se kao neosnovana žalba izlučnih vjerovnika K.N. AGENCIJA d.o.o. K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. i K.N. GRAD d.o.o. svi iz Viškova i potvrđuje se rješenje Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-1026/2016-291 od 19. rujna 2024.

Obrazloženje

1. Prvostupanjski sud je pobijanim rješenjem od 17. rujna 2024. odbio kao neosnovan zajednički prijedlog vjerovnika K.N. AGENCIJA d.o.o. K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. i K.N. GRAD d.o.o., svi iz Viškova, koji su prijavili postojanje izlučnog prava na imovini stečajne mase za odgodu postupka prodaje nekretnina pobliže određenih u izreci.

2. Prvostupanjski sud je primjenom odredbe čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24; dalje: SZ) kojom je propisano da se prodaja nekretnina u stečajnom postupku provodi odgovarajućom primjenom pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama, ocijenio da za odgodu prodaje trebaju biti ispunjene pretpostavke propisane u odredbi čl. 67. st. 1. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24) kojima je uređen institut odgode ovrhe na zahtjev treće osobe. Sukladno toj odredbi sud će na zahtjev osobe koja je tražila da se ovrha na određenom predmetu proglasi nedopuštenom odgoditi ovrhu u pogledu tog predmeta, ako ta osoba učini vjerojatnim postojanje svog prava te da bi provedbom ovrhe trpjela nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu. Prvostupanjski sud je ocijenio da za izlučne vjerovnike prodaja nekretnina u stečajnom postupku ne može predstavljati nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu zbog čega je odbio kao neosnovan prijedlog.

3. Prvostupanjski sud je pobijanim rješenjem od 19. rujna 2024. odbio prijedlog za zastoj postupka, iz razloga što niti Ovršnim zakonom, niti Zakonom o parničnom postupku koji se u stečajnom postupku primjenjuju na odgovarajući način nije predviđen zastoj postupka.

4. Predlagatelji su protiv pobijanih rješenja podnijeli žalbu zbog bitne povrede odredaba postupka, pogrešne primjene materijalnog prava i pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja.

5. Predlagatelji su u žalbi naveli da su suvlasnici nekretnine u naravi trgovačkog – poslovnog centra, upisane u zk. ul. 1508 k.o. Viškovo Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, kao k.č. br. 1469/1 poslovna zgrada, dvorište i garaža površine 3702 m² i k.č.br. 1469/2 dvorište površine 150 m². Oni su zajedno s ostalim suvlasnicima na čije suvlasničke dijelove otpada ukupno 92% idealnog dijela nekretnine, podneskom od 23. ožujka 2023. obavijestili stečajni sud o postojanju izlučnog prava na posebnim dijelovima zgrade na kojima je u zemljišnim knjigama upisano dužnikovo (etažno) vlasništvo, a koje su predmet prodaje u stečajnom postupku.

6. Predlagatelji su ujedno, kao suvlasnici zgrade na čijim je suvlasničkim dijelovima uspostavljeno etažno vlasništvo na pojedinim poslovnim prostorima, pokrenuli izlučnu parnicu koja se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod poslovnim brojem P-395/2024 (ranije P-123/2023) protiv stečajnog dužnika. Tužbom zahtijevaju utvrđenje ništavosti dužnikovog očitovanja o uspostavi etažnog vlasništva prema elaboratu etažiranja koji je izradio Milan Čendak, stalni sudski vještak za graditeljstvo 5. srpnja 2004., kao i ništavosti izjave o suglasnosti ADDIKO BANK d.d., Zagreb, Slavenska avenija 6 (kao pravnog sljednika HYPO- ALPE-ADRIA BANK d.d., Zagreb) kao fiducijarnog vlasnika, i to u dijelu u kojem se dopušta uspostava prava vlasništva na pojedinim posebnim dijelovima (označenih kao 11. suvlasnički dio 400/6030 etažno vlasništvo (E-11) garaža broj g001 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m², što iznosi 400/6030 idealnog dijela; 24. suvlasnički dio 17/6030 etažno vlasništvo (E-24)- poslovni prostor broj S1.017 koji se

nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne prostorije površine 17,10 m², što iznosi 17/6030 idealnog dijela; 25. suvlasnički dio 357/6030, poslovni prostor S1.020. koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 356,60 m², što iznosi 357/6030 idealnog dijela; 26. suvlasnički dio etažno vlasništvo (E.-26) garaža broj G.o002 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m² i 43. suvlasnički dio 400/6030 etažno vlasništvo E-43 garaža broj G.003 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m², što iznosi 400/6030 idealnog dijela), zahtijevaju uspostavu ranijeg zemljišno – knjižnog stanja kakvo je bilo prije ništetnog upisa i brisanje svih kasnijih upisa, utvrđenje da stečajni dužnik nije etažni vlasnik spornih posebnih dijelova, da nije vlasnik nekretnine označene kao k. č. br. 1469/2 pašnjak petračinac površine 239 m², upisane u zk. ul. 1955 k.o. Viškovo kao i utvrđenje prava suvlasništva tužitelja na istoj nekretnini te brisanje dužnikova prava vlasništva.

7. Predlagatelji smatraju da su u izlučnoj tužbi detaljno objasnili i dokazima potkrijepili da se faktično stanje korištenja trgovačko poslovnog centra u naravi razlikuje od upisanog zemljišnoknjižnog. Predlagatelji u bitnom tvrde da je uspostava etažnog vlasništva provedena i na onim dijelovima nekretnine koji ne predstavljaju samostalnu i odvojenu uporabnu cjelinu, već je riječ o zajedničkim dijelovima zgrade koji služe uporabi svih suvlasnika, ali i vanjskih korisnika trgovačko poslovnog centra. Konkretno, riječ je o etažama otvorenog parkirališta, terasi koja dijelom predstavlja pristupni put ulazu u poslovni trgovački centar te kontrolnoj sobi u kojoj je smještena telekomunikacijska oprema, alarmni i vatrododjavni sustav te nadzorni sustav koji služi svim suvlasnicima. Navedeno je potkrepljeno provedenim vještačenjem po stručnjaku geodetske struke. Predlagatelji tvrde da je uspostava etažnog vlasništva na spornim posebnim dijelovima suprotna dobivenoj građevinskoj dozvoli i namjeni građevine, čime su povrijeđeni prisilni propisi Zakona o gradnji, Zakona o prostornom uređenju, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i dr.

8. U slučaju da bi predlagatelji ishodili pravomoćnu sudsku presudu, sporne nekretnine bi se morale izdvojiti iz stečajne mase i predati izlučnim vjerovnicima, kao i svim ostalim suvlasnicima poslovnog trgovačkog centra. Prodajom spornih posebnih dijelova predlagateljima bi nastala nenadoknativa šteta, jer oni više ne bi mogli, neovisno o eventualnom uspjehu u parničnom postupku, ostvariti pravo suvlasništva. Također bi i funkcioniranje cijelog trgovačko poslovnog centra kao građevinske cjeline bilo dovedeno u pitanje jer niti suvlasnici niti korisnici centra ne bi mogli ući u centar, ne bi imali gdje parkirati automobile, ne bi bilo omogućeno sigurno korištenje zgrade i sl.

9. Predlagatelji su naveli da u pobijanom rješenju prvostupanjski sud uopće nije otklonio ove odlučne prigovorne tvrdnje zbog čega je počinjena bitna povreda postupka iz čl. 354. st. 2. t. 6. i 11. ZPP-a.

10. Osim spomenute parnice, koja predstavlja parnicu u povodu izlučne tužbe, a za koju su predlagatelji ishodili zabilježbu spora, oni vode pred Trgovačkim sudom u Rijeci i druge parnične postupke, pod poslovnim brojevima P-333/2021, P-648/2022 i P-650/2022 u kojima zahtijevaju utvrđenje ništetnosti ugovora o kreditu, ništetnosti ugovora o izdavanju devizne garancije i ništetnosti ugovora o ustupu

tražbine te uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja. Uspjehom u tim parnicama, predlagatelji ne bi ostvarili samo korist za sebe već i za stečajnog dužnika, jer ujedno zahtijevaju povrat u stečajnu masu svih isplata koje su razlučni vjerovnici stekli na temelju ništetnih pravnih poslova i isprava. Također bi razlučni vjerovnik izgubio mogućnost kupnje spornih nekretnina u postupku javne dražbe stavljanjem u prijeboj svoje tražbine s protupotraživanjem isplate kupovnine.

11. Prvostupanjski sud nije u obrazloženju svoje odluke iznio bilo kakve razloge zbog čega drži da su tvrdnje predlagatelja neosnovane i nije proveo test bi li štetne posljedice koje bi nastale nastavljanjem postupka prodaje u vidu nastanka eventualne obveze stečajnog dužnika na povrat nekretnina i/ili isplate naknade za izlučna prava u smislu odredaba čl. 147. i 148. SZ-a, bile veće ili manje od onih koje bi nastupile odgodom prodaje nekretnina u stečajnom postupku, a što je sve potrebno vrednovati sukladno jedinstvenoj sudskoj praksi višeg suda.

12. Predlagatelji u žalbi općenito izražavaju nezadovoljstvo načinom upravljanja stečajnim postupkom, neažurnim postupanjem stečajnog suda u vidu neodlučivanja o podnesenom prijedlogu za prekid postupka prodaje nekretnina i prijedlogu za određivanje privremene mjere.

13. Predlagatelji pobijaju i rješenje prvostupanjskog suda od 19. rujna 2024. kojim je odbijen njihov prijedlog za zastoj postupka prodaje nekretnina u stečajnom postupku. Predlagatelji naglašavaju da su sudovi u sličnim predmetima, kada se vodi izlučna parnica, zastajali s postupkom prodaje. Dostavljaju i sudsku praksu ovoga suda o tome da prvostupanjski sud može zaključkom odrediti zastoj postupka prodaje.

14. Žalba izlučnih vjerovnika kojom pobijaju rješenje prvostupanjskog suda od 17. rujna 2024. je osnovana, dok žalba na rješenje od 19. rujna 2024. nije osnovana.

15. Ovaj sud je ispitao pobijano rješenje na temelju odredbe čl. 365. st. 2. u vezi s čl. 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11 - pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19 i 80/22; dalje: ZPP) i čl. 10. SZ-a, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava (čl. 356. ZPP-a).

16. Prije svega, ovaj sud smatra da je pogrešno shvaćanje prvostupanjskog suda da prodajom spornih nekretnina kao pojedinih dijelova imovine stečajnog dužnika u stečajnom postupku niti načelno izlučnim vjerovnicima ne bi mogla nastati nenadoknativa ili teško nadoknativa šteta, a sve bez da je uopće ispitao okolnosti konkretnog slučaja.

17. Izlučni vjerovnici svoja prava ostvaruju izvan stečajnog postupka, u smislu odredbe čl. 147. SZ-a. Međutim, ako se postojanje izlučnog prava pokaže osnovanim, odnosno ako izlučni vjerovnici ostvare uspjeh u pokrenutoj parnici, sporne nekretnine bi se morale izdvojiti iz stečajne mase i predati izlučnim vjerovnicima. Ako bi se one u međuvremenu prodale, to više ne bi bilo moguće pa bi za izlučne vjerovnike nastala prava propisana u odredbi čl. 148. st. 3. SZ-a (pravo na

protučinidbu ako protučinidba nije ispunjena ili pravo na protučinidbu iz stečajne mase, ako se protučinidba može izdvojiti iz stečajne mase ili pravo na naknadu štete kao vjerovnici stečajne mase).

18. U svrhu procjene potencijalnih štetnih posljedica koje bi prodajom nekretnina mogle nastati za dužnika, ovaj sud napominje da na spornim nekretninama postoje upisana založna prava i da razlučni vjerovnici imaju pravo na odvojeno namirenje iz iznosa ostvarenog prodajom (čl. 149. u vezi s čl. 248. SZ-a). Također nije neuobičajeno da razlučni vjerovnici kao potencijalni ponuditelji na elektroničkoj javnoj dražbi koriste mogućnost stavljanja u prijeboj vlastite tražbine s protupotraživanjem po osnovi uplate kupovnine (čl. 107. st. 1. OZ-a). Zato postoji mogućnost nastanka situacije da protučinidba za prodane nekretnine ne bude primljena u stečajnu masu, a istovremeno nastane obveza naknade štete za izlučne vjerovnike tada u statusu vjerovnika stečajne mase, ako bi se njihove tvrdnje pokazale osnovanima.

19. Osim toga, ovaj sud upozorava da su izlučni vjerovnici tvrdili da su na spornim nekretninama ishodili zabilježbu sporan u povodu parnice koja se vodi po izlučnoj tužbi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod poslovnim brojem P-395/2024 (ranije P-123/2023) protiv stečajnog dužnika, što bi moglo imati odvrćajući utjecaj na zainteresirane osobe za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi i na taj način negativno utjecati na potencijalnu kupoprodajnu cijenu i na daljnje namirenje svih vjerovnika u ovom postupku. Sve ove okolnosti prvostupanjski sud je trebao vrednovati, a što je propustio učiniti.

20. Također, izlučni vjerovnici su tvrdili da bi oni, pored potencijalnog gubitka ostvarenja prava suvlasništva na spornim nekretninama kao faktičnim zajedničkim dijelovima zgrade, kao i nemogućnosti ostvarenja prava na protučinidbu u vidu izdvajanja kupoprodajne cijene ili naknade štete iz stečajne mase, mogli biti oštećeni i nemogućnošću funkcioniranja trgovačkog poslovnog centra kao cjeline, dakle uznemiravanjem svojeg postojećeg prava vlasništva na posebnim dijelovima trgovačkog poslovnog centra kao nekretnine u suvlasničkoj zajednici. Prvostupanjski sud je u pobijanom rješenju propustio ispitati vjerojatnost nastanka ove vrste štete za izlučne vjerovnike.

21. Kako prvostupanjski sud, uslijed pogrešnog pravnog pristupa o načelnoj nemogućnosti nastanka nenadoknadive ili teško nadoknadive štete za izlučne vjerovnike prodajom spornih nekretnina u stečajnom postupku, nije ispitao okolnosti o kojima ovisi svrsishodnost prodaje, pobijano rješenje ne sadrži razloge o odlučnim činjenicama. Zato je odlučeno kao u točki I. izreke (čl. 380. t. 3. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a). Prvostupanjski sud će u nastavku postupka ispraviti nedostatke na koje ga je upozorio ovaj sud.

22. U odnosu na rješenje prvostupanjskog suda od 19. rujna 2024. kojim je odbijen prijedlog za zastoj postupka prodaje spornih nekretnina, ovaj sud ističe da premda stečajni sud ima mogućnost faktično zastati s prodajom nekretnina u stečajnom postupku dok se ne okonča parnica koja se vodi po izlučnoj tužbi, nakon donošenja Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku

(„Narodne novine“ broj 80/22) koji je stupio na snagu 19. srpnja 2022., primjena instituta zastoja više nije predviđena u parničnom postupku. Posljedično, takav se institut ne može po načelu analogije primjenjivati u stečajnom postupku. Također, njegova primjena nije predviđena niti pravilima ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama. Zato je odlučeno kao u točki II. izreke (čl. 380. t. 2. u vezi s čl. 10. SZ-a).

Zagreb, 19. studenoga 2025.

Predsjednica vijeća
Branka Ćiraković

Broj zapisa: **9-3087f-d1240**

Kontrolni broj: **0c8ba-725f7-b8c43**

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.