



REPUBLIKA HRVATSKA  
Trgovački sud u Zagrebu  
Zagreb, Trg J. F. Kennedyja 11

Poslovni br.:38.Ovr-304/2017.

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu toga suda Romini Markovinović, temeljem prijedloga više sudske savjetnice Daniele Nizić, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja BAT HRVATSKA d.o.o. u likvidaciji, Zagreb, Avenija Dubrovnik 16, OIB: 54048742203, kojeg zastupa punomoćnik Goran Durmiš, odvjetnik iz Odvjetničkog društva Bekina, Škurla, Durmiš i Spajić d.o.o., protiv ovršenika RAUL d.o.o. u stečaju, Zagreb, Šubićeva 2, OIB: 75413366738, kojeg zastupa stečajni upravitelj Marija Vujčić Turkulin, Zagreb, Vrtlarska 3, radi ovrhe na nekretninama, 19. ožujka 2024.

### riješio je

I/ Nekretnina ovršenika RAUL d.o.o. u stečaju, Zagreb, Šubićeva 2, OIB: 75413366738, upisane u zemljišne knjige zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul. 24936 k.o. Grad Zagreb, kč. br. 8585/56 u naravi kuća br. 26 dvije zgrade i dvorište u Zelengaju, ukupne površine 655 m<sup>2</sup> i to poduložak 3, etaža 12,474/100 (E-3) u naravi peterosobni stan u suterenu I (kota-4,50) i spremište br. 1 u suterenu II (kota-6,00) i natkriveno parkiralište br. 1 i 2 u prizemlju (kota-0,00) ukupne površine 124,15 čm u etažnom nacrtu označeno narandžastom bojom,

dosuđuje se kupcu POLIS d.o.o., OIB: 87142260560, Hrašće Turopoljsko, Pinturska 17, za cijenu od 289.972,13 eur.

II/ Kupac POLIS d.o.o., OIB: 87142260560, Hrašće Turopoljsko, Pinturska 17 oslobađa se od polaganja kupovnine, osim u dijelu koji odgovara troškovima postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine.

III/ Nekretnine određene točkom I/ zaključka predat će se u vlasništvo kupcu POLIS d.o.o., OIB: 87142260560, Hrašće Turopoljsko, Pinturska 17 posebnim zaključkom o predaji nakon što ovo rješenje postane pravomoćno, a kupac plati:

- troškove ovršnog postupka sukladno čl. 113. Ovršnog zakona ("Narodne

novine" br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, dalje u tekstu: OZ), o kojima će biti odlučeno posebnim rješenjem nakon ročišta za diobu u ovom ovršnom postupku.

- troškove unovčenja predmeta razlučnog prava zajedno sa troškovima u stečajnom postupku sukladno čl. 248. i 254. Stečajnog zakona ("Narodne novine" br. 71/15 i 104/17, dalje u tekstu: SZ), o kojima će biti odlučeno posebnim rješenjem nakon ročišta za diobu u stečajnom postupku.

IV/ Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu, izvršiti zabilježbu dosude nekretnina pod točkom I/ zaključka u korist razlučnog vjerovnika POLIS d.o.o., OIB: 87142260560, Hrašće Turopoljsko, Pinturska 17.

V/ Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što razlučni vjerovnik plati troškove iz točke II/ rješenja:

- izvršiti upis prava vlasništva u korist razlučnog vjerovnika POLIS d.o.o., OIB: 87142260560, Hrašće Turopoljsko, Pinturska 17, na dosuđenim nekretninama iz točke I/ ovog rješenja, te,

- izvršiti brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom dosuđenih nekretnina, i to založnih prava uknjiženih na nekretnini i ostalih osobnih služnosti osim stvarnih služnosti, stvarnih tereta i prava građenja, te osobnih služnosti upisanih prije predmetne ovrhe (čl. 86. i 87. OZ-a), a koje su upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu kako slijedi i to:

- uknjižbe založnog prava pod brojem Z-5498/09 od 02. veljače 2009. te uknjižbe ustupanja založnog prava pod brojem Z-25666/23 od 08. svibnja 2023.,

- uknjižbe založnog prava pod brojem Z-12827/11 od 14. ožujka 2011., te uknjižbe ustupanja založnog prava pod brojem Z-13730/21 od 11. ožujka 2021.

- uknjižbe založnog prava pod brojem Z-44964/14 od 24. listopada 2014.

- zabilježbe ovrhe pod brojem Z-36076/15 od 29. rujna 2015. temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-9444/15 od 17. rujna 2015

### Obrazloženje

1. Dana 12. prosinca 2023. sud je donio rješenje o dosudi nekretnine u odnosu na nekretninu iz točke izreke I/ rješenja na koje rješenje je razlučni vjerovnik POLIS d.o.o., OIB: 87142260560, Hrašće Turopoljsko, Pinturska 17 uložio žalbu. Odlukom od 19. veljače 2024. Visoki trgovački sud je ukinuo predmetno rješenje od 12. prosinca 2023. godine i vratio sudu predmet na ponovni postupak. U bitnom ističe da u situaciji kada prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu za vrijeme trajanja elektroničke javne dražbe dostavi izjavu, u smislu odredbe čl. 247. st. 7. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15; dalje u tekstu: SZ), te na elektroničkoj javnoj dražbi za nekretninu bude ponuđena cijena manja od njezine utvrđene vrijednosti, nekretnina se ima dosuditi prvom razlučnom vjerovniku u prednosnom redu.

2. Uvidom u Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi FINA-e od 03.

kolovoza 2023. i to Listu ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju (list 956 spisa) utvrđeno je da je ponuditelj TVORNICA KULTURE d.o.o., OIB: 84145279743, Zagreb, Ulica Pavla Šubića 2, dala najpovoljniju ponudu i to u iznosu od 250.751,79 eur.

3. Podneskom od 01. kolovoza 2023. je POLIS d.o.o., OIB: 87142260560, Hrašće Turopoljsko, Pinturska 17, kao razlučni vjerovnik i kao kupac dao izjavu kupuje nekretninu ovršenika opisanu u točki I/ izreke rješenja, te da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s tražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

4. Prema pravnom shvaćanju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske zauzetom na 30. sjednici Odjela trgovačkih i ostalih sporova od 9. studenoga 2017. prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu ne mora biti ponuditelj u elektroničkoj javnoj dražbi da bi njegova izjava da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine imala pravni učinak, a izjavu mora dati najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe.

5. Prema odredbi čl. 107. st. 1. OZ-a 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. Stavkom 2. iste odredbe određeno je da ako kupovнина iznosi više od njegove ovršne tražbine, ovrhovoditelj je dužan položiti razliku, dok je stavkom 3. određeno da se odredbe st. 1. i 2. toga članka primjenjuju 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 na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine (članak 113.). Člankom 113. st. 1. propisano je kako se iz iznosa dobivenog prodajom namiruju prvenstveno, i to ovim redosljedom : 1. troškovi ovršnog postupka koji se tiču sudskih pristojbi i plaćenih predujmova za provedbu ovršnih radnji; 2. porezi i druge pristojbe dospjele za posljednju godinu koje terete prodanu nekretninu.

6. Isto tako, razlučni vjerovnik kao kupac nije oslobođen plaćanja iznosa za stvarno nastale troškove unovčenja budući da je nad ovršenikom otvoren stečajni postupak. Obzirom da je ovršenik pravna osoba nad kojom je otvoren stečaj, u konkretnom slučaju primjenjuje se Stečajni zakon kao *lex specialis*, imajući u vidu kada je otvoren stečaj nad ovršenikom (24. svibnja 2022.).

7. Prema ocjeni suda kupac se u konkretnom slučaju može osloboditi od polaganja kupovnine, ali je pri tome dužan snositi troškove u skladu s čl. 254., u vezi s čl. 248. SZ. SZ u odredbi čl. 247. st. 1. propisuje da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili

razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini. U odnosu na obračun troškova i namirenje razlučnih vjerovnika SZ specijalnom odredbom iz čl. 248. uređuje pitanje obračuna troškova i namirenja ove grupe vjerovnika. U suprotnom bi svi troškovi koji terete nekretninu na kojoj postoji razlučno pravo pali na teret stečajnih vjerovnika, a ne razlučnog koji se odvojeno namiruje iz predmeta razlučnog prava. Slijedom navedenog, na obračun troškova i namirenje vjerovnika u konkretnom slučaju primjenjuju se odredbe čl. 248. i 254.

8. Zakonom o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona ("Narodne novine" br. 104/17) izmijenjene su odredbe čl. 253. o raspodjeli utrška i čl. 254. o obračunu troškova tako što je određeno da će se nakon unovčenja u stečajnu masu najprije unijeti iznos potreban za naknadu troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava i naknadu troškova njegova unovčenja te da je stečajni upravitelj dužan sudu dostaviti obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova njegova unovčenja, za razliku od prvotnog uređenja prema kojemu se u čl. 253. govorilo o naknadi troškova utvrđivanja tražbine ili unovčenja, a u čl. 254. o obračunu troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo.

9. Spomenute zakonske izmjene i dopune odnose se upravo na članke 253. i 254. Tako je sada odredbom čl. 253. st. 1. Stečajnog zakona propisano da će se, nakon što stečajni upravitelj unovči pokretnu stvar ili tražbinu, iz utrška u stečajnu masu prije svega unijeti iznos potreban za naknadu troškova utvrđivanja predmeta razlučnoga prava i naknadu troškova njegova unovčenja, dok je odredbama čl. 254. st. 2. određeno kako se određuju troškovi utvrđivanja predmeta razlučnoga prava, a st. 3. kako se određuju troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava.

10. Odredba čl. 248. st. 1. t. 1. Stečajnog zakona ostala je nepromijenjena. Ona uređuje postupak namirenja razlučnih vjerovnika nakon unovčenja nekretnina odnosno stvari i prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, na način da će se prvenstveno namiriti troškovi unovčenja iz čl. 254. ovoga Zakona, dakle, nije propisano da će se namiriti i troškovi utvrđenja predmeta razlučnoga prava. Člankom 254. st. 3. SZ propisano je kako se troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju paušalno u iznosu od 5 % od utrška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

11. Budući da je naknada troškova utvrđivanja predmeta razlučnoga prava propisana samo za slučajeve unovčenja pokretnih stvari i tražbina na kojima postoji razlučno pravo, proizlazilo bi da se takvi troškovi ne naknađuju u slučaju unovčenja nekretnina te stvari i prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, pa čak i nekretnina koje nisu upisane u zemljišnu knjigu. Na sjednici Odjela trgovačkih i drugih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske održanoj 18. ožujka

2019. prihvaćeno je pravno shvaćanje kako se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnina te stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi ne namiruju troškovi utvrđivanja predmeta razlučnoga prava, nego samo troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava, u slučaju kada je nekretnina upisana u zemljišne knjige, što je ovdje slučaj.

12. Nadalje, prema pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici Odjela za trgovačke i ostale sporove Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske održanom 19. lipnja 2008., razlučni vjerovnici dužni su participirati u troškovima stečajnog postupka (tako i odlukama ŽS u Zagrebu posl. br. Gžovr-7286/13 od 25. veljače 2014., ŽS u VŽ, Stalna služba u Koprivnici GŽ-4586/11-2 od 8. studenog 2011., ŽS u Osijeku GŽ 3569/2012-2 od 17.01.2013., ŽS u Zadru posl. br. GŽ ovr-133/18 od 23. ožujka 2018.). Stoga je razlučni vjerovnik kao kupac u obvezi platiti stvarne troškove koji terete nekretninu. Prema pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici Odjela za trgovačke i ostale sporove Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske održanom 19. lipnja 2008., troškovi unovčenja stvari su, osim troškova koji su u vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji, itd.), i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar. Troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu i namiruju se u okviru troškova unovčenja stvari iz čl. 164. SZ-a (stavak 2. članka 170. Stečajnog zakona "Narodne novine" broj 44/1996, 161/1998, 29/1999, 129/2000, 123/2003, 197/2003, 187/2004, 82/2006, 116/2010, 25/2012, 133/2012, 45/2013, 71/2015).

13. Shodno navedenom, sud je odlučio kao u točki II/ izreke rješenja.

14. O tome koji iznos s osnova troškova ovršnog postupka je dužan platiti kupac sukladno čl. 113. OZ-a, odlučiti će sud nakon ročišta za diobu kupovnine u ovršnom postupku.

15. O tome koji iznos s osnova troškova unovčenja predmeta razlučnog prava zajedno sa troškovima u stečajnom postupku sukladno čl. 248. i 254. SZ-a je dužan platiti kupac, sud će donijeti odluku posebnim rješenjem nakon ročišta za diobu u stečajnom postupku.

16. Shodno navedenom, odlučeno kao u točki III/ izreke rješenja.

17. Temeljem čl. 96. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj: 63/19) valjalo je po službenoj dužnosti naložiti zemljišnoknjižnom odjelu suda da izvrši upis zabilježbe dosude prodane nekretnine u zemljišnoj knjizi, odnosno odlučiti kao pod točkom IV/ izreke ovog rješenja.

18. Člankom 108. st. 1. OZ određeno je da će u rješenju o dosudi sud odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom. Stavkom 3. iste odredbe propisano je kako će zemljišnoknjižni sud obaviti upise iz stavaka 1. i 2. istoga članka na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu u skladu s tim rješenjem. Stavkom 4. iste odredbe određeno je da će nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac položi kupovninu, sud donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu. Shodno navedenom valjalo je odlučiti kao u toč. V/ izreke ovog rješenja.

U Zagrebu 19. ožujka 2024.

Sudac:  
Romina Markovinović

Nacrt odluke izradio  
sudski savjetnik:  
Daniela Nizić

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja nezadovoljna strana može izjaviti žalbu u roku 8 dana od dana primitka rješenja. Žalba se ulaže sustavom E-komunikacije, a putem ovog suda Visokom trgovačkom sudu RH.

Broj zapisa: **9-30865-238ae**

Kontrolni broj: **02f49-0b5d1-37151**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=ROMINA MARKOVINOVIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.