



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

Poslovni broj: PŽ-101/2026-2

**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 Mirne Maržić, predsjednice vijeća, Tatjane Kujundžić Novak, suca izvjestitelja i doc. dr. sc. Jelene Čuveljak, člana vijeća, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom PHOENIX PARK d.o.o. u stečaju, OIB: 63567988456, Sesvete, odlučujući o žalbi stečajnog dužnika kojeg zastupa stečajna upraviteljica Antonija Galić Kondža iz Zagreba, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj St-1700/2021 od 8. prosinca 2025., u sjednici vijeća održanoj 28. siječnja 2026.

**r i j e š i o   j e**

Uvažava se žalba stečajnog dužnika i ukida rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj St-1700/2021 od 8. prosinca 2025. u točki I. izreke.

**Obrazloženje**

1. Pobijanim rješenjem u točki I. izreke sud je odbio kao neosnovan prijedlog stečajnog upravitelja da se izdvoje u stečajnu masu troškovi unovčenja u iznosu od 91.810,27 EUR iz jamčevine položene u postupku prodaje nekretnina stečajnog dužnika PHOENIX PARK d.o.o. u stečaju, OIB: 63567988456, Sesvete, Sesvetska cesta 37, koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-23/2022, a koja je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišno knjižni odjel Sesvete, zk.ul. 7891, k.o. Sesvetski Kraljevec i to:

- kčbr. 511/3 - Sesvetska cesta, trafostanica Sesvetska cesta površine 25 m<sup>2</sup>, kuća br. 35 Sesvetska cesta površine 84 m<sup>2</sup>, dvorište Sesvetska cesta površine 24618 m<sup>2</sup>, ukupne površine 24727 m<sup>2</sup>,
- kčbr. 511/4 – Sesvetska cesta, Put Sesvetska cesta, površine 2967 m<sup>2</sup>,
- kčbr. 511/5 – Sesvetska cesta, zgrada Sesvetska cesta površine 1200 m<sup>2</sup>, dvorište Sesvetska cesta 6530 m<sup>2</sup>, ukupne površine 7730 m<sup>2</sup>,
- kčbr. 511/6 - Sesvetska cesta, Put Sesvetska cesta, površine 2629 m<sup>2</sup>,
- kčbr. 511/7 - Sesvetska cesta, Put Sesvetska cesta, površine 5206 m<sup>2</sup>,
- kčbr. 511/8 - Sesvetska cesta, Dvorište Sesvetska cesta, površine 11434 m<sup>2</sup>,
- kčbr. 511/9 - Sesvetska cesta, Put Sesvetska cesta, površine 1266 m<sup>2</sup>,
- kčbr. 511/10 – Sesvetska cesta, kuća br. 37 Sesvetska cesta površine 152 m<sup>2</sup>, dvorište Sesvetska cesta površine 4044 m<sup>2</sup>, ukupne površine 4196 m<sup>2</sup>,

- kčbr. 511/11 – Sesvetska cesta, dvorište površine 5512 m<sup>2</sup>,
- kčbr. 511/12 – Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 1314 m<sup>2</sup>,
- kčbr. 511/13 – Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 1452 m<sup>2</sup>,
- kčbr. 511/14 – Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 2 m<sup>2</sup>,

sveukupne površine 68102 m<sup>2</sup>.

U točki II. izreke odbačen je kao nedopušten prijedlog razlučnog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41, da se prebije tražbina razlučnog vjerovnika s kupoprodajnom cijenom polučenom prodajom nekretnine u ovršnom postupku koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-23/2022. U točki III. izreke utvrđeno je da je tražbina razlučnog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41, u iznosu od 2.064.504,11 EUR namirena prijebojem s ovršenikovom tražbinom za isplatom kupovnine u ovršnom postupku koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-23/2022.

2. Iz obrazloženja pobijanog rješenja proizlazi da je prvostupanjski sud tako odlučio na temelju odredbe čl. 248. st. 1. i čl. 254. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24) te čl. 107. i čl. 125. st. 4. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20 i 114/22; dalje: OZ).

Sud svoj stav zasniva na odluci ovog suda poslovni broj PŽ-4342/2023 od 23. siječnja 2024. prema kojoj troškovi unovčenja iz čl. 254. Stečajnog zakona nisu niti nastali budući da je ovršni sud donio rješenje o ovrsi, proveo zabilježbu ovrhe u zemljišnoj knjizi, odredio vrijednost nekretnine koja se prodaje, donio zaključak o prodaji, odredio uvjete prodaje, odredio visinu jamčevine, proveo javnu dražbu, donio rješenje o dosudi, odredio brisanje tereta i prava na nekretnini koja je bila prodana u ovršnom postupku, donio zaključak o predaji nekretnine. U toj odluci sud je zauzeo shvaćanje da bi prihvaćanjem stajališta prvostupanjskog suda vjerovnici, osim što bi morali snositi troškove ovršnog postupka, morali platiti i troškove koji nisu niti nastali, niti su učinjeni u okviru ovršnog postupka, a nisu nastali niti u stečajnom postupku, sve pozivom na shvaćanje Vrhovnog suda Republike Hrvatske izraženog u odluci poslovni broj Rev-895/2020-2 od 8. rujna 2020. Stoga sud zaključuje pozivajući se na navedene odluke da jamčevina (koju je kupac i razlučni vjerovnik položio radi sudjelovanja na javnoj dražbi ne predstavlja kupovninu iz koje je moguće namiriti troškove unovčenja u stečajnom postupku jer je kupac (razlučni vjerovnik) u cijelosti oslobođen od plaćanja kupovnine, slijedom čega ne postoje niti zakonski uvjeti za namirenje troškova stečajnog postupka iz položene jamčevine.

3. Protiv rješenja žalbu je podnio stečajni dužnik zbog svih žalbenih razloga, a iz sadržaja žalbe proizlazi da se žali na točku I. izreke rješenja. U žalbi u bitnome navodi kako je ovršni sud (Općinski sud u Sesvetama, Stalna služba u Vrbovcu) poduzeo samo dvije ovršne radnje – donio rješenje o ovrsi i odredio zabilježbu ovrhe u zemljišnim knjigama, dok je sve druge procesne radnje unovčenja imovine stečajnog dužnika na kojoj postoji razlučno pravo poduzeo stečajni upravitelj stečajnog dužnika i stečajni sud Trgovački sud u Zagrebu. Navodi kako je stečajni upravitelj za unovčenje nekretnine stečajnog dužnika sastavio i Financijskoj agenciji

podnio zahtjev za prodaju nekretnine po pravilima ovršnog postupka povodom kojeg je nekretnina i unovčena, obavijestio nositelja prava prvokupa o činjenici prisilnog unovčenja nekretnine, poduzimao parnične i ovrše radnje bez kojih ne bi ni bilo moguće unovčenje konkretnih nekretnina. U tom smislu je stečajni upravitelj osobno zastupao ovršenika, ovdje stečajnog dužnika, u parnicama radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, u višemilijunskoj parnici spornog prava vlasništva konkretne i jedine nekretnine stečajnog dužnika, a koja nekretnina je zbog stručnog zastupanja ostala jedina stečajna masa i iz koje se sada namiruje isključivo razlučni vjerovnik (parnica Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-348/2021). Dakle, prvostupanjski sud je pogrešno utvrdio činjenično stanje jer predmetna nekretnina nije prodana u klasičnoj ovrši, već je prodana pred stečajnim sudom primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku koja je odlukom sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu upisana u Ovr upisnik. Odluka sudske uprave ne može derogirati jasnu i nedvosmislenu zakonsku odredbu o unovčenju nekretnina na kojima postoji razlučno pravo i obvezi na namirenje troškova koji su nastali. Odlukom sudske uprave prvostupanjskog suda derogirana je jasna i nedvojbeni odredba čl. 169. st. 6. Stečajnog zakona čime je omogućeno da se sustavno zakidaju vjerovnici stečajne mase zbog tumačenja da su predmeti razlučnog prava unovčeni u ovrši, a ne u stečaju, a protiv koje vjerovnici stečajne mase nemaju nikakvog pravnog lijeka niti utjecaja, povrijeđeno je pravo vjerovnika stečajne mase na pošteno suđenje propisano čl. 6. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. U konkretnom slučaju stečajni upravitelj je zastupao dužnika u nekolicini parnica koje radi proglašenja ovrhe na nekretnini nedopuštenom, radi utvrđenja da nekretnina u stečajnu masu, radi utvrđenja da su sporazumi temeljem kojih su zasnovana založna prava ništetni, a kako je prethodno navedeno, stečajni upravitelj je čak u okviru ovršnog postupka poduzimao radnje u cilju unovčenja nekretnine koje su realno bile obveza suda. Stoga je izjednačavanje situacije u ovom postupku sa situacijom povodom koje je donesena odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske neosnovano i predstavlja pretjerani formalizam. Stečajnim zakonom propisani su troškovi bez kojih ne bi bio niti moguć nastavak i provedba prodaje nekretnine i namirenja razlučnog vjerovnika. Pogrešan i protivan zakonu zaključak suda kako plaćena jamčevina ne predstavlja kupovninu. Zaključak suda da bi izdvajanjem iz jamčevine u stečajnu masu troškova unovčenja u iznosu od 91.810,27 EUR razlučni vjerovnik bio oštećen je neosnovan jer se upravo razlučni vjerovnik usuglasio s obračunom troškova unovčenja i prijedlogom stečajnog upravitelja da se iz položene jamčevine namire troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava. Predlaže da ovaj sud ukine rješenje u pobijanom dijelu i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

4. Odgovor na žalbu nije podnesen.

5. Žalba je osnovana.

6. Pobijano rješenje ispitano je na temelju odredbi čl. 365. st. 2. i čl. 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19 i 80/22; dalje: ZPP) u vezi s čl. 10. Stečajnog zakona, u granicama žalbenih razloga, te 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 i pravilnu primjenu materijalnog prava.

7. Osnovano žalitelj ukazuje da je prvostupanjski sud zbog pogrešnog pravnog pristupa pozivanjem na odluku Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Rev-895/2020-2 od 8. rujna 2020., koja se ne može primijeniti na konkretan slučaj izveo pogrešan zaključak i odbio prijedlog stečajne upraviteljice da se izdvoje u stečajnu masu troškovi unovčenja u iznosu od 91.810,27 EUR, odnosno da se donese rješenje o namirenju.

8. Naime u odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske zauzet je sljedeći stav:

„Do primjene čl. 164.a st. 1. SZ odnosno čl. 170. SZ došlo bi u situaciji kada bi ovršni sud prodajom ostvario novčana sredstva koja su veća od tražbine ovrhovoditelja, odnosno osoba koja imaju pravo prvenstvenog namirenja. Treba dodati da u situaciji kada je ovršni sud donio rješenje o ovrsi, proveo zabilježbu ovrhe u zemljišnoj knjizi, odredio vrijednost nekretnine koja se prodaje, donio zaključak o prodaji, odredio uvjete prodaje, odredio visinu jamčevine, proveo javnu dražbu ili neposredno prodao nekretninu, donio rješenje o dosudi, odredio brisanje tereta i prava na nekretnini koja je bila prodana u ovršnom postupku, donio zaključak o predaji nekretnine, nisu nastali nikakvi troškovi unovčenja nekretnine u stečajnom postupku. Čak štoviše kada bi se prihvatilo shvaćanje revidenta vjerovnici, osim što moraju snositi troškove ovršnog postupka, morali bi platiti i troškove koji nisu niti nastali, niti su učinjeni u okviru ovršnog postupka, a nisu nastali niti u stečajnom postupku.“ Radi se o prodaji nekretnine u ovršnom postupku pred Općinskim sudom.

9. Iz isprava u spisu proizlazi.

- da je Općinski sud u Sesvetama, Stalna služba u Vrbovcu poslovni broj Ovr-1397/2019-17, 14. srpnja 2021. donio rješenje kojim je utvrdio prekid postupka na stečajnim dužnikom PHOENIX PARK d.o.o., oglasio se nenadležnim i ustupio predmet nadležnom Trgovačkom sudu u Zagrebu (str. 523.-524. spisa),

- da je Općinski sud prije nego se oglasio nenadležnim donio rješenje o ovrsi i odredio zabilježbu ovrhe u zemljišnim knjigama na spornim nekretninama,

- da je stečajni dužnik u sporovima oko nekretnina u ovršnom postupku osporio prigovore i vodio parnične postupke u predmetima poslovni broj P-348/21, P-1001/22 i P-1148/23 bez kojih ne bi ni bilo moguće unovčenje konkretnih nekretnina, odnosno da nekretnine ostanu u stečajnoj masi stečajnog dužnika,

- da je Trgovački sud u Zagrebu poslovni broj Ovr-23/2022 donio zaključak o prodaji nekretnina i utvrdio vrijednost nekretnina (str. 292.-299. spisa),

- da je provedena elektronička javna dražba od 12. siječnja do 26. siječnja 2023. i da je razlučnom vjerovniku B2 kapital dosuđene nekretnine za iznos od 2.064,504,11 EUR,

- da je održano ročište za diobu kupovnine (str. 534.-535. spisa).

10. Dakle, u konkretnom predmetu nekretnina se nije prodavala pred Općinskim sudom u Sesvetama, Stalnoj službi u Vrbovcu već pred Trgovačkim sudom u Zagrebu koji vodi stečajni postupak primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku, a nakon što se Općinski sud oglasio nenadležnim.

11. Činjenica da se prodaja vodila pod brojem Ovr, a ne brojem St, sama po sebi ne znači da se provodila prodaja u ovršnom postupku već uz primjenu odredbe čl. 169. st. 6. Stečajnog zakona, prema kojoj postupci ovrhe i osiguranja iz st. 5. ovoga članka koji su u tijeku u vrijeme otvaranja stečajnoga postupka prekidaju, bez obzira na to kada je ovršni postupak pokrenut, osim ako u ovršnom postupku već nije doneseno rješenje o namirenju razlučnog vjerovnika. Prekinute postupke ovrhe i osiguranja nastaviti će sud koji vodi stečajni postupak primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku. U st. (5) propisano je da nakon otvaranja stečajnoga postupka razlučni vjerovnici nisu ovlašteni pokrenuti postupak ovrhe ili osiguranja.

12. Dakle, u skladu s citiranom odredbom prekinute postupke ovrhe i osiguranja nastaviti će sud koji vodi stečajni postupak primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku u ovom slučaju Trgovački sud u Zagrebu, odnosno sud koji vodi stečajni postupak, a ne ovršni sud kao to pogrešno zaključuje sud.

13. Prema odredbi čl. 248. st. 1. Stečajnog zakona nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi sud će iz iznosa ostvarenoga prodajom: 1. namiriti troškove unovčenja iz čl. 254. ovoga Zakona, 2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redosljedu određenom pravilima ovršnoga postupka i 3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

14. Nesporno je da su se nekretnine kao jedina imovina stečajnog dužnika prodavale pred sudom koji vodi stečajni postupak po pravilima ovršnoga postupka (javna dražba). Isto tako je nesporno da su nastali troškovi vezani za prodaju spornih nekretnina u parnicama koje su se vodile pod poslovnim brojem P-348/21, P-1001/2022 i P-1148/23, zatim i troškovi koji izravno terete predmet razlučnog prava što je detaljno navedeno u podnesku stečajne upraviteljice (str. 502.-506. spisa).

15. Odredbom čl. 254. Stečajnog zakona je propisano da se troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju paušalno u iznosu od 5% od utška, 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 tog poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja (st. 3.).

16. Budući da su unovčene nekretnine pred sudom koji vodi stečajni postupak po pravilima ovršnoga postupka jedina imovina stečajnog dužnika, te da je pravomoćnim rješenjem suda od 21. studenog 2023., kupcu koji je ujedno i razlučni vjerovnik, dosuđena nekretnina za kupovninu u iznosu od 2.064.504,11 EUR i da je kupac pravomoćnim rješenjem suda oslobođen od polaganja kupovnine, ne znači da nije dužan platiti troškove unovčenja predmeta razlučnog prava za koje pogrešno sud navodi da nisu ni nastali, a što je sud dužan utvrditi u rješenju o namirenju.

17. Pritom sud pogrešno zaključuje da jamčevina (koju je kupac i razlučni vjerovnik položio radi sudjelovanja na javnoj dražbi) ne predstavlja kupovninu iz koje

je moguće namiriti troškove unovčenja u stečajnom postupku. Naime, u zaključku suda poslovni broj Ovr-23/2022 od 22. rujna 2022. u uvjetima prodaje navedeno je da je kupac dužan uplatiti kupovninu, odnosno razliku između uplaćene jamčevine i postignute cijene na dražbi, dakle jasno je da jamčevina predstavlja sastavni dio kupovnine. S obzirom da su nastali troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava i da se razlučni vjerovnik na ročištu za diobu kupovnine (str. 534.-535. spisa) složio s visinom troškova nastalih unovčenjem nekretnine opterećene razlučnim pravom, nejasan je stav suda da bi se na taj način oštetio razlučni vjerovnik. Suprotno izraženom stavu na taj način bi se isplatili troškovi stečajnog postupka, nagrada stečajnom upravitelju, a višak bi se podijelio stečajnim vjerovnicima.

18. Sud je zbog pogrešnog pravnog pristupa da nisu ni nastali troškovi unovčenja odbio prijedlog stečajne upraviteljice da se ti troškovi izdvoje u stečajnu masu. Međutim, prijedlog stečajne upraviteljice je bio da se nakon održanog ročišta za diobu kupovnine (10. srpnja 2025.) donese rješenje o namirenju (str. 538., 542. spisa), na čemu je inzistirao i razlučni vjerovnik (str. 536., 537. i 541. spisa), koje rješenje sud nije donio, a rješenje od 8. prosinca 2025. po svom sadržaju nije rješenje o namirenju. Stoga je na temelju odredbe čl. 380. st. 3. ZPP-a u vezi s čl. 10. Stečajnog zakona valjalo ukinuti pobijano rješenje i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

19. U ponovnom postupku sud će donijeti rješenje o namirenju i odlučiti o prijedlogu stečajnog dužnika uz pravilnu primjenu odredbi materijalnog prava.

Zagreb, 28. siječnja 2026.

Predsjednica vijeća  
Mirna Maržić

Broj zapisa: **9-30882-381e9**

Kontrolni broj: **0c962-cdf9e-e6db5**

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.