



**VISOKOM TRGOVAČKOM SUDU  
REPUBLIKE HRVATSKE**

putem

**TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

**Posl.br. P – 437/2024**

Pravna stvar:

Tužitelj: **EDIN DELIBEGOVIĆ iz Kastva, Rubeši 10E, OIB: 55110047297,**  
zastupan po punomoćnicima Zajedničkog odvjetničkog ureda Poldan,  
Gatara, Vižintin, Komorski, Babić i Fruk Morina iz Rijeke i Zagreba

Tuženik: **STEČAJNA MASA IZA I.B. NEKRETNINE d.o.o., Čavle, Soboli 10,**  
**OIB: 63729325670**

Radi: proglašenja ovrhe (unovčenja) nedopuštenom

**ŽALBA**

**tužitelja**

na presudu Trgovačkog suda u Rijeci, posl.  
br. P - 437/2024 od dana 23. prosinca 2025.  
godine

I Tužitelj podnosi žalbu protiv presude Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. P – 437/2024 od dana 23. prosinca 2025. godine, **pobijajući je u cijelosti**, iz svih zakonom predviđenih razloga, odnosno zbog bitne povrede odredaba postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava.

**Predmetna presuda nije na zakonu i činjenicama osnovana, a što tužitelj nastavno obrazlaže kako slijedi.**

II Uvodno označena presuda nema razloga o odlučnim činjenicama, a razlozi koji se navode u obrazloženju su protivni cjelokupnom stanju spisa zbog čega se osporena presuda

ne može valjano ispitati a što predstavlja bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. Zakona o parničnom postupku.

III Tužitelj je kao treća osoba zaključkom ovog suda od 17. srpnja 2024. godine upućen da u roku od 15 dana pokrene parnicu protiv tuženika radi proglašenja da ovrha (unovčenje) određena rješenjem od 31. kolvoza 2023. na predmetnoj nekretnini nije dopuštena.

Prvostupanjski sud pravilno utvrđuje da je nesporno kako je Općinski sud u Rijeci donio pravomoćnu presudu posl. br. P-525/2013 od 19. svibnja 2014., kojom je naloženo tuženiku da s tužiteljem zaključi ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine, kao i da je tužitelj protiv tuženika već podnio tužbu radi utvrđenja prava vlasništva i izdavanja predmetne nekretnine iz stečajne mase, koji se vodi pod posl. br. P-373/2024 pred Trgovačkim sudom u Rijeci.

Sud u toč. 16 obrazloženja pobijane presude navodi kako tužitelj nije dokazao da u pogledu predmeta ovrhe ima pravo koje bi spriječilo ovrhu jer da isti nije stekao vlasništvo nekretnine.

Međutim, sud propušta uzeti u obzir činjenicu da je tuženik sukladno članku 3. Ugovora o kupoprodaji prethodno trebao ishoditi brisovno očitovanja banke, a što je svakako bila ugovorna obveza prodavatelja. Dakle, ishodovanje brisovnog očitovanja **nije ovisilo o tužitelju, već je posljedica neispunjenja ugovorne obveze prodavatelja.**

Člankom 3. Ugovora o kupoprodaji nekretnine određeno je slijedeće:

*Članak 3.*

*Ugovorne strane suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena za nekretninu iz čl. 1 ovog ugovora iznosi 40.000,00 Eura (slovina:četrdesettisućaeura) u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.*

*Ugovorena kupoprodajna cijena sadrži:*

*vrijednost zemljišta i komunalnog uređenja po čl. 51. st. 14. Pravilnika o PDV-u osnovica za porez na promet nekretnina 10.000,00 Eur-a osnovica za obračun i plaćanje PDV-a tj. vrijednost građenja 24.390,24 Eur-a svota PDV-a 5.609,76 Eur-a ukupna ugovorena kupoprodajna vrijednost sa PDV-om 40.000,00 Eur-a.*

*Sukladno čl. 3. st. 4. Zakona o PDV-u na dio kupoprodajne cijene iz stavka 1. nije obračunat PDV i predstavlja osnovicu za obračun poreza na promet nekretnina, a koji porez je dužan podmiriti kupac i nije uključen u kupoprodajni ugovor.*

*Ugovorne strane suglasno određuju da je kupac isplatio prodavatelju iznos od 20.000,00 Eur-a (slovima:dvaesettisućaeura) u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja prigodom potpisa Predugovora o prodaji nekretnine.*

**Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će kupac ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 20.000,00 eur-a (slovima:dvadestetisućaeura) u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke platiti poslovnoj banci Erste&Steiermarkische bank d.d. po izdavanju brisovnog očitovanja za navedenu nekretninu.**

Dakle, tužitelj nije niti mogao ispuniti svoju obvezu iz Ugovora, iz razloga što je toj obvezi sukladno članku 3. Ugovora prethodila obveza prodavatelja, a to je ishođenje brisovnog očitovanja koju obvezu prodavatelj nije ispunio.

Nadalje, člankom 4. Ugovora, odnosno presude, propisano je sljedeće:

*„Prodavatelj je nekretninu opisanu u čl. 1. ovog Ugovora predao u posjed Kupcu odmah nakon potpisivanja predugovora o kupnji nekretnina.“*

Prema tome, **tužitelju je nekretnina predana u posjed od strane tadašnjih zakonskih zastupnika tuženika, a do konačne isplate kupoprodajne cijene nije došlo iz razloga što se nije ostvario uvjet iz čl. 3. stavak 5. ugovora**, a za navedeno nije odgovoran tužitelj. Tužitelj je i u svom iskazu naveo kako je spreman platiti ostatak kupoprodajne cijene pod uvjetom ispunjenja obveza iz čl. 3. st. 5. ugovora o kupoprodaji, odnosno presude.

Uz navedeno, tužitelj upućuje i na članak 7. Ugovora, u kojem je propisano sljedeće:

*„Prodavatelj ovlašćuje Kupca da temeljem ovog ugovora, bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja, ishodi u zemljišnim knjigama uknjižbu prava vlasništva na nekretnini opisanoj u članku 1. Ovog ugovora na svoje ime, kao i upis prava služnosti provoza i pješačkog prolaza opisanog u stavku 2. članka 5. ovog Ugovora.“*

Dakle, tužitelj je sukladno članku 7. Ugovora imao pravo ishoditi uknjižbu prava vlasništva na nekretnini, međutim isti to nije mogao učiniti iz razloga što tuženik nije ishodio brisovno očitovanje, odnosno nije bio ispunjen uvjet iz članka 3. stavak 5. Ugovora. Slijedom navedenog, tužitelj je bio **onemogućen upisati se kao vlasnik predmetne nekretnine** isključivo postupanjem tuženika, iako je temeljem Ugovora imao pravo upisati se kao vlasnik.

III Također, stečajna upraviteljica je bila upoznata sa sadržajem kupoprodajnog ugovora, odnosno presudom Općinskog suda u Rijeci, posl.br. P-525/2013 od 19. svibnja 2014. godine te obzirom na postojanje ugovora o kupoprodaji nekretnine nije postupila sukladno odredbi čl. 181. Stečajnog zakona, a koji regulira pitanje ispunjenja pravnih poslova koje je sklopio stečajni dužnik.

Između ostaloga, predmetni ugovor je na snazi, odnosno nije raskinut, što isto nije sporno.

Ukazuje se i na odredbu čl. 9. Zakona o obveznim odnosima.

IV Obzirom na sve prednje navedeno, nije pravilan zaključak prvostupanskog suda kako tužitelj nije vlasnik, odnosno da isti nije stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine iz razloga što isti nije upisan kao vlasnik u zemljišne knjige. Međutim, sud je

propustio uzeti u obzir činjenjice da je tužitelj temeljem članka 7. Ugovora imao pravo ishoditi uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini, međutim da isti to nije mogao učiniti iz razloga što tuženik nije ishodio brisovno očitovanje od banke, a što je nesporno bio uvjet za isplatu ostatka kupoprodajne cijene prethodila obveza tuženika iz članka 3. Stavak 5. Ugovora. Uz navedeno, sud u obrazloženju pobijane presude ne navodi da je tuženik kao prodavatelj nekretnine, ovdje tuženik, temeljem članka 4. Ugovora predao u posjed tužitelju nekretninu odmah nakon potpisivanja predugovora o kupnji nekretnine. Predugovor o kupnji nekretnine sklopljen je dana 01. travnja 2010. godine.

V Slijedom svega navedenog, očito je da su razlozi o odlučnim činjenicama nejasni ili proturječni, odnosno da o odlučnim činjenicama postoji proturječnost između onoga što se u razlozima presude navodi o sadržaju isprava ili zapisnika o iskazima danim u postupku i samih tih isprava ili zapisnika, a što predstavlja **apsolutno bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. Zakona o parničnom postupku.**

Također, prvostupanjski sud kako je to gore obrazloženo u potpunosti **pogrešno utvrđuje činjenično** stanje te na tako utvrđenom činjeničnom stanju temelji svoju odluku, a zbog navedenog **ostvaren i žalbeni razlog pogrešne primjene materijalnog prava**, jer zbog propusta u utvrđivanju odlučnih činjenica nije bilo moguće ni ispitati pravilnost primjene materijalnog prava.

VI Zbog neosnovane odluke o tužbenom zahtjevu, neosnovana je i odluka o troškovima postupka.

VII Slijedom navedenoga tužitelj

#### **predlaže**

- **da Visoki trgovački sud Republike Hrvatske usvoji žalbu tužitelja te da preinači pobijanu presudu na način da usvoji tužbeni zahtjev, a podredno da ukine pobijanu presudu i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovni postupak te da naloži tuženiku da naknadi tužitelju i trošak žalbenog postupka**

U Rijeci, 29. prosinca 2025. godine

Tužitelj, p.p.

*Tužitelj potražuje trošak:*

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| - <i>sastav žalbe + PDV 25%</i>    | <i>312,50 EUR</i>                      |
| - <i>sudske pristojbe na žalbu</i> | <i>200 EUR ili više po odluci suda</i> |