



REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-1473/2024-80

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU po sucu Vesni Sremac Šoštar u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom LUXURY REAL ESTATE d.o.o. u stečaju, Zagreb, Bednjanska 14, OIB: 24032764718, dana 4. ožujka 2026.

r i j e š i o j e

I Iz kupovnine ostvarene unovčenjem nekretnina stečajnog dužnika:
- kčbr. 1275/21 – pašnjak površine 2095 m²
- kčbr. 1417/16 – pašnjak površine 1405 m²
sve upisano u z.k. ul. 5931 k.o. 330353 Zaton

u iznosu od 16.296,00 EUR

namiruju se:

1. stečajna masa stečajnog dužnika LUXURY REAL ESTATE d.o.o.- u stečaju, Zagreb, Bednjanska 14, OIB: 24032764718, temeljem troškova unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 6.791,38 EUR-a
2. razlučni vjerovnik AUTO BENUSSI d.o.o., Industrijska ulica – Via dell'industria 2d, Pula 52100 Pula (Pola), OIB: 96262119913 u preostalom iznosu od 9.504,62 EUR-a.

z a k l j u č i o j e

I Nalaže se Financijskoj agenciji po pravomoćnosti ovog rješenja novčana sredstva uplaćena na ime jamčevine u iznosu od 1.629,90 EUR-a za nekretninu pod točkom I izreke ovog rješenja kupca AUTO BENUSSI d.o.o., Industrijska ulica – Via dell'industria 2d, Pula 52100 Pula (Pola), OIB: 96262119913 (identifikator nadmetanja: 55171) prenijeti za korist:

1. stečajne mase stečajnog dužnika stečajnog dužnika LUXURY REAL ESTATE d.o.o.- u stečaju, Zagreb, Bednjanska 14, OIB: 24032764718 na račun broj IBAN HR 9023900011101499987 otvoren kod HPB d.d.

II Nalaže se razlučnom vjerovniku AUTO BENUSSI d.o.o., Industrijska ulica – Via dell'industria 2d, Pula 52100 Pula (Pola), OIB: 96262119913 na ime razlike troškova stečajnog postupka uplatiti iznos od 5.161,48 EUR-a na račun stečajnog dužnika LUXURY REAL ESTATE d.o.o.- u stečaju, Zagreb, Bednjanska 14, OIB: 24032764718, broj IBAN HR 9023900011101499987 otvoren kod HPB d.d. u roku 8 dana od pravomoćnosti ovog rješenja.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda od 03. studenog 2025., broj gornji, razlučnom vjerovniku AUTO BENUSSI d.o.o., Industrijska ulica – Via dell'industria 2d, Pula 52100 Pula (Pola), OIB: 96262119913, kao kupcu, dosuđene su nekretnine, поближе opisane u točki I izreke ovog rješenja, za iznos od 16.296,00 EUR-a, tj. za procijenjenu vrijednost predmetnih nekretnina. Sukladno čl. 254 Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24) stečajni upravitelj je dostavio obračun troškova unovčenja predmetnih nekretnina na kojima postoji upisano razlučno pravo. Sukladno čl. 254 stavak 3 SZ-a trošak unovčenja predmeta razlučnog prava određuje se paušalno u iznosu od 5% od utrška, a ako su stvarni troškovi znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Nadalje, prema pravnom stajalištu Visokog trgovačkog suda RH prihvaćenom na sjednici 19. lipnja 2009., preporuka je da se u troškove unovčenja predmeta razlučnog prava obračunavaju i troškovi, koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojoj postoji razlučno pravo, ali su nastali povodom i radi tih stvari, u razmjernom iznosu s vrijednosti na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na vrijednost ostale stečajne mase.

2. Na ročištu za diobu održanom 26. veljače 2026. (članak 124. Ovršnog zakona N.N.br. 112/12, 25/13, 93/14 i 73/17, 131/20, 114/22, 6/24; dalje: OZ), stečajni upravitelj je zatražio za stečajnu masu stečajnog dužnika, kako slijedi:
Izravni troškovi, koje u sto postotnom iznosu snosi razluči vjerovnik ukupno iznose 4.606,99 EUR:

- 1.562,50 EUR - procjena vrijednosti nekretnine;
- 371,60 EUR – FINA;
- 2.672,89 EUR – nagrada stečajnom upravitelju.

Neizravni troškovi koje 52,07% snosi razluči vjerovnik ukupno iznose 2.184,39 EUR:

- 204,00 EUR – naknada za platni promet;
- 50,00 EUR – naknada za otvaranje i zatvaranje poslovnog računa;
- 3.937,50 EUR - knjigovodstvene usluge;

Troškovi koji nisu u vezi s unovčenjem:

- 1.447,55 EUR – naknada za pohranu vrijednosnih papira

Neizravne troškove, s obzirom da još postoji neunovčena imovina od dionica TEHNIKA d.d., čija je očekivana vrijednost 15.000,00 EUR, koji kada se stave u korelaciju s unovčenom nekretninom za iznos od 16.296,00 EUR, proizlazi da njih razlučni vjerovnik namiruje u postotku od 52,07%, tj. u ukupnom iznosu od 2.184,39 EUR.

Sukladno gore navedenom i tablici, koja prileži spisu, razlučni vjerovnik je dužan podmiriti sveukupan trošak u iznosu od 6.791,38 EUR.

Neizravni troškovi, koji terete predmetnu nekretninu, utvrđuju se razmjerno vrijednosti nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ukupnu stečajnu masu.

3. Sud je prihvatio ovakav obračun izravnih i neizravnih troškova, jer su potkrijepljeni dokumentacijom i računima, a što se tiče nagrade, stečajni upravitelj je dostavio i tablični prikaz iste, kako slijedi.

RASPON UNOVČENE STEČAJNE MASE		UNOVČENA MASA	NAGRADA	
DO HRK	DO EUR	EUR	%	EUR
100.000,00	13.272,28	13.272,28	16,00	2.123,56
300.000,00	39.816,84	3.023,72	12,00	362,85

UKUPNO:	16.296,00	2.486,41
---------	-----------	----------

Stečajni upravitelj ima pravo na nagradu sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima (NN 105/15), člancima 5 i 7, na iznos procijenjene vrijednosti nekretnina, imajući u vidu da je razlučni vjerovnik dao izjavu, kojom je svoju tražbinu stavio u prijeboj sa protutražbinom stečajnog dužnika na ime procijenjene vrijednosti nekretnine, prema članku 107 OZ-a, podneskom od 30. rujna 2025.

4. Prema izvješću Financijske agencije od 02. listopada 2025., na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, najvišu ponudu za predmetne nekretnine dao je razlučni vjerovnik kao kupac, ali je on prije prodaje dao i izjavu o prijeboju u smislu članka 107 OZ-a te se kupovna cijena određuje prema procijenjenoj vrijednosti nekretnina u iznosu od 16.296,00 EUR-a, koja je viša od ponuđene na dražbi, a što je sud i naveo u rješenju o dosudi nekretnina razlučnom vjerovniku, broj gornji, od 3. studenog 2025., na koje razlučni vjerovnik nije uložio žalbu te je isto postalo pravomoćno 28. studenog 2025. FINA-i je naloženo da uplaćena sredstva na ime jamčevine kupca/razlučnog vjerovnika u iznosu od 1.629,90 EUR-a uplati na račun stečajnog dužnika te je vjerovniku za taj iznos umanjeno plaćanje troškova, odnosno, pozvan je na plaćanje razlike troškova u iznosu od 5.161,48 EUR-a.

5. Kad se oduzmu opisani izravni i neizravni troškovi stečajnog postupka za predmetne nekretnine u iznosu od 6.791,38 EUR-a, razlučni vjerovnik se namiruje u preostalom iznosu od 9.504,62 EUR-a.

6. Razlučni vjerovnik nije osporio visinu troškova stečajnog postupka niti plaćanje istih, već je smatrao da bi se isti trebali platiti prijebojem s protutražbinom dužnika prema njemu.

7. Kako je iznos osigurane tražbine razlučnog vjerovnika, prema podnesku od 23. listopada 2025. od 445.772,38 EUR, veći od kupovnine, to su primjenom načela realnog prioriteta najprije namireni troškovi unovčenja iz članka 254. stavka 3. SZ-a.

8. Odredbom članaka 113. i 114. OZ-a propisani su redovi namirenja vjerovnika iz unovčenih nekretnina. Prema načelu vremenskog prvenstva propisanom člankom 114. stavak 3. OZ-a založni se vjerovnici namiruju redom stjecanja založnog prava.

9. S obzirom na navedeno, odlučeno je kao u izreci.

Zagreb, 4. ožujka 2026..

Sudac:
Vesna Sremac Šoštar

Upute o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana od primitka rješenja, a ulaže se putem ovog suda u 2 primjerka za sud i po 1 za svaku protivnu stranku.

Protiv zaključka nije dozvoljen pravni lijek (članak 19 stavak 7 SZ-a).

DNA:

1. razlučnom vjerovniku po pun.
2. stečajnom upravitelju
3. FINA po pravomoćnosti
4. e-oglasna ploča

Broj zapisa: **9-30884-401b6**

Kontrolni broj: **0261c-ccaae-b55b8**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=VESNA SREMAC ŠOŠTAR, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

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, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.