



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

Poslovni broj: PŽ-3965/2025-2

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 Mirte Matić, predsjednice vijeća, Ružice Omazić, sutkinje izvjestiteljice i Kamelije Parać, članice vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom STEČAJNA MASA IZA IVA COMMERCE d.o.o. u stečaju, OIB 89951239929, Donja Lomnica, II. odvojak Deveričeve 5, odlučujući o žalbi kupca Mare Kovačević, OIB 36377836107, Strmec, Ulica Javora 8, kojeg zastupa punomoćnik Domagoj Poljak, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Matić & Poljak u Zagrebu, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj St-2662/2024-31 od 9. rujna 2025., u sjednici vijeća održanoj 15. listopada 2025.

r i j e š i o j e

Odbija se kao neosnovana žalba kupca MARE KOVAČEVIĆ iz Strmca i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-2662/2024-31 od 9. rujna 2025.

Obrazloženje

1. Rješenjem poslovni broj St-2662/2024-31 od 9. rujna 2025. Trgovački sud u Zagrebu dosudio je ponuditelju-kupcu Mari Kovačević iz Strmeca nekretninu, u vlasništvu stečajnog dužnika, upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Samobor, k.o. Strmec Samoborski, upisanu u z.k. ul. 3517, k.č.br. 6599/1 u naravi stambena zgrada broj 8 i 10 u ulici Javora i dvorište-stambena zgrada broj 8 i 10 u ulici Javora površine 424 m², dvorište površine 821 m² i to posebni suvlasnički dio 366/10000 Etažno vlasništvo (E-10) 366/10000 dijela k.č. br. 6599/1 za poseban dio zgrade-stambeni prostor oznake S 6 u prizemlju ukupne neto korisne površine 41,59 m² (točka I. izreke), odredio je da je kupac dužan u roku od 15 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi uplatiti kupovninu u iznosu od 92.400,00 EUR na način da iznos kupovnine od 60.000,00 EUR kupac plaća putem prijeboja, a koji iznos predstavlja iznos osigurane tražbine (glavnice), preostalu kupovninu u iznosu od 32.400,00 EUR umanjenu za plaćenu jamčevinu (uplaćenu u iznosu od 9.020,00 EUR) odnosno preostali iznos kupovnine od 23.380,00 EUR plaćanjem na taksativno naznačen račun Agencije u navedenom roku (točka II. izreke), naložio je Općinskom sudu u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Samobor, da izvrši brisanje točno upisanih zabilježbi i predmeta na navedenoj nekretnini (točka III. izreke), odredio je da će

Zemljišnoknjižni sud upis prava vlasništva, i brisanje zabilježbi i tereta izvršiti na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde tog suda da je kupac položio u cijelosti kupovninu (točka IV. izreke), odredio je da će se predmetna nekretnina predati kupcu zaključkom o predaji nekretnine nakon što to rješenje postane pravomoćno i nakon što kupac u cijelosti uplati kupovninu (točka V. izreke), naložio je Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu Samobor da u zemljišnim knjigama izvrši upis u korist kupca u odnosu na predmetnu nekretninu (točka VI. izreke), odredio je da će se rješenje objaviti na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda te da se smatra da je isto dostavljeno svim osobama kojima je dostavljen i zaključak o prodaji, te svim sudionicima koji su sudjelovali na dražbi, istekom osmog dana od njegova isticanja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča prvostupanjskog suda (točka VII. izreke), te je odredio da će FINA pravomoćno rješenje o dosudi kupcu objaviti u roku od osam dana od dostave Agenciji točka VIII. izreke).

2. Iz obrazloženja rješenja proizlazi da prvostupanjski sud sukladno odredbi čl. 247. st. 7. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17 i 36/22; dalje: SZ) odredio prodaju predmetne nekretnine. Nakon završetka elektroničke javne dražbe FINA je dostavila obavijest o provedenoj 1. elektroničkoj javnoj dražbi. Kupac Mara Kovačević iz Strmca je na navedenoj dražbi ponudila cijenu u iznosu od 92.400,00 EUR, koji iznos predstavlja iznos koji nije ispod $\frac{3}{4}$ utvrđene vrijednosti nekretnine stoga je ispunio uvjete iz čl. 247. st. 5. podst. 1. SZ-a. Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu sud je utvrdio da je u korist Mare Kovačević radi osiguranja novčane tražbine upisano založno pravo za iznos od 60.000,00 EUR, no ne i za zatezne kamate na navedeni iznos. Stoga je zaključio da se pravo na plaćanje putem prijeboja može ostvariti za glavnica koja je osigurana predmetnom hipotekom i koja je kao takva upisana u zemljišne knjige, te joj je primjenom odredbe čl. 103. st. 4. Ovršnog zakona dosudio predmetnu nekretninu.

3. Protiv točke II. izreke navedenog rješenja kupac Mara Kovačević iz Strmca podnijela je žalbu zbog bitne povrede odredaba postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava te je predložio ukinuti rješenje. U žalbi je, u bitnom naveo kako je dokumentacijom dostavljenom uz obavijest o razlučnom pravu dokazao visinu svoje tražbine kao razlučnog vjerovnika od najmanje 108.961,09 EUR, neovisno o činjenici što u zemljišnim knjigama nije upisano da zakonske zatezne kamate teku na iznos glavnice.

4. U odgovoru na žalbu stečajni upravitelj je osporio žalbene navode te je predložio odbiti žalbu kao neosnovanu.

5. Žalba nije osnovana.

6. Pobijana odluka ispitana je u granicama razloga navedenih u žalbi sukladno čl. 10. SZ-a te čl. 365. st. 2. u vezi s čl. 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92 112/99, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; dalje: ZPP) i 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, kao i u odnosu na pravilnu primjenu materijalnog prava.

7. Uvodno treba napomenuti da prilikom prodaje nekretnine u stečajnom postupku, ima dvije mogućnosti kupnje nekretnine. Jedna od tih mogućnosti je davanje izjave sukladno odredbi čl. 247. st. 7. SZ-a, prema kojoj razlučni vjerovnik može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

8. Druga mogućnost sudjelovanja razlučnog vjerovnika u elektroničkoj javnoj dražbi propisana je odredbom čl. 107. Ovršnog zakona, prema kojoj žalitelj ne bi bio dužan položiti kupovninu, ukoliko ona iznosi jednako ili manje od njegove tražbine.

9. U konkretnom slučaju prvi razlučni vjerovnik, ujedno i najpovoljniji ponuditelj je prije započinjanja I. elektroničke javne dražbe, podneskom od 18. kolovoza 2025. na temelju čl. 107. st. 5. Ovršnog zakona predložio da ga se oslobodi od plaćanja kupovnine u skladu s čl. 107. st. 5. Ovršnog zakona ako bude najpovoljniji ponuditelj na dražbi, najviše do iznosa tražbine upisanog založnog prava, uvećano za zakonske zatezne kamate.

10. Pravilno je prvostupanjski sud zaključio da s obzirom na to da u zemljišnim knjigama nije upisano založno pravo glede sporednog potraživanja glede kamata, kako to propisuje čl. 36. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13; dalje: ZZK), žalitelj ostvaruje samo pravo na namirenje iznosa glavnice koji je osiguran predmetnom hipotekom, a pravilnost i zakonitost navedenog zaključka nisu dovedeni u sumnju žalbenim navodima.

11. Naime, prema odredbi čl. 36. st. 1. ZZK-a hipoteka se može upisati samo glede točno određene svote u novcu. Svota može biti određena i u skladu s pravilima o valutnoj ili indeksnoj klauzuli. Uz tražbinu za koju je ugovoreno da se plaćaju kamate upisuje se i kamatna stopa. Stavkom 2. istog članka propisano je da ako su ugovorene zakonske kamate, umjesto kamatne stope, upisat će se: zakonska kamata.

12. Polazeći od nesporne stvarnopravne naravi osiguranja tražbine sporazumom stranaka osnivanjem založnog prava na nekretnini (kao i prijenosom vlasništva) te od toga da se stvarna prava na temelju pravnog posla stječu po tradicijskom načelu - što znači da su pretpostavke za stjecanje stvarnog prava osim odgovarajućeg prava prednika i valjana pravna osnova stjecanja (titulus), te zakonom određeni način stjecanja (modus) - tako se i stvarnopravno osiguranje na nekretninama utemeljeno na pravnom poslu stječe upisom u zemljišnu knjigu tog stvarnog prava u korist stjecatelja.

13. Upis stvarnog prava za korist stjecatelja konstitutivan je za stjecanje stvarnog prava u smislu čl. 119.-120., čl. 263., čl. 288. i čl. 309. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08; dalje: ZV). Ako kod stjecanja kojeg od stvarnih prava na nekretninama na temelju pravnog posla ne dođe do upisa u zemljišne knjige kao valjanog načina stjecanja, stjecatelj nije postao nositelj stvarnog prava.

14. Dakle, sam Zakon daje jasan odgovor o načinu stjecanja kojeg stvarnog prava i s tim u vezi stvarnopravnog osiguranja tražbine. Ovo načelo određuje i opseg namirenja tražbine koja je osigurana kojim od instrumenata stvarnopravnog osiguranja na nekretnini - jer vjerovniku pripada namirenje samo onih tražbina čije osiguranje je upisano u zemljišne knjige.

15. Prema tome, kako iz izvatka iz zemljišne knjige proizlazi da je na temelju Ugovora o zajmu i Sporazumu radi osiguranja novčane tražbine osnivanjem založnog prava od 29. prosinca 2008. uknjiženo pravo zalogu za iznos od 60.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan vraćanja u korist žaliteljice, pravilno je prvostupanjski sud zaključio da se plaćanje putem prijeboja može ostvariti samo za iznos glavnice koja je osigurana predmetnom hipotekom i kao takva upisana u zemljišne knjige.

16. S obzirom na navedeno, trebalo je na temelju odredbe čl. 380. t. 2. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a odbiti žalbu kao neosnovanu i potvrditi pobijani dio rješenja.

Zagreb, 15. listopada 2025.

Predsjednica vijeća
Mirta Matić

Broj zapisa: **9-3087e-16005**

Kontrolni broj: **0d85f-073ab-bbeb0**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Mirta Matić, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, 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, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.