

Visoki trgovački sud RH
Savska cesta 62, 10000 Zagreb
putem
Trgovačkog suda u Pazinu
Dršćevka 1, 52000 Pazin

Poslovni broj: **St-401/2024**

Stečajni dužnik: **ISTO Industrogradnja d.o.o. u stečaju,**
Krnica, Duga Uvala 1, OIB: 01629444750

Razlučni vjerovnik: **Epsilon Zeta d.o.o.,**
Karlovac, Kralja Zvonimira 7, OIB: 72414998889

ŽALBA RAZLUČNOG VJEROVNIKA
protiv rješenja St-401/2024-484 od 18. rujna 2026. godine

U Karlovcu, dana 2. listopada 2026. godine

I. Trgovački sud u Pazinu je dana 18. rujna 2026. godine donio rješenje poslovni broj St-401/2024-484 ("**Rješenje**"), kojim je u toč. I. izreke odredio prodaju nekretnina izlučnog vjerovnika, koje je isti stekao Ugovorom o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023. godine ("**Ugovor**") sklopljenim između stečajnog dužnika i izlučnog vjerovnika, društva ISTO Nekretnine d.o.o. U toč. IV. izreke, sud je odredio da će se po pravomoćnosti Rješenja donijeti zaključci o prodaji nekretnina.

U toč. V. izreke, sud je uputio izlučnog vjerovnika da pokrene parnični postupak u kojem će dokazivati da predmetne nekretnine ne ulaze u stečajnu masu jer su njegovo vlasništvo.

Razlučni vjerovnik protiv Rješenja pravodobno podnosi ovu žalbu zbog bitnih povreda odredaba postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja te pogrešne primjene materijalnog prava.

II. Razlučni vjerovnik smatra da nije opravdano pristupiti unovčenju nekretnina prije pravomoćnog razrješenja pitanja ulaze li iste u stečajnu masu.

Sud ne bi trebao istodobno utvrditi da postoji ozbiljan materijalnopravni spor o tome pripadaju li predmetne nekretnine stečajnoj masi te uputiti zainteresiranog izlučnog vjerovnika na parnicu radi utvrđenja vlasništva, a zatim bez ikakvog zastoja nastaviti prema konačnom unovčenju upravo tih nekretnina.

To je osobito važno zato što bi prodaja mogla promijeniti situaciju u odnosu na nekretnine prije nego što se razriješi vlasnički spor, a isto može imati značajan utjecaj na prodaju odnosno umanjiti cijenu koja bi kroz prodaju mogla biti postignuta - što je **protivno vrlo neposrednom i konkretnom interesu razlučnog vjerovnika da se nekretnina ne proda ispod njezine stvarne vrijednosti.**

Čak i ako izlučni zahtjev sam po sebi ne predstavlja automatsku procesnu zapreku za donošenje rješenja o prodaji, **sud je morao ocijeniti posljedice nastavka prodaje prije pravomoćnog rješenja spora u odnosu na predmetne nekretnine, osobito imajući u vidu da je riječ upravo o nekretninama na kojima postoji priznato razlučno pravo ovdje razlučnog vjerovnika.**

III. Vezano uz izlučno pravo u odnosu na predmetne nekretnine treba naglasiti da je dana 12. svibnja 2025. godine, skupština vjerovnika ISTO Industrogradnja d.o.o. u stečaju ("**Skupština**") donijela odluku da se Ugovor neće pobijati. S tom odlukom složila se i stečajna upraviteljica.

Skupština je potom donijela odluku:

"Neće se pokretati parnični postupak radi pobijanja ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023. g. koji ugovor je sklopljen između dužnika društva ISTO Nekretnine d.o.o."

Dokaz: zapisnik sa Skupštine od 12. svibnja 2025. godina

Premda je stečajna upraviteljica sada promijenila stav vezano uz Ugovor, isto je suprotno važećoj odluci stečajnih vjerovnika.

Prvostupanjski sud **nije dao dostatne razloge o pravnom učinku navedene odluke skupštine vjerovnika od 12. svibnja 2025. godine u odnosu na sada suprotan prijedlog i postupanje stečajne upraviteljice.** Ako je skupština vjerovnika, nakon rasprave o Ugovoru, odlučila da se neće pokretati parnični postupak radi njegova pobijanja, bilo je potrebno obrazložiti na kojoj pravnoj i činjeničnoj osnovi naknadno osporavanje istog Ugovora može dovesti do toga da se nekretnine koje su tim Ugovorom otuđene ponovno tretiraju kao imovina stečajnog dužnika i izlože prodaji prije nego što je pravomoćno razriješena valjanost odnosno pravni učinak Ugovora.

Posebno jer u Rješenju (str. 7.) sud navodi stav stečajne upraviteljice da se postupak pobijanja kupoprodajnog ugovora ne treba pokretati jer *"...ne bi se ostvarila nikakva mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika u ovom postupku iz razloga što su sve nekretnine ... opterećene razlučnim pravom u korist Centar banke (sada Epsilon Zeta d.o.o., op.) koja bi se jedina, i to djelomično, namirila iz iznosa kupovnine, a istovremeno bi u ovom stečajnom postupku nastali troškovi u vezi sa tom prodajom."*

Prema mišljenju razlučnog vjerovnika, izlučni zahtjev društva ISTO Nekretnine d.o.o. nije očito neosnovan, a činjenični i pravni temelj na kojem izlučni vjerovnik temelji svoj zahtjev onemogućuje da se pitanje pripadnosti predmetnih nekretnina stečajnoj masi tretira kao unaprijed riješeno.

Okolnost da izlučni vjerovnik nije uknjižen kao vlasnik svih etažnih dijelova određuje, sukladno čl. 147. Stečajnog zakona, teret dokazivanja njegova izlučnog prava, ali nikako ne daje odgovor na presudno pitanje **je li opravdano i razmjerno sporne nekretnine nepovratno unovčiti prije nego što izlučnom vjerovniku bude omogućeno da u parnici, na koju ga je prvostupanjski sud upravo uputio, ostvari sudsku zaštitu svojeg prava.**

IV. Razlučni vjerovnik stoga smatra da je Rješenje doneseno preuranjeno, obzirom da još nije riješeno ključno pitanje – tko je vlasnik predmetnih nekretnina - izlučni vjerovnik ili stečajna masa.

Upućivanje na parnicu rješava pitanje procesnog puta kojim će se odlučiti o izlučnom pravu, ali ne daje odgovor na pitanje smije li predmet tog prava biti unovčen prije završetka upravo te parnice.

Prodaja nekretnina u opisanim okolnostima će razlučnom vjerovniku **prouzročiti štetu** i to minimalno u vidu umanjene vrijednost nekretnina odnosno neto cijene koja prodajom može biti ostvarena, a što **izravno utječe na mogućnost i visinu namirenja razlučnog vjerovnika**.

Određivanjem prodaje nekretnina čiji je vlasnički status osporen stvara se pravna nesigurnost glede samog predmeta prodaje, a time onda i neizvjesnost rezultata javne dražbe, rokova i opsega namirenja razlučnog vjerovnika. Postojanje neriješenog spora o tome pripadaju li nekretnine uopće stečajnoj masi objektivno može utjecati na interes potencijalnih kupaca i visinu njihovih ponuda, zbog čega rizik takve pravne nesigurnosti neposredno utječe na Epsilon Zeta d.o.o. kao razlučnog vjerovnika. Baš kao i pravne radnje koje će izvjesno pokrenuti i izlučni vjerovnik i treće osobe koje imaju interes u odnosu na predmetne nekretnine.

Interes razlučnog vjerovnika nije da se nekretnine prodaju pod svaku cijenu i u bilo kojem trenutku, već da se, ako do prodaje nekretnina dođe, **ostvari najveća moguća vrijednost radi što potpunijeg namirenja njegove tražbine**. Stoga je interes razlučnog vjerovnika da se prodaja ne pokreće do razrješenja vlasničkog statusa nekretnina. Preuranjena prodaja u uvjetima pravne nesigurnosti nije u interesu vjerovnika jer može umanjiti vrijednost predmeta prodaje.

Okolnost da se, sukladno članku 247. stavku 3. Stečajnog zakona, vrijednost i uvjeti prodaje određuju tek zaključkom o prodaji ne otklanja navedenu pravnu nesigurnost.

Pobijano Rješenje je **proturječno** jer je izlučni vjerovnik upućen na parnicu radi utvrđenja da predmetne nekretnine ne ulaze u stečajnu masu istim Rješenjem kojim je odlučeno o prodaji nekretnina. Time se izlučnog vjerovnika upućuje da svoje pravo zaštiti u parnici, dok se istodobno omogućuje prodaja samog predmeta tog prava prije nego što mu izlučnom vjerovniku omogućeno ostvariti djelotvornu sudsku zaštitu.

Pri tome Sud nije obrazložio kako će parnična zaštita ostati djelotvorna ako se prije pravomoćnog okončanja te parnice promijeni pravni i faktični status samog predmeta izlučnog prava.

Na potrebu takve zaštite upućuje i rješenje VTS RH, poslovni broj PŽ-1069/26, u kojem je naglašena potreba ocjene opravdanosti prodaje nekretnine glede koje postoji spor o pravu vlasništva, osobito kada bi prodaja mogla onemogućiti ostvarenje izlučnog prava u naravi. Stoga samo formalno upućivanje izlučnog vjerovnika na parnicu nije dostatno ako se istodobno omogućuje prodaja nekretnina koje su predmet upravo tog izlučnog prava jer **provođenjem prodaje prije razrješenja tog pitanja moglo bi se unaprijed osujetiti ostvarenje izlučnog prava u naravi i time parničnu zaštitu na koju je izlučni vjerovnik upućen učiniti faktično bespredmetnom**.

Dokaz: presuda VTS RH, PŽ-1069/2026 od 11. svibnja 2026. godine

U slučaju prodaje nekretnina na javnoj dražbi, a za koje se naknadno utvrdi da predstavljaju imovinu izlučnog vjerovnika, razlučni vjerovnik bi neopravdano bio izložen nepotrebnim troškovima, a posebno trpio rizik odgođenog namirenja do okončanja svih parnica i pravnih lijekova koji bi izvjesno bili izjavljeni, a što bi sve realno umanjilo mogućnost namirenja tražbine razlučnog vjerovnika, ali i bitno produžilo rokove namirenja.

Konkretna i neposredna pravna interes razlučnog vjerovnika je da se predmet njegova razlučnog prava ne izlaže prodaji u okolnostima neriješenog vlasničkog spora koji objektivno može umanjiti interes kupaca, postignutu cijenu te, posljedično, opseg njegova namirenja.

V. Kako sud navodi u Rješenju, stečajna upraviteljica je na Skupštini ocijenila da nije oportuno pokretati postupak pobijanja Ugovora, jer bi se iz prodaje praktički namirio samo razlučni vjerovnik, dok bi u stečaju nastali dodatni troškovi. Skupština je tada odlučila da se pobijanje neće pokretati.

Stečajna upraviteljica sada traži prodaju. Što povlači legitimno pitanje: koji su se točno relevantni činjenični ili pravni elementi promijenili između ranijeg stava stečajne upraviteljice i sadašnjeg prijedloga za prodaju? Sud na to pitanje nije odgovorio.

Razlučni vjerovnik, kojem je u stečajnom postupku pravomoćno utvrđena tražbina, protivi se prodaji ne samo prije pravomoćne odluke tko je vlasnik predmetnih nekretnina nego i prije argumentiranog odgovora na pitanje da li će se prodajom ostvariti bilo kakva mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika ili će nastati samo troškovi, kako je prethodno tvrdila stečajna upraviteljica (a svoj sada drugačiji stav nije ničim ni obrazložila niti dokazala).

I još važnije, zašto je predložena prodaja (koja će rezultirati samo troškovima, svakako na štetu razlučnog vjerovnika) oportunistička od rješenja koje bi očuvalo mogućnost sporazumnog rješavanja odnosa izlučnog vjerovnika i razlučnog vjerovnika? Bilo izvan stečaja (po okončanju parnice radi utvrđivanja da nekretnine ne ulaze u stečajnu masu u korist izlučnog vjerovnika) ili u stečaju, kroz stečajni plan (čl. 2. st. 3. SZ-a) odnosno dogovor razlučnog vjerovnika, izlučnog vjerovnika i stečajne mase, dio kojeg može biti i preuzimanje nekretnina. Pri tome stečajni zakon (čl. 303. SZ-a) izričito dopušta da se stečajnim planom odstupi od redovnog režima unovčenja, kada je predviđena i obustava unovčenja (čl. 319. st. 1. SZ-1).

VI. Razlučni vjerovnik predlaže da žalbeni sud VTS usvoji žalbu ukine rješenje Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-401/2024-484 od 18. rujna 2026. godine u pobijanom dijelu, odnosno u dijelu kojim je određena prodaja nekretnina obuhvaćenih Ugovorom o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023. godine i u vezi s njima određeno daljnje postupanje, te predmet u tom dijelu vrati prvostupanjskom sudu na ponovni postupak i odlučivanje.

Epsilon Zeta d.o.o.
Stipo Tadić, direktor

**STIPO
TADIĆ**

Digitally signed
by STIPO TADIĆ
Date: 2026.10.05
16:19:54 +02'00'