



pretraživanje sadržaja portala ...

[◀ U središtu](#)

# Zašto ne treba mijenjati postojeći način unovčenja nekretnina nad kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku?

22.05.2025

**Postoje tri ključna kriterija za ocjenu efikasnosti stečajnog postupka: a) duljina trajanja, b) troškovi postupka u odnosu na unovčenu stečajnu masu te c) stupanj namirenja razlučnih i stečajnih vjerovnika. Unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo prema odredbama čl. 247. Stečajnog zakona je brz, transparentan i objektivan postupak. Tako se skraćuje trajanje stečaja, smanjuju troškovi stečajnopravne procedure, dok stupanj namirenja razlučnih i stečajnih vjerovnika iz postignute cijene putem elektroničke javne dražbe u pravilu nije manji u odnosu na unovčenje imovine drugačijim načinima prodaje.**

## 1. Uvod

Cilj je stečajnog postupka skupno namirenje vjerovnika stečajnog dužnika unovčenjem njegove imovine i podjelom prikupljenih sredstava vjerovnicima. Nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo u velikoj većini slučajeva čini novčano najvrjedniju imovinu stečajnog dužnika, iz koje će se, u cijelosti ili djelomično, odvojeno namiriti razlučni vjerovnik. Kada je prodajna cijena imovine na kojoj postoji razlučno pravo veća od tražbine razlučnog vjerovnika, ostatak čini stečajnu masu za namirenje stečajnih vjerovnika. Status stečajnog vjerovnika također ima i razlučni vjerovnik ako mu je stečajni dužnik i osobno odgovoran (odgovara svojom cjelokupnom imovinom), pa ima pravo na razmjerno namirenje iz stečajne mase ako se ne uspije odvojeno namiriti ili, što je vrlo rijetko ako se odrekne odvojenog namirenja.

Nepotpuno namirenje razlučnog vjerovnika iz unovčene nekretnine najčešći je razlog odnosno činjenica zbog koje se traži promjena postojećeg načina prodaje.



## 2. Pojmovi razlučno pravo i razlučni vjerovnik

Razlučno pravo je pravo koje ovlašćuje vjerovnika u stečajnom postupku na prioriteto i odvojeno namirenje njegove tražbine na određenom predmetu (stvari ili pravu) stečajne mase, a koje kao takvo ima funkciju osiguranja tražbine.

Aktualni Stečajni zakon<sup>1</sup> na više mjesta propisuje pojam razlučnog vjerovnika te prava koje isti ima u stečaju. Razlučni vjerovnici su: a) vjerovnici koji imaju založno pravo ili pravo na namirenje na kojoj stvari ili pravu koji su upisani u javnoj knjizi (zemljišnoj knjizi, upisniku brodova i sl.) ili pravo unovčenja prema odredbama čl. 247. SZ-a (čl. 149.); b) fiducijarno osigurani vjerovnici (čl. 150.); c) ostali založni vjerovnici (čl. 151.), te d) ostali razlučni vjerovnici poimenično navedeni u čl. 152. SZ-a.

3. Kratak povijesni osvrt na način unovčenja predmeta na kojima postoji razlučno pravo u hrvatskom stečajnom pravu

U fokusu su dva Stečajna zakona, prvi iz 1930., a drugi iz 1997.

Prema Stečajnom zakonu za Kraljevinu Jugoslaviju od 22. studenoga 1929., koji je stupio na snagu 1. svibnja 1930., razlučni vjerovnici su: a) založni i hipotekarni vjerovnici, b) vjerovnici koji imaju pravo na zadržanje, c) vjerovnici kojima je ustupljeno pravo vlasništva radi osiguranja te d) vjerovnici koji imaju pravo na namirenje. Najzanimljiviji je svakako čl. 132. ovoga Zakona prema kojem stvari stečajnog dužnika, na kojima postoji razlučno pravo, može unovčiti stečajni upravitelj ili razlučni vjerovnik. Postoji nekoliko opcija: a) stečajni upravitelj može isplatom založni dug iskupiti, a kod nekretnina isplatom založnog duga stupiti u založno pravo, b) bez pristanka razlučnog vjerovnika mogu se unovčiti stvari isključivo po odredbama Zakona o izvršenju i osiguranju. Drukčije unovčenje dopušteno je uz odobrenje stečajnog suca, i to kada je utvrđeno da razlučni vjerovnik može biti potpuno namiren iz dobivenog iznosa te c) stečajni sud može po prijedlogu stečajnog upravitelja razlučnom vjerovniku odrediti primjeren rok u kojem stvar mora unovčiti. Ako stvar u tom roku ne unovči, stečajni sud nalaže predaju u posjed stvari stečajnom upravitelju u svrhu unovčenja.

Drugi stečajni propis je Stečajni zakon koji je stupio na snagu 1. siječnja 1997. Za ovaj članak važan je njegov čl. 164. kojim se propisuje unovčenje predmeta na kojima postoji razlučno pravo. Unovčenje predmeta na kojem postoji razlučno pravo provodi se u ovršnom ili stečajnom postupku, u zavisnosti od toga tko je prvi pokrenuo postupak unovčenja, razlučni vjerovnik ili stečajni upravitelj. Razlučni vjerovnici imali su mogućnost pokretanja ovršnog postupka radi prisilnog namirenja svoje tražbine prodajom predmeta na kojima postoji razlučno pravo i nakon otvaranja stečajnog postupka, a ovršni postupci koji su bili pokrenuti prije otvaranja stečajnog postupka, nakon prekida bili su nastavljani. Troškovi i dugotrajnost ovršnog postupka, kao i posljedično povećanje trajanja stečajnog postupka, onemogućavali su efikasnost stečajnog postupka. Upravo zbog toga što se prodaja nekretnina odvija sporije u ovršnom nego u stečajnom postupku, u praksi je unovčenje provodio stečajni sud. Prodaja imovine odvijala se putem sudskih javnih dražbi pri nadležnim sudovima, putem usmenog javnog nadmetanja.

#### 4. Elektronička javna dražba (e-Dražba)

U ekonomskom smislu, vjerovnici su vlasnici stečajnog dužnika. Nakon otvaranja stečajnog postupka oni biraju smjer u kojem će stečaj krenuti. Mogu odlučiti u smjeru unovčenja cjelokupne imovine stečajnog dužnika koja završava zaključnim stečaja. Drugi smjer je priprema stečajnog plana kojim je dopušteno odstupiti od zakonskih odredbi o unovčenju i raspodjeli stečajne mase. Kada se vjerovnici odluče za likvidacijski stečajni postupak, hitno unovčenje nekretnina predstavlja imperativ. Prodaju nekretnine na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku provodi Fina i to e-Dražbom.

Uključivanje Fine i prodaja imovine putem e-Dražbe najprije je usvojena u ovršnom postupku i to od 1. siječnja 2015., a u skladu s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona.<sup>2</sup> Isto je pravilo uvedeno, zbog ekonomičnosti i u stečajne postupke kroz čl. 247. SZ-a.

Način unovčenja nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo u stečajnom postupku, određuju odredbe SZ-a, a supsidijarno se primjenjuju odgovarajuće odredbe Ovršnog zakona.<sup>3</sup> Pored SZ-a, te OZ-a, treći relevantni pravni propis za prodaju nekretnina putem Fine je Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku.<sup>4</sup>

Kada započinje postupak unovčenja stečajne mase? Odmah nakon izvještajnog ročišta, koje slijedi poslije otvaranja stečajnog postupka, stečajni upravitelj je dužan bez odgode unovčiti imovinu koja ulazi u stečajnu masu, među kojom je i imovina na kojoj postoji jedno od spomenutih razlučnih prava. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske usvojio je pravilo da se nekretnine na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku prodaju isključivo temeljem čl. 247. SZ-a.

Prema čl. 247. st. 5. SZ-a, nekretnina se ne može prodati: - na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine, - na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine, - na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine. Prema čl. 247. st. 6. SZ-a, na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 eur. Nakon neuspjele četvrte dražbe različni vjerovnici imaju odlučiti o neunovčenom predmetu stečajne mase.<sup>5</sup> To su zapravo zakonska ograničenja o cijeni nekretnine.

Na temelju Fininog izvještaja o provedenoj e-Dražbi sud utvrđuje koji je kupac dao najvišu ponudu i je li taj kupac ispunio uvjete da mu se dosudi nekretnina i donosi rješenje o dosudi. U praksi nastaje problem kada sud poništi provedenu e-Dražbu iako iz dostavljenog izvještaja Fine tako ne proizlazi. Kada i u kojim slučajevima stečajni sudac može istu poništiti? Prema obrazloženju rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl. br.89. PŽ-6143/2019-2 od 22. listopada 2019. slijedi da čl. 45. st.1. SZ-a ne daje ovlast sudu da samoinicijativno poništi e-Dražbu, a pogotovo što iz sadržaja obrazloženja ne proizlazi da je Fina postupala suprotno danj uputi suda.

#### 5. Statistika e-Dražbi na kojima je nekretnina opterećena razlučnim pravom prodana u stečajnom postupku


SZ je stupio na snagu 1. rujna 2015., a Fina je najvažniji servis suda gotovo cijelo desetljeće.

a) Koliko je Fina ukupno provela e-Dražbi vezanih za unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku počev od stupanja na snagu SZ do 31. ožujka 2025.?

U naznačenom razdoblju u stečajnim postupcima provedeno je ukupno 5038 e-Dražbi koje su završene s valjanim ponudama. Na prvoj dražbi uspješno je prodano 2043, na drugoj dražbi 1188, na trećoj dražbi 1201, dok je na četvrtoj dražbi ukupno uspješno prodano 606 predmeta prodaje. Navedeni se podaci odnose na e-Dražbe koje su završile s valjanim ponudama i za koje je od nadležnih sudova zaprimljeno rješenje o dosudi.

b) Od ukupnog broja provedenih e-Dražbi, koliko je bilo prodaja nekretnina na kojima postoji razlučno pravo na četvrtoj dražbi po početnoj cijeni od 1,00 kuna odnosno 1,00 EUR?

Ukupan broj četvrtih e-Dražbi završenih s valjanim ponudama je 606, od čega je u 14 e-Dražbi najviše valjana ponuda bila jednaka početnoj cijeni od 1,00 HRK (0,13 EUR).

U zaključku  vora na gore navedena dva pitanja autora ovog članka, Fina napominje da raspolaže s podacima o postojanju razlučnog prava na nekretninama koje se prodaju u stečajnom postupku samo ako joj nadležni sud dostavi takve podatke.

## 6. Zaključak

Treba li postojeći model unovčenja nekretnina na kojima postoji različno pravo u stečajnom postupku mijenjati za bolji model? Je li prodaja nekretnina u četvrtom krugu e-Dražbe s početnom cijenom od 1,00 EUR zapravo rasprodaja u pravom smislu te riječi u kojoj gube svi, od stečajnog dužnika do stečajnih vjerovnika?

Smatramo da je postojeći model unovčenja nekretnina na kojima postoji različno pravo u stečajnom postupku dobar i to iz nekoliko razloga.

Prvo, ako vjerovnici smatraju da model unovčenja stečajne mase prema odredbama čl. 247. SZ-a njima nije prihvatljiv mogu se odlučiti za alternativni model – restrukturiranje u stečaju putem stečajnog plana. Stečajnim planom može se ostaviti dužniku sva imovina ili dio njegove imovine radi nastavljanja poslovanja dužnika.

Drugo, Ustavni sud Republike Hrvatske u odluci br. U-I/3465/2017 od 18. prosinca 2018. odbio je zahtjev za ocjenu suglasnosti te je utvrdio da odredba čl. 247. st.6. SZ-a nije nesuglasna s Ustavom.

Treće, prvi različni vjerovnik u prednosnom redu može tijekom svih krugova e-Dražbe iskoristiti svoje zakonsko pravo iz čl. 247. st. 7. SZ-a te izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti te nekretnine. Treba podsjetiti da je do 2015. različni vjerovnik mogao čekati i kalkulirati da se smanji vrijednost nekretnine pa tada izvršiti prijeboj svoje tražbine samo djelomično, dok su za ostatak tražbine imali status stečajnih vjerovnika.

Četvrto, različni vjerovnik također može, kao i druge zainteresirane osobe sudjelovati u e-Dražbi te iskoristiti mogućnost oslobađanja od polaganja kupovnine iz čl. 107. OZ-a.

Peto, koliko god postignuta kupovna cijena bila preniska u odnosu na procijenjenu/utvrđenu vrijednost nekretnine, činjenica da slikovito rečeno nije bilo ponuda s većom cijenom, pa se nekretnina treba dosuditi kupcu koji je ponudio najveći iznos.

**dr. sc. Ante Vuković, znanstveni suradnik u polju prava**

^ 1 "Narodne novine", br. 71/15., 104/17., 36/22., 27/24. – dalje: SZ.

^ 2 "Narodne novine", br.93/14.

^ 3 "Narodne novine", br. 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20., 114/22., 6/24. – dalje: OZ.

^ 4 "Narodne novine", br. 156/14., 1/19., 28/21., 9/23.

^ 5 Prema čl.102. OZ-a, na prvoj elektroničkoj dražbi nekretnina se ne može prodati ispod četiri petine utvrđene vrijednosti nekretnine, dok se na drugoj elektroničkoj dražbi nekretnina ne može podati ispod tri petine utvrđene vrijednosti nekretnine. Ako se ni na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina ne prikupi niti jedna valjana ponuda, Agencija (Fina) će o tome obavijestiti sud, koji će u tom slučaju obustaviti ovrhu.

**Dodajte novi komentar...**



### **Pravodobnost izmjena izbornog zakonodavstva i prijedlog uvođenja „zip sustava“ na lokalnim izborima**

U srpnju 2025. godine u saborsku je proceduru upućen Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnim izborima kojim se otvara pitanje učinkovitijeg osiguravanja ravnopravne zastupljenosti žena i muškaraca na kandidacijskim listama za predstavnička tijela jedinica lokalne i područne (regi...

30.04.2026

---

### **Uz nadolazeću novelu Zakona o stečaju potrošača: uživa li pošteni potrošač „dobar ugled“?**

Posljednjih godina, tendencija pravne pomoći prezaduženim potrošačima i kroz Zakon o stečaju potrošača nalazila se na samom vrhu liste pravopolitičkih ciljeva reforme građanskog pravosuđenja. Pritom je bitno u kakvom je odnosu Zakon o stečaju potrošača s ostalim zakonima u pravnom sustavu, pa tak...

29.04.2026

---

### **Ostavljeno vrijeme za pripremu obrane u kontekstu prava na obranu**

U članku 164. stavku 2. Prekršajnog zakona propisano je da se između dostave poziva okrivljeniku i dana zakazane glavne rasprave odnosno ispitivanja mora okrivljeniku ostaviti vrijeme od najmanje tri dana radi pripreme obrane.

27.04.2026

---

### **Savjeti mladih i kontinuitet participacije mladih u lokalnoj samoupravi**

Razvoj Republike Hrvatske od osamostaljenja do članstva u Europskoj uniji obilježen je snažnim društvenim i institucionalnim promjenama koje su oblikovale suvremeno demokratsko društvo. U takvom razvoju mladi imaju važnu ulogu kao aktivni dionici društvenih i političkih procesa, osobito na lokalnoj ...

24.04.2026

---

### **Kod Zakona o upravljanju i održavanju zgrada nikada nije bila sporna ustavnost nego osnovna nomotehnika (klime se i dalje mogu postavljati na pročelje)**

Sve do donošenja Zakona o upravljanju i održavanju zgrada , područje upravljanja i održavanja zgrada u hrvatskom pravnom sustavu bilo je tek djelomično uređeno kroz Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima , koji je ovu kompleksnu materiju obuhvatio prilično površno. Potreba za posebnim zakono...

23.04.2026

---

### **Prijedlog zakona o zaštiti osoba uključenih u javno djelovanje**

Strateška tužba protiv javnog sudjelovanja (SLAPP odnosno strategic lawsuit against public participation ) tužba je s ciljem cenzure, zastrašivanja i ušutkavanja kritičara tako da ih se optereti troškom pravne obrane dok ne odustanu od kritike ili protivljenja. 1

22.04.2026

---

### **Sud Europske unije: uključivanje broja u žig, koji evocira fiktivno povijesno nasljeđe, može zavarati potrošače**

26. ožujka 2026. godine Sud Europske unije u Luxembourg (u daljnjem tekstu: Sud) je donio presudu u predmetu oznake C-412/24 1 povodom zahtjeva za prethodnu odluku na temelju članka 267. 2 Ugovora o funkcioniranju Europske unije (SL C 202, 7.6.2016., str. 1–388, u daljnjem tekstu: UFEU) k...

Tuškanova 37, 10000 Zagreb



## INFORMACIJE

[O nama](#)

[About us](#)

[Uvjeti korištenja](#)

[Opći uvjeti poslovanja](#)

[Zaštita privatnosti](#)

[Sadržaj portala](#)

[Kontakt obrazac](#)

## USLUGE

[Paketi](#)

[Često postavljana pitanja](#)


[Korisnička podrška](#)

[O novom portalu](#)

[Pretplati se!](#)

[Postanite i Vi IUS-INFO korisnik!](#)

## KONTAKT

 [01 5999 918](tel:015999918)

 [info@iusinfo.hr](mailto:info@iusinfo.hr)

[Obrazac za slanje radova](#)

