

Visoki trgovački sud RH
Zagreb, Savska cesta 62

putem

Trgovačkog suda u Pazinu
Pazin, Drščevka 1

Poslovni broj: **St-401/24**

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

Izlučni vjerovnik: **ISTO Nekretnine d.o.o.,**
Zagreb, Ulica Nikole Tesle 10, OIB: 78777734730

ŽALBA IZLUČNOG VJEROVNIKA
protiv Rješenja St-401/24 od 18. rujna 2026. godine

U Zagrebu, 5. listopada 2026. godine

I. Naslovni sud je dana 18. rujna 2026. godine donio Rješenje poslovni broj St-401/24-484 ("**Rješenje**"), kojim je odredio prodaju nekretnina izlučnog vjerovnika (toč. I.) te istovremeno uputio izlučnog vjerovnika da pokrene parnični postupak u kojem će dokazivati da predmetne nekretnine ne ulaze u stečajnu masu jer su njegovo vlasništvo (toč. V.).

Izlučni vjerovnik ima pravni interes za izjavljivanje ove žalbe jer bi prodaja nekretnina izlučnog vjerovnika određeno pobijanim Rješenjem mogla onemogućiti ostvarenje njegovog izlučnog prava u naravi.

Stoga izlučni vjerovnik smatra da ima pravo na žalbu, što potvrđuje recentna i relevantna sudska praksa, Rješenje VTS RH posl. broj PŽ-1069/26 od 11. svibnja 2026. godine.

*"24. Ako bi se u parničnom postupku potvrdilo postojanje žaliteljeva prava vlasništva, odnosno time i izlučnog prava, sporna nekretnina morala bi se izdvojiti iz stečajne mase i predati izlučnom vjerovniku. **Ako bi se ona u međuvremenu prodala, to bi vjerojatno onemogućilo ostvarenje tog prava u naravi, uz sve posljedice za prava izlučnog vjerovnika iz čl. 148. st. 1. i 2. SZ-a. U okolnostima stečajnog postupka ostvarenje tih prava tada bi postalo krajnje neizvjesno.***

25. Stoga ovaj sud posebno kod činjenice da je prvostupanjski sud zanemario žaliteljeve zahtjeve i prava, **smatra da bi nastavkom prodaje i namirenjem vjerovnika prije nego što bude pravomoćno okončan postupak utvrđenja žaliteljevog prava vlasništva na predmetnoj nekretnini, mogla nastupiti veća šteta.** I to kako za žalitelja, koji je u posjedu te nekretnine, tako i za stečajnog dužnika i stečajne vjerovnike, u slučaju potrebe povrata nekretnine i eventualnih posljedica iz čl. 148. st. 1. i 2. SZ -a. **Zastojem prodaje, namirenje vjerovnika bilo bi samo odgođeno, dok bi prodajom te nekretnine žalitelju mogla nastati velika, pa i nenadoknativa šteta.** Zastoj u redovnom tijeku stvari bi značio samo privremeno zaustavljanje prodaje, uz mogućnost njezina nastavka ako se pravomoćno utvrdi da žalitelj nema izlučno pravo (VTSRH Pž-4328/22, Pž-5043/19, Pž-3862/19, Pž-3160/20 i Pž-922/21).

26. U takvom stanju stvari, unatoč utvrđenoj nepravovremenosti žalbe, **ovaj sud ocjenjuje da se procesna pravila o rokovima u konkretnim okolnostima ne mogu primijeniti na strogo formalan način, jer bi takva primjena dovela do rezultata koji nije spojiv s pravom na pristup sudu i učinkovitu sudsku zaštitu,** te posebno, dovela bi do moguće povrede temeljnog ustavnog prava nepovredivosti prava vlasništva (čl. 3. Ustava Republike Hrvatske, „Narodne novine“ broj: 56/90, 135/97 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/012, 76/10, 85/10 i 5/14).“

Dokaz: Rješenje VTS RH, posl. broj Pž-1069/26 od 11. svibnja 2026. godine

Izlučni vjerovnik ovim podneskom izjavljuje žalbu protiv Rješenja iz svih žalbenih razloga: zbog bitnih povreda odredaba postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja te pogrešne primjene materijalnog prava.

II. Nekretnine koje su pobijanim Rješenjem određene za prodaju izlučni vjerovnik stekao je temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023. godine sklopljenog između ISTO Industrogradnja d.o.o. (sada u stečaju) i izlučnog vjerovnika (dalje: **"Ugovor o kupoprodaji"**). Predmet Ugovora o kupoprodaji su nekretnine (posebni dijelovi) obuhvaćeni Rješenjem, ali i nekretnine (posebni dijelovi) koje nisu obuhvaćene Rješenjem.

Ugovor o kupoprodaji je sklopljen u valjanoj formi, potpis prodavatelja je javnobilježnički ovjeren, kupoprodajna cijena je u cijelosti namirena, kupac ima tabularnu ispravu, a Ugovor o kupoprodaji je za dio nekretnina (posebnih dijelova) i proveden u zemljišnim knjigama.

Izlučni vjerovnik je po sklapanju Ugovora o kupoprodaji stupio u miran i faktičan posjed predmetnih nekretnina još 2023. godine, a potom je, postupajući s pažnjom dobrog gospodara, kao vanknjižni vlasnik nekretnina sklopio daljnje ugovore o prodaji i o najmu te nekretnine dao u posjed odnosno na korištenje trećim osobama.

Prema tome, ne radi se o pravnom poslu sklopljenom nakon nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečaja, već o pravnom odnosu koji je nastao i realiziran je godinu dana prije otvaranja stečajnog postupka

III. Izlučni vjerovnik ističe da je skupština vjerovnika Stečajnog dužnika raspravila predmetni Ugovor o kupoprodaji i dana 12. svibnja 2025. godine, na prijedlog stečajne upraviteljice, donijela odluku da se **Ugovor o kupoprodaji neće pobijati**:

"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."

Stečajna upraviteljica je prethodno prijedlog detaljno obrazložila i na skupštini dodala da:

"...ostaje kod prijedloga kako je to detaljno iznijela u izvješću, u bitnome smatra kako nije oportuno pokretanje parničnog postupka jer i u slučaju da dužnik uspije u tom postupku ne bi se ostvarila nikakva mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika u ovom postupku...istovremeno bi u ovom stečajnom postupku nastali troškovi u vezi sa tom prodajom, koji bi se namirili no i dalje stoji da **stečajni vjerovnici u ovom postupku ne bi stekli mogućnost namirenja.**"

Dokaz: zapisnik sa skupštine vjerovnika od 12. svibnja 2025. godine

IV. Suprotno odluci skupštine vjerovnika koja je na snazi, u svom prijedlogu da se predmetne nekretnine prodaju, stečajna upraviteljica sada osporava Ugovor o kupoprodaji.

Između ostalog, stečajna upraviteljica pogrešno navodi kako je za utvrđivanje statusa izlučnog vjerovnika nužno da je kupac nekretnine već upisao svoje vlasništvo u zemljišne knjige. Takvo stajalište neopravdano poistovjećuje zemljišnoknjižni upis sa samim postojanjem prava koje se štiti u stečajnom postupku. Između ostalog, kada bi izlučni vjerovnik prije otvaranja stečajnog postupka već bio upisan kao vlasnik u zemljišne knjige, ne bi ni postojala potreba za prijavom njegovog izlučnog prava obzirom da stečajni dužnik uopće ne bi bio upisan kao vlasnik predmetnih nekretnina.

Za priznanje položaja izlučnog vjerovnika odlučno je postoji li valjana pravna osnova iz koje proizlazi da određena stvar (u ovom slučaju nekretnine) materijalno pravno ne pripada stečajnoj masi, a ne činjenica je li prije otvaranja stečaja proveden formalni upis u zemljišnim knjigama.

U konkretnom slučaju nesporno je da je društvo ISTO Nekretnine d.o.o., ovdje izlučni vjerovnik, vanknjižni vlasnik koji je prije otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom sklopilo Ugovor o kupoprodaji, u cijelosti isplatilo ugovorenu kupoprodajnu cijenu, steklo tabularnu izjavu podobnu za upis prava vlasništva te stupilo u miran, zakonit i pošten posjed predmetnih nekretnina. Time je izlučni vjerovnik stekao pravo zahtijevati upis vlasništva u svoje ime, a stečajni dužnik zadržao tek formalni zemljišnoknjižni upis bez stvarnog gospodarskog i pravnog sadržaja.

Položaj izlučnog vjerovnika ne ovisi isključivo o zemljišnoknjižnom upisu, nego o tome postoji li prema pravilima materijalnog prava valjana pravna osnova zbog koje određena stvar ne pripada stečajnoj masi. Tako i **Vrhovni sud Republike Hrvatske u presudi posl. broj Rev-985/22 od 18. lipnja 2024. godine:**

*"...primjenjujući i test razmjernosti ili poštenja radi postizanja ravnoteže pravičnosti između legitimnog interesa tuženika da se poštuju načela zemljišnoknjižnog postupka, načelo potpunosti i predmnjeva istinitosti upisa, prema kojoj se smatra da zemljišna knjiga istinito i potpuno održava činjenično i pravno stanje nekretnine, a zemljišne knjige uživaju javnu vjeru i imaju dokaznu snagu javnih isprava... te **legitimnog interesa tužitelja da se valorizira to što raspolaže faktično realiziranim ugovorima po kojima se mogao upisati vlasnikom prijemnog stana, što je platio cijenu za stan i stekao ga u posjed koji je niz godina potom i izvršavao, prednost treba dati legitimnom interesu tužitelja: stavljajući u međusobni odnos ta dva legitimna interesa u sukobu, interes tužitelja u postizanju pravične ravnoteže preteže nad interesom tuženika - i tužitelju ipak valja priznati status ovdje prijemnog izlučnog vjerovnika.**"*

Dokaz: *presuda VS RH, posl. broj Rev-985/22 od 18. lipnja 2024. godine*

Navedeni pravni stav osobito je značajan u konkretnom slučaju jer izlučni vjerovnik svoje izlučno pravo ne temelji samo na tvrdnji o postojanju obveznog odnosa, nego na Ugovoru o kupoprodaji sklopljenom prije otvaranja stečajnog postupka, namirenju kupoprodajne cijene, izdanoj tabularnoj izjavi i preuzetom posjedu.

Osporavanje Ugovora o kupoprodaji od strane stečajne upraviteljice iz razloga što uz isti nije dostavljena ovjerena javnobilježnička suglasnost nadzornog odbora člana društva za zaključenje tog ugovora nije osnovano, o čemu se VTS RH već očitovao na analognom primjeru pravnog posla ovdje stečajnog dužnika, u Rješenju posl. broj PŽ-4257/2025, kada navodi (toč. 17.):

"Sud pogrešno smatra da je i za davanje suglasnosti potreban javnobilježnički ovjerena isprava... Već sastavljanjem pisanog ugovora između društava u kojima je samo jedan, isti član društva, na kojem su ugovoru ovjereni potpisi zastupnika po zakonu ugovornih strana, koji je ujedno i jedini zastupnik po zakonu istog člana obaju društava, po logici stvari smatra da je suglasnost dana. Tako i Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci poslovni broj Rev-131/19."

Dokaz: *presuda VTS RH, posl. broj PŽ-4257/2025 od 5. studenog 2025. godine*

Osporavanje ne opravdavaju ni preostali navodi stečajne upraviteljice (nije dostavljen dokaz na koji način je utvrđena kupoprodajna cijena, nije izvršena kompenzacija sa jasnom oznakom protutražbine stečajnog dužnika i kompenzacija nije potpisana), što može biti predmetom raspravljanja u parnici, ali da bi ta parnica mogla pružiti djelotvornu pravnu zaštitu, predmetne nekretnine ne smiju biti prodane prije njezina okončanja.

V. Valjanost i podobnost Ugovora za uknjižbu prava vlasništva izlučnog vjerovnika dokazuje i činjenica da je **u korist izlučnog vjerovnika uknjiženo pravo vlasništva za 8 nekretnina obuhvaćenih Ugovorom o kupoprodaji**. Konkretno, za 43. suvlasnički dio (E-43), 44. suvlasnički dio (E-44), 49. suvlasnički dio (E-49), 50. suvlasnički dio (E-50), 71. suvlasnički dio (E-71), 134. suvlasnički dio (E-134), 136. suvlasnički dio (E-136) i 179. suvlasnički dio (E-179).

Dokaz: nesporno, uvid u zemljišne knjige zk.ul.br. 7466 k.o. Donje Vrapče

Iz navedenog je jasno da je Ugovor o kupoprodaji prikladna isprava na temelju koje je zemljišnoknjižni sud već proveo uknjižbu prava vlasništva. Neprihvatljivo je da se u odnosu na pojedine nekretnine obuhvaćene istim Ugovorom o kupoprodaji, u posve istoj pravnoj situaciji, taj Ugovor smatra valjanom i podobnom osnovom za uknjižbu prava vlasništva, dok se u odnosu na druge nekretnine obuhvaćene istim Ugovorom osporavaju njegovi pravni učinci i izlučni zahtjev kupca te se istodobno određuje njihova prodaja kao dijela stečajne mase

Za gore navedenih osam etažnih dijelova provedena je uknjižba prava vlasništva u korist ISTO Nekretnine d.o.o., dok za preostale etažne dijelove uknjižba nije provedena isključivo zbog zabilježbe otvaranja stečajnog postupka. Ta razlika u zemljišnoknjižnom stanju može biti odlučna za raspored tereta dokazivanja iz čl. 147. Stečajnog zakona, ali sama po sebi ne obrazlaže **zbog čega bi isti pravni posao u odnosu na jedne nekretnine proizvodio učinke koji priječe njihovo tretiranje kao stečajne mase, dok bi se druge nekretnine iz istog pravnog posla mogle prodati prije konačnog razrješenja prava kupca istih nekretnina**.

VI. Pobijano Rješenje proturječno je i stoga što sud na različito postupa glede nekretnina u odnosu na pitanje postoji li spor o pravu koje isključuje pripadnost istih stečajnoj masi te mogućnosti da se do okončanja tog spora spriječi prodaja tih nekretnina.

Naime, nije jasno zbog čega je sud u odnosu na nekretnine odnosno posebne dijelove E-57, E-107 i E-122 ocijenio potrebnim prethodno ispitati postoje li zahtjevi za sprječavanje prodaje i iste nije uključio u pobijano Rješenje kojim je određena prodaja, dok je za ostale nekretnine (za koje nesporno postoji izlučni zahtjev) odmah odredio prodaju?

Pobijano Rješenje o toj odlučnoj razlici ne daje razloge, pa nije moguće ispitati na temelju kojeg je objektivnog i pravno relevantnog kriterija ista pravna situacija – da se prije razrješenja spora proda nekretnina za koju se tvrdi da ne pripada stečajnoj masi – kod jednih nekretnina opravdala njihovo izostavljanjem iz prodaje, dok je kod drugih nekretnina to zanemareno te je prodaja odmah određena

VII. Pokretanjem parničnog postupka od strane izlučnog vjerovnika radi utvrđenja izlučnog prava (na što je isti pozvan pobijanim Rješenjem, iako je to protivno odluci skupštine vjerovnika), **za stečajnog dužnika nastati će značajni troškovi**, a za namirenje kojih stečajni dužnik nema osigurana novčana sredstva.

Naime, u slučaju da izlučni vjerovnik uspije u parnici radi utvrđivanja svog izlučnog prava, stečajni dužnik će morati istom naknaditi parnični trošak, a ako se u međuvremenu **prodaju predmetne nekretnine, stečajni dužnik će uz parnični trošak, morati izlučnom vjerovniku naknaditi i štetu** i to kao vjerovniku stečajne mase, tj. isti će se namirivati prije stečajnih vjerovnika.

Jasno je da pobijanjem Ugovora o kupoprodaji odnosno nepriznavanjem učinka istog, za stečajne vjerovnike i stečajnu masu može nastati samo šteta, a ne korist. Pogotovo kada se uzme u obzir da je Ugovor o kupoprodaji valjan, što potvrđuje i činjenica da je za neke nekretnine iz Ugovora već provedena uknjižba prava vlasništva izlučnog vjerovnika.

Izlučni vjerovnik stoga podnosi žalbu protiv Rješenja, obzirom je isti vanknjižni vlasnik nekretnina čija prodaja je neosnovano i protivno odluci Skupštine određena pobijanim Rješenjem.

Izlučni vjerovnik će, sukladno pobijanom Rješenju, zatražiti privremenu mjeru i istu opravdati pokretanjem parnice radi utvrđenja da je upravo izlučni vjerovnik vlasnik predmetnih nekretnina, o čemu će obavijestiti ovaj sud.

VIII. Slijedom svega navedenog, izlučni vjerovnik predlaže Visokom trgovačkom sudu RH da usvoji ovu žalbu i ukine pobijano Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-401/24-484 od 18. rujna 2026. godine u dijelu kojim je određena prodaja nekretnina na kojima žalitelj ističe izlučno pravo (toč. I – IV izreke) te predmet u tom dijelu vrati prvostupanjskom sudu na ponovni postupak

ISTO Nekretnine d.o.o.
Josip Galinec, direktor

**JOSIP
GALINEC**

Digitally signed by
JOSIP GALINEC
Date: 2026.10.05
20:52:17 +02'00'