

**Odvjetnik
IVAN GARAC
Zagreb, Savska 26
Tel./fax.: 01 631 0331, MOB: 098 237 598**

Posl.br.: St-645/2024

Zagreb, 28.08.2026. godine

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
21 000 SPLIT**

VJEROVNIK: **NLP GREAT TIME d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Ulica kneza Branimira 71D, OIB: 97855243098,

zastupan po odvjetniku Ivanu Garcu iz Zagreba, Savska cesta 26, OIB: 48069004229

STEČAJNI DUŽNIK: **HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. u stečaju** sa sjedištem u Dugopolju (Općina Dugopolje), Ulica Matice hrvatske 4, OIB: 20163337011

PODNEŠAK

putem e-Komunikacije

vjerovnika

I Rješenjem Naslovnog suda, posl.br.: St-645/2024-85 od 21.08.2026. godine (dalje u tekstu: Rješenje), ponuditelju THE END d.o.o. dosuđuje se imovina stečajnog dužnika i to nekretnina oznake kat.čest. 5861/298 ZU 2528 K.O. Dugopolje u naravi poslovna zgrada i dvorište ukupne površine 2416m² zajedno sa pokretninama-kompletnom opremom i inventarom koje se nalaze u nekretninama navedenim u ovoj točki rješenja, pojedinačno specificirane u Elaboratu procjene vrijednosti broj 01-02-26 iz veljače 2026. (stranica 12 do 15 Elaborata) izrađen po stalnom sudskom vještaku Goranu Tenžeri, dipl.ing., koji Elaborat je javno objavljen na mrežnoj stranici eOglasna ploča Trgovačkog suda u Splitu 25. veljače 2026.

Točkom II. izreke Rješenja određeno je da će se imovina iz točke I. izreke Rješenja predati ponuditelju THE END d.o.o. nakon što isti u cijelosti u roku od 30 dana od dana dostave rješenje o dosudi položi iznos kupovnine od 2.602.500,00 eura (umanjen za uplaćenu jamčevinu u iznosu od 347.000,00 eura), dakle sveukupno 2.255.500,00 eura u korist računa IBAN: HR1123900011300028787 Model: HR11 poziv na broj (P1) 604887, a kao podatak drugi broj (P2) odvojen crticom (-) 597864, opis plaćanja uplata cijene za St-645/2024 i nakon što ovo rješenje postane pravomoćno.

II Ponuditelj THE END d.o.o. dostavio je Naslovnom sudu svoj podnesak od 21.08.2026. godine kojim predlaže izmjenu, odnosno produljenje roka za uplatu kupovnine na način da rok za uplatu kupovnine počne teći od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

Vjerovnik NLP GREAT TIME d.o.o. ovim putem očituje se na podnesak ponuditelja THE END d.o.o. kako slijedi.

Člankom 247. stavkom 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“, broj: 71/2015., 104/2017., 36/2022., 27/2024., dalje u tekstu: SZ) propisano je da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini. Pravila o obustavi postupka ne primjenjuju se.

Člankom 247. stavkom 2. SZ-a propisano je da o prodaji nekretnine iz stavka 1. istog članka sud odlučuje rješenjem protiv kojeg pravo na žalbu imaju stečajni upravitelj i razlučni vjerovnici. U rješenju o prodaji nekretnine sud će odrediti da se nekretnina prodaje u stečajnom postupku. U zemljišnoj knjizi upisat će se zabilježba rješenja o prodaji nekretnine.

Rješenjem Naslovnog suda, posl.br.: St-645/2024-44 od 03.03.2026. godine određena je, između ostalog, prodaja nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, označene kao kat. čestica 5861/298 upisana u zk.ul. 2528 k.o. DUGOPOLJE kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Solin (dalje u tekstu: Nekretnina).

Nakon toga, Naslovni sud donio je dana 25.05.2026. godine zaključak o prodaji, posl.br.: St-645/2024-78, kojim je utvrđena vrijednost Nekretnine te je u točki VII. tog zaključka jasno određeno da je kupac dužan položiti kupovninu u cijelosti **u roku od 30 dana računajući od dana dostave rješenja o dosudi!**

Zaključak o prodaji Nekretnine javno je objavljen i u Očevidniku nekretnina i pokretnina koji vodi Financijska dokumentacija prilikom objave elektroničke javne dražbe za Nekretninu stoga nema niti može biti govora o tome da kupac, u ovom slučaju društvo THE END d.o.o. nije bilo pravodobno upoznato s rokom plaćanja kupoprodajne cijene, odnosno s rokom polaganja kupovnine.

Uostalom, **sam zaključak o prodaji Nekretnine bio je objavljen na e-Oglasnoj ploči Naslovnog suda čak dva i pol mjeseca prije nego što je nadmetanje za Nekretninu počelo, odnosno dva mjeseca prije isteka roka za uplatu jamčevine za navedenu Nekretninu.** Kupac je bio dužan sam upoznati se sa svim uvjetima kupoprodaje Nekretnine, odnosno provedbe elektroničke javne dražbe, a Naslovni sud mu je to i omogućio objavom cjelokupne dokumentacije na e-Oglasnoj ploči Naslovnog suda više mjeseci prije početka samog nadmetanja, a uostalom sva dokumentacija dostupna je bila i putem on-line portala Očevidnik nekretnina i pokretnina!

Člankom 95. Ovršnog zakona („Narodne novine“, broj: 112/2012., 25/2013., 93/2014., 55/2016., 73/2017., 131/2020., 114/2022., 6/2024., dalje u tekstu: OZ) koji se primjenjuje u ovoj pravnoj stvari sukladno citiranoj odredbi članka 247. stavka 1. SZ-a, propisano je da nakon provedbe postupka za utvrđivanje vrijednosti nekretnine sud donosi zaključak o prodaji nekretnine kojim se utvrđuje vrijednost nekretnine i određuju način i uvjeti prodaje.

Prema članku 98. stavku 1. OZ-a, uvjeti prodaje, uz ostale podatke, sadrže i rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu.

Nadalje, člankom 106. stavkom 1. OZ-a propisano je da je kupac dužan uplatiti na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu kupovninu **u roku određenom u zaključku o prodaji.**

III U situaciji kada se nekretnina prodaje u stečajnom postupku odgovarajućom primjenom pravila ovršnoga postupka, sud nije ovlašten samoinicijativno niti na prijedlog kupca produljiti rok polaganja kupovnine suprotno uvjetima prodaje određenima i utvrđenima zaključkom o prodaji.

Sud sam određuje dužinu roka za polaganje kupovnine, ali nije ovlašten odstupiti od kogentnih odredaba SZ-a i OZ-a koji uređuju način, uvjete i postupak prodaje nekretnine.

Vrlo je bitno za napomenu da je Odjel trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske na sjednici održanoj 23.03.2023. godine usvojio stajalište koje glasi:

„Rok u kojemu je kupac dužan položiti kupovninu određen zaključkom o prodaji nekretnine ne može se produljiti.“

I sudska praksa zauzela je isti stav:

„6. Iz odredbe članka 98. stavka 1. točke 6. OZ-a proizlazi da uvjeti prodaje, uz ostale podatke, sadrže rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu. Također, odredbom članka 98. stavka 2. OZ-a propisano je da rok u kojemu je kupac dužan položiti kupovninu ne može biti duži od tri mjeseca od dana prodaje, bez obzira na to isplaćuje li se cijena odjednom ili u obrocima. Konačno, odredbom članka 106. stavka 1. OZ-a propisano je da je kupac dužan uplatiti na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu kupovninu u roku određenom u zaključku o prodaji.

*6.1. Iz citiranih odredaba proizlazi da je najdulji rok za polaganje kupovnine tri mjeseca od dana prodaje **pri čemu ju je kupac dužan položiti u roku koji je određen zaključkom o prodaji.***

7. Prema pravnom shvaćanju ovog suda koje je bilo prihvaćeno na sjednici Odjela trgovačkih i ostalih sporova od 23. ožujka 2023.:

„Rok u kojemu je kupac dužan položiti kupovninu određen zaključkom o prodaji nekretnine ne može se produljiti.“

*7.1. S tim u vezi, ističe se da je odredbom članka 40. stavka 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22 i 60/22) propisano da je pravno shvaćanje prihvaćeno na sjednici svih sudaca odnosno sudskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, Visokog upravnog suda Republike Hrvatske, Visokoga kaznenog suda Republike Hrvatske, Visokog prekršajnog suda Republike Hrvatske i sjednici odjela županijskog suda **obvezno za sva drugostupanjska vijeća ili suce pojedince tog odjela, odnosno suda. Navedena pravna shvaćanja po svojoj prirodi predstavljaju novi pravni izvor za slučajeve s istom činjeničnom i pravnom osnovom. Glede nižih sudova, s obzirom na to da u odnosu na njih zakonom nije izričito***

propisana obvezatnost predmetnih pravnih shvaćanja, predstavljaju uputstva za primjenu određene pravne norme.“

**Rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske,
posl.br.: PŽ-423/2024-15 od 28.02.2024. godine**

IV Slijedom navedenog, kupac THE END d.o.o. plaćanjem jamčevine i predajom ponude u postupku elektroničke javne dražbe za Nekretninu **potvrdio je da je upoznat u cijelosti sa svim uvjetima prodaje Nekretnine**, koji su navedeni i u prethodno citiranom zaključku o prodaji pa je tako potvrdio i da je u cijelosti upoznat sa rokom polaganja kupovnine.

Sva dokumentacija koja se odnosi na postupak prodaje Nekretnine pravodobno je, više od dva mjeseca prije prodaje same Nekretnine putem elektroničke javne dražbe koju je provela Financijska agencija, objavljena na e-Oglasnoj ploči Naslovnog suda, a zaključak o prodaji, između ostale dokumentacije, objavljen je i u portalu Očevidnika nekretnina i pokretnina koji vodi Financijska agencija.

Ako je kupac THE END d.o.o. uistinu imao namjeru kupiti Nekretninu u ovom postupku i položiti kupovninu, bio je dužan pravodobno osigurati za to novčana sredstva kako bi se kupovina mogla položiti u roku određenim Rješenjem i zaključkom o prodaji, odnosno u roku od 30 dana od dana dostave rješenja o dosudi.

V Stoga, svako produljenje roka polaganja kupovnine od strane Naslovnog suda, sukladno traženju kupca/ponuditelja THE END d.o.o., predstavljalo bi postupanje samog suda koje bi bilo u izravnoj suprotnosti s odredbama SZ-a i OZ-a koje se odnose na prodaju nekretnina.

Osim toga, takvo postupanje bilo bi i u izravnoj suprotnosti s pravnim shvaćanjem zauzetim na sjednici Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 23.03.2023. godine!

Dobro je poznato da su svi sudovi dužni skrbiti o ujednačenoj primjeni prava i stvaranju ujednačene sudske prakse. Stoga bi postupanje suda protivno zakonskim odredbama dovelo i do neujednačavanja sudske prakse i postupanja protivno stajalištima za primjenu prava kakve je zauzeo neposredno viši sud!

Međutim, sve to i ne bi bilo toliko neuobičajeno da se ovdje radi o stečajnom postupku čiji cilj je prodaja imovine stečajnog dužnika i namirenje stečajnih vjerovnika.

Produljenjem roka za polaganje kupovnine postupalo bi se izravno na štetu stečajnog dužnika, odnosno stečajne mase stečajnog dužnika, a samim time dovelo bi se do izravnog oštećenja kako razlučnih tako i stečajnih vjerovnika stečajnog dužnika!

Ne samo da bi takvim postupanjem potencijalno moglo doći do oštećenja vjerovnika, umanjenja vrijednosti stečajne mase i postupanja na štetu stečajnog dužnika, već se potencijalno može raditi i o kaznenoj odgovornosti budući da se u tom slučaju ne radi niti o savjesnom upravljanju imovinom i savjesnom obavljanju svojih dužnosti već se radi

isključivo o pogodovanju jednoj pravnoj osobi, ovdje kupcu/ponuditelju koji još uopće nema osigurana novčana sredstva za polaganje kupovnine, upitno je hoće li ih i osigurati, a ako ih i osigura upitno je hoće li ta novčana sredstva i biti isplaćena te kada! Pismo namjere koje je kupac/ponuditelj THE END d.o.o. dostavio uz svoj podnesak ne garantira da će istome kredit uopće biti odobren ili da će novčana sredstva biti isplaćena.

Stoga bi bilo kakvo produljenje roka polaganja kupovnine predstavljalo postupanje koje u cijelosti predstavlja obilježja bića kaznenog djela **nezakonitog pogodovanja** iz članka 292. Kaznenog zakona („Narodne novine“, broj: 125/2011., 144/2012., 56/2015., 61/2015., 101/2017., 118/2018., 126/2019., 84/2021., 114/2022., 114/2023., 36/2024., 136/2025.)!

VI Slijedom svega navedenog, vjerovnik NLP GREAT TIME d.o.o. izričito se protivi produljenju roka polaganja kupovnine na način kako je to predložio kupac/ponuditelj THE END d.o.o. te moli i predlaže Naslovnom sudu odbiti kupca/ponuditelja THE END d.o.o. s njegovim prijedlogom.

NLP GREAT TIME d.o.o.
zastupan po: