



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

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

RJEŠENJE

TRGOVAČKI SUD U PAZINU	
Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)	
03.08.	2026. god. u 1 primjeraka sa prilogom
rubrika.	
Plaćeno el. poštom (obično - preporučeno)	
Predsjednik pošte	30.07. 26
Plaćeno el. poštom (obično - preporučeno)	
Primljeno vijestima (obično - preporučeno)	
Poslovni broj: PŽ-1383/2026-2	
Potpis sudice: Jelene Čuveljak	

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca dr. sc. Jelene Čuveljak, predsjednika vijeća, Mirne Maržić, suca izvijestitelja, i Željka Šimića, člana vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom FELS FAMILY DRENOVA d.o.o. u stečaju, OIB 92194439411, Ladrovići 24, Ladrovići, odlučujući o žalbama razlučnog vjerovnika DRENOVA BOK d.d., OIB 41698346603, Rijeka, Ivana Žorža 60, kojeg zastupa punomoćnica Draženka Horvat, odvjetnica u Rabu, te sudionika dražbe – kupca SMART VOLUME j.d.o.o., OIB 12344980678, Savska cesta 137/1, Zagreb, izjavljenim protiv rješenja Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-387/2024-56 od 27. veljače 2026., u sjednici vijeća održanoj 15. srpnja 2026.

riješio je

I. Odbija se žalba razlučnog vjerovnika DRENOVA BOK d.d. kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-387/2024-56 od 27. veljače 2026.

II. Odbija se žalba sudionika dražbe SMART VOLUME j.d.o.o. kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-387/2024-56 od 27. veljače 2026.

Obrazloženje

1. Pobijanim rješenjem prvostupanjski sud je odlučio:

„I. Kupcu SMART VOLUME j.d.o.o., OIB 12344980678, Savska cesta 137/1, Zagreb, dosuđuje se nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, i to k.č.br. 1343/122, u naravi Škurinje, šuma površine 919 m², upisana u z.k. ul. 5308 k.o. Drenova, na kojoj je u naravi izgrađena nedovršena stambena zgrada sa šest stambenih jedinica, za iznos od 1.367.812,50 eura.

II. Kupac SMART VOLUME j.d.o.o., OIB 12344980678, Savska cesta 137/1, Zagreb, dužan je u roku od 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja uplatiti razliku kupovnine preko iznosa uplaćene jamčevine (osiguranja), i to iznos od 1.185.437,50 eura, na poseban račun Financijske agencije br. HR1123900011300028787, Model: HR11, poziv na broj 573825-567752. Prilikom uplate potrebno je da uplatitelj u polje

71A na SWIFT-u ili na obrascu naloga za plaćanje u polje „Opcija troška“ naznači opciju „OUR“. Ako kupac SMART VOLUME j.d.o.o., OIB 12344980678, Savska cesta 137/1, Zagreb, u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja ne položi kupovninu iz točke I. izreke ovog rješenja, donijet će se novo rješenje o dosudi kojim će se oglasiti nevažećom dosuda navedenom kupcu i predmetna nekretnina će se dosuditi prvom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi.

III. Nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što kupac SMART VOLUME j.d.o.o., OIB 12344980678, Savska cesta 137/1, Zagreb, uplati iznos iz točke II. ovog rješenja, upisat će se u zemljišnoj knjizi u njegovu korist pravo vlasništva na nekretnini iz točke I. ovog rješenja te će se iz zemljišne knjige brisati sljedeći teret:

- 1.3 Zaprimljeno 23.07.2024.g. pod brojem Z-18745/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, STALNA SLUŽBA OPATIJA, POSL. BR. OVR-924/2024 23.07.2024, zabilježuje se ovrha, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom
- 1.4 Zaprimljeno 17.01.2025.g. pod brojem Z-1212/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, BROJ: ST-387/2024-23 17.01.2025
- 1.6 Zaprimljeno 22.04.2025.g. pod brojem Z-10083/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, BR. OVR 11/2025-2 22.04.2025, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnine.
- 1.7 Zaprimljeno 04.11.2025.g. pod brojem Z-28832/2025 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE POSL.BR.OVR-11/2025, ST-387/2024-27 22.04.2025, IZVJEŠĆE PRIVREMEN STEČAJNE UPRAVITELJICA 26.12.2024, RJEŠENJE POSL.BR.OVR-11/2025, ST-387/2024 04.11.2025, RJEŠENJE POSL.BR.ST-387/2024 04.11.2025, PROMET PO RAČUNU 04.11.2025, ZAPISNIK, POSL.BR.ST-387/2024 21.10.2025, zabilježuje se da je prijedlog predlagatelja FELS FAMILY DRENOVA d.o.o. u stečaju, OIB: 92194439411, Ladrovići 24, Ladrovići, Poreč (Parenzo) zastupanog po punomoćniku Marini Mamić, OIB: 12021589075, Zagreb 10000 radi brisanja predbilježbe prava vlasništva odbijen.
- 2.1 Zaprimljeno 09.12.2022.g. pod brojem Z-39894/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRADŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 09.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 340.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti sa pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu, za korist: HERAK IVAN, OIB: 25596841621, PODUPCI 6, POREČ- PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)
- 3.1 Zaprimljeno 16.12.2022.g. pod brojem Z-40710/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE I OSNIVANJU STVARNOG PRAVA/ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI OD 16.12.2022., 16.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 1.930.000,00 kuna, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: DRENOVA BOK D. O. O., OIB: 41698346603, IVANA ŽORŽA 60, 51000 RIJEKA
- 7.1 Zaprimljeno 16.06.2023.g. pod brojem Z-18033/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA SPORAZUM O OSIGURANJU ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 16.06.2023, a radi osiguranja novčane tražbine u

iznosu 325.000,00 EUR-a, zajedno sa ugovorenom kamatom, zakonskim zateznim kamatama i troškovima ovrhe a sve temeljem ovog sporazuma, za korist: TUŠKAN MARKO, OIB: 99403902822, IVE VOJNOVIĆA 1F, RIJEKA 51000-

- 8.1 Zaprimljeno 16.06.2023.g. pod brojem Z-18039/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUMRADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA SPORAZUM O OSIGURANJU ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 16.06.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 300.000,00 EUR-a uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: BANDIĆ ANTONIO, OIB: 45375376446, BOK 41, 51000 RIJEKA, NARANČIĆ BANDIĆ IRENA, OIB: 35976471803, BOK 41, 51000 RIJEKA

- 9.1 Zaprimljeno 07.11.2023.g. pod brojem Z-29591/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUMRADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA DODATAK KUPOPRODAJNOM PREDUGOVORU OD 16/09/2022 SA SPORAZUMOM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽOG PRAVA NA NEKRETNINI 07.11.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 EUR , uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: MILOSAVLJEVIĆ VANJA, OIB: 95462727765, ULICA VINKA ZAMLIĆA 5, OPATIJA 51410

- 10.1 Zaprimljeno 28.08.2024.g. pod brojem Z-21289/2024 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. OVR-897/2024 26.08.2024, PRIJEDLOG ZA OVRHU 02.07.2024, na nekretnine upisane u A, zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.

IV. Nekretnina iz točke I. izreke ovog rješenja predati će se kupcu SMART VOLUME j.d.o.o., OIB 12344980678, Savska cesta 137/1, Zagreb, nakon što uplati iznos iz točke II. izreke ovog rješenja i nakon što ovo rješenje postane pravomoćno.

V. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Rijeka, da u zemljišnoj knjizi upiše zabilježbu dosude na nekretnini iz točke I. izreke ovog rješenja.

VI. Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, obaviti će upis iz točke III. izreke na temelju ovog pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine i na temelju potvrde stečajnog suda da je kupac položio kupovninu u skladu s točkom II. izreke ovog rješenja.

VII. Nalaže se stečajnoj upraviteljici da u roku od osam dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja dostavi sudu obračun troškova unovčenja nekretnina (čl. 254. Stečajnog zakona).“

2.1. U obrazloženju prvostupanjski sud navodi da je zaključkom o prodaji poslovni broj St-387/2024-43 od 4. studenog 2025., na temelju odredbe članka 247. stavka 3. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24; dalje: SZ), vrijednost nekretnine stečajnog dužnika utvrđena u iznosu od 1.459.000,00 EUR bez PDV-a, odnosno 1.823.750,00 EUR s PDV-om, da je nekretnina stečajnog dužnika prodana na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, identifikatora predmeta prodaje 31658, da je jamčevinu za sudjelovanje na javnoj dražbi u iznosu od 182.375,00 EUR uplatio SMART VOLUME j.d.o.o., koji je i kao

jedini ponuditelj dao najviši iznos valjane ponude i to 1.367.812,50 EUR čime su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina sukladno odredbi članka 103. stavka 3. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 131/20, 114/22 i 6/24; dalje: OZ) u vezi s odredbom članka 247. stavka 1. SZ-a.

2.2. Nadalje obrazlaže da je odredbom članka 40. stavka 4. Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ broj: 73/13, 148/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23, 114/23, 35/24, 152/24, 52/25, 151/25; Rješenje USRH 99/13 i 153/13; dalje: ZOPDV) propisano pravo izbora na oporezivanje, a što znači da prodavatelj može prema odredbi članka 75. stavka 3. točka c. ZOPDV-u prodati građevinu kupcu obvezniku PDV-a i primijeniti tuzemni prijenos porezne obveze. Isto tako ovršenik kao isporučitelj nekretnine koja se prodaje u postupku ovrhe ima pravo izbora oporezivanja ako je kupac nekretnine iz članka 40. stavka 1. točke j. i k. ZOPDV-u porezni obveznik koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti. U tom slučaju primjenjuje se prijenos porezne obveze propisan člankom 75. stavkom 3. točkom c. ZOPDV-u. Budući da je zaključkom o prodaji poslovni broj St-387/2024-43 od 4. studenog 2025. određeno da je kupac obavezan platiti porez na dodanu vrijednost po stopi 25% zaključuje da je kupac dužan platiti PDV, a pravo na odbitak pretporeza može ostvarivati naknadno, sukladno odredbama članka 40. ZOPDV-u.

2.3. Stoga je prvostupanjski sud temeljem odredaba članka 103. stavaka 3., 4. i 5., članaka 106. i 108. OZ-a, u vezi s odredbom članka 247. SZ-a, odlučio kao u točkama I. – IV. izreke ovog rješenja. Temeljem odredbe članka 89. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 53/19, 128/22, 155/23 i 127/24) odlučeno je kao u točki V. izreke, a na temelju članka 108. stavka 3. OZ-a donesena je odluka kao u točki VI. izreke, dok je odluka iz točke VII. izreke donesena na temelju odredbe članka 254. SZ-a.

3. Protiv navedenog rješenja žalbu je podnio razlučni vjerovnik DRENOVA BOK d.d. navodeći u bitnom da je tijekom postupka osporio procjenu vrijednosti, smatrajući da je procjena vrijednosti nekretnine nestručno sačinjena, što dovodi do oštećenja svih stečajnih vjerovnika. Predlaže ukinuti pobijano rješenje.

4. Žalbu je podnio i sudionik dražbe - kupac SMART VOLUME j.d.o.o. zbog svih žalbenih razloga ističući da je sud trebao dosuditi nekretninu uz obvezu plaćanja kupovnine bez PDV-a uz izričitu primjenu prijenosa porezne obveze sukladno članku 75. stavku 3. točki c. ZOPDV-u.

5. U odgovoru na žalbu stečajna upraviteljica osporava žalbene navode razlučnog vjerovnika DRENOVA BOK d.d., a u odnosu na žalbu kupca SMART VOLUME j.d.o.o. naglašava da nije od utjecaja na neto iznos unovčenja, iako smatra da odluka odstupa od uvjeta prodaje u pogledu poreznog tretmana.

6. Pobijano rješenje je ispitano sukladno odredbama članka 365. i članka 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11 - pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23 i 146/25; dalje: ZPP), u vezi s odredbom članka 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24;

dalje: SZ), pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a.

7. Iz podataka u spisu proizlazi da je opisana nekretnina prodana na elektroničkoj javnoj dražbi te da je Financijska agencija 5. veljače 2026. dostavila sudu izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi iz kojeg proizlazi da je SMART VOLUME j.d.o.o., kao jedini dražbovatelj dao ponudu u iznosu od 1.367.812,50 EUR. Podneskom od 6. veljače 2026. stečajna upraviteljica obavijestila je sud da je ponuditelj SMART VOLUME j.d.o.o. obveznik PDV-a, te će sukladno uvjetima prodaje koristiti prijenos porezne obveze pa je predložila donijeti rješenje o dosudi kojom će ponuditelju dosuditi nekretninu za iznos od 1.367.812,50 EUR, ali uz obvezu uplate iznosa 1.094.250,00 EUR, umanjeno za iznos PDV-a zbog prijenosa porezne obveze, zatim uračunati uplaćenu jamčevinu u iznosu 182.375,00 EUR te naložiti uplatu u preostalom dijelu kupoprodajne cijene u iznosu 911.875,00 EUR. Tom prijedlogu nije priložena nikakva dokumentacija osim da je ponuditelj u sustavu PDV-a.

8. Prvostupanjski je sud pravilno zaključio da u ovoj fazi odlučivanja nije u mogućnosti udovoljiti prijedlogu stečajne upraviteljice pa su u tom smislu neosnovani žalbeni navodi kupca SMART VOLUME j.d.o.o.

9. Naime, zaključkom o prodaji (str. 293. – 296. spisa) poslovni broj St-387/2024-43 od 4. studenog 2025. određeno je da je na nekretninu kupac obavezan platiti porez na dodanu vrijednost po stopi 25% i navedeni su uvjeti prodaje prema kojima je najniža cijena na prvoj dražbi iznos od 1.367.812,50 EUR s uključenim iznosom PDV-a, upravo koliko je ponudio žalitelj SMART VOLUME j.d.o.o. Budući da se radi o postupku prodaje nekretnine na elektroničkoj javnoj dražbi, dražbeni uvjeti i valjana ponuda obvezuju sve dražbovatelje, ali i sud prilikom donošenja rješenja o dosudi.

10. Dakle, pravilan je zaključak prvostupanjskog suda da je kupac dužan platiti ukupnu cijenu koju je ponudio koja uključuje PDV, a pravo na odbitak pretporeza može ostvarivati naknadno, sukladno odredbi članka 40. ZOPDV-u.

11. U odnosu na iznesene žalbene navode SMART VOLUME j.d.o.o. točno je da je odredbom članka 40. stavka 4. ZOPDV-u propisano pravo izbora na oporezivanje, što znači da prodavatelj može prema odredbi članka 75. stavka 3. točke c. ZOPDV-u prodati građevinu kupcu obvezniku PDV-a i primijeniti tuzemni prijenos porezne obveze. Isto tako ovršenik kao isporučitelj nekretnine koja se prodaje u postupku ovrhe ima pravo izbora oporezivanja ako je kupac nekretnine iz članka 40. stavka 1. točke j. i k. ZOPDV-u porezni obveznik koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti. Nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini (članak 247. stavak 1. SZ-a). Zbog toga se kod prodaje nekretnina u stečajnom postupku, na koju se na odgovarajući način primjenjuju pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, može primijeniti i odredba članka 75. stavka 3. točke d. ZOPDV-u o prijenosu porezne obveze na primatelja dobara. Prema toj odredbi, porezni obveznik upisan u

registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj obavezan je platiti PDV kada mu se obavi isporuka nekretnina koje je prodao ovršenik u postupku ovrhe. U slučaju kada je primatelj dobara ili usluga obavezan platiti PDV, isporučitelj u računu mora navesti „prijenos porezne obveze“ ili engleski izraz „reverse charge“ (članak 79. stavak 7. ZOPDV-u), a primatelj dobara ili usluga obavezan je obračunati i platiti PDV. S tim u vezi ističe se kako primatelj dobara (stjecatelj nekretnine), u smislu odredbe članka 60. stavka 1. točka d. ZOPDV-u, može odbiti pretporez na isporuku dobara kada je obavezan platiti PDV na temelju prijenosa porezne obveze prema odredbama članka 75. stavka 1. točaka 3., 6. i 7. te stavaka 2. i 3. ZOPDV-u. U takvom slučaju kupac nekretnine na postignutu cijenu u stečajnom postupku obračunava PDV-a po stopi 25% koji može odbiti kao pretporez. Pri tome isporučitelj nekretnine (u konkretnom slučaju stečajni dužnik) nema obvezu obaviti ispravak pretporeza korištenog za nabavu ili izgradnju te nekretnine, dok s druge strane stjecatelj nekretnine nema obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina.

12. Međutim, iz razloga navedenih u točkama 9. i 10. ovog obrazloženja u konkretnom slučaju ta pravila nije moguće primijeniti, što nije od utjecaja na pravo kupca na odbitak pretporeza prema odredbama odgovarajućih odredaba članaka ZOPDV-u kao i ostvarivanje ostalih njegovih prava.

13. U odnosu na žalbu razlučnog vjerovnika DRENOVA BOK d.d. valja naglasiti da je cijena predmetne nekretnine utvrđena na skupštini vjerovnika 21. listopada 2025. na temelju elaborata sudske vještakinje i da je na temelju tog utvrđenja donijet zaključak od 4. studenog 2025.

14. Slijedom navedenog, budući da nisu ostvareni žalbeni razlozi na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti i da žalbenim navodima nisu dovedeni u pitanje pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja, žalbe SMART VOLUME j.d.o.o. i DRENOVA BOK d.d. su kao neosnovane odbijene i pobijano rješenje potvrđeno na temelju odredbe članka 380. točke 2. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. SZ-a.

Zagreb, 15. srpnja 2026.

Predsjednik vijeća
dr. sc. Jelena Čuveljak



Broj zapisa: **9-3088a-c5466**

Kontrolni broj: **00baf-a6fdc-ab6ab**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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.