



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 9 PŽ-5619/2021-2

**R E P U B L I K A   H R V A T S K A**

**R J E Š E N J E**

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca dr. sc. Srđana Šimca, predsjednika vijeća, Dubravke Zubović, sutkinje izvjestiteljice i Nevenke Marković, članice vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom ADRIATICA DEVELOPMENTS d.o.o. u stečaju, OIB 44682397796, Stella Maris 18, Umag, odlučujući o žalbi razlučnog vjerovnika BELOUSOV ALEKSANDR, OIB 13787669994, Ruska Federacija, Ulica Marata 10-stan 35, St. Peterburg, kojeg zastupa punomoćnica Martina Benolić, odvjetnica u Umagu, Trgovačka 2a, protiv rješenja Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-392/2016-289 od 8. listopada 2021., u sjednici vijeća održanoj 15. prosinca 2021.,

**r i j e š i o   j e**

Ukida se rješenje Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-392/2016-289 od 8. listopada 2021. u točki IV. izreke, točki V. izreke u dijelu koji glasi: „te nakon što dostavi suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine“; točki VI. izreke u dijelu koji glasi: „te nakon što dostavi suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine“, te u dijelu koji glasi: „Temeljem Ugovora o osnivanju prava plodouživanja i prava zalogu od 21. kolovoza 2009. uknjižuje se pravo doživotnog plodouživanja, za korist i na ime: Belousov Aleksandr, OIB 13787669994; Ruska federacija, 198135 St. Peterburg, Ulica Marata 10-stan 35“; te u točki VIII. izreke u dijelu koji glasi: „te nakon što dostavi suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine“; a bez potrebe vraćanja prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

**Obrazloženje**

1. Pobijanim rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-392/2016-289 od 8. listopada 2021. utvrđeno je da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje, da se kupcu Aleksandr Belousov iz Ruske Federacije dosudi nekretnina stečajnog dužnika upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Bujama-Buje u zk.ul. br. 5205, k.č.br. 1252/1, k.o. Umag označena kao: 114. Suvlasnički dio: 144/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-114), s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom

dijelu zgrade: APP.B12-villa B, ukupno 59,56m<sup>2</sup> (točka I. izreke). Kupac nekretnine oslobađa se od polaganje kupovnine s obzirom da je kupac prvi razlučni vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, a koja je manja od njegove ovršne tražbine (točka II. izreke). Kupac nekretnine kao razlučni vjerovnik dužan je uplatiti iznos troškova iz članka 254. stavka 3. Stečajnog zakona (točka III. izreke). Kupac je dužan u roku od 30 dana dostaviti sudu suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine; te ukoliko u određenom roku ne položi razliku kupovnine i ne dostavi suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine, sud će oglasiti nevažećom dosudu kupcu i odrediti novu prodaju (točka IV. izreke). Određuje se upis prava vlasništva u korist kupca na dosuđenoj nekretnini nakon što kupac plati iznos troškova sukladno članku 254. stavku 3. Stečajnog zakona, te nakon što dostavi suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine (točka V. izreke). Određuje se nakon što kupac plati troškove, te nakon što dostavi suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine, brisanje prava i tereta koji prestaju prodajom na nekretnini označenoj u točki I. izreke i to: zabilježba, otvaranje stečajnog postupka, rješenje Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-392/2016-17 od 28. rujna 2016; zabilježba, odbijen prijedlog, zabilježba, rješenje Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-392/201-59 od 2. srpnja 2018., zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika; zabilježba, rješenje Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj St-392/2016-233 od 8. veljače 2021, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika; temeljem Ugovora o osnivanju prava plodouživanja i prava zalogu od 21. kolovoza 2009. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja iznosa od 205.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti, za korist i na ime; Belousov Aleksandr, Ruska Federacija; temeljem Ugovora o osnivanju prava plodouživanja i prava zalogu od 21. kolovoza 2009. uknjižuje se pravo doživotnog plodouživanja, za korist i na ime: Belousov Aleksandr, Ruska Federacija; temeljem ovosudnog rješenja o ovrši poslovni broj Ovr-740/12 od 7. rujna 2012., zabilježuje se ovrha na nekretninama u Al; na temelju ovosudnog rješenja od 3. lipnja 2013. poslovni broj Ovr-418/13-2, ovršno se uknjižuje založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelje osiguranja u iznosu od 628.783,87 kn, zajedno sa zakonskom kamatom, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 6.300,00 kn na ime Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Područni ured Pazin; zabilježuje se ovršivost gornje tražbine; temeljem rješenja poslovni broj Ovr-840/13-2 od 5. prosinca 2013. zabilježuje se ovrha na nekretninama u Al; temeljem rješenja poslovni broj Ovr-283/14-2 od 16. travnja 2014., ovršno se uknjižuje pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 17.216,64 kn sa zateznim kamatama, na teret nekretnine u Al, za korist i na ime: suvlasnici stambene zgrade u Umagu, Stella Maris 19, Umag; zabilježuje se ovršivost gornje tražbine; uknjižba, založno pravo, rješenje poslovni broj Ovr-7209/2016-2 od 4. listopada 2016., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 6.290,00 kn sukladno uvjetima prema rješenju, na ime: Republika Hrvatska; zabilježuje se ovršivost gornje tražbine (točka VI. izreke). Naloženo je Općinskom sudu u Pazinu na temelju ovog rješenja upisati pravo vlasništva za korist kupca iz stavka 1. ovog rješenja te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju prodajom (točka VII. izreke). Opisana nekretnina predat će se kupcu, zaključkom o predaji, nakon što ovo rješenje postane pravomoćno te

kupac plati troškove iz članka 254. stavka 3. Stečajnog zakona, te nakon što dostavi suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine (točka VIII.). Ovo rješenje će se objaviti na e oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Pazinu (točka IX. izreke), te je naloženo Općinskom sudu u Pazinu zabilježiti dosudu navedene nekretnine (točka X. izreke). Tako je sud riješio pozivom na određenja iz članka 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ) članka 98. i članka 107. stavka 4. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17; dalje: OZ) u svezi s člankom 355., člankom 356. i člankom 358.a Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17; dalje: ZV).

2. Protiv pobijanog rješenja žalbu je podnio razlučni vjerovnik Belousov Aleksandr iz Ruske Federacije, i to u odnosu na točku IV izreke u cijelosti, u odnosu na točku V. izreke u dijelu koji glasi: „te nakon što dostavi suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine“, u odnosu na točku VI. izreke u dijelu koji glasi: „te nakon što dostavi suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine“, te u dijelu kojim je naloženo brisanje tereta koji glasi: „Temeljem Ugovora o osnivanju prava plodouživanja i prava zaloge od 21. kolovoza 2009. uknjižuje se pravo doživotnog plodouživanja za korist i na ime Belousov Aleksandr, OIB 13787669994, Ruska Federacija, 198135 St. Peterburg, Ulica Marata 10-stan 35“, te u odnosu na točku VIII. izreke u dijelu koji glasi: „te nakon što dostavi suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine“. Žali se zbog svih žalbenih razloga označenih u članku 353. stavku 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11-pročišćeni tekst, 25/13 i 70/19; dalje: ZPP) s prijedlogom drugostupanjskom sudu ukinuti rješenje u pobijanom dijelu bez potrebe vraćanja sudu prvog stupnja na ponovan postupka, odnosno podredno predlaže preinačiti rješenje u pobijanom dijelu.

3. Žalba je osnovana.

4. Ispitavši rješenje u pobijanom dijelu sukladno odredbi članka 365. stavka 2. i članka 381. ZPP-a u granicama razloga navedenim u žalbi te pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a i s obzirom na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud je utvrdio da je sud prvoga stupnja u odnosu na pobijani dio rješenja pogrešno primijenio materijalno pravo, zbog čega je valjalo rješenje u pobijanom dijelu samo ukinuti, a bez potrebe vraćanja sudu prvog stupnja na ponovan postupak.

5. Uvodno se ukazuje da je pobijano rješenje od 8. listopada 2021. postalo pravomoćno u dijelu u kojem nije izjavljena žalba (arg. iz članka 333. ZPP-a), pa tako valja zaključiti da je rješenje od 8. listopada 2021. postalo pravomoćno u točkama I., II., III., V., VI., i VIII. izreke u nepobijanom dijelu, te u točkama VII., IX. i X. izreke.

6. Kako je uvodno izneseno, sud prvoga stupnja je pogrešno primijenio materijalno pravo budući da je sud prvoga stupnja pogrešno i nepotrebno pozvao žalitelja da dostavi suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine-iako je sud morao utvrditi da li postoji uzajamnost, a sve u smislu članka 356. stavka 2. ZV-a, prema kojoj odredbi strane fizičke i pravne osobe mogu, ako zakonom nije drukčije određeno, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske, ako suglasnost za to dađe ministar vanjskih poslova Republike Hrvatske, po prethodno pribavljenom mišljenju ministra pravosuđa Republike Hrvatske, ako zakonom nije drukčije određeno. Prema tome sud prvoga stupnja je bio dužan utvrditi da li postoji uzajamnost u odnosu na Rusku Federaciju u odnosu na stjecanje vlasništva nekretnina.

7. Prema članku 356. stavku 1. ZV-a, kojom odredbom je uređeno vlasništvo nekretnina-strane fizičke ili pravne osobe mogu, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati na temelju nasljeđivanja vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske.

8. Budući je Aleksandr Belousov državljani Ruske Federacije, radi se o državljanstvu države koja nije članica Europske unije. Prema tome, sud prvoga stupnja je bio dužan prije donošenja rješenja o dosudi nekretnine utvrditi da li postoji uzajamnost, pa je bilo potrebno utvrditi postojanje uzajamnosti u odnosu na stjecanje vlasništva, a u odnosu na državu izvan Europske unije; jer sudska odluka tada zamjenjuje suglasnost. Prema tome, prije donošenja rješenja o dosudi sud je trebao utvrditi da li je ispunjena pretpostavka uzajamnosti, jer će u protivnom odluka biti bez učinka, a sve u smislu članka 357. stavka 1. ZV-a, takav pravni posao neće proizvoditi pravi učinak.

9. Odredbom članka 114. ZV-a regulirani su pravni temelji stjecanja. Prema članku 114. stavku 1. tog Zakona-vlasništvo se može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona.

10. Člankom 126. stavkom 1. i 2. ZV-a, između ostalog, propisano je da se odlukom suda stječe vlasništvo u slučajevima određenim zakonom, na način i pod pretpostavkama određenim zakonom te da se pravo vlasništva stječe u trenutku pravomoćnosti sudske odluke. Nadalje prema članku 127. stavku 1. ZV-a, tko stekne pravo vlasništva nekretnine odlukom suda, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.

11. Imajući u vidu prethodno izneseno, te posebnu činjenicu da je rješenje o dosudi od 8. listopada 2021. u nepobijanom dijelu postalo pravomoćno, te da se predmetno radi o stjecanju vlasništva na temelju odluke suda valjalo je zaključiti da nije bilo potrebno tražiti od žalitelja suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa, budući se predmetno radi o stjecanju na temelju odluke suda pa je žalitelj ovlašten ishoditi upis stečenog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.

12. Zbog toga je valjalo na temelju članka 380. točke 3. ZPP-a u vezi s člankom 10. SZ-a ukinuti rješenje u pobijanom dijelu, a sve kako je odlučeno u izreci ovog drugostupanjskog rješenja.

Zagreb, 15. prosinca 2021.

Predsjednik vijeća  
dr. sc. Srđan Šimac

Broj zapisa: **eb302-c0307**

Kontrolni broj: **0b376-ef14a-b02f3**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=SRĐAN ŠIMAC, L=ZAGREB, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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.