



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
52000 Pazin, Dršćevka 1

St-387/2024-56

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Pazinu, po sucu Damiru Rabaru, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom FELS FAMILY DRENOVA d.o.o. u stečaju, OIB 92194439411, Ladrovići 24, Ladrovići, 27. veljače 2026.

riješio je

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 Zaprimitljeno 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 Zaprimitljeno 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 Zaprimitljeno 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 Zaprimitljeno 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 Zaprimitljeno 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 Zaprimitljeno 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 ugovorenim
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 Zaprimitljeno 16.06.2023.g. pod brojem Z-18039/2023
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI 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, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA DODATAK KUPOPRODAJNOM PREDUGOVORU OD 16/09/2022 SA SPORAZUMOM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG 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).

Obrazloženje

1. Ovosudnim zaključkom o prodaji St-387/2024-43 od 4. studenog 2025., na temelju odredbe čl. 247. st. 3. Stečajnog zakona (dalje: SZ), vrijednost nekretnine stečajnog dužnika utvrđena je u iznosu od 1.459.000,00 eura bez PDV-a, odnosno 1.823.750,00 eura s PDV-om, te da će prodaju nekretnine provesti Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

2. Nakon završetka elektroničke javne dražbe Financijska agencija je 5. veljače 2026. dostavila sudu izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi.

3. Na temelju tog izvještaja utvrđeno je da je predmetna nekretnina prodana na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, identifikatora predmeta prodaje 31658.

4. Jamčevinu za sudjelovanje na javnoj dražbi u iznosu od 182.375,00 eura uplatio je SMART VOLUME j.d.o.o., OIB 12344980678, Savska cesta 137/1, Zagreb.

5. Ponuditelj SMART VOLUME j.d.o.o., OIB 12344980678, Savska cesta 137/1, Zagreb, kao jedini ponuditelj dao je najviši iznos valjane ponude i to 1.367.812,50 eura, te su time ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina (čl. 103. st. 3. Ovršnog zakona, dalje: OZ, vezano uz čl. 247. st. 1. SZ-a).

6. Podneskom od 6. veljače 2026. stečajna upraviteljica obavijestila je suda da je ponuditelj SMART VOLUME jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, Savska cesta 137/1, 10000 Zagreb, OIB: 12344980678, obveznik PDV-a, te će sukladno uvjetima prodaje iz Zaključka o prodaji, koristi prijenos porezne obveze. Predlaže se sudu donijeti Rješenje o dosudi kojom će ponuditelju dosuditi nekretninu za iznos od 1.367.812,50 eura, ali uz obvezu uplate iznosa 1.094.250,00 eura (umanjeno za PDV zbog prijenosa porezne obveze) odnosno uračunati uplaćenu jamčevinu u iznosu 182.375,00 eura u kupoprodajnu cijenu te naložiti uplatu u preostalom dijelu kupoprodajne cijene u iznosu 911.875,00 eura.

7. Odredbom čl. 40. st. 4. Zakona o PDV-u propisano je pravo izbora na oporezivanje, a što znači da prodavatelj može prema odredbi čl. 75. st. 3. t. c. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine 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, 153/13, dalje Zakon o PDV) 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 čl. 40. st. 1. t. j. i k. Zakona o PDV porezni obveznik koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti. U tom slučaju primjenjuje se prijenos porezne obveze propisan čl. 75. st. 3. t. c. Zakona o PDV.

8. Međutim, Zaključkom o prodaji St-387/2024-43 od 4. studenog 2025. određeno je da je na nekretninu kupac obvezan platiti porez na dodanu vrijednost po stopi 25%. Stoga je kupac dužan platiti PDV, a pravo na odbitak pretporeza može ostvarivati naknadno, sukladno odredbama čl. 40. Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

9. Iz izvještaja Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi proizlazi da je ponuditelj SMART VOLUME j.d.o.o., OIB 12344980678, Savska cesta 137/1, Zagreb, uplatio jamčevinu za sudjelovanje na prvoj javnoj dražbi u iznosu od 182.375,00 eura, pa je dužan uplatiti još razliku kupovnine u iznosu od 1.185.437,50 eura.

10. Slijedom svega navedenog, a temeljem čl. 103. st. 3., 4. i 5., čl. 106. i čl. 108. OZ-a sve vezano uz čl. 247. SZ-a, odlučeno je kao u točkama I. – IV. izreke ovog rješenja.

11. Temeljem čl. 89. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama odlučeno je kao u točki V. izreke ovog rješenja.

12. Na temelju čl. 108. st. 3. OZ-a donesena je odluka kao u točki VI. izreke.

13. Na temelju čl. 254. SZ-a odlučeno je kao u točki VII. izreke ovog rješenja.

U Pazinu, 27. veljače 2026.

Sudac
Damir Rabar

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja žalba može se podnijeti u roku od 8 dana od dana dostave, a dostava se smatra obavljenom istekom trećeg dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova (čl. 103. st. 5. OZ-a u svezi s čl. 247. st. 1. SZ-a). Protiv rješenja o dosudi nekretnina koje su prodane na dražbi, pravo na žalbu imaju i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji (čl. 105. st. 2. OZ-a). Žalba se podnosi putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- e-oglasna ploča suda 3 dana,
- Financijska agencija, Rijeka, F. Kurelca 8, radi objave na mrežnim stranicama (čl. 103. st. 4. OZ-a),
- SMART VOLUME j.d.o.o., OIB 12344980678, Savska cesta 137/1, Zagreb,
- stečajna upraviteljica,
- Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, radi provedbe točke V. izreke ovog rješenja
- razlučni vjerovnici:
 - Ivan Herak, Podupci 6, Poreč, po pun. Filipu Simiću,
 - DRENOVA BOK d.o.o., Ivana Žorža 60, Rijeka, po pun. Draženki Horvat,
 - Marko Tuškan, Ive Vojnovića 1F, Rijeka, po pun. Zoranu Vukiću,
 - Antonio Bandić, Bok 41, Rijeka, po pun. Vandi Štimac Uravić,
 - Irena Narančić Bandić, Bok 41, Rijeka, po pun. Vandi Štimac Uravić,
 - Vanja Milosavljević, Ulica Vinka Zamlića 5, Opatija, po pun. Lei Vitaljić Mikac

Po pravomoćnosti:

- Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, sa potvrdom pravomoćnosti i uz potvrdu o plaćenju kupovnine, radi provedbe točke III. izreke ovog rješenja,
- Financijska agencija, Rijeka, F. Kurelca 8, sa potvrdom pravomoćnosti, radi objave na mrežnim stranicama (čl. 26. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku),
- Porezna uprava, Ispostava Pazin, Pazin, M. B. Rašana 2/4, p.p. 60

Broj zapisa: **9-30884-05d61**

Kontrolni broj: **04704-af0ed-5bf8a**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DAMIR RABAR, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, C=HR

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, **Trgovački sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.