



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU
Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 23

Posl. br. P-84/2025-43

REPUBLIKA HRVATSKA

PRESUDA

Trgovački sud u Dubrovniku, u ime Republike Hrvatske, po sutkinji tog suda Katarini Franković, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja TEXO GRADNJA d.o.o. Mlini, Kupari 18A, OIB: 72846023466, zastupan po punomoćniku Vedranu Gjenero, odvjetniku u Dubrovniku protiv tuženika Stečajna masa iza GORICA d.o.o. u stečaju, Preradovićeva 25, Zagreb, OIB: 44333210224, zastupan po punomoćniku Dejanu Stajčiću, odvjetniku u Zagrebu, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, na glavnoj raspravi održanoj i zaključenoj dana 14. siječnja 2026. u nazočnosti zamjenika punomoćnika tužitelja Ognjena Dabelića, odvjetnika u Dubrovniku i zamjenika punomoćnika tuženika Ive Orlić, odvjetnice u Dubrovniku, objavljenoj dana 6. veljače 2026.,

presudio je

I. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi: Proglašava se nedopuštenom ovrha koja se vodi pred Općinskim sudom u Dubrovniku pod posl.br. Ovr. 362/2023.

II. Nalaže se tužitelju naknaditi parnični trošak tuženiku u iznosu od 2.468,67 eura u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. U tužbi tužitelj navodi kako je zaključkom suda u postupku Općinskog suda u Dubrovniku posl.br. Ovr-362/2023 upućen ovršenik pokrenuti parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom. Ističe kako ovrhovoditelj (ovdje tuženik) nije ovlašten tražiti ovrhu temeljem ovršne isprave, odnosno nije ovlašten na temelju nje tražiti ovrhu protiv ovršenika (čl. 50 st. 1 toč. 7 Ovršnog zakona), odnosno kako je tražbina prestala na temelju činjenice koja je nastala u vrijeme kad je ovršenik više nije mogao istaknuti u postupku iz kojeg potječe odluka (čl. 50 st. 1 toč. 9 OZ-a). Tužitelj navodi kako ugovor o zakupu nekretnina i pokretnina sklopljen između tuženika kao zakupodavca i tužitelja kao zakupnika, od dana 25.studenog 2015.g., solemniziranog istog dana kod

Javnog bilježnika Iva Radovića iz Dubrovnika pod posl.br. OV-5205/15 prestao je 31.srpnja 2022.g., i to na način da je nakon što je predmet zakupa u ovršnom postupku kupilo trgovačko društvo DUBROVNIK GRADNJA d.o.o. Zagreb, I Vidovčica 23 d, 10000 Zagreb, OIB: 67618556289, koje trgovačko društvo je nakon pravomoćnosti dosudnice od 08.srpnja 2022.g. od ovrhovoditelja, dana 22.srpnja 2022.g. preuzelo posjed predmet zakupa. Tužitelj upućuje na čl. 88 Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 06/24, u daljnjem tekstu: OZ) kojim je propisano da Ugovori o najmu, odnosno zakupu nekretnine koji su sklopljeni i upisani u zemljišnu knjigu prije stjecanja založnoga prava ili prava na namirenje radi čijega se ostvarenja ovrha traži, ne prestaju prodajom nekretnine, te da kupac stupa na mjesto najmodavca, odnosno zakupodavca od trenutka stjecanja vlasništva nekretnine, te da ugovori o najmu ili zakupu koji nisu upisani u zemljišnu knjigu prije stjecanja založnoga prava ili prava namirenja radi čijega se ostvarenja ovrha traži, prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi nekretnine kupcu, pa da je predmetni ugovor prestao, te da ovrhovoditelj nema pravo na tražbinu koju potražuje ugovorom, a pokretanje postupka predstavlja zlouporabu prava.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu predlaže tužbeni zahtjev odbiti te tuženik ističe da tužitelj svojoj tužbi nije priložio potvrdu pravomoćnosti rješenja o dosudi pa nije dokazao da je isto postalo pravomoćno, te da odredba članka 88. stavka 2. OZ-a propisuje prestanak isključivo ugovora o zakupu nekretnina, a ne i ugovora o zakupu pokretnina, pa nema govora o tome da je predmetni Ugovor o zakupu nekretnine i pokretnina prestao pravomoćnošću rješenja o dosudi. Naprotiv tuženik ističe kako predmetni Ugovor uopće nije prestao danom pravomoćnosti rješenja o dosudi predmetne nekretnine kupcu u ovršnom postupku, već otkazom ugovora od 26. srpnja 2022. godine kojim je tuženik, kao zakupodavac, otkazao predmetni Ugovor, a sve iz razloga što ovršenik nije podmirivao dospelje zakupnine, te da je tužitelj predmetni otkaz zaprimio dana 28. srpnja 2022. godine, te da je predmetnim otkazom, tuženik pozvao tužitelja da mu preda posjed predmetne nekretnine i pokretnina, a na što je bio ovlašten temeljem odredbe članka 8. predmetnog Ugovora prema kojoj otkazom ugovora zakupnik je dužan predati zakupodavcu predmet zakupa opisan u članku 2. ugovora, slobodan od svojih stvari i osoba, i to najkasnije prvog idućeg radnog dana nakon prestanka ugovora. Tuženik upućuje na odredbu članka 20. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 125/11; dalje u tekstu: ZZKPP), te ističe kako tužitelj nikada nije predao posjed predmetne nekretnine i pokretnina tuženiku, te bez obzira što je tuženik prestao biti vlasnikom predmetne nekretnine pravomoćnošću rješenja o dosudi, isti je i dalje imao obveznopravnu tražbinu prema tužitelju za povrat posjeda nekretnine i pokretnina koje su bile predmet Ugovora o zakupu, te budući da tužitelj do dana podnošenja prijedloga za ovrhu u predmetnom postupku ovrhe nije predao posjed predmetne nekretnine i pokretnina tuženiku, tužitelj je u tom razdoblju bespravno koristio predmetnu nekretninu i pokretnine pa je bez ikakve osnove stekao korist barem u visini mjesečnih zakupnina za predmetnu nekretninu i pokretnine, a u iznosu određenom predmetnim Ugovorom. Ističe da obzirom da tužitelj nikada nije tuženiku naknadio korist koju je ostvario, i to u iznosu koji je predmet ovog postupka, tuženik je bio ovlašten temeljem predmetnog Ugovora kao ovršne isprave pokrenuti predmetni ovršni postupak.

3. Nakon provedenog prvostupanjskog postupka po žalbi na presudu rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske PŽ-3118/2025-2 od 8. listopada 2025. godine je odlučeno kako se ukida presuda Trgovačkog suda u Dubrovniku poslovni broj P-137/2024-25 od 3. lipnja 2025. i predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

4. I u ponovljenom suđenju tijekom postupka tužitelj u bitnome izlaže i predlaže kao u tužbi, te predlaže saslušati parnične stranke na okolnosti prestanka ugovornog odnosa, odnosno prestanka zakupa, te predlaže da sud pribavi spis Ovr-39/2017 iz kojeg bi bilo vidljivo da je zakup postojao i prestajao. Ističe kako u odnosu na ponovljeni postupak u ovoj fazi postupka se ne može proizvoljno iznositi nove činjenice i predlagati nove dokaze, a računi koje dostavlja tuženik se po samim navodima vezuju na izjavu od 19.5.2023. koja izjava ne predstavlja ovršnu ispravu. Ističe da ugovor o zakupu sukladno čl. 88 st.2 Ovršnog zakona je po sili zakona prestao pravomoćnošću rješenja o dosudi. Računi koji su izdani nakon rješenja o dosudi ne mogu imati valjanu pravnu osnovu podobnu za ovrhu. Tijekom postupka tuženik izlaže i predlaže kao odgovoru na tužbu, te dostavlja u spis račune.

5. Tijekom postupka sud je izveo dokaz čitanjem i pregledanjem isprava priloženih u spisu: izvadak iz zemljišne knjige, rješenje i zaključak Općinskog suda u Dubrovniku Ovr-362/2023 od 16.8.24, rješenje o dosudi Općinskog suda u Dubrovniku Ovr-39/2017 od 18.3.22., zaključak Općinskog suda u Dubrovniku Ovr-39/2017 od 20.7.22., otkaz Ugovora o zakupu nekretnine i pokretnina od 25.11.15. od 26.7.22. sa potvrdama o primitku i povratnicom, ugovor o zakupu nekretnine i pokretnina od 25.11.15., računi, te je sud izveo i dokaz pregledom spisa Općinskog suda u Dubrovniku Ovr-362/2023 i Ovr-39/2017 i , te je u ovaj predmet spisa kopirao i sravnio s originalima isprave iz navedenih predmeta, te je sud izveo dokaz saslušanjem parničnih stranaka. Sud je iz svih izvedenih dokaza mogao donijeti nedvojbenu odluku.

6. Predmet ovog postupka bio je utvrditi je li ovrha nedopuštena koja je određena rješenjem Općinskog suda u Dubrovniku poslovni broj Ovr. 362/2023 po prijedlogu ovrhovoditelja (ovdje tuženika) protiv ovršenika (ovdje tužitelja) u predmetu Općinskog suda u Dubrovniku pod poslovnim brojem Ovr-362/2023.

7. Zastupnik po zakonu tužitelja Pero Račić saslušan kao stranka iskazuje da je društvo TEXO GRADNJA d.o.o. imalo sklopljen ugovor s GORICOM u stečaju o zakupu, a da ta nekretnina je na javnoj dražbi prodana i kupila ju je DUBROVNIK GRADNJA, te da mu je u jednom trenutku predstavnik DUBROVNIK GRADNJA d.o.o. prišao, pokazao rješenje o dosudi i rekao da je kupio nekretninu i pitao ga je li zainteresiran za nastaviti ugovor o zakupu, a kako mu je odgovorio da je zainteresiran, te da je tada nazvao tadašnjeg stečajnog upravitelja GORICE Maroja Stjepovića i rekao mu da će nekretninu predati u posjed novom vlasniku, a Maroje Stjepović mu je rekao da ne može njemu predati nekretninu već da mora iz nje iseliti, pa da je preda njemu kao stečajnom upravitelju. Inače navodi kako je Maroje Stjepović stalno tamo radio nekakve probleme, a i žalio se na tu dosudu, ali da žalba nije bila uspješna.

Iskazuje kako je nekretninu predao novom vlasniku, a da mu je Maroje Stjepović poslao bianco zadužnicu na naplatu koja je bila sredstvo osiguranja ugovora o zakupu, te da su sve zakupnine bile plaćene stečajnoj masi, odnosno stečajnom upravitelju Maroju Stjepoviću do mjeseca dosude, odnosno do trenutka kada je kupac postao vlasnik. Po zadužnici iskazuje kako je naplaćeno 100.000,00 kuna sa računa TEXO GRADNJA, a također kako je naplaćena zadužnica i po društvu PIZZA SHOP d.o.o. koje društvo je bilo kao jamac obvezi plaćanja zakupa društva TEXO GRADNJA. Ističe kako je njegovo društvo TEXO GRADNJA, bilo u zakupu 5 godina i kako su platili svu dužnu zakupninu za ono vrijeme dok su bili u tom prostoru dok nekretnina nije predana novom kupcu koji je nekretninu kupio na dražbi. Navodi kako je u prostoru za vrijeme trajanja zakupa plaćao sve obveze koje je stečajni upravitelj fakturirao: struja, voda, čistoća, a nikada od njega nije tražio da se plati naknada za komunalno Župe dubrovačke, niti mu je to ikada fakturirao, a sada to traži 5 godina unazad. Do trenutka predaje nekretnine novom kupcu nije imao dug prema stečajnom dužniku, a svakako navodi da nije imao dug u iznosu koji je naplaćen zadužnicama, te da je nastavio koristiti zakupljeni prostor s novim zakupodavateljem DUBROVNIK GRADNJA d.o.o.

8. Ante Gabelica ističe kako je imenovan za stečajnog upravitelja 14. studenoga 2024. godine u predmetu Stečajna masa iza GORICA d.o.o. u stečaju, te da nema neposrednih saznanja, a sva saznanja koja ima crpi iz dokumenata priloženih u spisu, te misli da se radi o pravnom pitanju.

9. Iz pregleda spisa i zaključka Općinskog suda u Dubrovniku posl.br. Ovr-362/2023 od 16.8.2024. sud je utvrdio da je tužitelj upućen pokrenuti predmetnu parnicu iz razloga čl. 50.st. 1 toč.7 i 9 Ovršnog zakona (Narodne novine br. 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020, 114/2022, 6/2024), te je u tom dijelu sud ispitivao je li ili nije ovrha nedopuštena. Sud je pregledao isprave i predmetni spis Općinskog suda u Dubrovniku posl.br. Ovr-362/2023 kao i spis predmeta Ovr-39/2017.

10. U predmetu Općinskog suda u Dubrovniku posl.br. Ovr-362/2023 sud je na temelju prijedloga za ovrhu ovrhovoditelja (ovdje tuženika) na temelju ovršne javnobilježničke isprave radi nepodmirenih tražbina temeljem obveza preuzetih Ugovorom o zakupu nekretnine i pokretnina odredio ovrhu na novčanoj tražbini ovršenika rješenjem o ovrsi Ovr-362/2023-6 od 27. studenog 2023..

11. Pregledom spisa Općinskog suda Ovr-39/2027 na l.s. 455 sud je utvrdio kako je izdana potvrda pravomoćnosti na rješenje o dosudi ovr-39/2017-61 sa danom pravomoćnosti 8.7.2022. Iz uvida u zemljišno knjižni izvadak vidljivo je kako nije zabilježen ugovor o zakupu između stranaka u zemljišnim knjigama.

12. Čl. 88. st. 2 Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 06/24, u daljnjem tekstu: OZ) propisuje da ugovori o najmu ili zakupu koji nisu upisani u zemljišnu knjigu prije stjecanja založnoga prava ili prava namirenja radi čijega se ostvarenja ovrha traži, prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi nekretnine kupcu. U konkretnom slučaju to je datum pravomoćnosti 8.7.2022. u odnosu na nekretninu. Stoga nije osnovana tvrdnja

tuženika kako je predmetni ugovor o zakupu prestao otkazom o ugovora od 26. srpnja 2022. jer je to datum nakon datuma pravomoćnosti dosude, bar za onaj dio koji se odnosi na nekretninu.

13. U odnosu na dio ugovora koji se odnosi na pokretnine on je prestao otkazom ugovora od 26. srpnja 2022. kojim je tuženik, kao zakupodavac, otkazao predmetni Ugovor, a sve iz razloga što ovršenik nije podmirivao dospjele zakupnine, te da je tužitelj predmetni otkaz primio 28. srpnja 2022. Tuženik je i pozvao tužitelja da mu preda posjed predmetne nekretnine i pokretnina, temeljem odredbe čl. 8. Ugovora prema kojoj otkazom ugovora zakupnik je dužan predati zakupodavcu predmet zakupa opisan u čl. 2. Ugovora, slobodan od svojih stvari i osoba, i to najkasnije prvog idućeg radnog dana nakon prestanka ugovora. Tuženik je prestao biti vlasnikom predmetne nekretnine pravomoćnošću rješenja o dosudi, ali tužitelj i dalje ima obavezu za povrat posjeda nekretnine i pokretnina koje su bile predmet Ugovora o zakupu, koji nikada nije predao. Utvrđeno je da je rješenje o dosudi nekretnine postalo pravomoćno dana 8. srpnja 2022. Tražbina tuženika se odnosi na potraživanja iz čl. 8.-19. Ugovora. Na ime najamnine i drugih odredbi ugovora (čl. 3., 4. i čl. 8.) je izdana Izjava kao ovršna isprava. Prema sadržaju ugovora pokretnine su između ostalih - klima uređaja kom. 16, ormari dvokrilni kom. 45, kauča 14 kom, kreveta kom. 45 i drugo koje je tužitelj po raskidu ugovora bio dužan vratiti stečajnom dužniku, ovdje tuženiku. Ne proizlazi iz stanja spisa da je nekretnina prodana kupcu s pokretninama. U svakom slučaju tužitelj na kojem je teret dokaza nije dokazao da ovrhovoditelj (ovdje tuženik) nije ovlašten tražiti ovrhu temeljem ovršne isprave, odnosno nije ovlašten na temelju nje tražiti ovrhu protiv ovršenika (čl. 50 st. 1 toč. 7 Ovršnog zakona), odnosno kako je tražbina prestala na temelju činjenice koja je nastala u vrijeme kad je ovršenik više nije mogao istaknuti u postupku iz kojeg potječe odluka (čl. 50 st. 1 toč. 9 OZ-a) odnosno koliki iznos tražbine se odnosi na nekretninu a koliki na pokretninu.

14. Nakon brižne analize svakog tijekom postupka provedenog dokaza za sebe i u međusobnoj korelaciji s ostalim dokazima, sud je prema čl. 8. Zakona o parničnom postupku (NN br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 - dalje: ZPP) utvrdio kako je tužbeni zahtjev nije osnovan i odlučio kao u toč. I izreke presude. Sud nije našao dokazan i opravdan temelj zbog kojeg je upućen tužitelj kao ovršenik po čl. 50 st. 1 toč. 7 i 9 Ovršnog zakona u ovu parnicu.

15. Zbog navedenog, temeljem spomenutih propisa odlučeno je kao u izreci.

16. Budući da je uspio u sporu, tuženiku na temelju odredbe čl. 154. st. 1. ZPP-a, sukladno čl. 155. ZPP i do zaključenja glavne rasprave određeno postavljenom zahtjevu tuženika (I.s. 758), utvrđenoj vrijednosti predmeta spora, te Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN br. 138/23 dalje: OT) osnovan je tužiteljev zahtjev za sastav odgovora na tužbu u iznosu od 100 bodova x 2 eura, te za zastupanje na ročištu 15.1.25., 17.2.25., 31.3.25, 5.5.25 i 14.1.26. u iznosu od 100 bodova x 2 eura po ročištu, za žalbu 125 bodova x 2 eura, obrazloženi podnesak 100 bodova što ukupno iznosi 1.650,00 eura sa

Posl. br. P-84/2025-43

PDV—om 2.062,50 eura i trošak plaćene pristojbe na žalbu 406,17 eura, a što ukupno iznosi 2.468,67 eura, kao u toč. II izreke.

U Dubrovniku, dana 6. veljače 2026.

Sutkinja:
Katarina Franković

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude je dopuštena žalba. Žalba se izjavljuje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske, putem Trgovačkog suda u Dubrovniku, u roku 15 dana od dana objave presude, ukoliko je stranka bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude, a ukoliko nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude od dana dostave presude pozivom na gornji poslovni broj spisa.

Broj zapisa: **9-30883-02578**

Kontrolni broj: **0e481-b7125-5648e**

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