



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

Poslovni broj: PŽ-3118/2025-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Lenke Čorić, predsjednice vijeća, Ane Cvitković, sutkinje izjaviteljice i Ivane Mlinarić, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja TEXO GRADNJA d.o.o. OIB: 72846023466, Mlini, Kupari 18A, kojeg zastupa punomoćnik Vedran Gjenero, odvjetnik u Dubrovniku, protiv tuženika Stečajna masa iza GORICA d.o.o. u stečaju, OIB: 44333210224 Preradovićeva 25, Zagreb, kojeg zastupa punomoćnik Dejan Stajčić, odvjetnik u Zagrebu, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, odlučujući o žalbi tuženika protiv presude Trgovačkog suda u Dubrovniku poslovni broj P-137/2024-25 od 3. lipnja 2025., u sjednici vijeća održanoj 8. listopada 2025.

riješio je

I. Ukida se presuda Trgovačkog suda u Dubrovniku poslovni broj P-137/2024-25 od 3. lipnja 2025. i predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

II. O troškovima žalbenog postupka odlučit će prvostupanjski sud u konačnoj odluci.

Obrazloženje

1. Pobijanom presudom odlučeno je: Proglašava se nedopuštenom ovrha koja se vodi pred Općinskim sudom u Dubrovniku pod poslovnim brojem Ovr. 362/2023 (točka I. izreke). Nalaže se tuženiku naknaditi parnični trošak tužitelju u iznosu od 3.517,90 eura u roku od 15 dana (točka II. izreke).

2. Iz obrazloženja prvostupanjske presude proizlazi da je tužitelj zaključkom suda upućen pokrenuti parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom iz razloga navedenih u čl. 50. st. 1. t. 7. i t. 9. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 6/24; dalje: OZ). Prvostupanjski sud nalazi da je predmetna ovrha nedopuštena, po osnovi čl. 50. st. 1. t. 7. i t. 10. OZ-a. Iz sadržaja tužbe proizlazi da su stranke bile u ugovornom odnosu temeljem Ugovora o zakupu nekretnina i pokretnina od 25. studenog 2015. solemniziranog kod Javnog bilježnika Iva Radovića iz Dubrovnika pod poslovnim brojem OV-5205/15. Nakon što je predmet zakupa u ovršnom postupku kupilo trgovačko društvo DUBROVNIK

GRADNJA d.o.o. i rješenje o dosudi postalo pravomoćno 22.srpnja 2022. kupac je preuzeo posjed predmeta zakupa. Poziva se na primjenu odredbe čl. 88. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 06/24; dalje: OZ). Tužitelj tvrdi da ovrhovoditelj nema pravo na tražbinu koju potražuje ugovorom, i prvostupanjski sud prihvća osnovanim taj tužbeni navod uz zaključak da je nekretnina koja je bila u zakupu prodana u ovrsi, rješenje o dosudi je postalo pravomoćno te kako ugovor o zakupu nije bio upisan u zemljišnu knjigu, ugovor je prestao pravomoćnošću rješenja o dosudi. Ujedno tuženik nije dostavio račune iz kojih se može utvrditi na što se odnose i na koje vremensko razdoblje, i da se tražbina odnosi na razdoblje nakon pravomoćnosti dosude nekretnine. Odluka o troškovima postupka je donesena temeljem odredbe čl. 154. st. 1. i čl. 155. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 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, 155/23; dalje: ZPP).

3. Žalbu je podnio tuženik zbog svih žalbenih razloga, ističe povredu postupka iz čl. 354. st. 1. u vezi s čl. 8., 221., 221.a i 232. ZPP-a, te bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a. Navodi da je sud utvrdio činjenice koje tužitelj nije iznio u ovom postupku, te da je sud pribavio podatke iz ovršnog spisa koje je bio tužitelj dužan dostaviti. Oспорava zaključak suda da je predmetni Ugovor o zakupu prestao pravomoćnošću rješenja o dosudi iz postupka poslovni broj Ovr-39/2017, temeljem odredbe čl. 88. st. 2. OZ-a. To iz razloga jer je riječ o Ugovoru o zakupu nekretnine i pokretnina, a ne samo nekretnina. Sud nije dao razloge zašto smatra da se odredba čl. 88. st. 2. OZ-a, odnosi samo na ugovor koji se odnosi i na pokretnine. To je odlučna činjenica za donošenje pravilne odluke dok se o tome nije raspravljalo. U odnosu na navod suda da tuženik nije dostavio račune kako bi sud uopće mogao utvrditi na što se odnose i na koje vremensko razdoblje ističe da su suprotni potvrdi javnog bilježnika od 25. siječnja 2023. (poslovni broj: OU 27/2023), iz koje je vidljivo da su računi izdavani kontinuirano tijekom 2022. godine. Dio računa izdavan je prije datuma pravomoćnosti rješenja o dosudi (8. srpnja 2022.), što se odnosi na redovne zakupnine dok je ugovor o zakupu još bio na snazi, a dio računa izdavan je nakon tog datuma, što se odnosi na naknadu za bespravno korištenje imovine nakon prestanka ugovora. Tuženik ima valjanu ovršnu ispravu za potraživanje svih dospjelih tražbina, bez obzira na to jesu li nastale prije ili poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi. Ističe da sukladno odredbi čl. 20. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11), nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio. Tužitelj nije predao posjed nekretnine i pokretnina tuženiku, iako je na to bio obavezan nakon prestanka ugovora o zakupu. 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. Tuženik kao stečajna masa ima pravo na naknadu za bespravno korištenje imovine koja je bila predmet zakupa, a koju je tužitelj koristio bez pravne osnove nakon prestanka ugovora o zakupu. Činjenica da je nekretnina prodana u ovršnom postupku ne oslobađa tužitelja obveze da tuženiku naknadi korist koju je ostvario bespravnim korištenjem imovine. Pobija i odluku o troškovima postupka. Predlaže preinačiti odluku, podredno ukinuti. Traži trošak žalbenog postupka u iznosu od 705,40 EUR.

4. Žalba je osnovana.

5. Ispitavši presudu u smislu odredbe čl. 365. st. 2. ZPP-a u granicama razloga navedenih u žalbi pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud nalazi da je prvostupanjska presuda nepravilna i nije osnovana na zakonu. Osnovano žalitelji navodi da zbog pogrešnog pravnog pristupa prvostupanjskog suda nema razloga o odlučnim činjenicama čime je počinjena bitna povreda postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a. Također, činjenično stanje je ostalo nepotpuno utvrđeno.

6. Relevantna odredba materijalnog prava glasi:

Protiv rješenja o ovrsi ovršenik može izjaviti žalbu:

ako ovrhovoditelj nije ovlašten tražiti ovrhu na temelju ovršne isprave, odnosno ako nije ovlašten na temelju nje tražiti ovrhu protiv ovršenika (točka 7.)

ako je tražbina prestala na temelju činjenice koja je nastala u vrijeme kad je ovršenik više nije mogao istaknuti u postupku iz kojeg potječe odluka, odnosno nakon zaključenja sudske ili upravne nagodbe ili sastavljanja, potvrđivanja ili ovjeravanja javnobilježničke isprave (t. 9.)

7. Tužitelj je upućen u parnicu iz ta dva žalbena razloga, i proglašenje ovrhe nedopuštenim se može tražiti iz samo ta dva razloga uslijed kojih je upućen u parnicu. Nema mjesta razmatranju t.10. st. 1. čl. 50. Također, kada sud utvrdi da je došlo do ostvarenja osnovanosti žalbenog navoda protiv rješenja o ovrsi potrebno je jasno obrazložiti po kojoj točki čl. 50. st. 1., t. 7. i 9. OZ-a i iz kojeg razloga, da bi se mogla ispitati pravilnost odluke.

8. U bitnom, iz obrazloženja odluke proizlazi da je dinamika poslovnog odnosa stranaka bila na način da su imali sklopljen Ugovor o zakupu nekretnina i pokretnina od 25. studenog 2015., tako da je tuženik bio zakupodavac, a tužitelj zakupnik. Ugovor je solemniziran kod Javnog bilježnika Iva Radovića iz Dubrovnika pod poslovnim brojem OV-5205/15. Prvostupanjski sud utvrđuje da je ugovor prestao nakon što je predmet zakupa u ovršnom postupku kupilo trgovačko društvo DUBROVNIK GRADNJA d.o.o. Zagreb, obzirom Ugovor o zakupu nekretnine i pokretnina nije bio upisan u zemljišne knjige. Ugovori 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 (čl. 88. st. 2. OZ-a). Tuženik se brani tvrdnjom da odredba čl. 88. st. 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. Da je ugovor 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 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. Pored toga, prvostupanjski sud utvrđuje da tuženik nije dostavio račune dok iz prijedloga za ovrhu zaključuje da se tražbina odnosi na razdoblje nakon pravomoćnosti dosude.

9. Osnovano žalitelj ukazuje da tuženik ima ispravu za potraživanje svih tražbina – Izjava od 19. svibnja 2023. Upravo tako proizlazi iz sadržaja preslikanog ovršnog spisa poslovni broj Ovr-362/2023 i Izjave temeljem Ugovora o zakupu nekretnine i pokretnine (list 150. spisa). Izjava je izdana sukladno odredbi čl. 12. Ugovora dok je prvostupanjski sud nije ocijenio. Tražbina tuženika se odnosi na potraživanja iz čl. 8.-19. Ugovora. Također, za sada nije moguće utvrditi da li su uz Izjavu dostavljeni računi na koje se tuženik poziva u Izjavi jer se ne može provjeriti da li je preslika spisa Ovr-362/2023 u cijelosti.

10. Osnovano tuženik navodi da se predmetni Ugovor o najmu ne odnosi samo na nekretninu već i na najam pokretnina. 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 itd... koje je tužitelj po raskidu ugovora bio dužan vratiti stečajnom dužniku, ovdje tuženiku. Za sada, ne proizlazi iz stanja spisa da je nekretnina prodana kupcu s pokretninama pa se ne može provjeriti pravilnost primjene odredbe čl. 88. st. 2. OZ-a u odnosu na ugovor o najmu pokretnina. U odnosu na to prvostupanjski sud nije dao razloge svojoj odluci.

11. Valjalo je ukinuti i odluku o troškovima postupka iz točke II. izreke jer za sada nije izgledan uspjeh stranaka u sporu obzirom je ukinuta oduka o glavnoj stvari i vraćena na ponovno suđenje. Stoga je sud odlučio temeljem odredbe čl. 369. st. 1. ZPP-a. Sud će odluku o troškovima žalbenog postupka donijeti temeljem odredbe čl. 166. st. 3. ZPP-a.

12. U ponovljenom suđenju prvostupanjski sud će voditi računa o navedenom u točkama 9. i 10. obrazloženja ove odluke, s time da za svaki žalbeni razlog protiv rješenja o ovrsi temeljem ovršne isprave temeljem kojeg je tužitelj upućen u parnicu valja dati posebnu ocjenu ne/osnovanosti.

Zagreb, 8. listopada 2025.

Predsjednik vijeća
Lenka Čorić

Broj zapisa: **9-3087e-11879**

Kontrolni broj: **0e3a6-b0be5-55370**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

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.