



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: 44 Ovr-8359/19-25

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu pojedincu Tanji Hučeri, a po prijedlogu sudske savjetnice Sare Bušić, u pravnoj stvari I. ovrhovoditelja Suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, Avenija Većeslava Holjevca 27, i to: A.M.S.F. građevinski obrt i dr., zastupani po upravitelju Bolji upravitelj zgrada j.d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Avenija Većeslava Holjevca 27, OIB: 15912171307, svi zastupani po punomoćniku Frani Škuliću, odvjetniku u Zagrebu i II. ovrhovoditelja Petra Travančića, vl. obrta Ugostiteljske usluge u domaćinstvu iz Sesveta, Popovec, Varaždinska 110, OIB: 81825848308, kojeg zastupa punomoćnik Srećko Novak-Perjanec, odvjetnik u Sesvetama, protiv ovršenika Stečajne mase iza Monumentum d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Vranovinski ogranak I. 2, OIB: 45472463523, kojeg zastupa stečajni upravitelj Tomislav Čoga iz Zagreba, Vranovinski ogranak I. 2, OIB: 82870226709, radi ovrhe na nekretninama, 9. srpnja 2021.

riješio je

I. Utvrđuje se da je založni vjerovnik Mario Culjak iz Zagreba, Ulica Božidara Magovca 16 C, OIB: 57728133987, kao kupac, ponudio najveću cijenu za nekretninu upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, u zk.ul. 1521, k.o. Zaprudski otok, kat. čestica 1569/1 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 27 VEĆESLAVA HOLJEVCA I DVORIŠTE ukupne površine 3178 m², s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to: Rbr. 2. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) - dvosobni stan na I. katu oznake 1/1.2 (I. ulaz) korisne površine 46,28 m² te pripadajuće spremište br. 2 u podrumu površine 3,51 m², u iznosu od 570.000,00 kuna te su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina.

II. Založnom vjerovniku Mariu Culjaku iz Zagreba, Ulica Božidara Magovca 16 C, OIB: 57728133987, kao kupcu, dosuđuje se nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, u zk.ul. 1521, k.o. Zaprudski otok, kat. čestica 1569/1 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 27 VEĆESLAVA HOLJEVCA I DVORIŠTE ukupne površine 3178 m², s kojim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to: Rbr. 2. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) - dvosobni stan na I. katu oznake 1/1.2 (I. ulaz) korisne površine 46,28 m² te pripadajuće spremište br. 2 u podrumu površine 3,51 m², za iznos od 570.000,00 kuna.

III. Založni vjerovnik Mario Culjak iz Zagreba, Ulica Božidara Magovca 16 C, OIB: 57728133987, kao kupac, oslobađa se od obveze polaganja kupovnine za

nekretninu opisanu u točki I ovog rješenja, osim u dijelu troškova na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine.

IV. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja o dosudi i nakon što založni vjerovnik i kupac Mario Culjak iz Zagreba, Ulica Božidara Magovca 16 C, OIB: 57728133987 uplati dio kupovnine na koji će ga sud pozvati, u zemljišnu knjigu upisat će se u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini opisanoj u točki I izreke ovog rješenja te će se brisati prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom i to: založna prava upisana u korist založnog vjerovnika Maria Culjaka pod brojem Z-54233/08 i Z-54782/09, založno pravo u korist založnog vjerovnika Republike Hrvatske upisano pod brojem Z-35020/13 i zabilježbe ovrhe upisane pod brojem Z-44921/11, Z-8693/13, Z-42246/13 i Z-44445/13 kao i zabilježba ove dosude.

V. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i pošto založni vjerovnik i kupac Mario Culjak iz Zagreba, Ulica Božidara Magovca 16 C, OIB: 57728133987 uplati dio kupovnine na koji će ga sud pozvati, predat će mu se nekretnina opisana u točki I izreke ovog rješenja, o čemu će biti odlučeno posebnim zaključkom o predaji nekretnine.

VI. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu da odmah izvrši zabilježbu dosude prodane nekretnine opisane u točki I izreke ovog rješenja u korist kupca- Mario Culjak iz Zagreba, Ulica Božidara Magovca 16 C, OIB: 57728133987.

Obrazloženje

1. Na temelju ovosudnog zaključka o prodaji poslovni broj Ovr-8359/19-16 od 12. ožujka 2021. održana je prva usmena javna dražba za prodaju nekretnine ovršenika pobliže opisane u točki I izreke ovog rješenja.

Vrijednost nekretnine utvrđena je zaključkom o prodaji od 12. ožujka 2021. u iznosu od 627.668,49 kuna. Na prvoj dražbi nekretnina se nije mogla prodati za manje od 2/3 utvrđene vrijednosti odnosno ne za manje od 418.445,66 kuna.

2. Na dražbi je sudjelovalo petnaest kupaca koji su na račun suda položili jamčevinu u iznosu od 63.000,00 kuna temeljem odredbe čl. 94. st. 1. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj: 57/96., 29/99., 42/00., 173/03., 194/03., 151/04., 88/05., 121/05. i 67/08., u daljnjem tekstu: OZ) te založni vjerovnik Mario Culjak kao kupac koji sukladno čl. 94. st. 3. OZ-a nije bio dužan dati jamčevinu za sudjelovanje na dražbi.

Založni vjerovnik Mario Culjak iz Zagreba, Ulica Božidara Magovca 16 C, OIB: 57728133987, ponudio je iznos od 570.000,00 kuna i njegova je ponuda kao najpovoljnija prihvaćena.

Sljedom navedenog, na temelju odredbe čl. 98. st. 3. i 4. odlučeno je kao pod točkom I i II izreke ovog rješenja.

3. Založni vjerovnik Mario Culjak je na dražbenom ročištu održanom 9. srpnja 2021. izjavio kako namjerava sudjelovati kao kupac, a budući je njegova ponuda kao najpovoljnija i prihvaćena, predložio je sudu da ga oslobodi od plaćanja kupovnine.

Odredbom čl. 100.a OZ-a propisano je da ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje. Stavak 3. istog članka takvo pravo daje i založnim vjerovnicima kao kupcima, budući je tom odredbom propisano da se navedena odredba primjenjuje i kad je kupac osoba koja se u ovršnom postupku

namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine, s time da su te osobe dužne položiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine u smislu odredbe čl. 106. OZ-a. Dakle, u ovom predmetu založni vjerovnik kao kupac nije dužan platiti kupovninu jer se prvi namiruje iz prodajne cijene, a njegova tražbina na dan 3. siječnja 2020. iznosi 1.187.261,38 kuna (sukladno podnesku založnog vjerovnika od 6. srpnja 2021.) odnosno značajno premašuje iznos kupovnine. Naime, on je pravo na namirenje stekao 23. rujna 2008. kada je uknjižio svoje založno pravo (Z-54233/08) i 4. studenog 2009. (Z-54782/09), a koja založna prava su uknjižena prije nego je I. ovrhovoditelj stekao pravo na namirenje. Međutim, iako je založni vjerovnik načelno oslobođen od polaganja kupovnine sukladno čl. 100.a st. 3. OZ-a dužan je položiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine (čl. 106. OZ-a). Budući da navedeni troškovi postupka drugih osoba sudu nisu u potpunosti poznati u trenutku donošenja ovog rješenja s obzirom da se isti mogu prijaviti sve do ročišta za diobu, sud nije mogao u ovom trenutku naložiti založnom vjerovniku polaganje određenog iznosa kupovnine već će to učiniti naknadno po specifikaciji takvih troškova. Slijedom navedenog, odlučeno je kao pod točkom III izreke ovog rješenja.

4. Nadalje, nad društvom ovršenika otvoren je stečajni postupak rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-2944/17 od 3. listopada 2018. te je za stečajnog upravitelja imenovan stečajni upravitelj Tomislav Čoga.

S obzirom da je stečajni postupak nad ovršenikom u ovom predmetu otvoren nakon 1. rujna 2015. (konkretno 3. listopada 2018.) sud je temeljem čl. 441. st. 2. novog SZ ("Narodne novine" broj 71/15. i 104/17.), u ovom postupku primijenio odredbe (ranijeg) Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 44/96., 29/99., 129/00., 123/03., 82/06., 116/10., 25/12. i 133/12., dalje u tekstu: SZ).

Naime, odredba čl. 169. st. 6. i 7. novog SZ-a propisuje da se prekidaju postupci ovrhe i osiguranja koje su pokrenuli razlučni vjerovnici, a koji su u tijeku u vrijeme otvaranja stečajnog postupka. Prekinute postupke ovrhe i osiguranja nastaviti će sud koji vodi stečajni postupak primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku. Međutim, sukladno odredbi čl. 441 st. 2. novog SZ-a odredbe čl. 169. st. 5.-8. novog SZ-a primjenjuju se na sve postupke u tijeku, osim ako su radnje na koje se odnose započete prije stupanja na snagu ovog Zakona.

Budući da je u ovom predmetu prva radnja u provedbi ovrhe, u smislu odredbe čl. 75. OZ-a, a to je zabilježba ovrhe u zemljišnoj knjizi, izvršena još 2011., što je sud utvrdio uvidom u zemljišnoknjižni izvadak, dakle prije stupanja na snagu novog SZ-a, to su za postupanje u ovom predmetu mjerodavne odredbe (ranijeg) Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 44/96., 29/99., 129/00., 123/03., 82/06., 116/10., 25/12. i 133/12., dalje u tekstu: SZ), a što je sukladno i stavu Vrhovnog suda Republike Hrvatske koji je izražen u rješenju poslovni broj Grl-39/16 od 16. veljače 2016.

Slijedom navedenog, a obzirom na činjenicu da je ovršenik u stečaju, sud će nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi donijeti rješenje o namirenju primjenom odredbe čl. 164.a st. 1. SZ-a, na način da će ovršni sud, nakon što se unovči stvar ili pravo na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, prvo iz iznosa ostvarenog prodajom namiriti troškove do tada provedenog ovršnog postupka, dakle prioritete troškove, a zatim preostali novac predati stečajnom sucu.

Prioritetni troškovi su navedeni u čl. 106. st. 1. t. 1. OZ-a tj. to su troškovi pristojbi i predujmova (sudski ovršitelji, sudski dostavljači, vještačenja) dakle, materijalni troškovi koje ovaj ovršni sud jedino može namirivati ako isti budu zatraženi, dokumentirani i opravdani. Sve ostale troškove ovršni sud ne može smatrati prioritetnim i namirivati ih u ovom ovršnom postupku, već će se iznos kupovnine koji će založni vjerovnik biti obavezan uplatiti predati stečajnom sudu.

Nakon što stečajni sudac dobije iznos postignut prodajom od ovršnog suda, on tada primjenom odredbe čl. 164.a st. 2. SZ-a prvo izdvaja u stečajnu masu odgovarajući iznos prema pravilima iz čl. 170. st. 2. (troškovi utvrđivanja tražbine), a zatim namiruje tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu predviđenom pravilima ovršnog postupka te potom preostali iznos predaje stečajnom upravitelju (ako ima viška sredstava nakon namirenja svih razlučnih vjerovnika).

Takav red namirenja koji propisuje SZ u potpunosti je usklađen s odredbama čl. 106. i 107. OZ-a jer na taj način prvenstveno budu namireni svi ovrhovoditelji koji polažu pravo na namirenje iz kupovnine, za prioritetne troškove, a zatim se namiruju vjerovnici prema redoslijedu namirenja (čl. 107. OZ-a).

5. Na temelju čl. 101. st. 1. OZ-a odlučeno je kao pod točkom IV izreke ovog rješenja.

6. Na temelju čl. 101. st. 4. OZ-a odlučeno je kao pod točkom V izreke ovog rješenja.

7. Na temelju čl. 89. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj: 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.) odlučeno je kao pod točkom VI izreke ovog rješenja.

U Zagrebu 9. srpnja 2021.

Sudac:
Tanja Hučera

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Smatrat će se da je ovo rješenje dostavljeno svim osobama kojima je dostavljen zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od njegova isticanja na oglasnoj ploči suda. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici preda pisani otpravak rješenja (čl. 98. st. 5. OZ-a).

Protiv ovog rješenja imaju pravo žalbe stranke i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji (čl. 99.a OZ-a) u roku od 8 dana koji počinje teći najkasnije istekom roka od tri dana od isticanja rješenja na oglasnoj ploči suda. Žalba se podnosi ovome sudu pisano u dovoljnom broju primjeraka za sud i stranke, a o žalbi odlučuje Županijski sud.

Nacrt odluke izradila sudska savjetnica: Sara Bušić

DNA:

1. Oglasna ploča suda 3 dana
2. ZK odjel OS Novi Zagreb radi zabilježbe dosude

Broj zapisa: **eb2fd-a8d24**

Kontrolni broj: **02150-880ad-15938**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=TANJA HUČERA, L=ZAGREB, O=OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU, 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, **Općinski građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.