

**Z A P I S N I K**  
od 13. veljače 2025.  
o održanom ročištu kod Općinskog suda u Puli – Pola

Prisutni od strane suda:  
Zrinka Rudan  
(viša sudska savjetnica-specijalist)

Pravna stvar:  
Ovrhovoditelj: PROJEKT TRŠĆANSKA d.o.o.

Gordana Ljubičić  
(zapisničar)

Ovršenik: PULJANKA d.d. i BRIONKA d.d.

Radi: ovrhe

---

Utvrđuje se da su u 13,30 sati pristupili:

Za ovrhovoditelja: Lada Ćustić, odvjetnica iz odvjetničkog društva Buterin & Partneri, odvjetnica u Zagrebu

Za I ovršenika PULJANKA d.d. "u stečaju": nitko, dostava poziva uredno iskazana

Za II ovršenika BRIONKA d.d.: pun. Igor Belić, odvjetnik iz Pule i pun. Sonja Bulić, odvjetnica u Puli

Za založnog vjerovnika OTP LEASING d.o.o.: nitko, dostava poziva uredno iskazana

Za založnog vjerovnika PAPUK d.d.: nitko, dostava poziva uredno iskazana

Za založnog vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA: nitko, dostava poziva uredno iskazana

Za založnog vjerovnika: PC GRUPA: nitko, dostava poziva uredno iskazana

Za javnost: Emily Klarić i Stefano Matteoni

Neposredno pred ročište punomoćnica ovršenika Brionka d.d., Sonja Bulić, ispričala se da će kasniti zbog obiteljske parnice koja je prethodno zakazana u ranim jutarnjim satima i još uvijek je u tijeku, te će kao javnost pristustvovati vježbenica bez položenog pravosudnog ispita Emily Klarić i Stefano Matteoni, zamolila je da je se pozove da da kratak iskaz u vezi predmeta postupka, a koji ima pohranjen na USB stiku.

Sud je odlučio udovoljiti njezinom prijedlogu jer je navedeno u interesu ovršenika te se time bez većih poteškoća ostvaruje ovršenikovo pravo na pristup sudu.

Utvrđuje se da sud nije odlučio o prijedlogu za stupanje novog ovrhovoditelja Projekt Trščanska d.o.o. u ovaj postupak na mjesto Istria Real Estate s.a.r.l. a kako je novi ovrhovoditelj Projekt Trščanska d.o.o. ovjerenom privatnom ispravom dokazao da je tražbina na njega prenesena to sud na temelju čl. 32 stavak 3. Ovršnog zakona donosi

**r j e š e n j e**

I. Utvrđuje se da treća osoba Projekt Trščanska d.o.o., OIB: 97472396408, Zagreb, Prilaz Bruna Filipovića, stupa na mjesto ovrhovoditelja ISTRIA REAL ESTATE S.a.r.l., OIB: 70575709582, u ovom predmetu.

II. Pismeni otpisak rješenja dostaviti će se strankama, a na koje stranke imaju pravo žalbe u roku od 8 dana od dostave.

Poziva se punomoćnik ovrhovoditelja da se očituje da li na ovom ročištu zastupa novog ovrhovoditelja te da li postoje procesne smetnje da se ročište po članku 92. OZ danas održi.

Punomoćnica ovrhovoditelja izjavljuje da zastupa novog ovrhovoditelja PROJEKT TRŠĆANSKA d.o.o. te da sa njene strane ne postoje procesne smetnje da se ročište po čl. 92 Ovršnog zakona danas održi.

Punomoćnik Brionke d.d. Igor Belić izjavljuje da ovršeniku nije dana mogućnost da se očituje o promjeni ovrhovoditelja u ovoj pravnoj stvari, već je rješenje donijeto bez očitovanja ovršenika. S obzirom da se postupak može nastaviti pravomoćnim utvrđenjem promjene ovrhovoditelja smatramo da nema uvjeta za održavanje ovog ročišta.

Punomoćnica Sonja Bulić pristupila je u 13,40 sati

Prenosi se sadržaj sa USB stika te ga sudska savjetnica, uz prisutnost punomoćnice Sonje Bulić i prisutnih čita na glas, sve prema slijedećem sadržaju:

„ Rješenje o ovrsi je donijeto i u odnosu na ovršenika Puljanka d.d. glede nekretnina k.č. 1398/3 pašnjak površine 5501 m<sup>2</sup> i k.č. 1398/4 dvorište površine 821 m<sup>2</sup>.

Iz procjene vještaka vidljivo je da su te nekretnine procijenjene kao cjelina zajedno sa ostalim nekretninama u vlasništvu ovršenika Brionka d.d.

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu broj St-455/2017 od 22.03.2018. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom Puljanka d.d.

Sukladno odredbi čl. 169 st. 3 Stečajnog zakona koji se primjenjuje s obzirom na vrijeme pokretanja stečajnog postupka (NN 71/15), postupci ovrhe i osiguranja koji su u tijeku u vrijeme otvaranja stečajnoga postupka prekidaju se. Nakon što ti postupci budu nastavljeni, ovršni sud će ih obustaviti.

Sukladno odredbi čl. 247 Stečajnog zakona nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretninama.

Stoga, u konkretnom slučaju Općinski sud u Puli-Pola u predmetu posl.br. Ovr-3518/2016 nije ovlašten provoditi ovrhu protiv ovršenika Puljanka d.d. u stečaju na nekretninama k.č. 1398/3 pašnjak površine 5501 m<sup>2</sup> i k.č. 1398/4 dvorište površine 821 m<sup>2</sup>, jer se te nekretnine mogu prodavati samo u stečajnom postupku te je dužan ovrhu u odnosu na tog ovršenika i te nekretnine prekinuti i nakon nastavka postupka obustaviti.

To onda posljedično znači da procjena vještaka iz ožujka 2023. nije valjana jer uključuje i te nekretnine koje su zajedno sa nekretninama u vlasništvu ovršenika Brionka d.d., procijenjene kao CJELINA tj. kompleks u ukupnom iznosu od 6.200.000,00 €.

Posljednja procjena po vještaku Jasminki Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh. provedena je u ožujku 2023. te zbog proteka vremena od 2 godine od procjene u kojem su razdoblju vrijednosti nekretnina znatno porasle, ovršenik prigovara po vještaku procijenjenoj vrijednosti nekretnina.

Drugi razlog zbog ovršenikovog prigovara procjeni je utvrđivanje vrijednosti nekretnina ne pojedinačno već kao cjelina (kompleks) u kojoj su uključene i nekretnine Puljanka d.d. u stečaju koje ne mogu biti predmetom ovrhe u ovom postupku već u stečajnom postupku, kako je naprijed obrazloženo.

Također dana 3. 6. 2024. trgovačko društvo Projekt Trščanska d.o.o. dostavilo je podnesak kojim obavještava ovršni sud da je došlo do prijenosa tražbina na njega kao novog vjerovnika Ugovorom o cesiji od 17. 5. 2024. ovjerenom po javnom bilježniku Aniti Škurjanec, pod posl.br. OV-2155/2024.

Do pravomoćnosti tog rješenja ovršenik smatra da nisu ispunjeni uvjeti za nastavak ovrhe.

Dana 16. 4. 2024. ovršenik Brionka d.d. podnio je žalbu nakon proteka roka iz čl. 53 Ovršnog zakona pozivom na žalbeni razlog iz čl. 50 st. 1 toč. 9 OZ-a. Ovršenik tvrdi da se ovrhovoditelj u međuvremenu namirio naplatom u stečajnom postupku pred Trgovačkim sudom u Pazinu posl.br. St-455/2017 i ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Puli-Pola posl.br. Ovr-3521/2016 te predlaže obustavu ovrhe.

Sukladno čl. 54 OZ-a ovršni sud je bio dužan bez odgode tu žalbu dostaviti na odgovor ovrhovoditelju. Nakon toga, bio je dužan zakazati ročište radi raspravljanja o žalbi ili donijeti rješenje bez održavanja ročišta, osim u slučaju iz članka 55 OZ-a (kad odluka ovisi o utvrđivanju spornih činjenica) u kojem slučaju sud donosi rješenje o upućivanju u parnicu.

Stoga je već i to razlog zbog kojeg bi trebalo odgoditi ročište zakazano radi utvrđenja vrijednosti nekretnina."

Podneskom od 6. veljače 2025 i 12. veljače 2025. Brionka d.d. je istaknula da je podnesena izvanredna žalbu protiv rješenja o ovrsi jer je tražbina ovrhovoditelja u međuvremenu podmirena. Predmetna žalba je u naravi prijedlog za obustavu postupka.

Upućuje se punomoćnik Brionke d.d. da obrazloži na koju žalbu se navedeni podnesak odnosi te da konkretizira prijedlog za provođenje financijskog vještačenja te da obrazloži razloge za njegovim provođenjem, kako bi sud o tome mogao donijeti odluku.

Punomoćnik Brionka d.d. izjavljuje da se navedeno odnosi na žalbu podnesenu 16. travnja 2024. Ističe da u ovom trenutku neće inzistirati na financijskom vještačenju ukoliko sud ocijeni da nije potrebno ali predlaže da se izvrši uvid u spis Trgovačkog suda u Pazinu St-455/2017 i ovosudni spis Ovr-3521/2016. i dodaje da ovrhovoditelj unatoč stalnom umanjivanju tražbine koja se u ovom postupku ostvaruje i konačno njenom potpunom namirenju nije uopće obavještavao ovaj sud.

Punomoćnica ovrhovoditelja ističe da je ovršenik imao dovoljno vremena i da je bio pozvan očitovati se o nalazu i mišljenju kao i da je sudjelovao na ročištima za utvrđenje vrijednosti nekretnina koja su prethodno održana u ovom postupku na kojima se mogao očitovati o načinu utvrđenja vrijednosti predmeta ovrhe. Međutim da ovršenik do današnjeg ročišta nije istaknuo bilo kakve prigovore tako na način utvrđenja vrijednosti tako i na posljednji nalaz i mišljenje vještaka. S obzirom na navedeno svi prigovori ovršenika vezano za utvrđenje vrijednosti nekretnina su isključivo usmjereni na odugovlačenje ovog postupka. U podnosu na činjenicu da je vrijednost predmeta ovrhe odnosno nekretnina u vlasništvu i prvo i drugo ovršenika utvrđena skupno navedeno ne priječi provedbu ovrhe i prodaju nekretnina isključivo u vlasništvu drugo ovršenika u ovom postupku sve u slučaju da sud odluči razdvojiti ovršni postupak u odnosu na prvo ovršenika i spis proslijediti stečajnom sudu.

Konstatira se činjenica da je punomoćnica Sonja Bulić izašla u 14,00 sati.

Punomoćnik ovršenika ističe u odgovoru o navodu ovrhovoditelja pod navodnike ističemo da je problem procjene predmetnih nekretnina i u njenoj neaktualnosti odnosno zastarjelosti procjene. Naime prema statističkim podacima na području Istarske županije je vrijednost nekretnine u posljednje 2 godine je porasla 40-tak % i stoga predmetna procjena ne može biti osnov za aktualno utvrđivanje vrijednosti jer to više jednostavno nije tržišna vrijednost odnosno ona vrijednost predviđena Ovršnim zakonom.

Sud donosi

#### r j e š e n j e

I Sud će pribaviti spise Ovr- 3521/2016 kod Općinskog suda u Puli, i posl.br. St-455/2017 Trgovačkog suda u Pazinu, nakon čega će donijeti odluku o daljnjem postupanju po izvanrednoj žalbi.

II Danas će se utvrditi vrijednost nekretnine na kojima je određena ovrha.

Prema nalazu i mišljenju vještakinje Jasminke Peharda Doblanović izrađenog 14. ožujka 2023. (list 827-882) nekretnine su procjenjivane kao cjelina te su utvrđene i vrijednosti od 6.200.000,00 eura.

Sud donosi

#### z a k l j u č a k

I. Utvrđuje se da vrijednost nekretnina i to:

- kč.br. 1398/3 i 1398/4 upisane zk. ul.9863.;
  - kč.br. 1401, 1402, 1406, upisane u zk. ul. 9319;
  - kč.br. 1399/2, 1403/1, 1604/8 i 1605/10, upisane u zk. ul. 9436
- utvrđena je u iznosu 6.200.000,00 eura

II. Zaključuje se ročište radi utvrđenja vrijednosti predmetnih nekretnina.

III. Sud će u nastavku postupka odlučiti o danas iznesenim prigovorima te će nakon toga donijeti odluka o daljnjem tijeku postupka o čemu će se stranke pismeno obavijestiti odgovarajućom odlukom.

IV. Zapisnik s današnjeg ročišta dostaviti na znanje odsutnim strankama.

Dovršeno u 14,10 sati.

Viša sudska savjetnica-specijalist:

Stranke:

Zapisničar: