



Republika Hrvatska
Općinski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2

Poslovni broj: 17 Ovr-137/2021-33

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Općinski sud u Varaždinu, po sutkinji Gordani Kliček-Horvat, kao sucu pojedincu, u predmetu ovrhovoditelja Marlex Invest d.o.o., OIB: 45418357043, Varaždin, Kučanska 24, zastupan po punomoćnicima OD Kozjak & Rendić, odv. iz Varaždina, protiv ovršenika Stanoing d.o.o., OIB: 21611439134, Varaždin, Juraja Habdelića 4, zastupan po punomoćniku Goranu Ficku, odv. iz Varaždina, radi ovrhe na nekretninama ovršenika, 22. ožujka 2022.

r i j e š i o j e

I. Utvrđuje se da je kupac Marlex Invest d.o.o., OIB: 45418357043, Varaždin, Kučanska 24, ponudio najveću cijenu za kupnju nekretnina i to:

čkbr.14534/8 oranica Splitska ulica sa 2903 m²

- upisana u z.k.ul. 13143 k.o. Varaždin

u iznosu od 5.488.000,00 (petmilijunačetiristoosamdesetosamtisuća) kuna

čkbr.14534/5 oranica Splitska ulica sa 3463 m²

- upisana u z.k.ul.13136 k.o. Varaždin,

u iznosu od 4.226.000,00 (četirijunadvijestodvadesetšesttisuća) kuna

čkbr.14534/10 oranica Splitska ulica sa 6372 m²

- upisana u z.k.ul. 13139 k.o. Varaždin

u iznosu od 1.002.000,00 (milijundvjetisuće) kuna

čkbr.14534/6 oranica Trogirska ulica sa 3255 m²

- upisana u z.k.ul. 13137 k.o. Varaždin

u iznosu od 1.592.000,00 (milijunpetstodevedesetdvjetisuće) kuna.

te da su ispunjene pretpostavke da mu se dosude nekretnine.

II. Kupcu Marlex Invest d.o.o. dosuđuju se nekretnine i to:

čkbr.14534/8 oranica Splitska ulica sa 2903 m²

- upisana u z.k.ul. 13143 k.o. Varaždin

čkbr.14534/5 oranica Splitska ulica sa 3463 m²

- upisana u z.k.ul.13136 k.o. Varaždin,
čkb.14534/10 oranica Splitska ulica sa 6372 m2
- upisana u z.k.ul. 13139 k.o. Varaždin
čkb.14534/6 oranica Trogirska ulica sa 3255 m2
- upisana u z.k.ul. 13137 k.o. Varaždin.

III. Kupac Marlex Invest d.o.o. oslobađa se od polaganja kupovnine za nekretnine koje su prodane na elektroničkoj javnoj dražbi.

IV. Nekretnine iz točke II/ ovog rješenja predat će se kupcu Marlex Invest d.o.o. nakon što ovo rješenje postane pravomoćno.

V. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja o dosudi upisat će se pravo vlasništva u zemljišnu knjigu u korist kupca Marlex Invest d.o.o. na dosuđenim nekretninama te će se brisati prava i tereti na tim nekretninama koja prestaju njihovom prodajom pod brojem Z-5720/10, Z-1203/17, Z-2224/20, Z-386/12, Z-5711/12, Z-2311/22, Z-3467/12, Z-2237/13 (veza Z-4302/12) i Z-3927/14, te zabilježbu otvaranja postupka predstečajne nagodbe pod brojem Z-5523/13, brisati zabilježbu ovrhe pod brojem Z-8407/16, te brisati zabilježbu ovog rješenja o dosudi.

VI. Nalaže se zemljišno-knjižnom odjelu ovoga suda da izvrši zabilježbu rješenja o dosudi na navedenim nekretninama.

VII. Pismeni otpravak rješenja o dosudi bit će istaknut na e-oglasnoj ploči suda, te će se smatrati da je rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči, pri čemu navedene osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpravak rješenja.

Obrazloženje

1. Na prijedlog ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. sud je donio rješenje o ovrši broj Ovr-457/16-3 od 14. lipnja 2016. kojim je odredio ovrhu na nekretninama ovršenika Stanoing d.o.o., te je izvršena zabilježba ovrhe na tim nekretninama.

2. Na prijedlog novog vjerovnika Adriatic Assets d.o.o. za usluge sud je donio rješenje broj Ovr-457/16-13 od 12.veljače 2018. kojim je odredio subjektivnu preinaku na način da Adriatic Assets d.o.o. za usluge stupa na mjesto ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. te da novi vjerovnik nastavlja ovršni postupak kao ovrhovoditelj umjesto prvobitnog ovrhovoditelja.

3. Novi vjerovnik Marlex Invest d.o.o. je dostavio podnesak 3. veljače 2020. kojim je predložio da se nastavi postupak na način da umjesto prvobitnog ovrhovoditelja u taj ovršni postupak stupi kao novi ovrhovoditelj, a sukladno čl. 32. st.3. Ovršnog zakona i to u odnosu na određene nekretnine, pri čemu je naveo da je djelomično preneseno potraživanje ovrhovoditelja temeljem Ugovora o djelomičnoj cesiji. Zbog navedenog sud je donio rješenje o subjektivnoj preinaci broj Ovr-457/2016-

55 od 25. veljače 2020. na način da Marlex Invest d.o.o. stupa u ovaj ovršni postupak na mjesto ovrhovoditelja Adriatic Assets d.o.o. za usluge radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja i to na nekretninama koje su predmet ovog ovršnog postupka.

4. Nakon što je sud utvrdio vrijednost navedenih nekretnina na ročištu 8. listopada 2021. donio je zaključak o prodaji nekretnina Ovr-137/2021-46 od 3. studenog 2021.. Sud je dostavio Financijskoj agenciji zahtjev za prodaju predmetnih nekretnina od 3. studenog 2021..

5. Financijska agencija je dostavila izvještaje o provedenim elektroničkim javnim dražbama 28. veljače 2022. iz kojih je vidljivo da je prva elektronička javna dražba za nekretninu čkbr.14534/8, upisanu u z.k.ul. 13143 k.o. Varaždin završila 23. veljače 2022. u 11:59:59., a kada je završilo nadmetanje, za nekretninu čkbr.14534/6 upisanu u z.k.ul. 13137 k.o. Varaždin završila 23. veljače 2022. u 13:59:59, a kada je završilo i nadmetanje, za nekretninu čkbr.14534/5 upisana u z.k.ul. 13136 k.o. Varaždin završila 23. veljače 2022. u 12:59:59, a završetak produljenog nadmetanja je bio u 13:29:55 i za nekretninu čkbr.14534/10 upisana u z.k. ul. 13139 k.o. Varaždin završila 23. veljače 2022. u 14:59:59 kada je završilo i nadmetanje.

6. Temeljem čl. 103. st. 3. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13 i 93/14) sud je utvrdio da je kupac Marlex Invest d.o.o. ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se dosude nekretnine koje su navedene u toč. II/ izreke ovog rješenja, te je u točki II/ izreke ovog rješenja utvrđeno da se nekretnine dosuđuju kupcu Marlex Invest d.o.o. temeljem čl. 103. st. 4. Ovršnog zakona, a koje se rješenje objavljuje na oglasnoj ploči suda i na mrežnim stranicama Agencije.

7. Napominje se da je ovrhovoditelj, po punomoćniku, predao 15. veljače 2022. podnesak kojim traži oslobođenje od polaganja kupovnine, pozivajući se na čl. 107. Ovršnog zakona. Obrazložio je da je dao punudu na javnoj dražbi za kupnju predmetnih nekretnina, a da se on namiruje iz iznosa kupovnine prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz kupovnine. Nadalje je dostavio specifikaciju svojeg potraživanja u odnosu na nekretninu čkbr.14534/5 upisana u z.k.ul. 13136 k.o. Varaždin i nekretninu čkbr.14534/6 upisana u z.k.ul. 13137 k.o. Varaždin, te je naveo da njegovo potraživanje iznosi 24.882.417,19 kuna, a koje se sastoji od glavnice u iznosu od 4.975.416,39 kuna, ugovorene kamate u iznosu od 347.439,77 kuna, zakonske zatezne kamate u iznosu od 3.988.376,52 kune, te zakonske zatezne kamate za razdoblje do 23. veljače 2022. u iznosu od 870.292,87 kuna, nadalje od glavnice u protuvrijednosti 995.000 Eura a što iznosi 7.487.113,32 kune i zakonske zatezne kamate u iznosu od 6.825.649,32 kune, te troškova postupka koji se odnose na predujam za vještačenje u iznosu od 12.372,80 kuna i naknade za provedbu elektroničke javne dražbe u iznosu od 2.600,00 kuna i troškova zastupanja u ukupnom iznosu od 373.156,20 kuna. U pogledu nekretnine čkbr.14534/8 upisana u z.k.ul. 13143 k.o. Varaždin i nekretnine čkbr. 14534/10 upisana u z.k.ul. 13139 k.o. Varaždin naveo je da njegovo potraživanje iznosi 10.569.654,55 kuna, a da se sastoji od glavnice u iznosu od 4.975.416,39 kuna, ugovorene kamate u iznosu od 347.439,77 kuna, zakonske zatezne kamate u iznosu od 3.988.376,52 kune, te zakonske zatezne kamate za razdoblje do 23. veljače 2022. u iznosu od 870.292,87 kuna i troškova postupka koji se odnose na predujam za vještačenje u iznosu od 12.372,80 kuna i naknade za provedbu elektroničke javne dražbe u iznosu od 2.600,00 kuna, te

troškova zastupanja u ukupnom iznosu od 373.156,20 kuna. S obzirom da je njegova tražbina veća od iznosa kupovnine zatražio je da mu sud vrati uplaćenu jamčevinu.

8. Sud je izvršio uvid u z.k. izvadak 13136 k.o. Varaždin te utvrdio da je na nekretnini čkbr. 14534/5 uknjižen prijenos založnog prava u korist Marlex Invest d.o.o. a koji je upisan pod brojem Z-2224/20. Nadalje je utvrdio da je izvršena uknjižba prava zaloga za iznos od 12.000.000,00 kuna sa svim sporednim potraživanja, kamatama i rokom dospijeca, a temeljem Ugovora o zasnivanju prava zaloga od 14. prosinca 2011. u korist Stanoing Inženjering d.o.o., a koji je upisan pod brojem Z-386/2012. Zatim je iz izvotka vidljivo da je temeljem Sudske nagodbe poslovni broj P-747/10 sklopljene pored Trgovačkim sudom u Varaždinu 13. studenog 2012. i Sporazuma o ustupu reda prvenstva od 14. studenog 2012. uknjiženo pravo zaloga u iznosu od 995.000 Eura u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, te rokom dospijeca u skladu sa Sudskom nagodbom u prvenstvenom redu ispred tereta pod brojem Z-386/12, a koji upis je izvršen pod brojem Z-5711/12. Napominje se da je izvršena uknjižba ustupanja založnog prava temeljem Ugovora o naplatom ustupanju – prodaji potraživanja ovjerenog po javnom bilježniku Lani Mihinjač iz Varaždina OV-1252/2022 od 11. veljače 2022. pri čemu je uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Dretar Branka prenijeta na nositelja toga prava Marlex Invest d.o.o., a koja je uknjižba izvršena pod brojem Z-2311/2022.

9. Također je sud izvršio uvid u z.k. izvadak 13137 k.o. Varaždin te utvrdio da je na nekretnini čkbr. 14534/6 uknjižen prijenos založnog prava u korist Marlex Invest d.o.o. a koji je upisan pod brojem Z-2224/20. Nadalje je utvrdio da je izvršena uknjižba prava zaloga za iznos od 12.000.000,00 kuna sa svim sporednim potraživanja, kamatama i rokom dospijeca, a temeljem Ugovora o zasnivanju prava zaloga od 14. prosinca 2011. u korist Stanoing Inženjering d.o.o., a koji je upisan pod brojem Z-386/2012. Zatim je iz izvotka vidljivo da je temeljem Sudske nagodbe poslovni broj P-747/10 sklopljene pored Trgovačkim sudom u Varaždinu 13. studenog 2012. i Sporazuma o ustupu reda prvenstva od 14. studenog 2012. uknjiženo pravo zaloga u iznosu od 995.000 Eura u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, te rokom dospijeca u skladu sa Sudskom nagodbom u prvenstvenom redu ispred tereta pod brojem Z-386/12, a koji upis je izvršen pod brojem Z-5711/12. Napominje se da je izvršena uknjižba ustupanja založnog prava temeljem Ugovora o naplatom ustupanju – prodaji potraživanja ovjerenog po javnom bilježniku Lani Mihinjač iz Varaždina OV-1252/2022 od 11. veljače 2022. pri čemu je uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Dretar Branka prenijeta na nositelja toga prava Marlex Invest d.o.o., a koja je uknjižba izvršena pod brojem Z-2311/2022.

10. Sud je izvršio uvid u Ugovor o naknadnom ustupanju – prodaji potraživanja zaključenog između Dretar Branka kao cedenta i Marlex Invest d.o.o. kao cesionara, a koji je zaključen 11. veljače 2022.. Navedenim Ugovorom stranke su utvrdile da cedent ima nenamireno novčano potraživanje prema dužniku – cesusu Stanoing d.o.o. u iznosu od 995.000 Eura u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, a na temelju sudske nagodbe poslovni broj P-747/10 sklopljene pred Trgovačkim sudom, a da je potraživanje osigurano upisom založnog prava, te su utvrdile da su založna prava upisana uz prvenstveni red ispred upisa založnog prava izvršenog pod poslovnim brojem Z-386/12 za korist Stanoing Inženjering d.o.o..

Odrdbom čl. 6. citiranog Ugovora cedent je izričito dozvolio i ovlastio da se Marlex Invest d.o.o. kao cesionar upiše kao založni vjerovnik na predmetnim nekretninama.

11. Na temelju uvida u zemljišne knjige sud je utvrdio da je izvršen upis založnog vjerovnika Marlex Invest d.o.o. na nekretninama čkbr.14534/5 upisana u z.k.ul. 13136 i čkbr.14534/6 upisana u z.k.ul. 13137 i to na mjestu gdje je bio upisan založni vjerovnik Dretar Branko. Radi utvrđivanja prednosnog reda uknjiženog založnog prava sud je izvršio uvid u Sudsku nagodbu Trgovačkog suda Varaždinu broj P-747/10 od 13. studenog 2012. te u Sporazum o ustupu reda prvenstva od 14. studenog 2012. koji Sporazum su zaključili Stanoing d.o.o. kao založni dužnik i Stanoing Inženjering d.o.o. kao založni vjerovnik I i Branko Dretar kao založni vjerovnik II, te se utvrđuje da su u čl. 4. Sporazuma stranke suglasno ugovorile da se izvrši zamjena prvenstvenog reda na navedenim nekretninama na način da založno pravo koje je uknjiženo u korist Stanoing Inženjering d.o.o. kao založnog vjerovnika I stupa natrag, a založno pravo koje će biti upisano u korist Branka Dretara kao založnog vjerovnika II stupa naprijed, tako da u konačnosti založno pravo koje će biti upisano u korist Branka Dretara stupa na mjesto 3.1. odnosno na mjesto koje je do sada držao Stanoing Inženjering d.o.o. kao založni vjerovnik I, a što se odnosi na nekretninu čkbr.9373/3 upisanu u z.k.ul. 14562 k.o. Varaždin (u osnivanju), koji Ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Jagode Vajdić Sevšek iz Varaždina pod brojem OV-8106/12 od 14. studenog 2012.. Također su iste stranke sklopile Sporazum o ustupu reda prvenstva koji se odnosi na čkbr.9374/5 upisana u z.k.ul. 6062 k.o. Varaždin (u osnivanju), a koji je Sporazum ovjeren kod javnog bilježnika Jagode Vajdić Sevšek iz Varaždina pod brojem Ovr-8107/12 od 14. studenog 2012.. Iz navedenog proizlazi da uknjiženo založno pravo u korist Stanoing Inženjering d.o.o. upisano pod brojem Z-386/12 ima prvenstveni red iza uknjiženog prava zaloga koje je upisano pod brojem Z-5711/12, a sada u korist Marlex Invest d.o.o.. Napominje se da se radi o istim nekretninama čkbr.14534/5 upisana u z.k.ul. 13136 i čkbr.14534/6 upisana u z.k.ul. 13137, a koje su nastale nakon preoblikovanja zemljišne knjige k.o. Varaždin.

12. Iz navedenog proizlazi da založni vjerovnik Marlex Invest d.o.o., a koji je ujedno ovrhovoditelj, ima uknjiženo pravo zaloga s redom prvenstva na predmetnim nekretninama. Uzimajući u obzir činjenicu da je na nekretninama čkbr.14534/5 upisana u z.k.ul. 13136 i čkbr.14534/6 upisana u z.k.ul. 13137 upisano založno pravo u korist Marlex Invest d.o.o. za iznos glavnice od 4.975.416,39 kuna sa ugovorenim te zakonskom zateznom kamatom i založno pravo za iznos glavnice od 995.000 Eura u protuvrijednosti kuna sa zateznom kamatom, kao i troškovima postupka, sud je utvrdio da novčana tražbina koja se odnosi na predmetne nekretnine ukupno iznosi 24.882.417,19 kuna. U odnosu na nekretnine čkbr 14534/8, upisanu u z.k.ul. 13143 k.o. Varaždin i čkbr.14534/10, upisanu u z.k.ul. 13139 k.o. Varaždin utvrđuje se da je upisano založno pravo u korist Marlex Invest d.o.o. pod brojem Z-2224/20, a kojim je knjižen prijenos založnog prava u iznosu od 4.975.416,39 kuna sa ugovorenim te zakonskom zateznom kamatom i troškovima postupka ukupno iznosi 10.569.654,55 kuna.

12. Iz izvještaja o provedenim elektroničkim javnim dražbama za predmetne nekretnine proizlazi da su nekretnine prodane za ukupni iznos od 12.308.000,00 kuna. Novčana tražbina ovrhovoditelja koja je osigurana založnim pravom na nekretninama čkbr.14534/5 upisana u z.k.ul. 13136 i čkbr.14534/6 upisana u z.k.ul. 13137 iznosi

24.882.417,19 kuna, dok novčana tražbina ovrhovoditelja koja je osigurana založnim pravom na nekretninama čkbr 14534/8, upisanu u z.k.ul. 13143 k.o. Varaždin i čkbr.14534/10, upisanu u z.k.ul. 13139 k.o. Varaždin iznosi 10.569.654,55 kuna. Iz navedenog se zaključuje da kupovna iznosi manje nego ovršna tražbina ovrhovoditelja, a iz kojeg razloga je sud primijenio čl. 107. st. 2. Ovršnog zakona te oslobodio ovrhovoditelja od plaćanja kupovnine. Utvrđuje se da je kupac pravovremeno podnio zahtjev za oslobođenje od polaganja kupovnine podneskom od 15. veljače 2022., a koji podnesak je podnio na sud prije dovršetka elektroničke javne dražbe, a koja je dovršena 23. veljače 2022..

13. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja o dosudi sud će odrediti da se u zemljišnu knjigu upiše pravo vlasništva na dosuđenim nekretninama u korist kupca, te će se brisati prava i tereti na tim nekretninama koja prestaju njihovom prodajom temeljem čl. 108. st. 1. Ovršnog zakona, a kako je navedeno u toč. V. Sud će donijeti zaključak o predaji nekretnina kupcu, a temeljem čl. 108. st. 4. Ovršnog zakona, a sve kako je navedeno u toč. IV. izreke ovog rješenja.

14. Temeljem čl. 89. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13) valjalo je po službenoj dužnosti naložiti zemljišnoknjižnom odjelu suda da izvrši upis zabilježbe dosude prodanih nekretnina u zemljišnoj knjizi, a kako je odlučeno u točki VI/ izreke ovog rješenja.

15. Prema odredbi čl. 103. st. 4. Ovršnog zakona sud donosi pisano rješenje o dosudi koje se objavljuje na oglasnoj ploči suda i na mrežnim stranicama Financijske agencije, te će se smatrati da je citirano rješenje temeljem čl. 103. st. 5. Ovršnog zakona dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana isticanja na oglasnoj ploči, a te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpravak rješenja, a slijedom čega je odlučeno u točki VII/ izreke ovog rješenja.

U Varaždinu 22. ožujka 2022.

Sutkinja
Gordana Kliček-Horvat

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka ima pravo izjaviti žalbu u roku od 8 dana, od dana primitka istog. Žalba se podnosi ovom sudu, u 3 primjerka, a o istoj odlučuje nadležni županijski sud.

Smatrat će se da je rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji, te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpravak rješenja.

Dostaviti:

1/ e-oglasna ploča suda – 3 dana

2/ Zemljišnoknjižni odjel Varaždin – radi zabilježbe rješenja o dosudi

Broj zapisa: **eb308-3abdf**

Kontrolni broj: **063a1-c6fb1-3e506**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=GORDANA KLIČEK-HORVAT, L=VARAŽDIN, O=OPĆINSKI SUD, 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 sud u Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.