



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Zadru
Zadar, Dr. Franje Tuđmana 35

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zadru, po sutkinji Ani Markač, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom BAXMAR d.o.o. u stečaju, Knin, Petra Preradovića 13, OIB: 89472932898, kojeg zastupa stečajni upravitelj Milan Macura, povodom prijedloga kupca/ovrhovoditelja ADRIA NOVA d.o.o., Rijeka, Ciottina 22, OIB: 08524046551, kojeg zastupa punomoćnica Senia Kovačić, odvjetnica iz Rijeke, Ciottina 10/II, za određivanje ovrhe protiv ovršenice BRANKICE NUIĆ iz Poreča, Ulica 30. travnja kbr. 2, OIB: 58479845015, koju zastupa punomoćnik Dragan Antić iz Pule, Marsovog polja 8, dana 29. prosinca 2023.,

riješio je

I. Na temelju pravomoćnog rješenja Trgovačkog suda u Zadru, Stalne službe u Šibeniku o dosudi od 8. lipnja 2022., poslovni broj St-896/2016, te zaključka istog suda poslovni broj St-896/2016 od 3. listopada 2022. o predaji u posjed nekretnine, nalaže se BRANKICI NUIĆ iz Poreča, Ulica 30. travnja kbr.2, OIB: 58479845015, da u roku 3 (tri) mjeseca od dana primitka ovog rješenja preda kupcu ADRIA NOVA d.o.o., Rijeka, Ciottina 22, OIB: 08524046551, u posjed nekretninu oznake, čest. zgr. 2647/4, vinograd površine 4154 m² upisana u zk.ul. 108, k.o. Baderna i određuje se ovrha ispražnjenjem i udaljenjem iz te nekretnine BRANKICE NUIĆ iz Poreča, Ulica 30. travnja kbr.2, OIB: 58479845015, te predajom u posjed ove nekretnine kupcu ADRIA NOVA d.o.o., Rijeka, Ciottina 22, OIB: 08524046551.

II. Provedba ovrhe određene u točki I. izreke ovog rješenja povjerava se sudskom ovršitelju Općinskog suda u Pazinu, koji će nakon što udalji fizičku osobu navedenu u točki I. izreke ovog rješenja, kao i druge osobe, te ukloni stvari i životinje sa nekretnine oznake čest. zgr. 2647/4, vinograd površine 4154 m², upisana u zk.ul. 108, k.o. Baderna, istu predati u posjed kupcu ADRIA NOVA d.o.o., Rijeka, Ciottina 22, OIB: 08524046551.

III. Ispražnjenju i predaji nekretnine sud će pristupiti na prijedlog ovrhovoditelja ADRIA NOVA d.o.o., Rijeka, Ciottina 22, OIB: 08524046551, nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što istekne rok od 3 (tri) mjeseca od dostave ovog rješenja ovršenici BRANKICI NUIĆ iz Poreča, Ulica 30. travnja kbr.2, OIB: 58479845015, u odnosu na koju je određena ova ovrha navedena u točki I. izreke ovog rješenja.

IV. Pokretnine i životinje BRANKICE NUIĆ iz Poreča, Ulica 30. travnja kbr.2, OIB: 58479845015, koje će biti uklonjene iz nekretnine navedene u točki I. izreke ovog rješenja predat će se BRANKICI NUIĆ iz Poreča, Ulica 30. travnja kbr.2, OIB: 58479845015, u odnosu na koju je ispražnjenje nekretnine i određeno ovim rješenjem. Ukoliko pri poduzimanju ovih radnji nije nazočna ni jedna od osoba kojoj se stvari i životinje mogu predati ili ih ta osoba neće primiti, stvari i životinje će se predati na čuvanje drugoj osobi na teret osobe u odnosu na koje je ovim rješenjem određeno ispražnjenje nekretnine. Vlasnik nekretnine odnosno kupac ADRIA NOVA d.o.o., Rijeka, Ciottina 22, OIB: 08524046551 je dužan osigurati osobu kojoj će se u ovom slučaju predati uklonjene stvari i životinje.

V. Trošak provedbe točki I.-IV. izreke ovog rješenja snosi kupac ADRIA NOVA d.o.o., Rijeka, Ciottina 22, OIB: 08524046551.

VI. Radi naplate troškova ovog ovršnog postupka u iznosu od 731,18 eura/ 5.509,98 kuna, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena od dana donošenja rješenja o ovrsi do isplate određuje se ovrha na svim pokretninama BRANKICE NUIĆ iz Poreča, Ulica 30. travnja kbr.2, OIB: 58479845015, koje treba ukloniti sa predmetne nekretnine zapljenom, procjenom, oduzimanjem, otpremanjem, povjeravanjem ovrhovoditelju te njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.

Obrazloženje

1. Pravomoćnim rješenjem ovoga suda poslovni broj St-896/2016 od 8. lipnja 2022. nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika BAXMAR d.o.o. u stečaju, Knin, Petra Preradovića 13, OIB: 89472932898, oznake čest. zgr. 2647/4, vinograd površine 4154 m2 upisana u zk.ul. 108, k.o. Baderna, dosuđena je kupcu ADRIA NOVA d.o.o., Rijeka, Ciottina 22, OIB: 08524046551.

2. Sukladno pravomoćnom rješenju suda od 8. lipnja 2022. te nakon što je kupac ADRIA NOVA d.o.o., Rijeka, Ciottina 22, OIB: 08524046551, uplatio razliku kupovnine u iznosu od 126.850,00 kuna, o čemu je sud obaviješten od strane Financijske agencije podneskom od 8. srpnja 2022., zaključkom suda od 3. listopada 2022. kupcu je bila određena predaja u posjed nekretnine pobliže navedene u točki I. izreke ovog rješenja. Istim zaključkom, točkom II. izreke kupac je bio ovlašten da u zemljišnoj knjizi predmetnu nekretninu upiše kao svoje vlasništvo, dok je točkom III. izreke zaključak određeno brisanje svih tereta pobliže upisanih u listu C zemljišnoknjižnog uloška 108 k.o. Baderna.

3. Kupac predmetne nekretnine ADRIA NOVA d.o.o., Rijeka, Ciottina 22, OIB: 08524046551, podnio je ovom sudu 2. listopada 2023. prijedlog za ovrhu radi iseljenja i ispražnjenja nekretnine oznake čest. zgr. 2647/4, vinograd površine 4154 m2 upisana u zk.ul. 108, k.o. Baderna, te predaje u posjed, navodeći da se u posjedu predmetne nekretnine nalazi naznačeni ovršenik Brankica Nuić iz Poreča, Ulica 30. travnja kbr.2, OIB: 5847984501, kao zakupnik stečajnog dužnika, koji je obavijestio Naslovni sud i ovrhovoditelja da je u posjedu predmetne nekretnine temeljem Ugovora o zakupu sklopljenog dana 20. prosinca 2007. sa stečajnim dužnikom, kao zakupodavcem, na 20 godina.

3.1. Ovršenik/zakupnik Brankica Nuić je u svojoj žalbi podnesenoj protiv rješenja Trgovačkog suda u Zadru, Stalne službe u Šibeniku, poslovni broj St-896/2016 od 22. studenog 2022. i St-896/2016 od 27. ožujka 2023., kojim se nalaže bivšem zakonskom zastupniku stečajnog dužnika BAXMAR d.o.o. u stečaju, Jozi Nuiću, OIB: 0133971292, predati u posjed stečajnom upravitelju Milanu Macuri predmetnu nekretninu, izjavila kako se upravo ona nalazi u posjedu ove nekretnine kao neposredni posjednik temeljem Ugovora o zakupu zemljišta u Baderni, sklopljenog dana 20. prosinca 2007. sa stečajnim dužnikom, kao zakupodavcem, na 20 godina.

3.2. Jozo Nuić, OIB: 01333971292, iz Poreča, Ulica 30. travnja br. 3, kao raniji zastupnik po zakonu stečajnog dužnika BAXMAR d.o.o., Knin, u žalbi na ta rješenja da nije osporio predmetne navode neposredne posjednice-zakupnika te je isti izričito priznao da se on ne nalazi u posjedu te nekretnine, već da se nalazi njegov zakupnik Brankica Nuić.

3.3. Ovršenik/zakupnik Brankica Nuić, niti bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika Jozo Nuić da nisu dobrovoljno predali u posjed stečajnom upravitelju niti kupcu/ovrhovoditelju nekretninu opisanu u točki I. prijedloga od 2. listopada 2023., slobodnu od soba i stvari.

Stečajni upravitelj stečajnog dužnika BAXMAR d.o.o. u stečaju, nije u posjedu konkretne nekretnine, niti je sukladno Stečajnom zakonu raskinuo navedeni ugovor o zakupu kojeg je bivši zastupnik stečajnog dužnika po zakonu sklopio s ovršenikom/zakupnikom. Iz navedenog postupanja zakupnika/ovršenika Brankice Nuić kao neposrednog posjednika te Joze Nuića kao ranijeg zastupnika po zakonu stečajnog dužnika BAXMAR d.o.o., Knin, razvidno je da isti odbijaju predati predmetnu nekretninu u nesmetani posjed kupcu/ovrhovoditelju, kao vlasniku iste, te da svojim faktičnim i procesnim radnjama namjerno onemogućuju ulazak kupca u nesmetani posjed nekretnine koju je kupac kupio na javnoj sudskoj dražbi (ograda, lokot, veliki psi, mačke...). Slijedom navedenog, a kako se navedeni zakupnik/ovršenik nesporno jedini nalazi u neposrednom posjedu predmetne nekretnine, ovrhovoditelj/kupac predložio je sudu da temeljem odredbe čl. 130. Ovršnog zakona prihvati njegov prijedlog i donese traženog rješenja radi ispražnjena i predaje nekretnine u posjed.

4. Sud je zaključkom od 22. rujna 2023. pozvao stečajnog upravitelja Milana Macuru da se pisano očituje u odnosu na Ugovor o zakupu zemljišta u Baderini od 20. prosinca 2007., koji mu se dostavio u prilogu, imajući u vidu odredbe čl. 186. i čl. 188. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/2015, 104/2017 i 36/2022), sve sukladno uputi iz ukidnog drugostupanjskog rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-1903/2023-2 od 6. lipnja 2023.

5. Stečajni upravitelj je postupio po zaključku suda, te je 5. listopada 2023. dostavio podnesak u kojem navodi, da je nakon otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom BAXMAR d.o.o. u ured stečajnog upravitelja negdje početkom 2017. osobno pristupio zakonski zastupnik dužnika Jozo Nuić iz Poreča, koji se te prigode očitovao kako je sporna nekretnina slobodna od osoba i stvari ne davši stečajnom upravitelju nikakvih naznaka o postojanju bilo kakvih najamnih ili zakupnih odnosa koji bi istu opterećivali. Postojanje eventualnog ugovora o zakupu nije bilo razvidno niti iz poslovnih knjiga dužnika odnosno stečajnom upravitelju iz dostupne dokumentacije. Prva saznanja o predmetnom ugovoru isti da je dobio iz žalbenih navoda ranijeg zakonskog zastupnika 2023. godine. Za slučaj da su postojala saznanja o zakupnim odnosima na predmetnom zemljištu ili nemogućnost stupanja u posjed istoga, svakako bi predmetni odnosi bili razriješeni prije odluke o unovčenju predmetne nekretnine.

6. Podneskom od 27. prosinca 2023. stečajni upravitelj se dodatno očitovao navodeći da kako nije nalazio potrebnim, a niti zakonitim postupati sukladno odredbi čl. 188. st. 4. Stečajnog zakona i otkazivati zakupni odnos jer je stava da isti predstavlja fiktivni pravni posao zaključen na nezakonit način (retroaktivno), nakon otvaranja stečajnog postupka i u isključivu svrhu onemogućavanja stupanja u posjed kupcu nekretnine.

7. Uzimajući u obzir naprijed navedeno proizlazi da stečajni upravitelj Milan Macura nije u posjedu konkretne nekretnine oznake čest. zgr. 2647/4, vinograd površine 4154 m² upisane u zk.ul. 108, k.o. Baderna, dok iz podneska kupac ADRIA NOVA d.o.o., Rijeka, Ciottina 22, OIB: 08524046551, od 2. listopada 2023. proizlazi da isti nije stekao posjed kupljene nekretnine, već da se u posjedu iste nalazi upravo ovršenica BRANKICE NUIĆ iz Poreča, Ulica 30. travnja kbr.2, OIB: 58479845015, koja navedenu činjenicu niti ne osporava, budući da to navodi u žalbi koju je ista podnijela protiv rješenja ovoga suda poslovni broj St-896/2016 od 27. ožujka 2023. kojim je bilo dopunjeno rješenje suda od 22. studenog 2022., a kojim rješenjem je sud naložio zastupniku dužnika po zakonu do nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka Jozi Nuić oiz Poreča, Ulica 320. travnja br. 3 OIB: 01333971292 da preda u nesmetani posjed stečajnom upravitelju ključeve nekretnine kat.oznake čest.zgr. 2647/5 oranica, površine 4246 m², zk.ul. 1082 k.o. Baderna. Nadalje, točkom II. izreke istog rješenja, a radi realizacije prednje tražbine bila je određena ovrha na način da sudski ovršitelj od Joze Nuić iz Poreča, Ulica 320. travnja br. 3 OIB: 01333971292, kao zakonskog zastupnika uvodno označenog dužnika do nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, oduzme ključeve nekretnine, sve pobliže kao u točki I. izreke ovog rješenja i preda ih uz

potvrdu stečajnom upravitelju Milanu Macuri iz Šibenika, Stjepana Radića 24, OIB:25991506239, dok je sama provedba ovrhe bila je povjerena Općinskom sudu u Pazinu.

7.1. Brankica Nuić dakle, u žalbi od 13. travnja 2023. (list spisa 900) navodi kako je ona osobno u posjedu nekretnina stečajnog dužnika oznake kat. čest. 2647/5 i kat. čest. 2647/4 sve k.o. Badera i to temeljem Ugovora o zakupu koji da je zaključila sa stečajnim dužnikom još 20. prosinca 2007. na rok od 20 godina.

8. Članak 131. st. 1. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/2012, 25/2013, 93/2014, 73/2017, 131/2020 i 114/2022) propisuje da nakon što donese zaključak o predaji nekretnine kupcu, sud će na prijedlog kupca narediti drugim osobama koje ne raspolažu valjanim pisanim pravnim temeljem za korištenje nekretnine, da je bez odgode predaju kupcu i u istom rješenju odrediti protiv tih osoba ovrhu ispražnjenjem i predajom nekretnine, te st. 3. tog članka propisuje da u tom postupku pri provedbi ovrhe kupac ima položaj ovrhovoditelja.

9. Nadalje, čl. 256. Ovršnog zakona propisuje da se ovrha radi ispražnjenja i predaje nekretnine iz čl. 255. Ovršnog zakona provodi tako da sudski ovršitelj, nakon što udalji osobe i ukloni stvari s te nekretnine, predaje nekretninu u posjed ovrhovoditelju, a ispražnjenju i predaji nekretnine može se pristupiti nakon proteka osam dana od dana dostave rješenja o ovrsi ovršeniku i prije njegove pravomoćnosti. U svezi uklanjanja pokretnina, čl. 257. Ovršnog zakona propisuje način postupanja suda i sudskog ovršitelja.

10. U skladu sa ovim odredbama Ovršnog zakona, a obzirom da fizička osoba BRANKICA NUIĆ iz Poreča, Ulica 30. travnja kbr.2, OIB: 58479845015, koristi nekretninu oznake čest. zgr. 2647/4, vinograd površine 4154 m² upisana u zk.ul. 108, k.o. Baderna bez valjanog pisanog pravnog temelja, uzimajući u obzir naprijed navedena očitovanja stečajnog upravitelja od 5. listopada 2023. i 27. prosinca 2023. (da radi o fiktivnom pravnom poslu zaključenom na nezakonit način (retroaktivno), nakon otvaranja stečajnog postupka i u isključivu svrhu onemogućavanja stupanja u posjed kupcu nekretnine, slijedom čega isti nije nalazio potrebnim, a niti zakonitim postupati sukladno odredbi čl.188. st. 4. Stečajnog zakona i otkazivati navedeni zakupni odnos), a dosuđenu u ovom stečajnom postupku kupcu ADRIA NOVA d.o.o., Rijeka, Ciottina 22, OIB: 08524046551, kojem je zbog toga onemogućeno stjecanje posjeda kupljene nekretnine, to je sud naložio navedenoj fizičkoj osobi da nekretninu pobliže navedenu u točki I. izreke ovog rješenja preda kupcu i odredio je ovrhu ispražnjenjem i predajom nekretnine, kako je to navedeno u točkama I., II., te III. izreke ovog rješenja. Odluka pod točke IV. izreke ovog rješenja temelji se na čl. 257. st. 1. i 2. Ovršnog zakona, a odluka pod točke V. izreke ovog rješenja temelji se na čl. 14. st. 1. Ovršnog zakona, koji propisuje da troškove postupka u svezi s određivanjem i provedbom ovrhe snosi ovrhovoditelj.

11. Na temelju čl. 43. st. 1. i čl. 255. Ovršnog zakona odlučeno je provedbu ove ovrhe povjeriti stvarno i mjesno nadležnom Općinskom sudu u Pazinu, jer se na njegovom području nalazi predmetna nekretnina.

12. Navedene odredbe Ovršnog zakona sud je primijenio u skladu s čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/2015, 104/2017 i 36/2022).

13. Točka VI. izreke ovog rješenja temelji se na odredbi čl. 259. Ovršnog zakona. Kupcu kao ovrhovoditelju priznat je zatraženi trošak sastava prijedloga za ovrhu sukladno Tbr.11. st.1. Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 142/2012, 103/2014, 118/2014, 107/2015, 37/2022 i 138/2023 nadalje OT) u svezi Tbr. 46. i Tbr.54. OT, u iznosu od ukupno 625,00 eura/ 4.709,06 kuna. Istome je nadalje priznat i trošak sudske pristojbe za prijedlog za ovrhu i rješenje o ovrsi, svaka u iznosu od 53,09 eura/ 400,01 kuna, sukladno Tar.br.1.st.2. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (Narodne novine broj 53/2019, 92/2021 i 37/2023) u svezi čl. 4. i čl. 25. Zakona o sudskim pristojbama (Narodne novine broj 118/2018 i 51/2023).

14. Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Zadru 29. prosinca 2023.

Sutkinja
Ana Markač

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 8 (osam) dana od dostave rješenja, a dostava ovog rješenja smatra se obavljenom istekom osmog dana od dana njegove objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Žalba se podnosi Trgovačkom sudu u Zadru, pismeno u 2 (dva) primjerka, a o istoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske. Žalba ne odgađa provedbu ovog rješenja.

Dostaviti:

- stečajnom upravitelju Milanu Macuri iz Šibenika, putem e-Komunikacije,
- ovršenici Brankici Nuić iz Poreča, Ulica 30. travnja kbr. 2, po punomoćniku Draganu Antiću iz Pule, Marsovog polja 8, uz listove spisa 942 do 963, putem e-Komunikacije,
- kupcu/ ovrhovoditelju ADRIA NOVA d.o.o., Rijeka, Ciottina 22, po punomoćnici Seniji Kovačić, odvjetnica iz Rijeke, putem e-Komunikacije,
- Općinski sud u Pazinu, Ovršni odjel, Franjevačke stube 2, Poreč, putem web servisa,
- e-Oglasna ploča sudova, uz podnesak kupca od 2. listopada 2023. (list spisa 942 do 963) i podnesak stečajnog upravitelja od 27. prosinca 2023. (list spisa 972),
- u spis.

Broj zapisa: **9-30861-8b0d9**

Kontrolni broj: **078dd-399ba-f487b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANA MARKAČ, L=ZADAR, O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU, 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, **Trgovački sud u Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.