



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
STALNA SLUŽBA U POŽEGI
Sv. Florijana 2, Požega

Poslovni broj: 19 Gž Ovr-76/2023-2

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Županijski sud u Slavonskom Brodu, Stalna služba u Požegi, po sutkinji toga suda Branki Ribičić, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari I. ovrhovoditelja KF PARTNERS d.o.o. Zagreb, Strojarska 22, OIB: 34762836222, zastupan po odvjetnicima iz Odvjetničkog društva Vukić i partneri d.o.o. Rijeka, II. ovrhovoditelja PODRAVKA d.d. iz Koprivnice, Ante Starčevića 32; OIB: 18928523252 zastupan po pun. Damiru Barišiću, odvjetniku iz ZOU Damir Barišić i Vedran Barišić, odvjetnicima iz Koprivnice, III. ovrhovoditelja Stečajna masa iza EMPORION PLUS d.o.o.- u stečaju, Zagreb, Zemljakova 13, OIB: 63885706299 zastupan stečajnom upravitelju, te punomoćnicima odvjetnicima iz Odvjetničkog društva Brlečić & partneri j.t.d. Varaždin i IV. ovrhovoditelj GAMA FUTURA d.o.o., OIB: 87584403175, iz Zagreba, Brezdanička 3, zastupan po punomoćnici Ivi Mužina Mesarić, odvjetnici iz Zagreba, protiv ovršenika HOTELI NOVI d.o.o. iz Zagreba, Vinogradi 62; OIB: 22170158094, zastupan po punomoćniku Saši Čačiću, odvjetniku iz Vinkovaca, radi ovrhe, rješavajući žalbu ovršenika protiv rješenja o dosudi Općinskog suda u Crikvenici, poslovni broj 3 Ovr-971/2019 od 13. travnja 2022., dana 4. rujna 2023.,

r i j e š i o j e

I. Žalba ovršenika djelomično se odbija kao neosnovana te se potvrđuje rješenje o dosudi Općinskog suda u Crikvenici, poslovni broj 3 Ovr-971/2019 od 13. travnja 2022. u točki I. i III. izreke.

II. Žalba ovršenika djelomično se uvažava i ukida se rješenje o dosudi Općinskog suda u Crikvenici, poslovni broj 3 Ovr-971/2019 od 13. travnja 2022. u točkama II. IV. i V. izreke i predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

Obrazloženje

1. Rješenjem prvostupanjskog suda utvrđeno je da su se stekli uvjeti za dosudu nekretnina ovršenika pobliže označenih u točki I. točke 1. do 337. ponuditelju B2 Portfolio d.o.o. za usluge, OIB 21970470141, Zagreb, Radnička cesta 41 za iznos od 483.840.000,00 kuna, da se kupac B2 Portfolio d.o.o. za usluge, OIB 21970470141,

Zagreb, Radnička cesta 41 oslobađa od polaganja kupovine iz točke I., naloženo je zemljišnoknjižnom odjelu da izvrši upis zabilježbe navedenog rješenja o dosudi, a nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi, nalaženo je zemljišnoknjižnom odjelu izvršiti upis prava vlasništva na dosuđenim nekretninama u korist kupca, da će se brisati prava i tereti na navedenim nekretninama, a koja prava i tereti prestaju njezinom prodajom, te je odlučeno je da će se nekretnina predati kupcu B2 Portfolio d.o.o. po pravomoćnosti rješenja o dosudi, točke III, IV i V izreke.

2. Protiv prvostupanjskog rješenja pravovremeno je žalbu izjavio ovršenik zbog bitne povrede odredaba parničnog i ovršnog postupka, pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, te je predložio da se pobijano rješenje ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje, ali drugom sucu.

2.1. U navodima žalbe ovršenik ukazuje na bitnu povredu iz članka 354. stavak 2. točka 11. Zakona o parničnom postupku u vezi sa člankom 19. stavak 1. Ovršnog zakona, jer da pobijano rješenje ne sadrži razloge o odlučnim činjenicama, ističe da je vrijednost nekretnina utvrđena bez saslušanja i dopune nalaza građevinskog vještaka, da pri utvrđenju vrijednosti sud nije cijenio niti utvrdio vrijednost svakog od 333 apartmana koji su različitog stupnja opremljenosti, a koji bi pojedinačnom prodajom mogli postići veću cijenu nego prodajom cjeline, da se radi o nekretninama čija vrijednost prelazi 1.000.000.000,00 kuna, dok je sud zaključkom utvrdio vrijednost predmetnih nekretnina na iznos od 725.760.000,00 kuna bez da su se stranke o toj vrijednosti mogle izjasniti, da su time oštećeni interesi ovrhovoditelja te da se pogodovalo interesu založnog vjerovnika. Nastavno ističe da sud nije prekinuo postupak nakon što je II. ovrhovoditelj Mesna industrija Danica d.o.o. brisana iz sudskog registra i pripojena društvu Podravka d.d. niti je pozvao slijednika da preuzme ovršni postupak, a isto tako da nije postupio ni kada je nad III. ovrhovoditeljem Emporium plus d.o.o. otvoren stečajni postupak i nakon toga zasnovana stečajna masa, već je samo nastavljen postupak bez izjašnjenja stranaka o promjeni ovrhovoditelja. Ističe kako je ovršenik 12. travnja 2022. izjavio žalbu nakon proteka roka u kojoj je bio sadržan i prijedlog ovršenika za obustavu i odgodu ovrhe, da je unatoč tome sud nastavio sa postupkom, iako je sa žalbom nakon proteka roka trebao postupiti sukladno članku 51. i 52 OZ-a, a nakon toga odlučiti i o prijedlogu za odgodu ovrhe, da je pobijano rješenje nezakonito i u dijelu gdje se kupac Portfolio d.o.o. oslobađa plaćanja polaganja kupovine, da je sporna tražbina kupca kao založnog vjerovnika i da je upravo radi utvrđenja ništetnosti akata na kojima se temelji tražbina založnog vjerovnika, ovršenik pokrenuo parnični postupak, i da je sud bez obrazloženja odbio prijedlog ovršenika za prekid postupka i nastavio provođenje ovršnih radnji, da je neistinito sastavljen zapisnik od 13. travnja 2022. sa ročišta o javnoj dražbi u kojem se navodi da je na ročištu bila nazočna sutkinja Kristina Pavelić, a da je sve radnje provodila sudska savjetnica Davorka Boni, koja je nezakonito nastavila postupak iako je ovršenik podnio zahtjev za njezino izuzeće, izuzeće sutkinje Kristine Pavelić, predsjednika suda i predsjednika Županijskog suda u Rijeci. Predlaže ukinuti pobijano rješenje i nakon odluke o izuzeću predmet vratiti drugom sucu.

3. U odgovoru na žalbu I-ovrhovoditelj FK PARTNERS d.o.o. ukazuje na osnovanost žalbenih navoda ovršenika, ističe kako sud nije utvrdio prekid postupka koji je ex lege nastupio zaključenjem stečajnog postupka nad ovrhovoditeljem EMPORION PLUS

d.o.o i osnivanjem stečajne mase, da na identičan način nije postupio ni u slučaju ovrhovoditelja DANICA mesna industrija d.o.o, da zaključak o prodaji nije dostavljen razlučnim vjerovnicima, te da razlučni vjerovnici nisu pozvani na dražbu i to Porezna uprava i GKTD IVANJ d.o.o Novi Vinodolski, da sudski savjetnik u smislu članka 10. stavak 1. OZ-a ne može provoditi ročište za prodaju, da kupca B2 Portfolio d.o.o. zastupaju dva direktora, a samo je jedan na ročištu zatražio oslobođenje od plaćanja kupovnine. Predlaže uvažiti žalbu ovršenika i ukinuti pobijano rješenje.

4. U odgovoru na žalbu III- ovrhovoditelji stečajna masa iza EMPORION PLUS d.o.o osporava žalbene navode ovršenika i predlaže žalbu kao neosnovanu odbiti.

4.1. Sadržajno u odgovoru ističe da je radi utvrđenja vrijednosti nekretnina provedeno vještačenje po vještacima Antunu Štefančiću i Ivanu Vučemilu, da je ovršenik prigovarao da je vrijednost nekretnina manje procijenjena za 2,5 miliona eura, pa je III-ovrhovoditelj da bi spriječio daljnju opstrukciju ovršenika u provođenju ovog postupka, predložio da se za taj iznos poveća vrijednost nekretnina čemu se nisu protivili ni ostali ovrhovoditelji, da su radi utvrđenje vrijednosti nekretnina održana čak četiri ročišta, da je sud uvažavajući nalaze vještaka i nakon saslušanja vještaka utvrdio vrijednost nekretnina tako što je vrijednost koju su vještaci u nalazima utvrdili povećao za 2,5 mil eura. Nastavno III- ovrhovoditelj ističe da niti jedan prigovor ovršenika iznesen tijekom postupka nije bio osnovan ni opravdan, da je sud ispravno postupio kada nije uvažio primjedbe ovršenika da se svaki od apartmana pojedinačno procjenjuje i prodaje jer se radi o hotelskom resortu, kompleksu sa različitim sadržajima od smještajnih jedinica, restorana, barova, kafića objekata za sport i rekreaciju, bazena i sl., što sve čini jednu gospodarsku i tehnološku cjelinu. Glede žalbenih navoda ovršenika kako se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu posl. br. P-357/2022 vodi postupak radi utvrđenja ništetnosti ovršnih isprava založnog vjerovnika radi čega je ovršenik predlagao postupak prekinuti, ističe kako je navedeni postupak pravomoćno okončan odbacivanjem tužbe. Oспорava i osnovanost žalbenih navoda ovršenika vezanih uz statusne promjene na strani II. i III-ovrhovoditelja, jer je II. ovrhovoditelj Podravka d.d kao pravni slijednik stupio u ovaj postupak nakon što je društvo Danica d.o.o. zbog pripajanja društvu Podravka brisano iz sudskog registra, da je glede sljedništva III-ovrhovoditelja Stečajne mase iza ovrhovoditelja Empirion d.o.o. pravomoćnim rješenjem Županijskog suda u Varaždinu posl. broj Gž Ovr-782/2020 od 15.1.2021. odlučeno o nastavku postupka. Smatra neosnovanim i žalbene navode ovršenika da kupac nije mogao biti u cijelosti oslobođen polaganja kupovnine, jer da sud u rješenju o namirenju temeljem članka 118. stavak 4. OZ-a poziva kupca da uplati određeni dio kupoprodajne cijene uz sankciju da se rješenje o dosudi stavi izvan snage.

5. Odgovor na žalbu nisu podnijeli II-ovrhovoditelj PODRAVKA d.d. Koprivnica i IV-ovrhovoditelj GAMA FUTURA d.o.o.,

6. Žalba ovršenika je djelomično osnovana.

7. Ovaj sud je pobijano rješenje ispitao u smislu istaknutih žalbenih razloga i po službenoj dužnosti temeljem članka 365. stavak 2. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07-Odluka USRH, 84/08, 96/08-Odluka USRH, 123/08, 57/11, 25/13 89/14, 70/19, 80/22 dalje ZPP), u vezi sa člankom 381. ZPP-a i člankom 19. stavak 1. Ovršnog zakona (Narodne

novine br. 57/96, 29/99, 42/00-Odluka USRH, 173/03, 194/03, 151/04 , 88/05, 121/05, 67/08, dalje: OZ), te nije našao da bi bila počinjena bitna povreda postupka iz članka 354. stavak 2. točka 11. ZPP-a na koju ovršenik žalbom ukazuje, jer pobijano rješenje nema takvih nedostataka zbog kojih se ne bi moglo ispitati, a nisu počinjene ni bitne povrede postupka na koje temeljem članka 365. stavak 2. ZPP-a drugostupanjski sud pazi po službenoj dužnosti.

8. Neosnovano u žalbi ovršenik ističe da prvostupanjski sud nije valjano utvrdio vrijednost nekretnina zbog toga što nije proveo dodatno vještačenje, te da strankama nije dana mogućnost da se o utvrđenoj vrijednosti nekretnina izjasne.

8.1. Suprotno navodima žalbe, radi utvrđenja vrijednosti nekretnina sud je proveo građevinsko vještačenje po stalnom sudskom vještaku Ivanu Vučemilu i geodetsko vještačenje, zatim je saslušao građevinskog vještaka Ivana Vučemila na ročištu 5. ožujka 2021. i 29. rujna 2021. na kojim ročištima se vještak očitovao o metodama i pravilima vještačenja koje je koristio pri izradi nalaza i utvrđenju vrijednosti predmetnih nekretnina, očitovao se i o primjedbama ovršenika i I. ovrhovoditelja, te je ostao pri stavu da se radi o nekretninama koje čine jedinstveni turistički kompleks i jednu gospodarsku cjelinu radi čega je opravdana prodaja cjeline, a nije opravdana niti moguća prodaja pojedinih apartmanskih jedinica.

8.2. Utvrđenu vrijednost nekretnina i uvjete dražbe sud je jasno naveo u zaključku od 4. ožujka 2022. i ponovo na ročištu za dražbu 13. travnja 2022., pa su stranke ovog postupka (i ovršenik) mogle i tada prigovarati utvrđenoj vrijednosti nekretnina , što nije učinjeno, pa se ne može prihvatiti navod žalbe ovršenika da se o utvrđenoj vrijednosti stranke nisu mogle izjasniti.

9. Neosnovani su i navodi žalbe ovršenika da je sud sukladno podnesku ovršenika od 4. travnja 2022. bio dužan prekinuti postupak jer je II. ovrhovoditelj Mesna industrija Danica d.o.o. brisana iz sudskog registra i pripojena društvu Podravka d.d. a nad III. ovrhovoditeljem Emporium plus d.o.o. otvoren stečajni postupak i da je predmetni postupak ovrhe nastavljen bez legitimiranih slijednika.

9.1. Naime iz pridruženog spisa Ovr-652/2010 proizlazi da je rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci br. Ovr-1090/2010 od 23. siječnja 2012. prekinut postupak u predmetu ovrhovoditelja Emporium plus d.o.o zbog pokretanja stečaja postupak prekinut i odlučeno da će se postupak nastaviti nakon što ga preuzme stečajni upravitelj, da je stečajni upravitelj preuzeo postupak da je postupak nastavljen o čemu je pravomoćno odlučeno rješenjem Županijskog suda u Varaždinu posl. broj Gž Ovr-782/2020 od 15.1.2021. te je stečajna masa iza Emporium plus d.o.o u stečaju univerzalni slijednik iza ovrhovoditelja Empirion d.o.o. Nadalje iz pridruženih spisa prvostupanjskog suda br. Ovr-551/10, odnosno novi broj Ovr-262/20, proizlazi da je ovrhovoditelj Podravka prehrambena industrija d.d. kao pravni slijednik društva Danica mesna industrija d.o.o koje je pripojeno društvu Podravka d.d. rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu Tt-15/3235-3 od 14. listopada 2015. stupio na mjesto ovrhovoditelja.

10. Suprotno navodima žalbe ovršenika u smislu članka 49. stavak 4. OZ-a podnošenje žalbe nakon proteka roka ne sprječava provedbu ovrhe i ostvarenje tražbine ovrhovoditelja osim ako tim zakonom nije drugačije određeno, pa je unatoč

žalbi ovršenika nakon proteka roka izjavljenoj 12. travnja 2022., sud mogao nastaviti sa provođenjem ovrhe, poglavito stoga što prema sadržaju žalbe proizlazi da ovršenik u toj žalbi ističe materijalnopravni prigovor prijeboja, koji se u ovršnom postupku prema stavu sudske prakse ne može osnovano isticati, pa kako ovršenik smatra da su to razlozi za obustavu ovrhe o tom prijedlogu sud može odlučiti naknadno do okončanja ovršnog postupka.

10.1. Navodima žalbe ovršenika nije dovedeno u sumnju rješenje o dosudi u dijelu pod točkom I. gdje je odlučeno da su se stekli uvjeti za dosudu navedenih nekretnina ovršenika ponuditelju B2 Portfolio d.o.o. za usluge, OIB 21970470141, Zagreb, Radnička cesta 41 za iznos od 483.840.000,00 kuna, jer je prije zaključka o prodaji sud proveo postupak radi utvrđenje vrijednosti nekretnina, te nakon toga donio zaključak o prodaji u kojemu je navedena vrijednost nekretnina i ostali zakonom propisani uvjeti prodaje, a zaključak o prodaji je objavljen na oglasnoj ploči suda, te dostavljen strankama, založnim vjerovnicima, Poreznoj upravi i drugim sudionicima (str. lista 1895 spisa), nakon čega je sud održao ročište za dražbu na kojemu su nekretnine ovršenika prodane jedinom ponuditelju založnom vjerovniku B2 Portfolio d.o.o.

10.2. Ovlasti sudskog savjetnika u pojedinim vrstama sudskih postupaka proizlaze iz Zakona o sudovima (članak 110) kojim je propisano da sudski savjetnici između ostalog mogu samostalno voditi postupak ovrhe i predlagati nacrt odluke sucu, pa su neosnovani navodi žalbe ovršenika da sudske radnje u ovom predmetu (ročište za dražbu) nije mogao provoditi sudski savjetnik. Kako je zahtjev ovršenika za izuzeće sudskog savjetnika, ovršnog suca i predsjednika tog suda i predsjednika višeg suda odbijen, ovaj sud smatra da se na žalbene navode ovršenika istaknute u tom pravcu ne treba očitovati.

11. Na temelju svega ranije navedenog, ovaj sud nalazi da rješenje o dosudi valja potvrditi u dijelu pod točkom I. i pod točkom III. kojom je naložena zabilježba rješenja o dosudi u zemljišnim knjigama.

12. Sukladno odredbi članka čl.100.a stavak 3. OZ-a, kupac koji nije ovrhovoditelj već založni vjerovnik kao u ovom slučaju, može biti oslobođen polaganja kupovnine ako se namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine i ako kupovina iznosi koliko i njegova tražbina ili manje, a ako kupovina iznosi više od njegove tražbine dužan je položiti razliku. Međutim dužan položiti onaj iznos kupovine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovine sukladno čl.106 OZ-a .

13. Prvostupanjski sud je u cijelosti kupca B2 Portfolio d.o.o. oslobodio polaganja kupovnine, međutim iz rješenja o dosudi nije vidljivo kolika je doista tražbina kupca koji se namiruje iz kupovnine, je li ona veća ili jednaka od iznosa kupovnine, niti je sud utvrdio da se radi o kupcu koji se namiruje prije svih ostalih osoba koje imaju pravo na namirenje, a obzirom da kupac nije ovrhovoditelj, u svakom slučaju je bio dužan položiti iznos kupovnine sukladno članku 106. OZ-a, a na što osnovano u žalbi ukazuje i ovršenik.

13.1. Kako je nesporno zahtjev za oslobođenje od polaganja kupovnine postavljen na ročištu za dražbu na kojemu su nazočile obje ovlaštene osoba za zastupanje kupca

neosnovani navodi žalbe ovršenika kako samo jedan od dva ovlaštena zastupnika kupca istakao navedeni zahtjev za oslobođenjem polaganja kupovnine, budući su na ročištu za dražbu sudjelovala oba ovlaštena zastupnika kupca i nakon zaključenja ročišta potpisala zapisnik.

14. Obzirom da je prvostupanjski sud suprotno članku 100a stavak 2. OZ-a u cijelosti kupca oslobodio polaganja kupovnine, po stavu ovog suda je pogrešno primijenio materijalno pravo, te je rješenje o dosudi valjalo ukinuti u točki II., IV. i V. izreke i vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje nakon što prethodno utvrdi sve relevantne činjenice od kojih ovisi iznos kupovnine kojeg dužan položiti.

15. Radi iznesenog je odlučeno kao u izreci rješenja.

U Požegi, 4. rujna 2023.

Sutkinja

Branka Ribičić

Broj zapisa: **9-3085c-5b091**

Kontrolni broj: **0cc9c-f9072-eab8f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Branka Ribičić, O=ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU, 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, **Županijski sud u Slavonskom Brodu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.