



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Stalna služba u Koprivnici
Koprivnica, Hrvatske državnosti 5

Poslovni broj: GŽ Ovr-368/2022-2

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 Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, kao sud drugog stupnja, po sucu Milošu Lojenu kao sucu pojedincu, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja HOTELI A d.o.o. Split, Ulica slobode 41, OIB 33251706151, zastupanog po punomoćniku Milanu Vejiću, odvjetniku u Splitu, protiv ovršenika ZVONEX d.o.o. u stečaju, Split, Sv. Mihovila 48, OIB 97745178807, zastupanog po stečajnom upravitelju Miri Hajdić, iz Splita, Spinutska 4 i Smiljanićeva 2, OIB 33624188331, radi ovrhe na nekretninama, rješavajući žalbu ovršenika protiv rješenja Općinskog suda u Splitu od 25. ožujka 2022. poslovni broj Ovr-1849/2020, 6. srpnja 2022.,

r i j e š i o j e

I. Odbija se žalba ovršenika kao neosnovana i potvrđuje se rješenje Općinskog suda u Splitu od 25. ožujka 2022. poslovni broj Ovr-1849/2020. u pobijanim točkama II. i III. izreke.

II. Nepobijane točke I., IV. i V. nisu bile predmet drugostupanjskog postupka.

Obrazloženje

1. Sud prvog stupnja donio je rješenje čija izreka glasi:

"I. Ovrhovoditelju trgovačkom društvu HOTELI A d.o.o. Split, Ulica slobode 41, OIB: 33251706151, kao kupcu dosuđuje se na ukupan iznos od 3.000.000,00 kn nekretnina i to

- 1. Suvlasnički dio: 127/197 dijela, označene kao čest. zem. 6214/5, zgrada površine 197 m², ZU 5519, K.O. Split, uz nalog ZK odjelu da u zemljišnim knjigama izvrši upis zabilježbe dosude na toj nekretnini.

II. Ovrhovoditelj trgovačko društvo HOTELI A d.o.o. Split, Ulica slobode 41, OIB: 33251706151, kao kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine nije dužan položiti kupovninu navedenu u točki I. izreke budući mu je ovršna tražbina po rješenju o ovrsi viša od iznosa te kupovnine.

III. Nakon što ovo rješenje postane pravomoćno u Zemljišnu knjigu u korist ovrhovoditelja trgovačkog društva HOTELI A d.o.o. Split, Ulica slobode 41, OIB: 33251706151, kao kupca, upisat će se pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini

navedenoj u točki I. izreke, te će se brisati prava i tereti na toj nekretnini koji prestaju njezinom prodajom i to:

- uknjiženo založno pravo pod brojem Z-9635/09 i Z-10745/2021,
- uknjiženo založno pravo pod brojem Z-8819/10 i Z-10745/2021,
- upisana zabilježba ovrhe pod brojem Z-7701/13,

a sud će i donijeti zaključak o predaji te nekretnine ovrhovoditelju, kao kupcu.

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

V. Odbijaju se ponuditelji Davor Radić i Anić Alen s prijedlogom da im se dosudi nekretnina navedena u točki I. izreke i to na iznos od 2.300.000,00 kn."

2. Protiv prvostupanjskog rješenja pravovremenu i dopuštenu žalbu podnio je ovršenik po stečajnom upravitelju iz svih žalbenih razloga, a posebno zbog pogrešne primjene materijalnog prava i povrede pravila postupka i to u dijelu protiv točaka II. i III. pobijanog rješenja i predlaže da drugostupanjski sud usvoji žalbu u navedenom pravcu, a sve kako je to navedeno pobiže u žalbi i žalbenom prijedlogu.

3. Žalba nije osnovana.

4. Prema razlozima prvostupanjskog rješenja, a u odnosu na pobijane točke II. i III. izreke ovrhovoditelju trgovačkom društvu Hoteli A d.o.o. Split dosuđene su nekretnine koje su navedene u točki I. rješenja, jer je to trgovačko društvo kao kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine oslobođen plaćanja kupovnine u iznosu od 3.000.000,00 kn. U daljnjim razlozima prvostupanjskog rješenja, obrazloženja tog rješenja Hoteli A d.o.o. Split su stupili na mjesto ranijeg ovrhovoditelja Credo banka d.d. Split u stečaju, a u tijeku postupka je utvrđena i vrijednost suvlasničkog dijela predmetne nekretnine. Nakon toga na drugom dražbenom ročištu 15. ožujka 2022. navedeni ovrhovoditelj se je prijavio kao kupac za kupnju nekretnine, a osim njega su se prijavili i Gluić Petar, Davor Radić i Anić Alen. Prvostupanjski sud navodi da je ovrhovoditelj Hoteli A d.o.o. Split oslobođen od uplate kupovnine jer je jedini vjerovnik koji se namiruje iz te kupovnine i zbog toga je odbijeno traženje kupaca Davora Radića i Anić Alena da im se dosudi nekretnina koja je predmet ove ovrhe za iznos od 2.300.000,00 kn. Slijedom navedenog je u smislu odredaba članka 79. – 108. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12. – dalje: OZ) doneseno pobijano rješenje.

5. U svojoj žalbi ovršenik pobija točku II. prvostupanjskog rješenja jer da je u bitnom pogrešan zaključak prvostupanjskog suda da ovrhovoditelj ne bi bio dužan položiti kupovninu jer nije uzeto u obzir da se radi o ovršeniku-stečajnom dužniku za kojega je otvoren stečajni postupak i u kojem postupku troškovi su minimalno oni koji se odnose na nekretninu za period od zadnjih godinu dana sukladno članku 113. stavak 1. točka 2. OZ-a jer ti troškovi terete kupovninu i nemaju se iz kojih drugih sredstava namiriti. Zbog toga se u žalbi ovršenik poziva i na pravni stav Vrhovnog suda Republike Hrvatske (bez navođenja konkretne odluke) u smislu da će se iz kupovnine namiriti prije svega troškovi ovršnog postupka, porezi i druge pristojbe dospjeli u zadnjih godinu dana koji terete predmetnu nekretninu, a da isti troškovi uključuju minimalno i komunalnu naknadu. Zbog iznesenog pravnog stava u žalbi u odnosu na pobijanu

točku II. prvostupanjskog rješenja ovršenik po stečajnom upravitelju pobija i točku III. prvostupanjskog rješenja i pravilnost određenog upisa prava vlasništva. No međutim, po važećoj odredbi članka 107. stavak 1. OZ-a 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. Ove činjenice je pravilno utvrdio prvostupanjski sud utvrđujući da iz rješenja o ovrsi slijedi da je tražbina ovrhovoditelja prema ovršeniku 3.000.000,00 kn glavnice sa zateznim kamatama i da je stoga bio osnovan zahtjev da se ovrhovoditelja u ovom postupku oslobodi od uplate kupovnine. Oспорavajući prvostupanjsko rješenje i primjenu materijalnog prava iz članka 113. OZ-a ovršenik po stečajnom upravitelju tvrdi da je prvostupanjski ovršni sud pogrešno pravno pristupio jer se po navedenoj odredbi moraju prije svega namiriti tražbine po redoslijedu koji je određen prije navedenom odredbom članka 113. OZ-a. Ovršenik nije uopće dostavio sudu podatak kolika je to visina komunalne naknade (poreza, pristojbi i sl.), a koji iznos bi se imao namiriti iz kupovnine. Preciznije, na ročištu za dražbu 15. ožujka 2022. (list 315-317 spisa predmeta) bila je prisutna stečajna upraviteljica Mira Hajdić, koja je iskazala da ostaje pri svemu što je izneseno tijekom postupka i navela da se eventualno odredi prodaja nekretnine i iz prodajne cijene namiri ovrhovoditelj i ostali sudionici sukladno Ovršnom zakonu. No, međutim, niti na tom ročištu stečajna upraviteljica nije točno ni određeno navela (niti tijekom cijelog postupka podneskom ili na ročištu) kolika je visina tih troškova koji bi teretili kupovninu.

6. Po ocjeni ovog drugostupanjskog suda pravilno je ovrhovoditelj u smislu članka 107. OZ-a oslobođen od plaćanja kupovnine, te ju nije dužan položiti. Prema odredbi članka 107. stavak 3. OZ-a odredbe stavaka 1. i 2. ovoga članka primjenjuju se i kad je kupac osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenja iz iste kupovnine, s time da je ona dužna položiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prije svega pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine (članak 113. OZ-a). Niti u žalbi ovršenik koji je u stečaju ne navodi koji su to konkretno troškovi koji terete kupovninu iz kojeg osnova (porez, komunalna naknada, pristojbe) i koja je visina tih troškova. U svakom slučaju obzirom na status ovršenika koji je u stečaju valja se osvrnuti i na odredbe članka 248. i 254. Stečajnog zakona ("Narodne novine" br. 71/15 i 104/17 – dalje: SZ). Prema odredbi članka 248. stavak 1. SZ-a (obračun troškova i namirenje razlučnih vjerovnika) nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi sud će iz iznosa ostvarenog prodajom: 1. namiriti troškove unovčenja iz članka 254. ovog zakona, 2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenog pravilima ovršnog postupka i 3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika. Po stavku 2. članka 248. SZ-a sud je dužan donijeti rješenje o namirenju u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi. Prema članku 254. stavak 1. SZ-a stečajni upravitelj dužan je dostaviti sudu obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnog prava i troškova njegovog unovčenja. Prema stavku 2. troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška, a prema stavku 3. troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utrška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja, odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja. Sagledavajući ove odredbe članka 254. SZ-a primjenjuje se jedino u slučaju kada u

stečajnom postupku stečajni upravitelj unovčuje predmet na koje postoji različno pravo (tako u odluci ovog suda GŽ Ovr-844/2019). Prema stanju spisa predmeta stečajni upravitelj nije uopće naveo da postoji nekakovo različno pravo upisano u javnoj knjizi – zemljišnim knjigama, niti je naveo kako to nalaže odredba članka 254. stavak 1. SZ-a u roku od osam dana obračun troškova. Dosljedno tome, u žalbi ovršenik Zvonex d.o.o. u stečaju samo općenito i paušalno navodi da ga pripadaju troškovi, minimalno oni koji se odnose na nekretninu za period od zadnjih godinu dana sukladno članku 113. stavak 1. točka 2. OZ-a. Obveza ovršenika je bila u svakom slučaju navesti kako je prije izloženo i osnovu i visinu tih troškova i zbog toga kako u cijelom postupku niti u žalbi nije naveden konkretan iznos tih troškova žalba nije osnovana niti u okviru pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja niti pogrešne primjene materijalnog prava i povrede pravila postupka. Naprotiv, rješenje prvostupanjskog suda je doneseno u okviru odredaba članka 79. do 108. OZ-a (točka 6. prvostupanjskog rješenja).

7. Slijedom izloženog žalbom ovršenika nisu dovedeni u pitanje pravilni zaključci prvostupanjskog suda kako o oslobođenju od plaćanja kupovnine tako i o određenom upisu prava suvlasništva i zbog toga je to rješenje na temelju članka 21. stavak 1. OZ-a, a u vezi s člankom 380. točka 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. - ispravak, 57/11., 148/11. – pročišćeni tekst, 25/13., 89/14. – Odluka USRH i 70/19.) potvrđeno kao pravilno te je riješeno kao u izreci.

Koprivnica, 6. srpnja 2022.

Sudac

Miloš Lojen

Broj zapisa: **eb30e-a34b5**

Kontrolni broj: **06034-0cc9f-1477b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MILOŠ LOJEN, L=VARAŽDIN, O=ŽUPANIJSKI 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, **Županijski sud u Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.