



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84
10 000 ZAGREB

Poslovni broj: 25 Ovr-120/2015-184
(raniji poslovni broj: Ovr-2056/2013)

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE O DOSUDI

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu toga suda Andriji Krivaku, u pravnoj stvari ovrhovoditelja ANA PREININGER iz Zagreba, Podgorska 26, OIB: 39420652964, zastupanog po punomoćniku Slavenu Šegi, odvjetniku u Zagrebu, protiv ovršenika TIHANA FIŽULIĆ iz Zagreba, Gornje Prekrižje 42 A, OIB: 21182598637, zastupanog po punomoćniku Mariu Migiću odvjetniku u Zagrebu i TIDO D.O.O. u stečaju sa sjedištem u Zagrebu, Baštijanova 52 A, OIB: 11385123386, zastupanog po stečajnom upravitelju Marinku Paiću iz Zagreba, VI. Požarinje 6, radi ovrhe na nekretnini, nakon održanog ročišta za prodaju nekretnine, 13. veljače 2023.

riješio je

1. Nekretnine drugoovršenika – Tido d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Zagrebu, Baštijanova 52 A, OIB: 11385123386:

a) nekretnina čest.br. 4821/223, Poslovni objekt namjene (kancelarija, skladište) u Zagrebu, Podgorska 26, upisan u zk.ul. 16675, k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo III – 1. Vlasnički dio: 1/1,

dosuđuje se kupcu – ovrhovoditelju Ani Preininger iz Zagreba, Podgorska 26, OIB: 39420652964, za iznos 129.300,00 eura / 974.210,85 kuna¹.

b) nekretnina čest.br. 1295/17, Kuća u Zagrebu, Jurjevska 54, upisane u zk.ul. 16094, k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo III, – 1. Vlasnički dio: 1/1,

dosuđuje se kupcu – ovrhovoditelju Ani Preininger iz Zagreba, Podgorska 26, OIB: 39420652964, za iznos 137.000,00 eura / 1.032.349,80 kuna.

¹ Fiksni tečaj konverzije – 7,53450

2. Nekretnina prvoovršenika – Tihane Fižulić iz Zagreba, Gornje Prekrižje 42 A, OIB: 21182598637:

– nekretnina čest.br. 1295/17, Visokoprizemnica sa garažom u Zagrebu, Jurjevska 54/A, upisane u zk.ul. 16094, k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo II, – 6. Vlasnički dio: 1/1,

dosuđuje se kupcu – ovrhovoditelju Ani Preininger iz Zagreba, Podgorska 26, OIB: 39420652964, za iznos 304.000,00 eura / 2.290.488,00 kuna.

3. Kupac iz toč.1. a), b) i 2. Rješenja oslobađa se polaganja kupovnine, u cijelosti.

4. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja u zemljišnu knjigu će se upisati pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini u korist kupaca iz toč.1. Rješenja te će se odrediti brisanje prava i tereta na dosuđenoj nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.

Na nekretnini iz toč.1. a) Rješenja u zemljišnoj knjizi će se izvršiti sljedeći upisi:

– uknjižba prava vlasništva u korist kupca – ovrhovoditelja Ane Preininger iz Zagreba, Podgorska 26, OIB: 39420652964,

– uknjižba brisanja založnog prava upisanog u korist Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, pod poslovnim brojem: Z-7307/2014,

– uknjižba brisanja založnog prava upisanog u korist Societe Generale Splitska banka d.d., OIB: 69326397242, pod poslovnim brojem: Z-21664/2010,

– uknjižba brisanja založnog prava upisanog u korist Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, pod poslovnim brojem: Z-46542/2011,

– uknjižba brisanja zabilježbe ovrhe upisane na temelju rješenja o ovrsi ovog suda, poslovni broj: Ovr-2056/2013 od 4. rujna 2013., pod poslovnim brojem: Z-41068/2013.

Na nekretnini iz toč.1. b) Rješenja u zemljišnoj knjizi će se izvršiti sljedeći upisi:

– uknjižba prava vlasništva u korist kupca – ovrhovoditelja Ane Preininger iz Zagreba, Podgorska 26, OIB: 39420652964,

– uknjižba brisanja založnog prava upisanog u korist Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, pod poslovnim brojem: Z-37593/2012,

– uknjižba brisanja založnog prava upisanog u korist Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, pod poslovnim brojem: Z-7307/2014,

– uknjižba brisanja založnog prava upisanog u korist Ane Preininger iz Zagreba, Podgorska 26, OIB: 39420652964, pod poslovnim brojem: Z-21664/2010 (Z-2797/2021 i Z-32664/2021),

– uknjižba brisanja zabilježbe ovrhe upisane na temelju rješenja o ovrsi ovog suda, poslovni broj: Ovr-2056/2013 od 4. rujna 2013., pod poslovnim brojem: Z-41068/2013.

Na nekretnini iz toč.2. Rješenja u zemljišnoj knjizi će se izvršiti sljedeći upisi:

- uknjižba prava vlasništva u korist kupca – ovrhovoditelja Ane Preininger iz Zagreba, Podgorska 26, OIB: 39420652964,
- uknjižba brisanja založnog prava upisanog u korist Ane Preininger iz Zagreba, Podgorska 26, OIB: 39420652964, pod poslovnim brojem: Z-21664/2010 (Z-21663/2010, Z-2797/2021 i Z-32664/2021).
- uknjižba brisanja zabilježbe ovrhe upisane na temelju rješenja o ovrsi ovog suda, poslovni broj: Ovr-2056/2013 od 4. rujna 2013., pod poslovnim brojem: Z-41068/2013.

5. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja, dosuđene nekretnine iz toč.1. a) i b) i toč.2. Rješenja će se predati kupcu o čemu će naknadno biti odlučeno posebnim zaključkom o predaji nekretnine.

6. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu provedba ovog rješenja – upis zabilježbe dosude.

Obrazloženje

1. Na temelju zaključka o prodaji ovog suda, poslovni broj: Ovr-120/2015 od 14.09.2022. održana je prva usmena javna dražba za prodaju nekretnina ovršenika opisanih u toč.1. i 2. izreke Rješenja.

2. Ovršni zakon u čl.102.st.1. (Narodne novine broj: 112/2012 i 25/2013 – OvZ) propisuje da se nekretnina na prvom ročištu za dražbu ne može prodati ispod 2/3 njene utvrđene vrijednosti.

2.1. Vrijednost nekretnina utvrđena je zaključkom o prodaji:

– u odnosu na nekretninu iz toč.1.a) Rješenja u iznosu 100.205,72 eura / 755.000,00 kuna.

Na prvoj javnoj dražbi nekretnina se nije mogla prodati za manje od 2/3 utvrđene vrijednosti – 66.803,81 eura / 503.333,33 kn

– u odnosu na nekretninu iz toč.1.b) Rješenja u iznosu od 203.065,90 eura / 1.530.000,00 kn.

Na prvoj javnoj dražbi nekretnina se nije mogla prodati za manje od 2/3 utvrđene vrijednosti – 135.377,26 eura / 1.020.000,00 kn.

– u odnosu na nekretninu iz toč.2. Rješenja u iznosu od 452.584,78 eura / 3.410.000,00 kn.

Na prvoj javnoj dražbi nekretnina se nije mogla prodati za manje od 2/3 utvrđene vrijednosti – 301.273,18 eura / 2.273.333,33 kn.

3. Sud je prije održavanja dražbe za prodaju nekretnina određenim ponuditeljima uskratio pravo sudjelovanja na dražbi.

3.1. Ponuditelju Marku Duilu iz Zagreba, Dobojska 30, broj OI: 113005388, izdane od PU Zagrebačke (koji se predstavljao kao punomoćnik ponuditelja – BVB 1 d.o.o. sa sjedištem u Ljubljani, Dunajska cesta 421, Republika Slovenija) uskraćeno je sudjelovanje na dražbi. Navedena osoba dostavila je sudu specijalnu punomoć za zastupanje ponuditelja – pravne osobe (list 839. spisa) iz koje proizlazi da je ovlaštena sudjelovati na dražbi kao ponuditelj. Međutim, navedena osoba navela je da je zaposlenik pravne osobe (iako to iz punomoći ne proizlazi), ali da nema položen pravosudni ispit – list 807. spisa.

3.2. Sud smatra da punomoć za zastupanje izdana punomoćniku u svrhu sudjelovanja na javnoj dražbi (za prodaju nekretnine u ovršnom postupku) mora ispunjavati pretpostavke iz čl.89. – 101. ZPP – a, tj. da se radi o postupovnoj (procesnoj) punomoći za poduzimanje radnji u postupku (čl.89. ZPP), a ne o punomoći izdanoj za sklapanje pravnog posla preko zastupnika (čl.308. ZOO). Navedeno bez obzira što ponuditelj nije ujedno i stranka u postupku, već sudionik. Naime, kada tome ne bi bilo tako pitanje punomoći izdane ponuditeljima u ovršnom postupku ne bi bilo izričito uređeno niti jednim propisom. Posljedično, sud ocjenjuje da se u navedenom slučaju, na temelju čl.21.st.1. OvZ – a, na odgovarajući način trebaju primijeniti odredbe ZPP – a koje uređuju institut punomoćnika kao što je to primjerice slučaj kod zastupanja umješača u parničnom postupku ili kod zastupanja trećih osoba u ovršnom postupku.

3.3. Obzirom da osoba koja se predstavljala kao punomoćnik ponuditelja ne ispunjava pretpostavke iz čl.89.a.st.2. i čl.91. ZPP – a, koji se u ovršnom postupku primjenjuje na temelju čl.21.st.1. Ovršnog zakona, sud je na temelju čl.90. i 91. ZPP – a navedenoj osobi uskratio zastupanje u ovoj pravnoj stvari.

3.4. Ponuditelju Goranku Fižuliću iz Zagreba, Jurjevska ulica 54 A, broj OI: 114587911, izdane od PU Zagrebačke (koji se predstavljao kao punomoćnik ovrhovoditelja – ponuditelja) uskraćeno je sudjelovanje na dražbi. Navedena osoba dostavila je sudu specijalnu punomoć za zastupanje ovrhovoditelja – fizičke osobe (list 815. spisa) iz koje proizlazi da je ovlaštena sudjelovati na dražbi kao ponuditelj. Međutim, navedena osoba navela je da je u tazbinskom srodstvu s ovrhovoditeljem (da je zet ovrhovoditelja) – list 805. spisa.

3.5. Sud smatra da punomoć za zastupanje izdana punomoćniku u svrhu sudjelovanja na javnoj dražbi (za prodaju nekretnine u ovršnom postupku) mora ispunjavati pretpostavke iz čl.89. – 101. ZPP – a, tj. da se radi o postupovnoj (procesnoj) punomoći za poduzimanje radnji u postupku (čl.89. ZPP), a ne o punomoći izdanoj za sklapanje pravnog posla preko zastupnika (čl.308. ZOO).

3.6. Obzirom da osoba koja se predstavljala kao punomoćnik ovrhovoditelja – ponuditelja ne ispunjava pretpostavke iz čl.89.a.st.3. ZPP – a, koji se u ovršnom postupku primjenjuje na temelju čl.21.st.1. Ovršnog zakona, sud je na temelju čl.90. ZPP – a navedenoj osobi uskratio zastupanje u ovoj pravnoj stvari.

4. Ovršni zakon u čl.103.st.3. propisuje da ponuditelj koji je ponudio najveću cijenu za nekretninu ispunjava uvjete da mu se dosudi nekretnina.

4.1. Kao jedan od kupaca nekretnine iz toč.1.a) Rješenja prijavio se kupac – ovrhovoditelj koji je ponudio iznos 129.300,00 eura. Obzirom da je isti ponudio najveću cijenu, prihvaćena je njegova ponuda kao najpovoljnija – najveća cijena.

4.2. Obzirom da je kupac – ovrhovoditelj, ponudio najveću cijenu, sud mu je na temelju čl.103.st.3. OvZ – a dosudio nekretninu opisanu u toč.1.a) izreke Rješenja.

4.3. Slijedom navedenog, sud je odlučio kao u toč.1.a) izreke rješenja.

5. Ovršni zakon u čl.103.st.3. propisuje da ponuditelj koji je ponudio najveću cijenu za nekretninu ispunjava uvjete da mu se dosudi nekretnina.

5.1. Kao jedan od kupaca nekretnine iz toč.1.b) Rješenja prijavio se kupac – ovrhovoditelj koji je ponudio iznos 137.000,00 eura. Obzirom da je isti ponudio najveću cijenu, prihvaćena je njegova ponuda kao najpovoljnija – najveća cijena.

5.2. Obzirom da je kupac – ovrhovoditelj, ponudio najveću cijenu, sud mu je na temelju čl.103.st.3. OvZ – a dosudio nekretninu opisanu u toč.1.b) izreke Rješenja.

5.3. Slijedom navedenog, sud je odlučio kao u toč.1.b) izreke rješenja.

6. Ovršni zakon u čl.103.st.3. propisuje da ponuditelj koji je ponudio najveću cijenu za nekretninu ispunjava uvjete da mu se dosudi nekretnina.

6.1. Kao jedan od kupaca nekretnine iz toč.2. Rješenja prijavio se kupac – ovrhovoditelj koji je ponudio iznos 304.000,00 eura. Obzirom da je isti ponudio najveću cijenu, prihvaćena je njegova ponuda kao najpovoljnija – najveća cijena.

6.2. Obzirom da je kupac – ovrhovoditelj, ponudio najveću cijenu, sud mu je na temelju čl.103.st.3. OvZ – a dosudio nekretninu opisanu u toč.2. izreke Rješenja.

6.3. Slijedom navedenog, sud je odlučio kao u toč.2. izreke rješenja.

7. Kupac – ovrhovoditelj – Ana Preininger iz Zagreba, Podgorska 26 je podneskom od 30.01.2023. predložio da ga sud oslobodi polaganja kupovnine (u odnosu na svaku nekretninu), u cijelosti.

7.1. Prijedlog kupca je osnovan.

7.2. Ovršni zakon u čl.107.st.1. propisuje da 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.

7.3. Ako kupovнина iznosi više od njegove ovršne tražbine, ovrhovoditelj je dužan položiti razliku (čl.107.st.2. OvZ).

7.4. Kupovninu nije dužan položiti niti kupac koji je ujedno i osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine, s time da je dužan položiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine (čl.107.st.3. OvZ).

7.5. O oslobođenju kupca od polaganja kupovnine sud odlučuje, na temelju zahtjeva kupca postavljenog najkasnije na ročištu za dražbu, u rješenju o dosudi (čl.107.st.5. OvZ).

7.6. Uvidom u zemljišnoknjižne izvratke za dosuđene nekretnine (list 726. i 733. spisa) utvrđeno je da kupac – ovrhovoditelj osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine. Naime, kupac – ovrhovoditelj stekao je, u odnosu na nekretnine iz toč.1. a) i b) i toč.2. izreke Rješenja pravo na namirenje uknjižbom založnog prava 28.04.2010., tj. prije svih ostalih vjerovnika koji ostvaruju pravo na namirenje. Doduše, u zemljišnoknjižnom izvratku za nekretninu pod toč.1. a) izreke Rješenja upisano je založno pravo u korist trgovačkog društva Societe Generale Splitska banka d.d. sa sjedištem u Splitu, Ruđera Boškovića 6. Međutim, iz spisa predmeta vidljivo je da je navedeni založni vjerovnik pripojen prvotnom ovrhovoditelju – trgovačkom društvu OTP Banka d.d. sa sjedištem u Splitu, Ulica Domovinskog rata 61 (list 435. spisa). Tražbina koja je predmet prisilne naplate u ovoj pravnoj stvari prvo je ustupljena trgovačkom društvu Pet ari d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 43 (list 661. spisa), a nakon toga ovrhovoditelju (list 699. spisa).

7.7. Ovršna tražbina ovrhovoditelja – kupca, sukladno rješenju o ovrsi ovog suda, poslovni broj: Ovr-2056/2013 od 04.09.2013. iznosi 5.000.000,00 eura po osnovi glavnice sa zakonskom zateznom kamatom (list 3. spisa), dok kupovнина u odnosu na nekretninu pod toč.1. a) izreke Rješenja iznosi 974.210,85 kn, nekretninu pod toč.1. b) izreke Rješenja iznosi 1.032.349,80 kn i nekretninu pod toč.2. izreke Rješenja iznosi 2.290.488,00 kn. Ukupan iznos tražbine ovrhovoditelja prema ovršenicima (koji je sudu dostavio ovrhovoditelj 08.02.2023.) iznosi 59.629,483,17 kn (list 891. – 894. spisa).

7.8. Obzirom da je kupac – ovrhovoditelj osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika te da je iznos njegove ovršne tražbine veći od iznosa kupovnine za svaku nekretninu pojedinačno, sud je na temelju 107.st.1. OvZ – a kupca – ovrhovoditelja oslobodio plaćanja kupovnine u cijelosti.

7.9. Slijedom navedenog, sud je odlučio kao u toč.3. izreke rješenja.

8. Ovršni zakon u čl.108.st.1. propisuje da će sud u rješenju o dosudi nekretnine odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.

8.1. Ukidanje ili preinaka rješenja o ovrsi poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine ne utječu na pravo vlasništva kupca stečeno po odredbama čl.108. Ovršnog zakona (čl.110. OvZ).

8.2. Ovršni zakon u čl.86.st.2. propisuje da založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu pa makar založni vjerovnici nisu potpuno namireni.

8.3. Stvarne služnosti, stvarni tereti i pravo građenja na nekretnini ne prestaju prodajom nekretnine (čl.87.st.1. OvZ)

8.4. Prodajom nekretnine ne prestaju ni osobne služnosti koje su u zemljišnoj knjizi upisane prije prava radi čijega se namirenja ovrha provodi (čl.87.st.2. OvZ).

8.5. Ostale osobne služnosti i stvarni tereti prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi nekretnine (čl.87.st.3. OvZ).

8.6. Osim založnih prava upisanih u korist založnih vjerovnika, sud je (u odnosu na sve dosuđene nekretnine) naložio i brisanje zabilježbe ovrhe obzirom da ista, uknjižbom prava vlasništva u korist kupca, gubi svoju svrhu.

8.7. Slijedom navedenog, sud je odlučio kao u toč.4. izreke rješenja.

9. Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine, sud će donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu (čl.108.st.4. OvZ).

9.1. Slijedom navedenog, sud je odlučio kao u toč.5. izreke rješenja.

10. Zakon o zemljišnim knjigama u čl.96.st.1. (Narodne novine broj: 63/2019 – ZZK) propisuje da će sud, koji u ovršnom postupku donese odluku o dosudi, narediti po službenoj dužnosti da se dosuda zabilježi u zemljišnoj knjizi.

10.1. Nakon zabilježbe dosude prava će se moći steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak (čl.96.st.2. ZZK).

10.2. Kad na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu bude upisano pravo u njegovu korist, na prijedlog će se izbrisati svi upisi koji su bili provedeni protiv dotadašnjeg vlasnika nakon zabilježbe dosude, kao i svi daljnji upisi koji su učinjeni s obzirom na njih (čl.96.st.3. ZZK).

10.3. Slijedom navedenog, sud je odlučio kao u toč.6. izreke rješenja.

U Zagrebu, 13. veljače 2023.

SUDAC:
Andrija Krivak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji imaju pravo izjaviti žalbu u roku osam (8) dana od proteka tri (3) dana od dana isticanja rješenja na e – Oglasnoj ploči sudova (čl.105.st.1. i 2. OvZ).

Žalba se podnosi županijskom sudu, putem ovog suda, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranku (čl.11.st.1. i 3. OvZ).

Žalba protiv ovog rješenja u dijelu kojim je naložen upis zabilježbe dosude ne odgađa provedbu rješenja (čl.11.st.4. OvZ).

Ovo rješenje objavit će se na e – Oglasnoj ploči suda (čl.103.st.4. OvZ).

Smatrat će se da je ovo rješenje dostavljeno svim osobama kojima je dostavljen zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg (3) dana od njegova isticanja na e – Oglasnoj ploči sudova. Navedene osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici preda pisani otpravak rješenja (čl.103.st.5. OvZ).

DOSTAVITI:

1. e – Oglasna ploča sudova (3 dana)
2. Zemljišnoknjižnom odjelu OGS u Zagrebu
3. U spis

Broj zapisa: **eb319-813db**

Kontrolni broj: **0e521-fefc4-656f2**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANDRIJA KRIVAK, L=ZAGREB, O=OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU, 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 građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.