

Posl. br. St-919/2016

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

STEČAJNI DUŽNIK: **TIM 90 d.d. „u stečaju”**, Osijek, Ulica kardinala Alojzija Stepinca 4,
OIB: 63062784520, po stečajnom upravitelju Tihomiru Zecu

OVRHOVODITELJ: **ZORAN FABRIS**, Kringa, Danijeli 76, OIB: 24316055251, zastupan
po punomoćniku Marinu Folo, odvjetniku u Puli, Dalmatinova 4

OVRŠENIK: 1. **ANA VITEZICA** iz Poreča, Eufrazijeva 49, OIB: 72117999015,
2. **BRUNA MIHAJLOVIĆ**, Poreč, 8. marta 3, OIB: 40400276678,
obje zastupane po punomoćnici Ljiljani Sinanović, odvjetnici u Poreču,
3. **BRANKO BRLJafa** iz Poreča, Eufrazijeva 49, OIB: 42809119422

Trostruko.
Prilog.

Ž A L B A

protiv rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Pazinu
posl. br. St-919/2016-775 od 15. listopada 2025. godine

1. Uvodno označenim rješenjem o ovrsi Trgovački sud u Pazinu je riješio tako da:

„1. Naređuje se ovršenima da bez odgode predaju u posjed kupcu nekretnine – ovrhovoditelju Zoranu Fabrisu, Kringa, Danijeli 76, OIB: 24316055251 nekretnine koje su kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč upisane u zk.ul. 1533, k.o. Poreč, k.č.br. 169, KUĆA - VEZA PODULOŽAK BROJ 490, 692 I 1088 KNJIGE 113 POLOŽENIH UGOVORA ukupne površine 113 m i to:

- ovršeniku BRANKU BRLJafa, Poreč – Parenzo, Eufrazijeva 49, OIB: 42809119422 - prostor u prizemlju druga vrata desno - u Planu posebnih dijelova nekretnine SOLID PLUS d.o.o. označeno kao Pripadak Cp površine 16,81 m²

- ovršeniku ANI VITEZICA, Poreč – Parenzo, Eufrazijeva 49, OIB: 72117999015 - prostor na tavanu - desno u Planu posebnih dijelova nekretnine SOLID PLUS d.o.o. označen brojem 40 površine 40,48 m²

- ovršenima ANI VITEZICA, Poreč – Parenzo, Eufrazijeva 49, OIB: 72117999015 i BRANKU BRLJAJA, Poreč – Parenzo, Eufrazijeva 49, OIB: 42809119422 - prostor na tavanu - lijevo u Planu posebnih dijelova nekretnine SOLID PLUS d.o.o.

označen brojem 42 površine 28,8 m² i brojem 43 površine 2,79 m²

-ovršenima ANI VITEZICA, Poreč – Parenzo, Eufrazijeva 49, OIB: 72117999015, BRANKU BRLJAJA, Poreč – Parenzo, Eufrazijeva 49, OIB: 42809119422 i BRUNI MIHAJLOVIĆ, Poreč – Parenzo, Eufrazijeva 49, OIB: 40400276678 - prostor na tavanu, vrata izravno sa stepenica, u Planu posebnih dijelova nekretnine SOLID PLUS d.o.o. označen brojem 39 površine 1,38 m² i brojem 41 površine 9,73 m² te – stubište u Planu posebnih dijelova nekretnine SOLID PLUS d.o.o. označen brojem 44 površine 5,41 m².

II. Temeljem Zaključka ovoga suda poslovni broj St-919/2016-732 od 14. srpnja 2025.

o d r e đ u j e s e o v r h a

ispražnjenjem i predajom nekretnine iz točke I. izreke ovog rješenja slobodnih od osoba i stvari kupcu nekretnine - ovrhovoditelju Zoranu Fabrisu, Kringa, Danijeli 76, OIB: 24316055251.

III. Provedba ovrhe povjerava se Općinskom sudu u Pazinu, Stalnoj službi u Poreču, koji će je provesti po odredbama Ovršnog zakona o ovrsi ispražnjenjem i predajom nekretnine kupcu.

IV. Provedbi ovrhe ovršni sud će pristupiti odmah po donošenju rješenja, a žalba ne odgađa ovrhu.

V. Sudski ovršitelj će, nakon što udalji osobe i ukloni stvari s nekretnine, predati nekretninu iz točke I. izreke ovog rješenja u posjed ovrhovoditelju.

VI. Ako je to potrebno, sud će protiv osoba koje ometaju provedbu ovrhe izreći novčanu kaznu ili odrediti pritvor sukladno članku 16. OZ.

VII. Potrebnu radnu snagu i prijevozna sredstva radi provedbe ovrhe dužan je osigurati ovrhovoditelj na zahtjev sudskoga ovršitelja, koji ovrhovoditelju mora biti priopćen najkasnije osam dana prije provedbe ovrhe.

VIII. Pokretnine koje su uklonjene s te nekretnine predat će se ovršenima, a ako ovršenici nisu nazočni, odraslim članovima njihovih kućanstava.

IX. Ako pri poduzimanju ovršnih radnji nije nazočna ni jedna od osoba kojoj se stvari mogu predati ili ih te osobe neće primiti, ovrhovoditelj će sam preuzeti stvari ovršenika na čuvanje, na trošak ovršenika.

X. Sud će po službenoj dužnosti odrediti prodaju stvari za račun ovršenika, ako ovi u ostavljenom roku ne zatraže njihovu predaju i ne naknade troškove čuvanja.

XI. Sve odluke u postupku provedbe ovrhe donosi sud koji provodi ovrhu.”

2. Protiv navedenog rješenja o ovrsi ovršenice Ana Vitezica i Bruna Mihajlović (dalje: ovršenice) podnose ovu žalbu zbog: **a)** bitne povrede odredaba postupka, **b)** pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja te **c)** pogrešne primjene materijalnog prava.

3. Prije svega se ističe, da je ovrhovoditelj, podnoseći svoj prijedlog protiv ovršenika za

donošenje rješenja o ovrsi radi predaje u posjed nekretnina (dijela), koji zahtjev je kondemnatorne naravi, a uvažavajući vrijednost nekretnina čiju predaju posjeda traži, prenisko označio vrijednost predmeta spora, čime je onemogućio sud u naplati stvarnog iznosa sudskih pristojbi, a stranke u pogledu troškova zastupanja, koje u slučaju uspjeha u ovoj stvari neće moći naplatiti od ovrhovoditelja pa se slijedom toga predlaže, da sud svojim rješenjem odredi pravilnu vrijednost predmeta spora ovog ovršnog postupka, jer nekretnine čiju predaju posjeda ovrhovoditelj zahtijeva, sasvim sigurno nemaju vrijednost u iznosu od 1.500,00 EUR.

Također se ističe da je ovrhovoditelj u svom prijedlogu, a potom i sud, u uvodu rješenja pogrešno označio adresu Brune Mihajlović, čija je adresa: Poreč, 8. marta 3.

4. Prve bitne povrede postupka koje je prvostupanjski sud počinio, jesu bitne povrede iz članka 354. st. 2. t. 6. i t. 12. Zakona o parničnom postupku (dalje: ZPP), koji se sukladno odredbi čl. 21. st. 1. Ovršnog zakona primjenjuje u ovom postupku.

U svom prijedlogu protiv troje ovršenika, kojim predlaže donijeti rješenje o ovrsi, pozivajući se na ovršne isprave, ovrhovoditelj nije u odnosu niti na jedan dio nekretnine čiju predaju posjeda traži odredio pojedinog ovršenika, imenom i prezimenom, jer ovo troje ovršenika nemaju u posjedu ili suposjedu sve dijelove nekretnine koje su predmet zahtjeva.

Prvostupanjski sud, a kako je prijedlog ovršenika nepravilan i nepodoban za donošenje rješenja o ovrsi, jer je neodređen i nekonkretiziran, sve radi mogućnosti njegove provedbe, umjesto da pozove ovrhovoditelja na ispravak i dopunu tog prijedloga, sud na temelju takvog prijedloga za ovrhu prekoračuje zahtjev ovrhovoditelja te sam određuje ovrhu u odnosu na pojedine ovršenike, iako to ovrhovoditelj nije tražio u svom zahtjevu. Dakle, sud je odlučivanjem i donošenjem rješenja mimo i preko zahtjeva ovrhovoditelja počinio apsolutno bitnu povredu postupka iz čl. 354. st. 2. t. 12. ZPP-a, prekoračenjem zahtjeva, zbog čega je pobijano rješenje nezakonito.

U svom prijedlogu ovrhovoditelj predlažući ovrhu, a sud donoseći rješenje, u tom rješenju, pozivaju se kod označavanja dijelova nekretnina na „*Plan posebnih dijelova nekretnine SOLID PLUS d.o.o.*“, pri čemu ta isprava nije određena ni time tko ju je sačinio niti datumom kada bi taj Plan bio sačinjen, a niti je ta isprava, kao ni prijedlog ovrhovoditelja dostavljen ovršenima. Sud je ovršenima dostavio samo i isključivo rješenje o ovrsi.

Ovime je sud ponovno postupio protivno odredbi čl. 354. st. 2. t. 12. ZPP-a, koji propisuje bitnu povredu odredaba postupka, a ujedno je počinio i bitnu povredu postupka iz čl. 354. st. 2. t. 6. ZPP-a, jer propuštajući dostaviti žaliteljicama prijedlog ovrhovoditelja i Plan posebnih dijelova nekretnine SOLID PLUS d.o.o., onemogućio je žaliteljice u raspravljanju pred sudom i podnošenju ove žalbe. Ove počinjene apsolutno bitne povrede postupka, imaju za posljedicu da je pobijano rješenje o ovrsi nezakonito, nepravilno te isto već iz tih razloga treba ukinuti.

5. U svom podnesku od 06. kolovoza 2025. godine (istoga dana zaprimljen kod suda), a kojim su se očitovale na podnesak stečajnog upravitelja, ovršenice su ukazivale na više okolnosti o kojima stečajni upravitelj nije uopće vodio računa, a o kojima kao bitnim okolnostima u svom prijedlogu za ovrhu nije vodio računa ovrhovoditelj niti je o istim okolnostima vodio računa sud koji je donio pobijano rješenje o ovrsi. U takvom postupanju stečajnog upravitelja, ovrhovoditelja i prvostupanjskog suda ogledaju se žalbeni razlozi

bitne povrede postupka i pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja. Međutim, stečajni upravitelj i ovrhovoditelj su se tomu protivili i otklanjali prihvatiti argumente i prigovore sada ovršenica, kao suvlasnica nekretnine na k.č. br. 169 u k.o. Poreč te razriješiti te sporne činjenice. No, sada, kada njima treba za ovršni postupak, koriste se ispravama i ne protive se prigovorima ovršenica, prihvaćajući ih kao relevantne te se na njih pozivaju u prijedlogu, a što je prvostupanjski sud onda odredio u svom rješenju, iako su u izravnoj suprotnosti s ovršnom ispravom.

Tako su ovršenice u svom podnesku od 06. kolovoza 2025. godine (a s čime su stečajnog upravitelja, odbor vjerovnika, ovrhovoditelja i stečajni sud upoznale i ranije) ukazivale na sljedeće:

a) Da su zemljišnoknjižni suvlasnici ove nekretnine, prije pokretanja stečajnog postupka bili: Anja Mihajlović, Ana Vitezica (ranije: Čuma) te Branko Brljafa, dok su u tijeku stečajnog postupka Ana Vitezica i Bruna Mihajlović, kupile od stečajnog dužnika, svaka po jedno spremište, i to spremišta u Planu posebnih dijelova nekretnine sačinjenog po SOLID PLUS d.o.o. oznake „Ap“ (Bruna Mihajlović) te spremišta oznake „Bp“ (Ana Vitezica), čime su postale izvanknjižni suvlasnici iste nekretnine.

b) Da su ovršenice, Ana Vitezica i Bruna Mihajlović, kao vlasnice spremišta još uvijek izvanknjižne vlasnice istih, budući je stečajni dužnik obvezu utvrđivanja suvlasničkih dijelova na nekretnini kao i etažiranja nekretnine prevalio na njih i buduće suvlasnike nekretnine, sada ovrhovoditelja.

c) Da se ovršenice, kao i Anja Mihajlović, nalaze isključivo u posjedu svojih nekretnina, za čije stjecanje imaju i valjanu pravnu osnovu.

DOKAZ: z.k. izvaci, ugovori o kupoprodaji nekretnine koji se nalaze u spisu uz podnesak stečajnog upravitelja od 24. lipnja 2025.

d) Da su suvlasnice Ana Vitezica i Anja Mihajlović po punomoćnici, njezinoj majci, Bruni Mihajlović zajedno s Gradom Porečom (nakon što mu je stečajni dužnik, prije otvaranja stečaja, prenio vlasništvo stana) dali sačiniti Plan posebnih dijelova stambene zgrade na k.č. br. 169 u k.o. Poreč, kod ovlaštene osobe SOLID PLUS d.o.o. Poreč, koji je taj Plan i sačinio, a na koji Plan se upravo sada pozivaju stečajni dužnik, ovrhovoditelj i stečajni sud.

Cjelokupni trošak izrade Plana posebnih dijelova nekretnine SOLID PLUS d.o.o. snosile su isključivo Ana Vitezica i Bruna Mihajlović, dok ostali suvlasnici pa tako i stečajni dužnik, nisu participirali u troškovima izrade Plana posebnih dijelova nekretnine, iako su to bili dužni učiniti, a o čemu su dostavile sudu dokaz u spis uz podnesak od 06. kolovoza 2025.

U svom podnesku stečajni upravitelj je jasno naveo da su i na sastancima Odbora vjerovnika, stečajni vjerovnici bili upoznati sa sačinjenim Planom posebnih dijelova nekretnine (dalje: Plan), ali su Odbor vjerovnika i stečajni upravitelj odbili dalje sudjelovati u postupku izrade Plana (utvrđivanju korisne površine, utvrđivanju suvlasničkih udjela pojedinih suvlasnika te povezivanju suvlasničkih dijelova s posebnim dijelovima nekretnine).

DOKAZ: uvid u podneske stečajnog upravitelja i zapisnike sjednica Odbora vjerovnika u spisu.

Međutim, unatoč odbijanju stečajnog dužnika, odnosno Odbora vjerovnika i stečajnog upravitelja prihvatiti Plan i dati ga ovjeriti kod nadležnog upravnog tijela, stečajni upravitelj u svom podnesku koristi oznake pojedinih dijelova nekretnina sukladno Planu, a prvostupanjski sud, onda svojim zaključkom posl. br. St-919/2016-732 od 14. srpnja 2025. godine, poziva ovršenike, no, ne i suvlasnicu Anju Mihajlović, na predaju posjeda ovrhovoditelju: dijela u Planu oznake „Dp“, „Cp“ te potkrovlja zgrade u Planu označenog kao „ZAJEDNIČKI DIO „Z“.

Spremište u Planu oznake „Dp“, ovršenica Ana Vitezica prije pokretanja ovog postupka je ovrhovoditelju predala u posjed, što konačno priznaje i sam ovrhovoditelj.

Iako se u spomenutom zaključku suda s pozivom na predaju posjeda, prijedlogu ovrhovoditelja i pobijanom rješenju dijelovi nekretnine na k.č. br. 169 u k.o. Poreč sada stalno označavaju i identificiraju prema Planu, stečajni dužnik i stečajni sud nisu tako postupali prilikom prodaje nekretnina na javnoj dražbi. Štoviše, predmet prodaje nije bio označen ni u suvlasničkom dijelu, tako da se ovrhovoditelj nezakonito upisao na cijelu nekretninu.

DOKAZ: z.k. izvadak, uvid u zemljišnu knjigu.

6. Ovršenice podsjećaju, da je prvostupanjski sud, preuzeo raspravljanje o nekretnini na k.č. br. 169 u k.o. Poreč kao stečajnoj masi pa potom i prodaji te nekretnine, nakon što se Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Poreču – Parenzo, oglasio nenadležnim postupati u ovršnom postupku posl. br. Ovr-579/2019 i time izazvao sukob nadležnosti, da bi potom Visoki trgovački sud Republike Hrvatske odlučio da je za postupanje nadležan stečajni sud Trgovačkog suda u Pazinu.

U ovršnom postupku koji se vodio kod Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Poreču – Parenzo, po prigovoru ovdje ovršenica, a u tom ovršnom postupku trećih osoba, upravo zbog nerazriješenog vlasničkog stanja, nemogućnosti identifikacije predmeta prodaje u ovrsi i činjenice da su ovršenice dokazale svoje vlasništvo javnom ispravom, bio donio rješenje kojim je proglasio nedopuštenom ovrhu temeljem više rješenja o ovrsi na nekretnini na k.č. br. 169 u k.o. Poreč. Po žalbi ovrhovoditelja: 1. Cassa di Risparmio della Republica di San Marino i 2. Banke Kovanica d.d. Varaždin, ovdje stečajnih vjerovnika, a prva i član Odbora vjerovnika (čija je punomoćnica predsjednica Odbora vjerovnika), Županijski sud u Puli - Pola je svojim rješenjem posl. br. GŽ Ovr-112/2020-2od 23. ožujka 2020. godine, prihvatio njihovu žalbu, ukinuo rješenje Općinskog suda u Pazinu kojim je ovrha proglašena nedopuštenom te predmet vratio prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

DOKAZ: rješenje Županijskog suda u Puli - Pola posl. br. GŽ Ovr-112/2020-2od 23. ožujka 2020.

Drugostupanjski sud je prihvatio tvrdnje žaliteljica, da bi prvostupanjski ovršni sud počinio bitnu povredu postupka, jer da su ovršenice, u ovrsi treće osobe, tražile obustavu ovrhe na posebnim dijelovima nekretnine (iako nekretnina nije bila etažirana), točno određenim i opisanim stanovima (stanovi upisani u KPU), a da ovršenice nisu bile vlasnice cijele nekretnine, da je ovršni sud dosuđivao više od onoga što su treće osobe tražile, da nije jasno kako je sud prvog stupnja utvrdio da se ovrha određena rješenjima o ovrsi vodi na posebnim dijelovima nekretnine u vlasništvu trećih osoba i da treće osobe nisu dokazale da se ovrha provodi na nekretninama u njihovom vlasništvu pa da se stoga ovrha ne može

proglasiti nedopuštenom na cijeloj nekretnini (str. 2., odjeljak 2. rješenja Županijskog suda u Puli - Pola posl. br. GŽ Ovr-112/2020-2 od 23. ožujka 2020.).

S druge strane, ovrhovoditeljicama, ovdje stečajnim vjerovnicima nije smetalo niti su smatrali nedopuštenim i nezakonitim u stečajnom postupku vršiti prodaju cijele nekretnine (jer su tražili ovrhu na cijeloj nekretnini na kojoj su bile i zabilježene ovrhe) pa iako su kasnije ovršenicama priznali izlučno pravo, nisu smatrali za potrebno (kao što su to tvrdili u ovršnom postupku) niti utvrditi suvlasnički dio stečajnog dužnika niti etažirati nekretninu, čak niti uz prijedlog ovršenica da one snose troškove izrade i ovjere Plana posebnih dijelova nekretnine na k.č. br. 169 k.o. Poreč. Stoga su doista, najblaže rečeno, zanimljiva mjerila stečajnih vjerovnika i Odbora vjerovnika, kada su išli prodavati nekretninu na kojoj nisu odredili suvlasnički dio stečajnog dužnika niti su odredili posebne dijelove, nego su išli prodavati cijelu nekretninu, da bi se na kraju kupac uknjižio na cijelu nekretninu, iako je isti stvarno mogao kupiti, prema Planu kojega sada koriste za identifikaciju posebnih dijelova, samo ono što je bilo vlasništvo stečajnog dužnika, a to je u Planu posebni dio označen kao posebni dio „D“ s pripatkom oznake „Dp“.

Slijedom toga, ovrhovoditelj je mogao kupiti i kupio samo u Planu označeni posebni dio „D“ i s pripatkom oznake „Dp“, a koji dijelovi su mu već predani u posjed. Sukladno temeljnim načelima stvarnog prava, niti je stečajni dužnik mogao prodati više od onoga što je imao niti ovrhovoditelj može steći više od onoga što mu je stečajni dužnik mogao prenijeti.

Stoga je prijedlog ovrhovoditelja i nedopušten, budući je kupio i dobio u posjed ono što je bilo vlasništvo stečajnog dužnika pa nema pravnog interesa za određivanje ovrhe.

Zajednički dijelovi nekretnine nisu mogli biti predmetom prodaje pa ih ovrhovoditelj nije mogao ni steći, jer su zajedničko vlasništvo svih suvlasnika nekretnine, odnosno vlasnika posebnih dijelova nekretnine.

Unatoč tome, a protivno zakonu, ovrhovoditelj se upisao na cijelu nekretninu. Ovakvom dosudom od strane stečajnog suda i ovakvom uknjižbom, stečajni sud je postupio suprotno tvrdnjama prethodno navedenih vjerovnika u žalbi na rješenje kojim je ovrha proglašena nedopuštenom na cijeloj nekretnini i suprotno odluci Županijskog suda u Puli – Puli. Nije li ovakvom prodajom i uknjižbom ovrhovoditelja na cijeloj nekretnini učinjena daleko veća povreda zakona i učinjena šteta ostalim suvlasnicima nekretnine (ovdje ovršenicama i Anji Mihajlović), čije su nekretnine formalno upisane kao vlasništvo ovrhovoditelja, od povrede zakona koju je počinio ovršni sud, kada je proglasio nedopuštenom ovrhu na cijeloj nekretnini, kako bi zaštitio nesporno vlasništvo četvero suvlasnika pa i samog stečajnog dužnika.

Konačno, Zakon o zemljišnim knjigama propisuje, da kada na nekretnini nisu utvrđeni udjeli, odnosno kada na njoj nisu uspostavljeni posebni dijelovi, tada se vlasništvo suvlasnika upisuje na jednake dijelove. Sukladno toj odredbi, stečajni dužnik se mogao do uspostave posebnih dijelova nekretnine upisati kao suvlasnik u $\frac{1}{4}$ dijela i kao svoju stečajnu masu prodati $\frac{1}{4}$ nekretnine te upisati ovrhovoditelja na svoj suvlasnički dio, a ne dopustiti upis ovrhovoditelju na cijelu nekretninu te time stvoriti između suvlasnika više predstojećih sporova, sve radi utvrđenja vlasništva i uspostave vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine.

7. Ono što su ovršenice i suvlasnice nekretnine na k.č. br. 169 u k.o. Poreč, Ana Vitezica i

Bruna Mihajlović, tijekom postupka izrade Plana, utvrdile jeste i činjenica da nekretnina na k.č. br. 169 u k.o. Poreč, nije pravilno upisana i ucrtana u katastru, zbog čega je nužno izvršiti ispravak tih podataka u katastru i zemljišnoj knjizi, budući stanje na terenu ne odgovara stanju kakvo je upisano u javnim registrima (katastar i zemljišna knjiga), s obzirom da se u naravi (na terenu) zgrada proteže na 3 (tri) katastarske čestice. Naime, u periodu od 1977. do 1986. godine, kada se radila nova katastarska izmjera, došlo je do greške prilikom unosa podataka u katastarski plan, što je imalo za posljedicu da nekretnina u javnim registrima ni površinom ni oblikom ne odgovara stanju na terenu. Konzultirajući se sa stručnom osobom ove dvije suvlasnice su došle do saznanja, da je ispravak moguće izvršiti, a upoznate su i s troškom takvog posla, a koji trošak bi trebali snositi svi suvlasnici srazmjerno svojim suvlasničkim udjelima. Iako su sa svim ovim okolnostima i nedostacima nekretnine ovršenice upoznale stečajnog upravitelja, jer su neposredno komunicirali, stečajni upravitelj je otklonio bilo kakav angažman u svezi toga, ali je u ime stečajnog dužnika inzistirao na prodaji nekretnine, znajući da nekretnina ima niz pravnih nedostataka.

DOKAZ: upit na Ured za katastar Poreč – Parenzo, uviđaj lica mjesta, saslušanje svjedoka Eduarda Klimana, sudskog vještaka geodetske struke, iz Poreča, Partizanska ul. 13.

8. U svom prijedlogu, a i u pobijanom rješenju o ovrsi, kojima je određeno koji se dijelovi nekretnine traže u posjed i čija se predaja posjeda nalaže ovršenicama, i ovrhovoditelj i sud su mogli iz Plana sačinjenog po SOLID PLUS d.o.o. na kojega se pozivaju kao sastavni dio rješenja o ovrsi, moglo se na prvi pogled vidjeti da nekretnina ne odgovara stanju upisanom u katastru kao ni stanju u zemljišnoj knjizi.

U pobijanom rješenju sud nalaže predaju posjeda, preko zahtjeva ovrhovoditelja i protivno svom zaključku posl. br. St-919/2016-712 od 04. ožujka 2025. godine (kojim je određena predaja posjeda) koji predstavlja ovršnu ispravu, kao i protivno zemljišnoknjižnom stanju, što predstavlja bitnu povredu postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. i t. 12. ZPP-a.

Između zaključka suda od 04. ožujka 2025. g. kao ovršne isprave, stanja vlasništva koje se dokazuje zemljišnoknjižnim izvatom, prijedloga za ovrhu, pobijanog rješenja o ovrsi te Plana sačinjenog po SOLID PLUS d.o.o., postoje višestruke oprečnosti, nesklad i kontradikcije, zbog čega je pobijano rješenje nerazumljivo, ne može se ispitati, a u konačnici niti ga je moguće provesti, što u ukupnosti predstavlja višestruke bitne povrede postupka zbog kojih je pobijano rješenje nezakonito te isto treba kao takvo ukinuti.

DOKAZ: z.k. izvaci, uvid u isprave u spisu: prijedlog za ovrhu, izreka rješenja o ovrsi, Plan SOLID PLUS d.o.o., kopija katastarskog plana, zaključak od 04. 03. 2025.

9. Članak 57. u st.1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZV) propisuje:

Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je odrediva.

Odredba čl. 60. st. 2. ZV-a propisuje:

Zajedničkom stvari upravljaju zajedničari zajednički, donoseći sve odluke sporazumno, ako odlučivanje nije povjereno upravitelju.

Odredba čl. 61. ZV-a propisuje:

Zajedničkim stvarima raspolažu zajedničari zajednički; pojedini od njih može stvarju raspolagati samo na temelju ovlasti koju su mu za to dali svi ostali.

Potkrovlje i stepenice u zgradi su zajedničko vlasništvo suvlasnika nekretnine, a ovdje su to već ranije navedeni suvlasnici, tako da to zajedničko vlasništvo stečajni dužnik ne može prodati trećim osobama bez odobrenja i suglasnosti ostalih suvlasnika. Suglasnost za prodaju zajedničkog vlasništva, stečajni dužnik nikada nije tražio niti od jednog suvlasnika.

U svom podnesku od 24. lipnja 2025. g. stečajni upravitelj priznaje da je znao, a s čime je upoznao i Odbor vjerovnika, da je sačinjen Plan te daje potkrovlje bilo „određeno kao zajedničko vlasništvo, ali je na 11. sjednici Odbora vjerovnika od 19. svibnja 2023. godine jednoglasno odbijen navedeni plan podjele“.

Iz ovoga je jasna nesavjesnost stečajnog dužnika, odnosno Odbora vjerovnika, jer si prodajom dijela nekretnine koja je u zajedničkom vlasništvu suvlasnika priskrbljuje nezakonito sredstva bez pravne osnove i koja mu ne pripadaju. Unatoč tome, dakle, znajući da je potkrovlje zajedničko vlasništvo te da je u suposjedu suvlasnika nekretnine, stečajni dužnik, stavlja u prodaju to zajedničko vlasništvo.

Konačno, niti u zaključku o prodaji niti u zaključku o dosudi niti u zaključku o predaji posjeda, sud nije odredio da su predmet prodaje, dosude i predaje i zajednički dijelovi pa tako i potkrovlje. Jednako tako, niti u rješenju o ovrsi Općinskog suda u Pazinu predmet prodaje nisu bili zajednički dijelovi nekretnine, ali se ni o tome nije vodilo računa. Tek u pobijanom rješenju o ovrsi sud, protivno prijedlogu i ovršnoj ispravi, određuje predmet ovrhe sukladno Planu posebnih dijelova nekretnine, a da pri tome nije obrazložio zbog čega je to učinio tek sada, budući je taj Plan imao u spisu i ranije.

10. Slijedom svega navedenog, ovršenice podnoseći ovu žalbu

p r e d l a ž u

da drugostupanjski sud prihvati ovu žalbu, ukine pobijano rješenje o ovrsi i odbaci prijedlog ovrhovoditelja kao nedopušten ili da prihvati ovu žalbu, ukine pobijano rješenje i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovni postupak.

ANA VITEZICA i
BRUNA MIHAJLOVIĆ
obje p.p.

U Poreču, 23. listopada 2025.