

HOTELI NOVI d.o.o.
Vinogradi 62
10 0000 Zagreb
HRVATSKA – CROATIA

tel.: +385 (0)51 792-410 fax: +385 (0)51 244-335
www.hoteli-novi.hr
e-mail: uprava@hoteli-novi.hr
IBAN HR 90 24020061-1006 86508
SWIFT/BIC:ESBCHR22-Erste&Steiermarkische
Bank d.d. Rijeka
MB 1824201
OIB 22170158094

MBS 040195425 kod Trgovačkog suda u Rijeci – Temeljni kapital HRK267.662.500,00 uplaćen u cijelosti -
Uprava: Ivan Buršić

Općinski sud u Crikvenici
Kralja Tomislava 85a, 51260 Crikvenica
Na broj: Ovr-971/2019

za

ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU

OVRHOVODITELJ:

1. KF PARTNERS d.o.o. OIB 34762836222 Zagreb, Strojarska 22
2. PODRAVKA d.d. OIB 18928523252 Koprivnica, Ante Starčevića 32
3. Stečajna masa iza EMPORION PLUS d.o.o.- u stečaju OIB 63885706299 Zagreb, Zemljakova 13
4. GAMA FUTURA d.o.o. OIB 87584403175 Zagreb, Brezdanička 3

OVRŠENIK:

HOTELI NOVI d.o.o. OIB 22170158094 Zagreb, Vinogradi 62

RADI: ovrhe na nekretninama

ŽALBA OVRŠENIKA

protiv rješenja Općinskog suda u Crikvenici poslovni broj 3 Ovr-971/2019 od 12.10.2023.

1. Ovršenik ovime ulaže žalbu u cijelosti protiv svih točaka rješenja Općinskog suda u Crikvenici poslovni broj 3 Ovr-971/2019 od 12.10.2023. u cijelosti iz svih zakonskih razloga:
 - 1.1. bitne povrede odredaba postupka,
 - 1.2. radi pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja,
 - 1.3. pogrešne primjene materijalnog prava.
2. **Na kraju ove žalbe nalazi se kazalo pojmova korištenih u žalbi a sve radi izbjegavanja nepotrebnog ponavljanja.**

3. Sumarno su najvažniji razlozi žalbe slijedeći:

- 3.1. Rješenje2022 nije rješenje o dosudi jer **ne sadrži konstitutivnu odluka suda kojom se Nekretnine dosuđuju B2**, već sadrži samo deklaratorni dio izreke koji utvrđuje da su se stekli uvjeti za dosudu,
- 3.2. Sud **nije postupio prema nalogu višeg suda** i ničim nije utvrdio status B2 kao osobe koja bi se namirivala prije ostalih vjerovnika, sud nije utvrdio o kojim se potraživanjima, temeljem kojih kredita i kojih upisanih založnih prava radi, nego je sud samo zbrojio brojke u izvodu otvorenih stavaka,
- 3.3. Sud **nije utvrdio ima li B2 ovršnu ispravu** što je dužan radi primjene odredaba o oslobađanju od plaćanja kupovnine,
- 3.4. Sud je unatoč postojanju Spora oko postojanja tražbina B2 i brisanja založnih prava samostalno odlučio o postojanju tražbina B2,
- 3.5. Sud je protivno odredbama članaka 114 i 115 OZ koji određuju da se te sporne tražbine namiruju kada bude sigurno da njihova založna prava neće biti brisana tj. nakon okončanja Spora, samostalno odredio oslobođenje od plaćanja kupovnine čime želi provesti prijeboj tražbina u kojem se istovremeno namiruje kupovna i namiruju se navodne tražbine B2,
- 3.6. Sud uopće nije regulirao pitanja zajedničkih hipoteka i tako protivno člancima 116 OZ i 41 ZZK **ošteti Republiku Hrvatsku i ostale založne vjerovnike** jer je naredio brisanje njihovih založnih prava a nije im odredio upise u ulošcima u kojima zajedničke hipoteke ostaju,
- 3.7. Sud je navodno potraživanje B2 utvrdio uvidom u izvode iz otvorenih stavaka koji nisu javne isprave a OZ u članku 100.A stavci 1, 2 i 3 OZ nalažu da B2 mora imati ovršnu ispravu,
- 3.8. Potraživanja B2 su u zastari (stara su 15-20 godina) a sud ih je utvrdio uvidom u izvode iz otvorenih stavaka,
- 3.9. Sudu je dostavljena javna isprava Ugovor od 04.07.2017. iz kojeg je vidljivo da je **B2 već odavno otuđio svoje navodne tražbine**, radi čega ne može biti oslobođen plaćanja kupovnine,
- 3.10. Sud je zauzeo stav da je rješenje o dosudi pravomoćno (iako rješenje o dosudi u ovom predmetu ne postoji), no **time su onda sukladno članku 81. stavak 1. OZ prestala založna prava B2** pa nema uvjeta za oslobađanje od plaćanja kupovnine,
- 3.11. Sud se u Rješenju2023 poziva na odluku Županijskog suda u Rijeci Gž Ovr-707/2019 koja nije dostupna strankama te je ovršeniku uskratio pravo na obrazloženu odluku.

NE POSTOJI RJEŠENJE O DOSUDI

4. Najprije se Rješenje2023 uopće ne može donijeti jer **ne postoji rješenje o dosudi u ovom predmetu** pa je sud suprotnom odlukom **pogrešno primijenio materijalno pravo**.
5. Naime Rješenje2022 jest **pisani otpravak rješenja sa istim tekstom kako je ono doneseno na ročištu za javnu dražbu 13.04.2022.** kojim se utvrđuje koji je ponuditelj ponudio najveću cijenu i da je ispunio uvjete da mu se dosudi nekretnina sukladno članku 98 stavak 3 OZ koji glasi:
 - 5.1. (3) *Nakon zaključenja dražbe sudac odnosno javni bilježnik **utvrđuje** koji je ponuditelj ponudio najveću cijenu i da je ispunio uvjete da mu se dosudi nekretnina.*
6. Na dražbenom ročištu **se ne može donijeti rješenje o dosudi** nego se rješenje o dosudi donosi **nakon** dražbenog ročišta u pisanom obliku sukladno članku 98. stavak 4. i 6. koji glasi:
 - 6.1. (4) *O dosudi nekretnine sud donosi pisano rješenje (rješenje o dosudi), koje se objavljuje na oglasnoj ploči suda.*
 - 6.2. (6) *U rješenju o dosudi sud će **odrediti** da će se nekretnina **dosuditi** i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom narednom kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.*
7. Rješenje2022 nije rješenje o dosudi jer **ne sadrži konstitutivnu odluka suda** kojom se Nekretnine dosuđuju B2, dok postoji isključivo deklaratorni dio izreke koji utvrđuje da su se stekli uvjeti za dosudu, radi čega sama dosuda nikad nije učinjena, te rješenja o dosudi nema.
8. Da je za dosudu nužna konstitutivna a ne samo deklaratorna odluka jasno je i iz same naravi stjecanja prava vlasništva putem sudske odluke u ovršnom postupku originarnim putem pri čemu sud ne utvrđuje već postojeći odnos kao kod kupoprodaje pa samo dopunjava nedostajuće za upis u zemljišnu knjigu, već sud u ovrši rješenjem o dosudi mora stvoriti novi, do tog trenutka nepostojeći odnos i konstitutivnom odlukom dosuditi nekretninu kupcu kada za to postoje uvjeti.
9. Da je ovome tako potvrđuje i sudska praksa Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske u odlukama PŽ 6207/2006 te PŽ-4037/2000 koja **jasno luči samo utvrđenje najpovoljnijeg kupca kao procesnu radnju od rješenja o dosudi:**
 - 9.1. *nakon zaključenja dražbe **sud utvrđuje** koji je ponuditelj ponudio najvišu cijenu i da je ispunio uvjete da mu se dosudi nekretnina. **Odluka kojom se na ročištu utvrđuje da je imovina prodana, odnosno kojom se po sadržaju utvrđuje tko je najbolji ponuditelj, nije ni naredba ni rješenje.** Radi se o utvrđenju tko je najbolji ponuditelj u postupku prodaje imovine stečajnog dužnika javnom dražbom.*
 - 9.2. ***Tek nakon zaključenja ročišta sud donosi pisano rješenje o dosudi koje se dostavlja strankama i svim osobama koje su sudjelovale u dražbi kao ponuditelji. Protiv takvog rješenja stranke i sudionici imaju pravo na žalbu.***
10. Također i praksa Općinskog građanskog suda u Zagrebu Ovr-9873/2017 jasno luči **dvije sasvim različite točke rješenja** u kojem se jednom točkom utvrđuju (**deklaratorno**) uvjeti za dosudu a drugom točkom se dosuđuje (**konstitutivno**) nekretnina.
11. Kako temeljem Rješenja2022 nije izvršena dosuda Nekretnina, tako se ne može odlučivati niti o načinu plaćanja kupovnine pa niti o oslobađanju od plaćanja kupovnine, čime je Rješenje2023 u cijelosti nezakonito, jer je sud **pogrešno i nepotpuno utvrdio činjenično stanje** kada je smatrao da je dosuda izvršena, a potom je na tako pogrešno i nepotpuno utvrđeno činjenično stanje **pogrešno primijenio materijalno pravo**.
12. Kako temeljem Rješenja2022 nije izvršena dosuda Nekretnina, time navod točke I izreke Rješenja2023 koji glasi: „B2 Portfolio d.o.o. ... kao kupac **slijedećih nekretnina ... **dosuđenih pravomoćnim točkama I i III rješenja o dosudi** od dana 13. travnja 2022. ...“ potvrđuje proturječnost o odlučnim činjenicama između onoga što se u Rješenju2023 navodi o sadržaju isprave (konkretno o sadržaju Rješenja2022) i samog sadržaja isprave Rješenja2022, čime je sud počinio **bitnu povredu odredaba postupka** iz članka 354. stavak 2. točka 11. ZPP koji se u ovom postupku primjenjuje sukladno članku 19. stavak 3. OZ.**

13. Kako ne postoji rješenje o dosudi time nema uvjeta niti za donošenje ostalih dijelova Rješenja2023, te su sve navedene točke Rješenja2023 nezakonite jer ne mogu opstati na snazi bez postojanja rješenja o dosudi.
14. Oslobođenje od plaćanja kupovnine se isključivo može donijeti u rješenju o dosudi, a kako istog nema, ne može se donositi niti oslobođenje od plaćanja kupovnine, čime je sud **pogrešno primijenio materijalno pravo** i postupio suprotno članku 100.A stavak 5 OZ koji glasi:
 - 14.1. (5) *O oslobođenju kupca od polaganja kupovnine prema odredbama stavka 1. do 4. ovoga članka **sud odlučuje**, na temelju zahtjeva kupca postavljenog najkasnije na ročištu za dražbu, u rješenju o dosudi.*

SUD JE POSTUPIO PROTIVNO NALOGU VIŠEG SUDA IZ RJEŠENJASB

15. U točkama 12, 13 i 14 RješenjaSB jasno stoji uputa naslovnom sudu da mora:
 - 15.1. utvrditi je li B2 uopće osoba koja se namiruje prije ostalih u ovrsi?
 - 15.2. koliko iznosi navodna tražbina B2 koja se eventualno namiruje prije ostalih u ovrsi?
 - 15.3. u usporedbi sa kupovninom je li navodna tražbina B2 manja, jednaka ili veća od kupovnine?
16. Vezano uz utvrđenje da je B2 osoba koja se namiruje prije ostalih u ovrsi, **sud je vrlo šturo u točki 7 Rješenja2023 naveo kako je tu činjenicu utvrdio uvidom u zemljišnoknjižne izvatke** za Nekretnine.
17. Ovakav navod suda ne može se uzeti kao utvrđenje niti obrazloženje niti išta što bi zadovoljilo nalog višeg suda, a niti se isto može uzeti kao savjesno niti profesionalno postupanje suda u predmetu utvrđene vrijednosti Nekretnina od HRK725.760.000,00.
18. Naime da bi sud mogao doći do zaključka da tražbina koju navodno ima B2 jest veća od kupovnine a da se kumulativno ta tražbina ima naplatiti prije ostalih vjerovnika prvi je preduvjet utvrditi koliko iznosi takva (ne bilo koja) nego baš takva tražbina B2.
19. Sud lakonski u točki 8 zapravo potvrđuje da je **izvršio puko zbrajanje iznosa** koji su navedeni na izvodima otvorenih stavaka koje je B2 dostavio, dok ničim nije utvrđivao jesu li ti iznosi dio navodnih potraživanja koji jesu osigurani založnim pravima na Nekretninama i ako jesu, u kojem su redoslijedu.
20. Ako sud smatra da je B2 založni vjerovnik i da se namiruje prije ostalih u ovrsi, tada mora utvrditi:
 - 20.1. o kojim se potraživanjima B2 radi koja se namiruju prije ostalih u ovrsi?
 - 20.2. koja založna prava upisana na Nekretninama bi trebala osiguravati upravo ta potraživanja koja bi se namirivala prije ostalih u ovrsi?
 - 20.3. koja su to potraživanja točno i koja založna prava točno i kako ih je sud identificirao, jer u izvodima otvorenih stavaka koje je B2 dostavio nema podataka o nekretninama i založnim pravima a založna prava na Nekretninama nemaju oznake usporedive sa oznakama u izvodima otvorenih stavaka?
 - 20.4. koje se tražbine namiruju a koje ne jer ih ima više, sve sukladno članku 109. OZ?
 - 20.5. kako je sud zaključio da se B2 namiruje prije ostalih u ovrsi kada nije uzeo u obzir da se radi o zajedničkim hipotekama koje imaju utjecaja i na vjerovnike koji su upisani nakon B2, i nije odredio da se ti vjerovnici (i kojim načinom/formulom i za koje iznose) upisuju na redu prvenstva B2 već je isključivo odredio brisanje založnih prava?
21. Ovakvim postupanjem **sud nije postupio po nalogu iz RješenjaSB i nije utvrdio tražbine B2** koje bi bile osigurane založnim pravima na Nekretninama, nego se zapravo narugao nalogu iz RješenjaSB i poslužio se kalkulatorom, čime je sud prije svega **nepotpuno utvrdio činjenično stanje** – jer se iznos navodnih potraživanja B2 a koja bi bila osigurana založnim pravima na Nekretninama i namiruju se prije ostalih vjerovnika ni dan danas ne zna.
22. Sud niti jednom riječju niti rečenicom nije odredio koja potraživanja i po kojem kreditu se imaju namiriti prije ostalih vjerovnika, a kako nisu isti krediti niti ista založna prava na svim nekretninama, sud nije niti odredio kako je došao do zaključka da se B2 ima osloboditi plaćanja kupovnine, pa Rješenju2023 uopće nije obrazloženo čime je **povrijeđeno pravo ovršenika na raspravljanje i pristup sudu**, te je ujedno istim sud počinio **bitnu povredu odredaba postupka**.

23. Nadalje sud **nije ničim utvrdio da bi B2 imao ovršne isprave** temeljem kojih bi što potraživao od ovršenika, a upravo je ovršna isprava preduvjet da bi se kupca moglo osloboditi plaćanja kupovnine sve sukladno članku 100.A stavci 1, 2 i 3 OZ koji glase:
- 23.1. (1) *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.*
- 23.2. (2) *Ako kupovina iznosi više od njegove **ovršne** tražbine, ovrhovoditelj je dužan položiti razliku.*
- 23.3. (3) *Odredbe stavka 1. i 2. ovoga članka primjenjuju se i kad je kupac osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine, s time da je ona dužna položiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine (članak 106.).*

OSLOBOĐENJE OD PLAĆANJA KUPOVNE PROTIVNO JE KOAGENTNIM ODREDBAMA OZ O TRAZBINAMA UZ ZABILJEŽBU SPORA TE TRAZBINAMA UZ RASKIDNI UVJET

24. B2 nije ovrhovoditelj u ovom postupku i njegove navodne tražbine nisu utvrđivane niti ispitivane u ovom postupku, kao što su npr tražbine ovrhovoditelja.
25. O osporavanju tražbina B2 pa i traženju brisanja istih sud je odavno obaviješten jer je ovršenik još 21.09.2021. dostavio ovom sudu tužbu ovršenika protiv B2 kojom ovršenik između ostalog traži brisanje založnih prava upisanih na ime B2 na Nekretninama i traži da sud utvrdi ništetnost isprava temeljem kojih B2 obračunava navodne tražbine, a također je ovršenik pozvao ovaj ovršni sud u svom zahtjevu za odgodu ovrhe da izvrši uvid u Spor.
26. Kako se pred drugim sudom u postupku druge vrste (parničnom) odlučuje o pitanju ništetnosti ali i brisanja založnih prava, ovršni sud nije samostalno ovlašten utvrđivati niti odlučivati o navedenim pitanjima pa niti ulaziti u način obračuna tražbina.
27. Obzirom da se u Sporu odlučuje oko ništetnosti isprava B2 i brisanju založnih prava na Nekretninama, ne postoji nesporna i kompenzabilna tražbina B2 s kupovninom.
28. **Prijebojem tražbina istovremeno se namiruje kupovina i namiruju se navodne tražbine B2.**
29. Da je ovome tako potvrđuje i navod suda u Rješenju2023 gdje se u točki 8 navodi da: „su zakonski zastupnici kupca zatražili **prebijanje** kupovnine s postignutom kupoprodajnom cijenom“ dok sud u točki 7. Rješenja2023 jasno govori o namirenju tražbina B2.
30. Kako je dakle nesporno da sud Rješenjem2023 želi namiriti navodne tražbine B2 suprotno odredbama članaka 114 i 115 OZ koji određuju da se te tražbine namiruju onda kada bude sigurno da ta založna prava neće biti brisana **a to je nakon okončanja Spora** u potpunosti:
- 30.1. Članak 114.
- (1) *Iznos uvjetne tražbine koja je osigurana založnim pravom izdvojiti će se i staviti u sudski, odnosno javnobilježnički polog i **isplatiti** kad se odgodni uvjet ispuni ili **kad bude sigurno da se raskidni uvjet neće ispuniti.***
- (2) *Ako se odgodni uvjet ne ispuni ili se ispuni raskidni uvjet, izdvojeni iznos kupovnine služi za namirenje vjerovnika čije tražbine nisu potpuno ili nisu uopće namirene, a ako takvih vjerovnika nema ili cijeli iznos nije iscrpljen njihovim namirenjem, taj će se iznos, odnosno ostatak predati ovršeniku.*
- 30.2. Članak 115.
- (1) *Ako je u zemljišnu knjigu upisana predbilježba založnoga prava, a osoba u čiju je korist predbilježba upisana dokaže da je u tijeku postupak za njezino opravdanje, odnosno da još nije protekao rok za pokretanje toga postupka, tražbina na koju se predbilježba odnosi namiruje se na način na koji se namiruje tražbina uz odgodni uvjet.*
- (2) *Tražbina za koju je u zemljišnoj knjizi upisana zabilježba spora radi brisanja založnoga prava ili zabilježba o drugom sporu **namiruje se na način na koji se namiruje tražbina uz raskidni uvjet.***
31. Kako je za Spor upisana zabilježba spora vidljiva na Nekretninama, a oslobođenjem od plaćanja kupovnine se protuzakonito favorizira B2 omogućujući B2 da naplati sporna potraživanja prije nego

se okonča Spor sve suprotno odredbama OZ, time je sud ponovno **pogrešno primijenio materijalno pravo.**

32. O navedenom je suglasna i sudska praksa pa je tako odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske Revt 143/2014 od 04.03.2015. navodi: *Dakle, kada je pokrenuta parnica na koju je ovdje tužitelj upućen rješenjem suda prvog stupnja, tada između stranaka postoji spor o postojanju tražbine i to sporno pitanje može se razriješiti samo u toj parnici, a ne u bilo kojem drugom postupku pa i kada se radi o postupku iz kojeg rješenje o upućivanju u parnicu potječe.*
33. Slijedom navedenog, sud nije ovlašten prije dovršetka Spora odlučivati o namirenju navodnih tražbina B2 a time nije niti ovlašten odlučivati o oslobađanju B2 od obveze plaćanja kupovnine, jer se odlukom o oslobađanju plaćanja kupovnine u stvari čini sudski prijeboj potraživanja ovršenika s osnova kupovnine i potraživanja založnog vjerovnika s osnove navodne tražbine osigurane založnim pravom.

POVREDA ODREDBA OZ I ZZK O ZAJEDNIČKIM HIPOTEKAMA I IZRAVNA ŠTETA REPUBLICI HRVATSKOJ

34. Sud niti jednom riječju nije identificirao založna prava temeljem kojih određuje oslobođenje od plaćanja kupovnine pa je tako propustio utvrditi i da su ista upisana kao zajedničke (simultane) hipoteke.
35. Članak 116. OZ izrijeком određuje primjenu zemljišnoknjižnog prava na zajedničke hipoteke:
- 35.1. *Tražbina osigurana zajedničkom hipotekom čiji vjerovnik je zahtijevao namirenje iz neke od tako opterećenih nekretnina **namirit će se po odredbama ovoga Zakona, ako zemljišnoknjižno pravo ne određuje što drugo glede zajedničkih hipoteka.***
36. Članak 41. ZZK koji se odnosi na zajedničke hipoteke glasi:
- 36.1. *(1) Hipoteka se može za istu tražbinu upisati nepodijeljeno, kao teret dvaju ili više zemljišnoknjižnih tijela ili hipotekarnih tražbina (u daljnjem tekstu: zajednička ili simultana hipoteka).*
- 36.2. *(2) Vjerovnik zajedničke hipoteke može slobodno birati hoće li cijelu tražbinu osiguranu zajedničkom hipotekom namirivati iz svih zemljišnoknjižnih tijela koje ona tereti ili samo iz jednoga ili više njih.*
- 36.3. *(3) Ako su radi namirenja tražbine **prodane sve** nekretnine opterećene zajedničkom hipotekom u korist te tražbine, iz kupovnine dobivene prodajom svake pojedine nekretnine **najprije će se namiriti one tražbine koje imaju raniji prvenstveni red u tom ulošku.** Iz ostatka svake pojedine kupovnine namirit će se tražbina osigurana zajedničkom hipotekom razmjerno udjelu ostataka postignutih kupovna za pojedine prodane nekretnine u zbroju ostataka svih postignutih kupovna.*
- 36.4. *(4) Ako su radi namirenja tražbine **prodane samo neke** od nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom, **a ostale su nenamirene tražbine nekih vjerovnika čije su hipoteke bile upisane iza zajedničke hipoteke,** u korist tih tražbina ovih hipotekarnih vjerovnika **upisat će se po službenoj dužnosti hipoteka** na neprodanim nekretninama, i to na onom mjestu koje je u prvenstvenom redu zauzimala zajednička hipoteka, ali ne preko iznosa do kojega bi svaka pojedina nekretnina odgovarala za zajedničku hipoteku s obzirom na razmjer njezine vrijednosti prema ukupnoj vrijednosti svih nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom. Na tom mjestu zadržavaju tako upisane hipoteke svoj dosadašnji međusobni odnos u prvenstvenom redu.*
37. Slijedom navedenog protuzakonitog postupanja sud nije niti odredio jesu li prodane **sve** nekretnine koje su obuhvaćene zajedničkim hipotekama ili su prodane **samo neke** od nekretnina koje su obuhvaćene zajedničkim hipotekama, radi čega sud nije odredio niti postupanje po članku 41 stavak 3 ili 4 ZZK.
38. Radi navedenog je Rješenje2023 ne samo protuzakonito, **nego je i štetno po interese brojnih vjerovnika upisanih iza B2**, jer je točkom II Rješenja2023 određeno da se sva njihova založna prava brišu mada bi im potencijalno sud morao upisati založno pravo na nekim drugim nekretninama po službenoj dužnosti.

39. Na niz mjesta u zemljišnoknjižnim ulošcima za Nekretnine koje su predmet ovrhe stoji obveza brisanja upisanih hipoteka, pa je nejasno kako je sud uopće odredio koja su od tih upisanih založnih prava zapravo bez realne obveze i treba ih brisati.
40. Tako je npr kod upisa pod rednim brojem 13 u C listu za zkul 5345 k.o. Novi upisano da se radi o glavnom ulošku no nema naznake koji su ulošci sporedni, dok i ovdje postoji obveza brisanja svih ranijih založnih prava upisanih za korist Hypo Alpe-Adria-Bank International AG Klagenfurt, Alpen-Adria-Platz 1, Austria i Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., Zagreb, Slavonska avenija 6, pa je nejasno kako će sud utvrditi koji su to sporedni ulošci i koja založna prava su zapravo samo „prazna mjesta“ koja je potrebno brisati.
41. Također je kod upisa pod rednim brojem 6 u C listu za zkul 5444 k.o. Novi upisano da se radi o sporednom ulošku no nema naznake koji je uložak glavni, pa je nejasno kako će sud utvrditi koji su za ovu hipoteku sve sporedni ulošci i koji je glavni uložak sve kako bi mogao primijeniti odredbe članka 116. OZ i članka 41. ZZK.
42. Iz svega navedenog vidljivo je da je sud **nepotpuno utvrdio činjenično stanje** kada nije utvrdio da se radi o zajedničkim hipotekama niti je utvrdio koji su ulošci glavni a koji sporedni, a potom je pogrešno primijenio materijalno pravo na način na koji je neprimjenjiv u zemljišnim knjigama.
43. Ovo posebice jer se sud uopće nije osvrtao na zkul 2149 k.o. Ledenice u kojem su upisana ista založna prava na ime B2 i u kojem je upisana i Republika Hrvatska koja je izravno oštećena ovakvim postupanjem suda budući da se ovim rješenjem ne brišu založna prava na ime B2 u zkul 2149 k.o. Ledenice iako se radi o zajedničkim hipotekama – što je vidljivo iz činjenice da su hipoteke upisane u zkul 2149 k.o. Ledenice iste kao i one na Nekretninama.
44. Također sam ZZK u članku 152 stavak 3 jasno određuje da se ista tražbina na više nekretnina nužno upisuje kao zajednička hipoteka po službenoj dužnosti:
- 44.1. (3) *Ako zemljišnoknjižni sud prilikom odlučivanja o prijedlogu za upis založnoga prava za osiguranje neke tražbine ili prilikom provedbe upisa **opazi da je za osiguranje iste tražbine već upisano založno pravo** u njegovim knjigama ili u knjigama drugoga zemljišnoknjižnog suda, **po službenoj će dužnosti upisati zajedničku hipoteku**. Uložak u kojem je već bilo upisano založno pravo smatrat će se glavnim uloškom. O tome će obavijestiti one zemljišnoknjižne sudove u čijim je knjigama tražbina već upisana.*
45. U prilog gore navedenim tvrdnjama dostavlja se i odluka Trgovačkog suda u Zagrebu St-993/2012 od 16.03.2021. iz koje je vidljivo koliko detaljno i precizno sud mora u izreci opisati založna prava na koja se odluka odnosi, kao i obveza suda da provede upis novih hipoteka po službenoj dužnosti, dok je prije toga sud dužan procijeniti i one nekretnine koje nisu prodane kako bi utvrdio razmjer tražbina potreban za upis nove hipoteke sve kako slijedi u navedenoj odluci:
- 45.1. *Prema toj odredbi, ako su radi namirenja tražbine **prodane samo neke** od nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom, **a ostale nenamirene tražbine nekih vjerovnika** čije su hipoteke bile upisane **iza zajedničke hipoteke, u korist tih tražbina ovih hipotekarnih vjerovnika upisat će se po službenoj dužnosti hipoteka na neprodanim nekretninama i to na onom mjestu koje je u prvenstvenom redu zauzimala zajednička hipoteka, ali ne preko iznosa do kojega bi svaka pojedina nekretnina odgovarala za zajedničku hipoteku s obzirom na razmjer njezine vrijednosti prema ukupnoj vrijednosti svih nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom.***
- 45.2. *U konkretnom slučaju **procijenjena vrijednost prodane nekretnine** upisanog u z.k.ul.br.3133, k.o. Donji Miholjac, kod z.k. odjela Općinskog suda u Osijeku utvrđena je u iznosu od 10.443.367,00 kuna, a **procijenjena vrijednost neprodane nekretnine** u z.k.ul.br.1308, k.o. Viljevo, kod z.k. odjela Općinskog suda u Osijeku utvrđena je u iznosu od 1.380.000,00 kn.*

IZVOD IZ OTVORENIH STAVAKA NIJE JAVNA ISPRAVA

46. Sud je navodno potraživanje B2 utvrdio uvidom u izvode iz otvorenih stavaka koji nisu javne isprave a OZ u članku 100.A stavci 1, 2 i 3 OZ nalažu da B2 mora imati ovršnu ispravu.

47. Nadalje kako je ovršenik osporio tražbine B2 u Sporu pa time i u ovom postupku, teret dokaza je na B2, jer izvod iz otvorenih stavaka nije javna isprava što je vidljivo i iz ustaljene prakse Vrhovnog suda Republike Hrvatske Revt 55/2002, Rev 74/2020, Rev 977/2016.

ZASTARA POTRAŽIVANJA B2

48. Sud je navodno potraživanje B2 utvrdio uvidom u izvode iz otvorenih stavaka koji nisu javne isprave te ih je ovršenik osporio, ali je notorno da su navodna potraživanja u zastari što je vidljivo iz datuma upisa založnih prava od 2004. godine na dalje, od kojih je prošlo 15 godina a kod nekih i 20 godina, radi koje činjenice ovršni sud ne može uzeti kao istinite podatke koje B2 dostavlja u svojim izvodima.

NAVODNA POTRAŽIVANJA B2 SU ODAVNO PRODANA

49. Sudu se **dostavlja javna isprava** Ugovor od 04.07.2017. koji je po svojoj naravi ugovor o ustupu i prodaji tražbina iz kojeg je vidljivo da je B2 već odavno otuđio svoje navodne tražbine, radi čega ne može biti oslobođen plaćanja kupovnine.
50. Temeljem svega navedenog, od naslovnog se suda traži da postupi prema važećim propisima i zatraži od B2 uplatu kupovnine u cijelosti.

ZALOŽNA PRAVA PRESTAJU PRAVOMOĆNOŠĆU RJEŠENJA O DOSUDI

51. Sud je u točki I Rješenja2023 utvrdio da je pravomoćno rješenje o dosudi (iako rješenje o dosudi u ovom predmetu ne postoji), te je u točki 9. Rješenja2023 u zadnjoj rečenici na stranici 86 ustvrdio da založna prava prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi time su, sukladno članku 81. stavak 1. OZ prestala založna prava B2 koji glasi:
- 51.1. (2) ***Založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu pa makar založni vjerovnici nisu potpuno namireni.***
52. Kako založna prava B2 više ne postoje, a B2 nije ovrhovoditelj u ovom postupku, jedino zakonito rješenje koje ovršni sud može donijeti je da obveže B2 na uplatu kupovnine prema rješenju o dosudi.
53. Navedeno potvrđuje i sudska praksa te se u prilog dostavljaju odluka Županijskog suda u Varaždinu GŽ-1802/16 od 26.01.2017. i odluka Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske PŽ 3352/06 od 13.06.2006.

NEPOZNATI IZVORI PRAVA I USKRATA PRAVA PRISTUPA SUDU

54. Sud se točki 9 Rješenja2023 u zadnjoj rečenici poziva na odluku Županijskog suda u Rijeci GŽ Ovr-707/2019 koja nije dostupna u ovom predmetu ali niti putem tražilice Vrhovnog suda Republike Hrvatske a niti je dostavljena strankama u ovom postupku, pa je navedenim sud ovršeniku uskratio pravo na obrazloženu odluku obzirom da ovršenik ne zna što u toj odluci stoji i kako je sud rezonirao o odlučnim činjenicama čime je sud počinio **bitnu povredu odredaba postupka** povezanu sa člankom 354. stavak 2. točka 6. ZPP.

OSTALI PRIGOVORI OVRŠENIKA

55. Sukladno članku 100. stavak 4. OZ, ovršenik traži od suda da rješenjem naloži B2 da položi kod suda iznos koji odgovara jamčevini od čijeg je davanja bio oslobođen, kao i da naloži B2 da položi čitav iznos kupovnine.

ŽALBENI ZAHTEJEVI

56. Iz svega navedenog je jasno vidljivo da je prvostupanjski sud počinio bitne povrede odredaba postupka prilikom donošenja Rješenja2023, da je nepravilno i nepotpuno utvrdio činjenično stanje i na takvo činjenično stanje pogrešno primijenio materijalno pravo prilikom čega je povrijedio pravo ovršenika na pristup sudu, te pravo vlasništva ovršenika, zajamčena Ustavom Republike Hrvatske i Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, te se stoga traži od nadležnog drugostupanjskog suda da:
- 56.1. usvoji žalbu ovršenika te ukine Rješenje2023 i vrati predmet na ponovni postupak prvostupanjskom sudu jer ne postoji rješenje o dosudi,

ili podredno

56.2. usvoji žalbu ovršenika te preinači Rješenje2023 na način da obveže B2 da položi čitav iznos kupovnine,

ili podredno

56.3. usvoji žalbu ovršenika, ukine Rješenje2023 te vrati predmet na ponovni postupak prvostupanjskom sudu.

KAZALO POJMOVA

1. **Rješenje2022:** rješenje Općinskog suda u Crikvenici poslovni broj 3 Ovr-971/2019 od 13.04.2022.
2. **Rješenje2023:** rješenje Općinskog suda u Crikvenici poslovni broj 3 Ovr-971/2019 od 12.10.2023.
3. **RješenjeSB:** rješenje Županijskog suda u Slavonskom Brodu, Stalna služba u Požegi Gž Ovr-76/2023 od 04.09.2023.
4. **Nekretnine:** sve nekretnine navedene u Rješenju2022
5. **B2:** B2 PORTFOLIO d.o.o. za usluge OIB 21970470141 Zagreb, Radnička cesta 41
6. **OZ:** Ovršni zakon Narodne novine br. 57/1996, 29/1999, 42/2000, 173/2003, 194/2003, 151/2004, 88/2005, 121/2005, 67/2008
7. **ZPP:** Zakon o parničnom postupku Službeni list SFRJ br. 4/77., 36/77., 36/80., 6/80., 69/82., 43/82., 58/84., 74/87., 57/89., 20/90., 27/90., 35/91., Narodne novine br. 53/91., 91/92., 112/99., 129/00., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 96/08., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11. - službeni pročišćeni tekst, 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22.
8. **ZZK:** Zakon o zemljišnim knjigama Narodne novine br. 63/19., 128/22.
9. **Spor:** parnični postupak koji je pokrenuo ovršenik u svojstvu tužitelja protiv B2 kao tuženika kojim ovršenik između ostalog traži brisanje založnih prava upisanih na ime B2 na Nekretninama i traži da sud utvrdi ništetnost isprava temeljem kojih B2 obračunava navodne tražbine, koji se kod Trgovačkog suda u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem P-1522/2021, a novi broj je P-1999/2022

PRILOZI:

1. Odluka Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske Pž 6207/2006
2. Odluka Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske Pž-4037/2000
3. Odluka Općinskog građanskog suda u Zagrebu Ovr-9873/2017
4. Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske Revt 143/2014
5. Zemljišnoknjižni izvadak za zkul 2149 k.o. Ledenice
6. Odluka Trgovačkog suda u Zagrebu St-993/2012 od 16.03.2021.
7. Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske Revt 55/2002
8. Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske Rev 74/2020
9. Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske Rev 977/2016
10. Ugovor od 04.07.2017.
11. Odluka Županijskog suda u Varaždinu Gž-1802/16 od 26.01.2017.
12. Odluka Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske Pž 3352/06 od 13.06.2006.
13. Tužba u Sporu

Zagreb 23.10.2023.
HOTELI NOVI d.o.o.
direktor Ivan Buršić