



OPĆINSKI SUD U CRIKVENICI

Posl. br. Ovr-971/2019

Pravana stvar:

Ovrhovoditelji:

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

Ovršenika: HOTELI NOVI d.o.o. iz Zagreba, Vinogradi 62, OIB: 22170158094

Umješlač: SKY CONSULTING d.o.o. Zagreb (Grad Zagreb), Ulica Alberta Bazale 8. OIB 50283828370 (pravni sljednik LIR društvo s ograničenom odgovornošću za građevinarstvo i poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Kralja Zvonimira 20, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080272066, OIB: 13797720649) koja zastupaju punomoćnici Saša Poldan, Goran Gatara, Valentina Vižintin, Marko Komorski, Ana Babić i Soča Fruk Morina, odvjetnici iz Rijeke i Zagreba

ŽALBA umješlača

**na rješenje Općinskog suda u Crikvenici,
posl. br. Ovr-971/2019 od 12. listopada
2023. godine**

I Umješač podnosi žalbu i pobija rješenje Općinskog suda u Crikvenici, posl. br. Ovr-971/2019 od 12. listopada 2023. godine, u cijelosti, iz svih zakonom određenih razloga odnosno zbog bitne povrede odredaba postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava.

Pobijanim rješenjem se B2 Portoflio d.o.o. kao kupac oslobađa od plaćanja kupovnine u iznosu od 64.188.492,03 EUR/483.628.193,23 kn. Isto je doneseno u ponovljenom postupku budući je Županijski sud u Slavonskom Brodu 4. rujna 2023. donio rješenje posl. br. Gž Ovr-76/2023 (dalje u tekstu: drugostupanjsko rješenje) kojim je žalba ovršenika djelomično odbijena kao neosnovana, te potvrđeno rješenje ovog suda Ovr- 971/19 od 13. travnja 2022. (Dalje u tekstu: prvo rješenje) u točki I i III izreke, dok je točkom II žalba djelomično uvažena i ukinuto rješenje o dosudi ovog suda u točkama II, IV i V, te je predmet vraćen prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

II SKY CONSULTING d.o.o. Zagreb (Grad Zagreb), Ulica Alberta Bazale 8, OIB 50283828370 izjavio je podneskom od 12. prosinca 2023. godine mijesanje u uvodno označeni postupak. Kako umješaču nije dostavljeno pobijano rješenje, to je ova žalba pravodobna.

Žalba se podnosi u korist i u interesu ovršenika na čijoj strani se umješač mijesao. Navedeno potvrđuje i ranije izjavljena osnovana žalba ovršenika.

Umješač osporava i učinak podneska od 15. studenoga 2023. godine kojim ovršenik odustaje od podnesene žalbe, a sve iz razloga obrazloženih u podnesku umješača od 03. siječnja 2024. godine.

III Nisu postojali uvjeti za donošenje pobijanog rješenja jer prethodno nije niti doneseno rješenje o dosudi. Naime, prvo rješenje za koje sud tvrdi da se radi o rješenju o dosudi uopće nema sadržaj rješenja o dosudi. To rješenje samo je pisani otpisak rješenja sa istim tekstom kako je doneseno na ročištu za javnu dražbu 13. travnja 2022. godine te se istim samo utvrđuje da je B2 Portofolio d.o.o. ponudio najveću cijenu i ispunio uvjete da mu se dosudi nekretnina sve sukladno čl. 98. st. 3. Ovršnog zakona (dalje u tekstu: OZ).

Nikada nije u postupku doneseno rješenje o dosudi sukladno odredbama članka 98. st. 4. i 6. OZ-a. Stoga uopće ne postoji rješenje o dosudi kojim bi se nekretnine dosuđivale B2 Portofolio d.o.o. već samo rješenje kojim se utvrđuje da je kupac ponudio najveću cijenu.

Navedeno potvrđuje brojna sudska praksa, pa tako 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. 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.

Obzirom nikada nije izvršena dosuda nekretnina, tako nisu ispunjeni niti uvjeti za odlučivanje o nalinu plaćanja kupovnine niti o oslobođenju od plaćanja kupovnine, a što čini pobijano rješenje nepravilnim i nezakonitim i to jer se temelji na pogrešno utvrđenom činjeničnom stanju (da je doneseno rješenje o dosudi) i na pogrešnoj primjeni Ovršnog zakona (oslobođenje od kupovnine, brisanje svih upisanih prava i tereta koja prestaju prodajom nekretnina, upis prava vlasništva prije nego što je doneseno rješenje o dosudi). Ujedno iz tih razloga je pobijano rješenje nerazumljivo i ne može se ispitati jer postoji proturječnost o onome što se navodi o sadržaju prvog rješenja i samog tog rješenja čime je sud počinio apsolutno bitnu povredu odredaba postupka iz članka 354. stavak 2. točka 11. ZPP u vezi s čl. 19. stavak 3. OZ..

IV Donošenjem pobijanog rješenja, prvostupanjski sud postupio je protivno uputi iz drugostupanjskog rješenja, a koja uputa sadržava nalog prvostupanjskom sudu da je u ponovljenom postupku potrebno utvrditi:

- je li B2 uopće osoba koja se namiruje prije ostalih u ovrsi?
- koliko iznosi navodna tražbina B2 koja se eventualno namiruje prije ostalih u ovrsi?
- u usporedbi sa kupovninom je li navodna tražbina B2 manja, jednaka ili veća od kupovnine?

Prvostupanjski sud tako samo paušalno navodi da je ta sporna pitanja utvrdio uvidom u zemljišnoknjižne izvratke za nekretnine. Nije dovoljno utvrđenje da je B2 ima upisano založno pravo koje po prvenstvenom redu namirenja prije tražbina ostalih vjerovnika. Naime, potrebno je detaljno utvrditi koja tražbina B2, iz koje osnove, u kojem iznosu je osigurana kojim založnim pravom upisanim u zemljišnim knjigama. Sud je samo zbrojio sve iznose iz otvorenih stavaka koje dostavlja B2 i pri tome nije uopće utvrđivao jesu li ti iznosi zapravo potraživanja koja su osigurana založnim pravom, ako jesu, u kojem redosljedu.

Dakle, ako je sud i smatrao da je B2 založni vjerovnik koji se namiruje prije ostalih u ovrsi tada je morao utvrditi

- kojim se potraživanjima B2 radi koja se namiruju prije ostalih u ovrsi?
- koja založna prava upisana na Nekretninama bi trebala osiguravati upravo ta potraživanja koja bi se namirivala prije ostalih u ovrsi?
- 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?
- koje se tražbine namiruju a koje ne jer ih ima više, sve sukladno članku 109. OZ?
- 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?

Sud dakle uopće nije utvrđivao niti je obrazložio 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 obrazložio kako je došao do zaključka da se B2 ima osloboditi

plaćanja kupovnine, pa pobijano rješenje uopće nije obrazloženo čime je povrijeđeno pravo ovršenika na raspravljanje i pristup sudu, čime je sud počinio apsolutno bitnu povredu odredaba postupka iz članka 354. stavak 2. točka 11. ZPP u vezi s čl. 19. stavak 3. OZ-a.

V Tražbine B2 nisu utvrđene niti ispitane u ovršnom postupku jer on nije ujedno i ovrhovoditelj.

Tražbina B2 je sporna iz više razloga. Naime, ovršenik vodi parnični postupak protiv B2 radi utvrđenja ništetnosti isprava na temelju kojih kupac tvrdi da ima tražbine te je ovršenik u tom smislu predložio provođenje dokaza uvidom u predmetni spis. Uvidom u zemljišnoknjižne izvatke sud je mogao i utvrditi postojanje upisane zabilježbe spora.

Odredbom članka 114. OZ-a propisano je:

(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.

Odredbom članka 115. OZ-a propisano je:

(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.

Sud je oslobođenjem od plaćanja kupovnine omogućio kupcu B2 da protivno odredbama čl. 114. i 115. OZ-a namiri svoja sporna potraživanja prije nego što je okončan spor. Sud nije mogao prije pravomoćnog okončanja spora odlučiti niti o namirenju tražbina B2 niti o oslobođenju od plaćanja kupovnine čime se faktično namiruju tražbine B2 odnosno vrši se prijeboj potraživanja ovršenika s osnove kupovnine i spornih tražbina B2.

Nadalje, sud nije mogao iz otvorenih stavaka, kao jednostrane isprave, utvrditi tražbinu B2, a koja tražbina je osporena.

VI Sud je propustio i primijeniti odredbe koje se odnose na zajedničke (simultane hipoteke)

Odredbom čl. 116. OZ-a propisano je: „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.“

Odredbom čl. 41. ZZK-a propisano je:

(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).

(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.

(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.

(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.

Sud je propustio postupiti po citiranim odredbama, odnosno nije utvrdio jesu li prodane sve nekretnine koje su obuhvaćene zajedničkim hipotekama.

VII Slijedom svega navedenog, umješac predlaže usvojiti žalbu te ukinuti pobijano rješenje Općinskog suda u Crikvenici, posl. br. Ovr-971/2019 od 12. listopada 2023. godine i predmet vratiti na ponovni postupak.

U Rijeci, 03. siječnja 2024. godine

Umješac p.p.