



Posl.br.17.Ovr.446/2013

REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Dubrovniku  
Dr. Ante Starčevića 23

## R E P U B L I K A   H R V A T S K A

### R J E Š E N J E   O   D O S U D I

Općinski sud u Dubrovniku, po sucu tog suda Petroneli Jakobušić, u a na prijedlog više sudske savjetnice specijalista Ane Poljanić, pravnoj stvari ovrhovoditelja CONSULTANTS d.o.o. za menadžment, projektiranje, prostorno planiranje i stručni nadzor u graditeljstvu, OIB 69691931390, kojeg zastupa Mirka Babić Delić, odvjetnica u Zagrebu, protiv ovršenika ad.1. stečajne mase KONEL d.o.o. za proizvodnju, građevinarstvo, trgovinu i turizam – u stečaju, OIB 68436145137, Put od Cavtata 41, Cavtat kojeg zastupa stečajna upraviteljica stečajne mase Ivanka Sušić, a nju Vladimir Treščec, odvjetnik u Zagrebu i ad.2. SAXUM d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge – u stečaju, OIB 44100867545, kojeg zastupa stečajni upravitelj Maroje Stjepović, a njega Hrvoje Katušić, odvjetnik u Dubrovniku, radi ovrhe na nekretnini, dana 07. lipnja 2021.g.

r i j e š i o   j e

#### I/ Nekretnine

- 1) 4967/7267 dijela prava vlasništva čest.zem. 156/5, 156/6, 156/8, 156/9, 156/10, 161/1, 162/1, 162/2, 162/3, 162/4, 162/5, 1770/6 z.ul. 680 k.o. Cavtat upisane kao vlasništvo Saxum d.o.o. u stečaju (ovdje ovršenika ad.2.) dosuđuju se ovrhovoditelju za iznos od 11.239.391,33 kune
- 2) 1400/7167 dijela prava vlasništva čest.zem. 156/5, 156/6, 156/8, 156/9, 156/10, 161/1, 162/1, 162/2, 162/3, 162/4, 162/5, 1770/6 z.ul. 680 k.o. Cavtat upisane kao vlasništvo Konel d.o.o. u stečaju (ovdje ovršenika ad.1.) dosuđuju se ovrhovoditelju za iznos od 3.167.938,00 kune

II/ Temeljem čl. 107. st.3. 4 i 5. OZ-a ovrhovoditelj je oslobođen polaganja kupovnine za nekretnine iz toč.I/1 i I/2. jer tražbina istog prema ovršenicima ad.1. i ad.2. prelazi iznos kupovnine za navedene nekretnine.

III/ Nakon pravomoćnosti ovog rješenja izvršit će se upis prava vlasništva ovrhovoditelja -kupca na nekretninama iz st. I/ 1 i I/2 ovog rješenja u zemljišnoj knjizi te brisanje tereta na istima i to:

- založnog prava na korist ovrhovoditelja pod posl.br.Z.151/09, kao i upise o prijenosu založnog prava pod Z.439/2016 i Z.14268/2018
- na nekretnini iz toč.I/2 osiguranje prisilnim zasnivanjem založnog prava upisano pod Z.1825/2012 i Z.707/2013
- zabilježbu ovog ovršnog postupka pod posl.br.Z.9059/2019

IV/ Nakon pravomoćnosti ovog rješenja, nekretnine će se predati ovrhovoditelju - kupcu o čemu će biti odlučeno posebnim zaključkom o predaji nekretnine.

V/ Ovo rješenje će se dostaviti Zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda kojem se nalaže zabilježba dosude prodane nekretnine iz st. I/ izreke ovog rješenja temeljem čl. 89. Zakona o zemljišnim knjigama.

VI/ Ovo će se rješenje objaviti na oglasnoj ploči ovoga suda te se smatra da je isto dostavljeno svim osobama kojima je dostavljen i zaključak o prodaji, te svim sudionicima koji su sudjelovali na dražbi, istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči.

VII/ Odbija se zahtjev ovršenika ad.1. da se ovrhovoditelju odbije pravo na oslobađanje od polaganja kupovnine za nekretninu iz toč.I/2 i to u iznosu od 283.330,23 kune.

VIII/ Odbija se zahtjev ovršenika ad.2. da se ovrhovoditelju odbije pravo na oslobađanje od polaganja kupovnine za nekretninu iz toč.I/1 i to u iznosu od 760.409,01 kune.

### Obrazloženje

1. Na temelju zaključka o prodaji održana je dana 27. svibnja 2021.g. prva usmena javna dražba za prodaju nekretnina ovršenika pobliže opisanih u toč. I/ izreke ovog rješenja.

2. Vrijednost nekretnine je utvrđena zaključkom o prodaji, a na prvoj dražbi se nekretnine nisu mogle prodati za manje od 2/3 utvrđene vrijednosti, Na javnoj dražbi kao jedini ponuditelj za nekretnine se javio ovrhovoditelj, ujedno i založni vjerovnik s prvenstvom namirenja. Nakon što je ponuda ovrhovoditelja utvrđena najpovoljnijom isti je zatražio da bude oslobođen od polaganja kupovnine, te u spis priložio obračun potraživanja iz kojeg je vidljivo da njegova tražbina prema svakom od ovršenika iznosi više od iznosa cijene za koji mu je pojedini dio nekretnine u vlasništvu svakog od ovršenika dosuđen.

3. Temeljem čl. 103. I 106. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/2012 i 25/2013, u daljnjem tekstu: OZ) je odlučeno kao u izreci pod st. I/, dok se odluka iz st. VI/ i VII/ izreke temelji na odredbi čl. 108. OZ-a.

4. Nakon postavljenog zahtjeva za oslobođenjem od polaganja kupovnine ovršenik ad.2. je naveo da je suglasan sa prijebojem iznosa od 10.478.982,32 kune, no za preostali iznos od 760.409,01 kune smatra da ne može biti predmetom prijeboja jer se tim iznosom imaju namiriti troškovi iz čl. 254 Stečajnog zakona, te navodi na što se odnose (trošak izrade elaborata, povrat predujma predlagatelju stečajnog postupka, trošak zastupanja po odvjetniku u ovom postupku, troškovi vođenja knjigovodstva, naknade banci i za šume, materijalni troškovi i u najvećem iznosu trošak nagrade stečajnog upravitelja).

5. Ovršenik ad.1. također smatra da se iznosi tražbine i kupovnine ne mogu prebiti (odnosno u ovršnom postupku ne može se ovrhovoditelja osloboditi od polaganja kupovnine) i to za iznos od 283.330,23 kune (koji se odnosi na naknadu za rad stečajnog upravitelja i doprinose za istu, predujam za vještačenje i trošak zastupanja po odvjetniku u ovom predmetu). U predanom podnesku stečajna upraviteljica poziva se na odredbe čl. 170 i 164.st.2. "starog" Stečajnog zakona, čl. 99.st.3., čl. 102.st.1., 106.st.4. Ovršnog zakona te čl.441 "novog" Stečajnog zakona.

6. Čl. 107. Ovršnog zakona propisuje da ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko njegova tražbina ili manje (st.1.). Odredbe navedenog stavka primjenjuju se i kada 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 sukladno čl. 113 OZ-a (st.3.). O oslobođenju kupca od prava na polaganje kupovnine prema odredbama tog članka odlučuje sud na temelju zahtjeva kupca postavljenog najkasnije na ročištu za dražbu, u rješenju o dosudi (st.5.)

7. Nesporno je da je ovrhovoditelj pravovremeno postavio zahtjev za oslobođenje od polaganja kupovnine, također stranke su učinile nespornim i njegovo pravo na takav zahtjev u dijelu koji se ne odnosi na iznose koje su ovršenici zatražili da se kupovina položi i da se taj iznos uplati njima.

8. Zahtjeve ovršenika ad.1. i ad.2. sud smatra neutemeljenim, te ih je trebalo odbiti kao u toč. VII i VIII izreke rješenja, a prihvatiti zahtjev ovrhovoditelja za oslobođenjem od polaganja kupovnine kao u toč. II i IV. rješenja.

9. Naime, pitanje primjene prava na oslobođenje od polaganja kupovnine u slučajevima kada je ovršenik pravna osoba u stečaju dovodilo je do različite prakse prvostupanijskih i drugostupanijskih sudova. Odlukom Vrhovnog suda Republike Hrvatske posl.br.Rev.895/2020 od 08. rujna 2020.g. isti sud zauzeo je stav radi jedinstvene primjene prava, a povodom revizije koju je izjavio ovršenik – pravna osoba u stečaju. U navedenoj odluci Vrhovni sud navodi: *"Stoga pravilno zaključuje sud drugog stupnja da se ovršni postupak, nakon preuzimanja postupka od strane stečajnog upravitelja dužnika – ovršenika, nastavlja pred Općinskim sudom i to po pravilima ovršnog postupka. Obzirom na tu činjenicu nižestupanijski sudovi su pravilno primijenili odredbu čl. 100.a. st.1. OZ (koja odredba je sadržajno identična*

odredbi čl.107. st.1. OZ 2012 op.a.) *Prema toj odredbi u slučaju kada je ovrhovoditelj i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, isti nije fužan položiti kupovninu ako kupovna iznosi jednako kao i njegova ovršna tražbina ili manje od toga. St.3. daje isto pravo i založnim vjerovnicima kao kupcima, budući da je tom odredbom propisano da se navedena odredba primjenjuje i kada je kupac osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovnine, time da su te osobe dužne položiti iznos koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine u smislu čl. 106.OZ (sada 113 op.a.)....Prema stavu revizijskog suda u slučaju kada sam SZ upućuje na primjenu pravila ovršnog postupka u ovom slučaju, samo vođenje stečajnog postupka nad ovršenikom ne dovodi do stavljanja izvan snage, odnosno ne dovodi do nemogućnosti primjene pojedinih odredbi OZ kojima se uređuje postupak ovrhe na nekretnini, konkretno prodaje nekretnine, te prava na oslobođenje od polaganja kupovnine, odnosno dijela kupovnine (dio koji je umanjen za potraživanje koje kupac ima). Do primjene čl. 164.a. SZ odnosno 170 SZ došlo bi u situaciji kada bi ovršni sud prodajom ostvario novčana sredstva koja su veća od tražbine ovrhovoditelja odnosno osoba koje imaju pravo prvenstvenog namirenja. Treba dodati da u situaciji kada je ovršni sud donio rješenje o ovrši, proveo zabilježbu ovrhe u zemljišnoj knjizi, donio zaključak o prodaji, odredio uvjete prodaje, odredio visinu jamčevine, proveo javnu dražbu ili neposredno prodao nekretninu, donio rješenje o dosudi, odredio brisanje tereta i prava na nekretnini koja je bila prodana u ovršnom postupku, donio zaključak o predaji nekretnine, nisu nastali nikakvi troškovi unovčenja nekretnine u stečajnom postupku. Čak štoviše kada bi se prihvatio shvaćanje revidenta vjerovnici, osim što moraju snositi troškove ovršnog postupka, morali bi platiti i troškove koji nisu ni nastali, niti su učinjeni u okviru ovršnog postupka, a nisu nastali niti u stečajnom postupku."*

Ovršenici ad.1. i ad.2. u ovom postupku nisu ni tražili uplatu paušalnog iznosa od 5% od postignute cijene za namirenje troškova unovčenja (što bi u slučaju ovršenika ad.1. iznosilo 158.396,90 kuna, a u slučaju ovršenika ad.2. iznos od 561.969,56 kune, ne iznosi koji su zatraženi) temeljem čl. 164.a. Stečajnog zakona, već traži naknadu troškova koji se odnose na nagradu stečajnog upravitelja, kao i trošak zastupanja po odvjetniku u ovom predmetu, a ovršenik ad.1. i troškove predjuma plaćenog za vještačenje po sudskom vještaku. Ovršenik ad.1. pritom se poziva i na odredbe čl. 99. st.3, čl. 102.st.2. i 106.st.4. OZ-a, dovodeći ih u vezu sa već navedenim čl. 164.a. SZ-a. Navedene odredbe Ovršnog zakona (Narodne novine br.112/12, 25/13) koji se primjenjuje u ovom predmetu odnose se na polaganje jamčevine, prodajnu cijenu i polaganje kupovnine, konkretno na slučaj kada osoba koja je prethodno bila oslobođena od polaganja jamčevine kupi nekretninu i u roku ne uplati kupovninu (što dovodi do ponovnog zakazivanja dražbe ), da se istu prilikom nove prodaje obveže na uplatu jamčevine, a koje odredbe ni po čemu nisu primjenjive u ovom slučaju. Ovršenik ima pravo na dio kupovnine samo u slučaju da ona iznosi više od tražbine ovrhovoditelja, što se utvrđuje tek u fazi namirenja. Čak ni troškovi zastupanja ovrhovoditelja ne spadaju u prioritetne troškove već u ostale, a pogotovo ne ovršenikovi. Dakle, s obzirom na stav Vrhovnog suda prema kojem je ovršni sud na njegov pravovremen zahtjev ovrhovoditelja koji je ili jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine (što ovrhovoditelj jest u slučaju ovršenika ad.2.) ili je založni

vjerovnik koji se namiruje prije svih ostalih (što je ovrhovoditelj u slučaju ovršenika ad.1.) ovlašten u cijelosti osloboditi od polaganja kupovnine, ukoliko ona iznosi jednako ili manje od njegove tražbine, sud je tako i postupio, te ovrhovoditelja u cijelosti oslobodio od obveze polaganja kupovnine a ovršenike odbio sa njihovim zahtjevima u cijelosti.

10. Stavak VI/ izreke ovog rješenja u dijelu koji se odnosi na brisanje založnih prava na prodanim nekretninama se temelji na odredbi čl. 86. st. 1. i 2. i čl. 108. st. 1. OZ-a dok je sukladno čl. 89. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07 i 152/08) sud odlučio kao u st. VIII/ izreke ovog rješenja.

U Dubrovniku, 7. lipnja 2021.g.

Sudac  
Petronela Jakobušić

Odluku je izradila viša sudska savjetnica specijalist Ana Poljanić.

Uputa o pravnom lijeku:

Smatrat će se da je ovo rješenje dostavljeno svim osobama kojima je dostavljen zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od njegova isticanja na oglasnoj ploči suda. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici preda pisani otpravak rješenja (čl. 103. st. 5. OZ-a).

Protiv ovog rješenja imaju pravo žalbe stranke i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji (čl. 105. OZ-a) u roku od 8 dana koji počinje teći najkasnije istekom roka od tri dana od isticanja rješenja na oglasnoj ploči suda. Žalba se

podnosi ovome sudu pisano u dovoljnom broju primjeraka za sud i stranke, a o žalbi odlučuje nadležni Županijski sud

DNA:

1. Oglasna ploča suda 3 dana
2. ZK-odjel radi zabilježbe dosude

Na zahtjev u pisarnici uručiti: svim osobama kojima je dostavljen zaključak o prodaji

Broj zapisa: **eb2fb-b674e**

Kontrolni broj: **0318c-3b9ae-3a68b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=PETRONELA JAKOBUŠIĆ, L=DUBROVNIK, O=OPĆINSKI SUD U DUBROVNIKU, 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 sud u Dubrovniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.