



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU
Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 23

Posl. br. 6-St.151/2019-220

REPUBLIKA HRVATSKA RJEŠENJE

Trgovački sud u Dubrovniku, po stečajnom sucu tog suda Srđanu Gavraniću, kao sucu pojedincu, u stečajnom postupku nad dužnikom ZAKUP društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, ugostiteljstvo i usluge, Split, Zrinjsko-Frankopanska 68, MBS: 040151588, OIB: 25139341637, zastupano po stečajnom upravitelju Franu Krišto iz Splita, izvan ročišta, dana 15. travnja 2021. godine

r i j e š i o j e

I. Odbija se prijedlog KRUŠĆICA d.o.o. iz Splita donijeti rješenje o ovrsi koje glasi:

"I. Na temelju ovršne isprave i to Zaključka Trgovačkog suda u Dubrovniku, poslovni broj St. 151/19 od 16. veljače 2021. godine nalaže se Ivici Franuliću, Nerežišća, Vela Farska 16, OIB: 15776385581 da bez odgode isprazni i preda u posjed ovrhovoditelju kao kupcu KRUŠĆICA d.o.o., Split, Mažuranićevo šetalište 1, OIB: 23715687607 nekretnine položene uz sjeverni rub parkinga Hotela Corner u Splitu, označene katastarske čestice:

- čest. zem. 6203/21 k.o. Split, a koja nekretnina je prikazana na Geodetskoj skici identifikacije od 12. kolovoza 2020. godine izrađenoj od strane ovlaštenog inženjera geodezije Damira Vira, kao LIK H i LIK M, koji zajedno čine 116 m2 upisane površine iste nekretnine:

- čest. zem. 6203/22 k.o. Split, a koja nekretnina je prikazana na Geodetskoj skici identifikacije od 12. kolovoza 2020. godine, izrađenoj od strane ovlaštenog inženjera geodezije Damira Vira, kao LIK F i LIK L, koji zajedno čine 114 m2 upisane površine iste nekretnine,

u naravi garažni objekt i ostava sa okolnim zemljištem.

II. Radi ostvarenja tražbine ovrhovoditelja KRUŠĆICA d.o.o., Split, Mažuranićevo šetalište 1, OIB: 23715687607 na činjenje iz točke I. ovog rješenja, a na temelju rješenja ovog suda posl.br. St. 151/2019-172 od 23. prosinca 2020. godine i zaključka ovog suda posl.br. St. 151/2019-207 od 16. veljače 2021. godine određuje se

o v r h a

ispražnjenjem i udaljenjem ovršenika Ivica Franulića, OIB: 15776385581 ili drugih osoba, te uklanjanjem svih njegovih stvari s nekretnine označene katastarske čestice:

- čest. zem. 6203/21 k.o. Split, a koja nekretnina je prikazana na Geodetskoj skici identifikacije od 12. kolovoza 2020. godine izrađenoj od strane ovlaštenog inženjera

geodezije Damira Vira, kao LIK H i LIK M, koji zajedno čine 116 m2 upisane površine iste nekretnine:

- čest. zem. 6203/22 k.o. Split, a koja nekretnina je prikazana na Geodetskoj skici identifikacije od 12. kolovoza 2020. godine, izrađenoj od strane ovlaštenog inženjera geodezije Damira Vira, kao LIK F i LIK L, koji zajedno čine 114 m2 upisane površine iste nekretnine,

u naravi garažni objekt i ostava sa okolnim zemljištem,

tako što će nakon što udalji osobe i ukloni stvari s opisanih nekretnina, predati nekretnine u slobodan i nesmetan posjed kupcu, odnosno ovrhovoditelju KRUŠĆICA d.o.o., Split, Mažuranićevo šetalište 1, OIB: 23715687607, s tim da će se pokretnine koje se zateknu na tim nekretninama, a koje su vlasništvo ovršenika, predati ovršeniku ako on bude prisutan, dok će se u protivnom te pokretnine predati na čuvanje ovrhovoditelju, na trošak ovršenika.

Ispraznjenju i predaji nekretnina može se pristupiti nakon proteka roka od 8 dana o dana dostave rješenja o ovrsi ovršeniku i prije njegove pravomoćnosti. Osobama koje sprječavaju ili ometaju provedbu ovrhe, sud će ako to bude potrebno izreći novčanu kaznu ili zatvorsku kaznu sukladno odredbama Ovršnog zakona.

Pri provedbi ovrhe primijeniti će se odredbe članka 47. Ovršnog zakona.

Protiv osoba koje ometaju provedbu ovrhe, sud će, ako to bude potrebno, temeljem čl. 256. st. 3. u svezi s čl. 16. Ovršnog zakona izreći novčane kazne ili odrediti pritvor.

III. Provedba ovrhe iz točke II. izreke ovog rješenja povjerava se Općinskom sudu u Splitu.

IV. Radi naplate troškova ovog ovršnog postupka u iznosu 1.250,00 kuna uvećano za zatezne kamate po topi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekuće od dana donošenja ovog rješenja o ovrsi pa sve do naplate, određuje se

o v r h a

zaplijenom, procjenom, oduzimanjem, otpremanjem pokretnina ovršenika koje se nalaze na nekretninama iz točke I. ovog rješenja o ovrsi, povjeravanjem istih na čuvanje ovrhovoditelju, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.

Ovršeniku je zabranjeno raspolaganje zaplijenjenim stvarima (čl. 142. st. 1. Ovršnog zakona).

Ovršenik se upozoravaju na kaznene posljedice u smislu članka 241. Kaznenog zakona Republike Hrvatske ako povrijede zabranu raspolaganja zaplijenjenim stvarima (članak 142. st. 2. Ovršnog zakona).

Ovrhovoditelj stječe založno pravo na popisanim pokretninama ovršenika."

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda posl.br. St.2003/2016-24 od 13. ožujka 2018. godine otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom. U stečajnoj masi nalazi se imovina pobježe opisana u točki I. izreke ovog rješenja zajedno s upisanim teretima tj. razlučnim pravom.

Rješenjima ovog suda posl.br. St. 2003/2016-43 od 10. srpnja 2018. godine i posl.br. St. 151/2019-65 od 31. svibnja 2019. godine odlučeno je o prodaji imovine u stečajnom postupku na usmenoj javnoj dražbi, a zaključkom posl.br. St. 151/2019-136 od 10. rujna 2020. godine utvrđena je početna vrijednost, te uvjeti prodaje i dostavljen je zahtjev Financijskoj agenciji za prodaju. Nakon što je Financijska agencija provela elektroničku javnu dražbu rješenjem ovog suda posl.br. posl.br. St. 151/2019-172 od 23. prosinca 2020. godine (između ostale) kupcu KRUŠĆICA d.o.o., Split, Mažuranićevo šetalište 1, OIB: 23715687607, dosuđena je imovina navedena u točki I. i II. izreke ovog rješenja, a zaključkom ovog suda posl.br. St. 151/2019-207 od 16. veljače 2021. godine ista imovina je predana kupcu i određen je upis te imovine u zemljišnim knjigama na ime kupca.

Podneskom dostavljenim elektronskim putem ovrhovoditelj kupac KRUŠĆICA d.o.o., Split, u bitnome navodi da je zaključkom o predaji posl.br. St. 151/2019-207 od 16. veljače 2021. godine određeno da se ovrhovoditelju predaju u vlasništvo i posjed nekretnine navedene u točki I. i II. izreke ovog rješenja, ali da od donošenja tog zaključka ovrhovoditelj nije stupio u posjed navedenih nekretnina, budući da ovršenik predmetne nekretnine koristi za svoje potrebe bez bilo kojeg pravnog osnova, pa kako su nekretnine prodane u stečajnom postupku prema pravilima ovršnog postupka, predlaže odrediti ovrhu ispražnjenjem i predajom, te ovrhu radi naplate troškova.

Prema čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, dalje u tekstu SZ) nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama. Temeljem čl. 131. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, dalje u tekstu: OZ) sud će na prijedlog kupca, nakon što donese zaključak o predaji nekretnine kupcu, narediti drugim osobama koje ne raspolazu valjanim pisanim pravnim temeljem za korištenje nekretnine da je bez odgode predaju kupcu i u istom rješenju odrediti protiv tih osoba ovrhu ispražnjenjem i predajom nekretnine. Stoga je trgovački sud koji je donio zaključak o predaji nekretnine kupcu, ima ovlaštenje, u cilju ostvarivanja svrhe postupka i zaštite prava kupca koji je postao vlasnikom nekretnina prodanim u stečajnom postupku, odrediti ispražnjenje i predaju u posjed nekretnine koju je zaključkom predao kupcu.

U konkretnom slučaju kupac u stečajnom postupku KRUŠĆICA d.o.o., Split, navodi da ne može uzeti u posjed predmetne nekretnine, jer je u posjedu nekretnina ovršenik kao treća osobe.

Stečajni upravitelj u svom očitovanju dostavljenom elektronskim putem 7. travnja 2021. (list spisa 1684-1694) navodi da je uvidom na licu mjesta utvrdio stvarno stanje i da predmetne nekretnine oznake:

- čest. zem. 6203/21 k.o. Split, koja nekretnina je prikazana na Geodetskoj skici identifikacije od 12. kolovoza 2020. godine izrađenoj od strane ovlaštenog inženjera geodezije Damira Vira, kao LIK H i LIK M, koji zajedno čine 116 m² upisane površine iste nekretnine i

- čest. zem. 6203/22 k.o. Split, koja nekretnina je prikazana na Geodetskoj skici identifikacije od 12. kolovoza 2020. godine, izrađenoj od strane ovlaštenog inženjera geodezije Damira Vira, kao LIK F i LIK L, koji zajedno čine 114 m² upisane površine iste nekretnine, a koje u naravi predstavljaju garažni objekt i ostava sa okolnim zemljištem, predstavljaju rubni dio parkirališta hotela Corner u Splitu sa sjeverne strane i južnu stranu susjedne stambene zgrade, te da je predmetna garaža prva u nizu svih garaža, ali da je za razliku od svih ostalih garaža koje se nalaze ispod stambene zgrade i izgrađene su istovremeno kada i zgrada, ova garaža sagrađena naknadno, što je vidljivo na licu mjesta i da je novije izgradnje, te da je izgradnja garaže, ostave i zida od prije oko 10 godina i stečajni upravitelj navodi da je gradnja nelegalna.

Temeljem čl. 152. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćen tekst, dalje u tekstu: ZV) zgrada koju netko bez znanja i volje vlasnika zemljišta izgradi na tuđem zemljištu pripada vlasniku tog zemljišta i vlasnik ima pravo zahtijevati da mu se preda u posjed njegovo zemljište sa zgradom, a graditelj može od vlasnika tražiti naknadu, ako je na to ovlašten po pravilima obveznoga prava. Zgradom se smatra svaki građevinski objekt koji se razmjerno trajno povezao sa zemljišnom česticom na njezinoj površini ili ispod nje, s time da je zgrada izgrađena kad je dovedena u takvo stanje da ju je moguće rabiti za svrhu kojoj takve zgrade redovito služe (čl. 152. st. 5. ZV).

Međutim, sukladno čl. 153. ZV, ako je vlasnik zemljišta znao za građenje, a nije bez odgode zabranio daljnju gradnju poštenom graditelju, zemljišna čestica sa zgradom koja je na njoj izgrađena pripada graditelju, a prijašnji vlasnik zemljišta ima samo pravo zahtijevati naknadu tržišne vrijednosti zemljišta. Temeljem čl. 154. ZV ako graditelj nije bio pošten, zgrada pripada vlasniku zemljišta i kad nije bez odgode zabranio gradnju, a graditelj je ovlašten o svom trošku uspostaviti prijašnje stanje i uzeti za sebe svoj materijal koji je ugradio u zgradu, ali ne nakon što protekne rok u kojem bi po pravomoćnosti odluke suda trebao dobrovoljno predati posjed zemljište sa zgradom njezinu vlasniku. Prema postojećoj sudskoj praksi (VSH: GŽ 2858/71 od 03.11.1971, GŽ-2584/71 od 03.01.1971., Gzz-82/75 od 24.09.1975., GŽ-4375/76 od 14.12.1977.) ako je graditelj gradio na tuđem zemljištu unatoč izričitoj zabrani vlasnika zemljišta, iako je znao ili je barem morao znati da je on vlasnik spornog zemljišta, pa graditelj nije bio pošten graditelj na tom zemljištu, vlasnik zemljišta je ovlašten, po svom izboru, tražiti povrat zemljišta s kućom čiju je vrijednost istovremeno dužan platiti graditelju, osim ako se radi o neznatnoj vrijednosti, ili tražiti novčanu naknadu za izgubljeno zemljište.

U konkretnom slučaju, u ovoj fazi postupka, sud nema nedvojbeni dokaz da je graditelj (ovršnik ili njegov pravni prednik) gradio kao poštenu ili nepoštenu graditelja. Stoga sud nema nesporno utvrđeno činjenično stanje na temelju kojeg bi mogao donijeti odluku o ovrsi ispražnjenjem i predajom, te uklanjanjem svih stvari ovršenika s predmetnih nekretnina.

Ovom sudu je malo vjerojatno da stečajni dužnik kao vlasnik predmetnog zemljišta (i u zemljišnim knjigama upisani vlasnik), prije otvaranja stečajnog postupka nije znao (ili barem morao znati) da graditelj gradi na njegovom zemljištu i da se (ako graditelj gradi bez njegovog znanja i volje) nije tome protivio. Stoga ovaj sud ne može isključiti mogućnost da je graditelj gradio uz znanje vlasnika koji se tome nije protivio i bez odgode zabranio dalju gradnju, a u tom slučaju bi predmetne nekretnine pripale u vlasništvo graditelju, a prijašnji

vlasnik ima pravo na naknadu tržišne vrijednosti zemljišta, pa predlagatelj (kupac, ovrhovoditelj) nema pravo tražiti ispražnjenje i predaju.

Ako je graditelj doista bio nepošten predlagatelj (kupac, ovrhovoditelj) može tražiti povrat zemljišta s kućom, ali uz istovremeno plaćanje graditelju vrijednosti zemljišta, a u konkretnom slučaju predlagatelj ne nudi plaćanje vrijednosti zemljišta.

Predloženom ovrhom se traži i "uklanjanjem svih njegovih stvari s nekretnine". Kako se u konkretnom slučaju može raditi samo o čvrstom, a ne montažnom objektu, do uklanjanja "njegovih stvari" može doći samo rušenjem. No, prema čl. 153. i 154. st. 1. ZV ne može vlasnik zemljišta uvijek tražiti rušenje objekta odnosno uspostavu prijašnjeg stanja. Prema čl. 154. st. 1. ZV ako vlasnik zemljišta nije odmah zabranio gradnju nepoštenom graditelju nema pravo tražiti uspostavu prijašnjeg stanja (rušenje objekta).

Prema čl. 155. ZV ako je građenjem zgrade prekoračena međa i zahvaćen dio susjednoga zemljišta uz među, vlasnik susjednoga zemljišta ima pravo zahtijevati uspostavu prijašnjega stanja, a dok se potpuno ne provede uspostava prijašnjega stanja, uzima se da je vlasniku zgrade do opoziva dana stvarna služnost imati dio svoje zgrade na susjednom zemljištu. Vlasnik zemljišta na kojem se nalazi dio tuđe zgrade ima pravo na naknadu u visini zakupnine (novčana renta) za zahvaćeno zemljište, koju je svagdašnji vlasnik zgrade dužan plaćati vlasniku opterećenoga zemljišta, sve dok na tom zemljištu postoji dio zgrade, čime se ne dira u pravo na naknadu pretrpljene štete. Vlasnik zemljišta na kojem je izgrađen dio tuđe zgrade ima pravo zahtijevati da vlasnik zgrade otkupi cijelo njegovo zemljište po tržišnoj cijeni, što može zahtijevati i vlasnik zgrade koji je bio pošten graditelj, ako je vlasnik zemljišta zahtijevao uspostavu prijašnjega stanja, a ta nije moguća bez znatnije štete za ostali dio zgrade ili nerazmjerno velikih troškova.

U konkretnom slučaju sud nema nedvojbenih dokaza jesu li predmetne garaža i ostava i cijelosti ili djelomično izgrađene na predmetnim nekretninama, te radi li se o prekoračenju međe, pa (uz već ranije navedeni nedostatak nedvojbenih dokaza da li se radi o poštenom ili nepoštenom graditelju) sud ne može sa sigurnošću utvrditi osnovanost ovršnog prijedloga.

Temeljem čl. 21. OZ i čl. 10. SZ u ovom postupku na odgovarajući način se primjenjuju odredbe Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, dalje u tekstu: ZPP). Sukladno čl. 219. ZPP predlagatelj je dužan iznijeti činjenice i predložiti dokaze na kojima temelji svoj zahtjev. Ako sud na temelju dokaza ne može sa sigurnošću utvrditi neku činjenicu, o postojanju činjenice zaključit će primjenom pravila o teretu dokazivanja. Predlagatelj nije priložio nedvojbene dokaze u prilog utemeljenosti svog traženja.

Zbog navedenog, na temelju spomenutog propisa, odlučno je kao u izreci.

U Dubrovniku, 15. travnja 2021. godine

Stečajni sudac:

Srđan Gavranić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja dopušteno je izjaviti žalbu. Žalba se izjavljuje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana od primitka rješenja putem ovog suda u 3 istovjetna primjerka pozivom na gornji poslovni broj spisa. Primitak ovog rješenja računa se sukladno čl. 12. Stečajnog zakona istekom osmog dana od dana objave na e-Oglasnoj ploči. Žalba ne odgađa provedbu rješenja (čl. 19. st. 3. SZ).

DN-a (15.04.2021):

- punomoćniku predlagatelja,
- stečajnom upravitelju,
- mrežna stranica e oglasna ploča.

Broj zapisa: **eb2f9-ccf2e**

Kontrolni broj: **09ddd-c3f1e-cf956**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=SRĐAN GAVRANIĆ, L=DUBROVNIK, O=TRGOVAČKI 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, **Trgovački sud u Dubrovniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.