

Odvjetnik Emil Šeparović
Split, Mažuranićevo šetalište br.2.
Tel/fax:021-343-416
Mob.091-563-2386
Separovic.Emil@xnet.hr

Ovr-1826/22

**OPĆINSKOM SUDU
S P L I T**

za

ŽUPANIJSKI SUD

Ovrhovoditelj: OTP BANKA d.d. sa sjedištem u Splitu, Domovinskog rata 61,
OIB:52508873833, zastupani po pun. Borisu Bulju odvjetniku u Splitu.

Ovršenik: MV-LIP d.o.o. u stečaju iz Sinja, Miljenka Buljana 1, Sinj, OIB:90647427088,
zastupani po stečajnom upravitelju Mateu Puljiću iz Splita, Gundulićeva 26 a,

**Sudionik/ponuditelj: JANDRE BARIŠIĆ iz Splita, Gosle od Karmela 39,
OIB:61115889746, po pun. Emilu Šeparoviću, odvjetniku u Splitu.**

ŽALBA SUDIONIKA/PONUĐITELJA

**Na rješenje Općinskog suda u Splitu
Ovr-1826/22 od 12.07.2022 god.**

x 4

I Imenovani sudionik/ponuditelj po svom punomoćniku u otvorenom zakonskom roku izjavljuje žalbu na rješenje Općinskog suda u Splitu, posl.br. Ovr-1826/22 od 12.07.2022 god. koje je rješenje punomoćnik imenovanog sudionika/ponuditelja zaprimio dana 19.07.2022 god.

Žalba se izjavljuje zbog bitne povrede postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja te zbog pogrešne primjene materijalnog prava.

Pobijanim rješenjem odbijen je zahtjev žalitelja za vraćanje uplaćene jamčevine za nekretnine označene kao: 66/806 dijela (7.etaža), koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom apartmana br.12 na I. katu, sjever objekta A.2.1. i nekretnine 124/806 dijela (8.etaža), koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom apartmana br.13, na II katu, jug objekta A.2.1., koje obje nekretnine (apartmani) sa nalaze u zgradi sagrađenoj na čest.zem.2625/961, .Z.U.1729, K.O.Nečujam, K.O.Grohote.

U obrazloženju pobijanog rješenja prvostupanjski sud se u stavku 7. poziva na odredbu čl.100, st.3. Ovršnog zakona (N.N. BR.57/96, 29/99, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05 i 67/08 dalje OZ-a), koji se u ovom slučaju po stajalištu prvostupanjskog suda primjenjuje, koja odredba kaže da će se iz položene jamčevine namiriti troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji, s time da odredba čl.94, st.4. OZ-a propisuje da će se ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena jamčevina vratiti odmah nakon zaključenja javne dražbe.

Po tumačenju prvostupanjskog suda to znači da je sud sve jamčevine trebao vratiti svim ostalim ponuditeljima osim žalitelja, jer je rješenjima o dosudi donesenima odmah nakon zaključenja javne dražbe od 31.listopada 2019 god. njihove ponude nisu bile prihvaćene.

Nakon vraćanje jamčevina sukladno odredbi čl.94, st.4. OZ-a da je jedina jamčevina iz koje se mogu namiriti troškovi nove prodaje ona od ponuditelja čija je ponuda na javnoj dražbi prihvaćena – u ovom slučaju jamčevina žalitelja.

Stajalište prvostupanskog suda iz pobijanog rješenja je u cijelosti neosnovano.

Sukladno zakonskim odredbama i sudskoj praksi sud je o povratu jamčevine ponuditeljima trebao odlučiti tek kada nekretnina bude prodana obzirom da će iznos koji se zadržava ili vraća ovisiti o troškovima nove prodaje (dražbe) i razlici između kupovnine koju su ponudili ponuditelji i one po kojoj će nekretnina biti prodana.

Pored toga, prvostupanski je sud u ovom slučaju na štetu žalitelja pogrešno primijenio odredbe Ovršnog zakona R.H., jer nakon odustajanja žalitelja kao najboljeg ponuditelja nije odredio novu prodaju sukladno st.2. Čl.100 Ovršnog zakona (N.N. BR.57/96, 29/99, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05 i 67/08 dalje OZ-a), uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom, tako što nije pozvao zainteresirane ponuditelje rješenjem ponovno na uplatu jamčevine.

II U ovoj pravnoj stvari je prethodno rješenjem Županijskog suda u Rijeci posl.broj Gž Ovr-116/2022 od 07.04.2022 god. uvažena žalba sudionika-ponuditelja Jandre Barišića te je ukinuto rješenje Općinskog suda u Splitu, posl.br. Ovr-2612/18 od 09.02.2021 god. u dijelu točke IV. izreke u kojem je odbijen dio zahtjeva sudionika-ponuditelja za povrat uplaćenog osiguranja.

No predmetno rješenje nikada nije dostavljeno imenovanom sudioniku-ponuditelju, već je isti za postojanje tog rješenja saznao tek nakon što se prvostupanski sud u pobijanom rješenju referirao na isto, čime je u odnosu na žalitelja od strane prvostupanskog suda načinjena bitna povreda postupka iz čl.354, st.2. točka 6, Z.P.P.-a.

Iz obrazloženja gore navedenog rješenja Županijskog suda u Rijeci proizlazi da drugostupanskom sudu nije prihvatljiv zaključak suda prvog stupnja kojim je odbijen zahtjev žalitelja za povrat srazmjernog dijela uplaćenog osiguranja, da je prvostupanski sud predmetne nekretnine rješenjem dosudio i ostalim ponuditeljima te potom rješenjem prodaju istih oglasio nevažećima, te da je slijedom toga prvostupanski sud pogrešno primijenio odredbu čl.100, st.3. Ovršnog zakona kada je zaključio da se razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji namiruje isključivo iz iznosa osiguranja položenog za predmetne nekretnine od strane najboljeg ponuditelja, konkretno žalitelja, budući je neprijeporno utvrđeno da su i ostali ponuditelji odustali od kupnje predmetnih nekretnina.

Slijedom toga, prvostupanski sud je trebao u nastavku postupka pravilno postupiti temeljem citirane odredbe te srazmjerno uzeti u obzir i ponude svih ostalih ponuditelja, budući da je sud prvog stupnja rješenjem o dosudi predmetne nekretnine istu dosudio i ostalim ponuditeljima, te prodaju istih u odnosu na ostale ponuditelje također proglasio nevažećom, a ti ostali ponuditelji su također svojim postupanjem doprinijeli povećanju troškova postupka. Unatoč takvom stavu drugostupanskog Županijskog suda u Rijeci prvostupanski sud ponovno donosi rješenje kojim se žalitelju odbija zahtjev za vraćanje srazmjernog dijela uplaćene jamčevine.

III Pobijanim rješenjem žalitelj je teško oštećen jer iz obrazloženja pobijanog rješenja proizlazi da se žalitelju ne vraća niti dio uplaćenog osiguranja (jamčevine) za etažu 7. (apartman br.12) i etažu 8. (apartman br.13).

Prvostupanski sud svoju odluku obrazlaže pozivajući se na čl.100, st.3 Ovršnog zakona (N.N.67/08) koji se po stajalištu prvostupanskog suda u ovom slučaju primjenjuje, te navodi da je žalitelju rješenjem o dosudi od 31.10.2019 god.7. etaža (apartman br.12) označena kao 66/806 dijela nekretnine označene kao čest.zem.2625/961, Z.U.1729, Poduložak 7, Nečujam, K.O.Grohote bila dosuđena za 445.000,00 kn., ali je ta prodaja

oglašena nevažećom i kupovninu je naposljetku platio kupac Željko Pavković sukladno rješenju od 18.05.2020 god. u iznosu od 355.000,00 kn., te da onda razlika između iznosa prodaje Željku Pavkoviću i oglašene nevažeće prodaje Jandri Barišiću od 90.000,00 kn. daje veći iznos od iznosa osiguranja od 48.700,00 kn. koji je za 7. etažu položio žalitelj Jandre Barišić, to da se onda iz cijelog položenog iznos osiguranja za tu nekretninu namiruje ovrhovoditelj, te da nema osnove za povratom žalitelju niti dijela iznosa osiguranja položenog za tu nekretninu.

No pri tom prvostupanjski sud u cijelosti zanemaruje činjenicu da je rješenjem ovog suda OVR-2612/18 od 07.01.2020 god. nakon što je oglašena nevažećom prodaja 7. etaže (apartmana br.12) gore opisane nekretnine žalitelju Jandri Barišiću, ista nekretnina dosuđena drugom najboljem ponuditelju Martinu Postružinu za iznos od 435.000,00 kn., koji je također odustao od kupnje navedene nekretnine, nakon čega je ista rješenjem OVR-2612/18 od 18.0.2018 god. dosuđena trećem najboljem ponuditelju Željku Pavkoviću za iznos od 355.000,00 kn.

Dakle, iz navedenog proizlazi da se za navedenu 7. Etažu opisane nekretnine od uplaćenog osiguranja žalitelja Barišić Jandre trebala uzeti samo razlika između iznosa za koji je njemu dosuđena nekretnina od 445.000,00 kn. i iznosa za koji je dosuđena nekretnina drugom najboljem ponuditelju Martinu Postružinu od 435.000,00 kn., što daje iznos od 10.000,00 kn., dok je daljnja razlika od 80.000,00 kn. trebala biti uzeta iz iznosa osiguranja koji je za kupnju nekretnine položio drugi najbolji ponuditelj Martin Postružin, budući je njemu 7. etaža bila dosuđena za iznos od 435.000,00 kn., a naposljetku je nakon njegova odustajanja nekretnina prodana trećem najboljem ponuditelju Željku Pavkoviću za iznos od 355.000,00 kn., što znači da je onda od položenog osiguranja drugog najboljeg ponuditelja Martina Postružina trebala ovrhovoditelju biti naknađena razlika između iznosa od 435.000,00 kn. i iznosa od 355.000,00 kn., za koji je iznos naposljetku prodana nekretnina trećem najboljem ponuditelju Željku Pavkoviću.

IV Prvostupanjski sud nadalje navodi da je 8. etaža (apartman br.13) opisane nekretnine prodana žalitelju Jandri Barišiću rješenjem o dosudi od 31.10.2019 god. za iznos od 650.000,00 kn., ali je također i ta prodaja proglašena nevažećom, te da je kupovninu platio kupac Alen Dozet sukladno rješenju kojim mu je dosuđena nekretnina od 03.08.2020 god. u iznosu od 500.000,00 kn., iz čega onda po stajalištu prvostupanjskog suda proizlazi da razlika postignuta između iznosa prodaje Alenu Dozetu i oglašene nevažeće prodaje Jandri Barišiću iznosi 150.000,00 kn., što daje opet veći iznos od iznosa osiguranja od 89.800,00 kn. koji je za tu nekretninu položio žalitelj Jandre Barišić, te da se stoga cijeli položeni iznos osiguranja žalitelja samo djelomice namiruje ovrhovoditeljevu razliku kupovnine postignute prodajom Jandri Barišiću spram nove prodaje Alenu Dozetu, pa da u smislu odredbe čl.100, st.3. OZ-a nema osnove za povratom niti dijela položenog iznosa osiguranja Jandri Barišiću.

No pri tom prvostupanjski sud u cijelosti zanemaruje činjenicu da nakon što je proglašena nevažećom prodaja 8. etaže opisane nekretnine žalitelju Jandri Barišiću (za iznos od 650.000,00 kn.) ista dosuđena drugom najboljem ponuditelju Željku Kolaru rješenjem OVR-2612/18 od 07.01.2020 god. za iznos od 640.000,00 kn., koji je ponuditelj također odustao od kupnje nekretnine, da bi zatim 8. etaža bila dosuđena trećem najboljem ponuditelju Milanu Jelašiću rješenjem ovog suda OVR-2612/18 od 19.05.2020 god. za iznos od 580.000,00 kn. koji je također odustao od kupnje predmetne nekretnine, da bi naposljetku ista nekretnina bila prodana četvrtom najboljem ponuditelju Alenu Dozetu za iznos od 500.000,00 kn., nakon što je oglašena nevažećom prodaja trećem najboljem ponuditelju Milanu Jelašiću rješenjem ovog suda OVR-2612/18 od 03.08.2020 god.

Iz naprijed navedenog proizlazi da je za navedenu 8. etažu od uplaćenog iznosa osiguranja žalitelja Barišić Jandre trebala biti oduzeta samo razlika iznosa za koji je njemu dosuđena 8. etaža od 650.000,00 kn. i iznosa za koji je dosuđena 8. etaža drugom najboljem ponuditelju Željku Kolaru od 640.000,00 kn., što daje iznos od 10.000,00 kn., dok je daljnja razlika od 140.000,00 kn. trebala biti uzeta iz jamčevine položene od strane drugog najboljeg ponuditelja Željka Kolaru kojem je 8. etaža dosuđena za iznos od 640.000,00 kn. i trećeg najboljeg ponuditelja Milana Jelašića kojem je 8. etaža dosuđena za od 580.000,00 kn. budući su obojica odustala od kupnje navedene nekretnine te je ista naposljetku prodana četvrtom najboljem ponuditelju Alenu Dozetu za iznos od 500.000,00 kn.

V Žalitelj smatra da je pobijana odluka nezakonita iz razloga što je istom trebala biti vraćen dio uplaćenog osiguranja (jamčevine) i za 7. Etažu (Poduložak 7.) i 8. Etažu (Poduložak 8.) navedene nekretnine označene kao čest.zem.2625/961, Z.U.1729, K.O.Grohote sukladno čl.100, st.3. Ovršnog zakona (N.N.67/08), na način da se na ime razlike cijene između postignute kupovnine na prijašnjoj i na novoj prodaji zadrži samo dio osiguranja sudionika-ponuditelja Jandre Barišića i to samo za razliku više ponuđene cijene do drugog najboljeg ponuditelja.

Nije sporno da je na drugom dražbenom ročištu održanom pred Općinskim sudom u Splitu dana 31.10.2019 god. žalitelju kao najboljem ponuditelju dosuđen 66/806 dijela (7.etaža), koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom apartmana br.12. na I katu, sjever objekta A.2.1., ukupne površine 49,38 m², koji se sastoji od sobe, kuhinje s boravkom, kupaone i hodnika, te pripatka terase površine 12,10 m² i stepenica s podestom površine 3,54 m², što čini sveukupnu površinu od 65,02 m², koji apartman se nalazi u zgradi označenoj kao čest.zem.2625/961, Z.U.1729, poduložak 7., Nečujam, K.O.Grohote za 445.000,00 kn.

No drugi najbolji ponuditelj za tu etažu je bio Martin Postružin koji je za kupnju te etaže ponudio iznos od 435.000,00 kn., dok je naposljetku pobijanim rješenjem 7. Etaža navedene nekretnine dosuđena trećem najboljem ponuditelju Željku Pavkoviću za iznos od 355.000,00 kn.

Stoga žalitelj smatra da je prvostupanjski sud trebao ovrhovoditelja srazmjerno namiriti i iznosa uplaćenog osiguranja drugog najboljeg ponuditelja Martina Postružina koji je kao drugi najbolji ponuditelj ponudio za kupnju navedene etaže iznos od 435.000,00 kn. a ne zadržati čitav iznos osiguranja uplaćen od žalitelja kao prvog najboljeg ponuditelja.

Nije također sporno da je na drugom dražbenom ročištu održanom pred Općinskim sudom u Splitu dana 31.10.2019 god. žalitelju kao najboljem ponuditelju dosuđen 124/806 dijela (8.etaža), koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom apartmana br.13. na II katu, jug objekta A.2.1., ukupne površine 72,33 m², koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje s boravkom, kupaone i hodnika, te pripatka terase površine 38,88 m² i stepenica s podestom površine 12,57 m², što čini sveukupnu površinu od 123,78 m², koji apartman se nalazi u zgradi označenoj kao čest.zem.2625/961, Z.U.1729, poduložak 8., Nečujam, K.O.Grohote za kupoprodajnu cijenu od 650.000,00 kn.

No drugi najbolji ponuditelj za tu etažu je bio ponuditelj Željko Kolar koji je za kupnju te etaže ponudio iznos od 640.000,00 kn., treći najbolji ponuditelj bio je Milan Ješić koji je za kupnju te etaže ponudio iznos od 580.000,00 kn., dok je naposljetku predmetna 8. Etaža navedene nekretnine dosuđena četvrtom najboljem ponuditelju Alenu Domazetu za iznos od 500.000,00 kn.

Stoga žalitelj smatra da je prvostupanjski sud trebao ovrhovoditelja srazmjerno namiriti i iz iznosa uplaćenog osiguranja drugog najboljeg ponuditelja Željka Kolaru koji je kao drugi najbolji ponuditelj ponudio za kupnje navedene etaže iznos od 640.000,00 kn., iz iznosa uplaćenog osiguranja trećeg najboljeg ponuditelja Milana

Ješića koji je za kupnju te etaže ponudio iznos od 580.000,00 kn., te iz iznosa uplaćenog osiguranja četvrtog najboljeg ponuditelja Ante (Toni) Paštara koji je za kupnju te nekretnine ponudio iznos od 540.000,00 kn., a ne zadržati čitavo iznos osiguranja uplaćen od žalitelja kao drugog najboljeg ponuditelja.

VI U pobijanom rješenju prvostupanjski sud se poziva na Čl.100 Ovršnog zakona (N.N. BR.57/96, 29/99, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05 i 67/08 dalje OZ-a) no pri tom prvostupanjski sud zaboravlja da je stavkom 2. Čl.100 citiranog Ovršnog zakona određeno: *„Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglasena nevažećom“.*

No u ovom slučaju prvostupanjski sud nije nakon odustajanja žalitelja kao najboljeg ponuditelja odredio novu prodaju sukladno st.2. Čl.100 Ovršnog zakona (N.N. BR.57/96, 29/99, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05 i 67/08 dalje OZ-a) uz uvjete određene za prodaju koja je oglasena nevažećom, jer nije pozvao zainteresirane ponuditelje rješenjem ponovno na uplatu jamčevine.

VII Radi naprijed navedenog predlaže se preinačiti pobijano rješenje u korist žalitelja na način da se istom vrati srazmjerni dio uplaćene jamčevine i za nekretnine nekretnine označene kao: 66/806 dijela (7.etaža), koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom apartmana br.12 na I. katu, sjever objekta A.2.1. i nekretnine 124/806 dijela (8.etaža), koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom apartmana br.13, na II katu, jug objekta A.2.1., koje obje nekretnine (apartmani) sa nalaze u zgradi sagrađenoj na čest.zem.2625/961, .Z.U.1729, K.O.Nečujam, K.O.Grohote,

podredno se predlaže ukinuti pobijano rješenja a predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.