



REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Stalna služba u Karlovcu

Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Jadranki Mađeruh, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom PANONIJA SERVISI d.o.o. u stečaju, Zagreb, Kninski trg 5, OIB: 92672774937, odlučujući o prigovoru trećih osoba 1. KUMAL S d.o.o., Zagreb, Ilica 251, OIB: 71549040939, i 2. KUFNER GRUPA d.o.o., Zagreb, Ilica 251, OIB: 43766894145, oboje zastupani po punomoćnicima, odvjetnicima iz Odvjetničkog društva Tödtlind & partneri, iz Zagreba, Lastovska 17, 27. kolovoza 2019.

riješio je

1. Proglašava se nedopuštenom ovrha određena rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-252/16 od 18. siječnja 2017. na suvlasničkim dijelovima nekretnine upisane u z.k.ul. 2028 k.o. Šestine k.č.br. 1792/7, stambena zgrada 23A, površine 215 m² i dvorište površine 581 m², ukupne površine 796 m², a koji suvlasnički dijelovi su povezani sa vlasništvom posebnih dijela nekretnine i to:
 - 2. etaža 222/1000, četverosobni stan oznake stan B1 u prizemlju objekta sadržaja: hodnik 1, hodnik 2, dnevni boravak i blagovaonica, soba 1, soba 2, soba 3, kupaoonica 1, kupaoonica 2, površine 108,59 čm, balkon površine 16,95 čm i loggia površine 10,32 čm, ukupne površine stana 135,82 čm, pripadajući vrt ukupne površine 257 čm i pripadajuće parkirališno mjesto oznake PM1 na parceli objekta, ukupne površine 13,75 čm i pripadajuće parkirališno mjesto oznake PM2 na parceli objekta ukupne površine 13,75 čm, u planu posebnih dijelova građevine označeno crvenom bojom, upisano u etažni poduložak 2 (dalje: stan B1),
 - 4. etaža 239/1000, dvosobni stan oznake stan B2 na prvom katu objekta sadržaja: hodnik, dnevni boravak i blagovaonica, kuhinja, soba i kupaoonica površine 76,87 čm, balkon površine 16,95 čm i loggia površine 9,95 čm, ukupne površine stana 103,77 čm, i pripadajuće garažno parkirališno mjesto oznake GPM1 u podrumu objekta, ukupne površine 13,78 čm i garažno parkirališno mjesto oznake GPM2 u podrumu objekta, ukupne površine 13,78 čm i garažno parkirališno mjesto oznake GPM3 u podrumu objekta ukupne površine 13,78 čm, u planu posebnih dijelova građevine označeno tamnoplavom bojom, upisan u etažni poduložak 4 (dalje: stan B2),

te se Zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb Općinskog građanskog suda u Zagrebu nalaže brisanje zabilježbe ovrhe na navedenim nekretninama.

2. Prijedlog za brisanje založnog prava u postupku Ovr-3056/14 Općinskog građanskog suda u Zagrebu će po pravomoćnosti ovog rješenja biti dostavljen Općinskom sudu u Novom Zagrebu kod kojeg se vodi taj postupak sada pod poslovnim brojem Pu Ovr-6823/15 kao nadležnom sudu.

Obrazloženje

Ovosudnim rješenjem poslovni broj St-9135/15 od 4. veljače 2016. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom PANONIJA SERVISI d.o.o. u stečaju, Zagreb, Kninski trg 5, OIB: 92672774937, pokrenut zahtjevom za provedbu skraćenog stečajnog postupka od 24. prosinca 2015.

Pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu ovrhovoditelj Jadranko Horvat, Zagreb, Tijardovićeve 38 (dalje: ovrhovoditelj), podnio je prijedlog za ovrhu protiv ovršenika PANONIJA SERVISI d.o.o., Zagreb, Kninski trg 5, 15. siječnja 2016. te je rješenjem tog suda broj Ovr-252/16 od 18. siječnja 2017. određena ovrha, između ostalog, i na nekretninama navedenim u izreci rješenja, te je određena zabilježba ovrhe koju je proveo zemljišnoknjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

Općinski građanski sud u Zagrebu je zbog otvorenog stečajnog postupka nad dužnikom – ovršenikom rješenjem poslovni broj Ovr-252/16 od 7. ožujka 2017. utvrdio prekid postupka, a potom se rješenjem od 22. svibnja 2017. oglasio stvarno nenadležnim i ustupio predmet ovom sudu, koji je zaključkom Ovr-19/2019 od 9. travnja 2019. odredio da će se unovčenje nekretnina provesti u ovom stečajnom postupku, te je spis Ovr-19/2019 priklopljen ovom spisu.

Treće osobe 1. KUMAL S d.o.o., Zagreb, Ilica 251, OIB: 71549040939, (dalje: treća osoba 1), i 2. KUFNER GRUPA d.o.o., Zagreb, Ilica 251, OIB: 43766894145, (dalje: treća osoba 2), su 6. svibnja 2019. podnijele prigovor protiv ovrhe navodeći da na stanu B1 i stanu B2 imaju takva prava koja sprječavaju ovrhu pa u smislu odredbe čl. 59. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, dalje: OZ-a) predlažu da se ovrha na opisanim nekretninama proglasi nedopuštenom, da se u zemljišnoj knjizi izvrši upis brisanja zabilježbe ovrhe. Nadalje, navode kako je ovrhovoditelj upisao prisilno založno pravo temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-3056/14 protiv ovršenika iako je znao da nije pravi vlasnik nekretnina pa predlaže da se i to prisilno založno pravo proglasi nedopuštenim.

Stan B1 nije vlasništvo ovršenika već je vlasništvo treće osobe 1 temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnina od 15. lipnja 2010. i tabularne izjave izdane od ovršenika 22. siječnja 2019. ovjerene kod javnog bilježnika Branka Jakića pod poslovnim brojem OV-1197/19. Treća osoba 1 nalazi se u mirnom, zakonitom i poštenom posjedu stana B1 od sklapanja ugovora o kupoprodaji. Stan B2 nije vlasništvo ovršenika već je vlasništvo treće osobe 2 temeljem ugovora o kupoprodaji od 19. studenog 2012. i temeljem tabularne izjave izdane od ovršenika

29. siječnja 2019. ovjerene kod javnog bilježnika Branka Jakića pod poslovnim brojem OV-1198/19. Treća osoba 2 nalazi se u mirnom zakonitom i poštenom posjedu stana B2 od sklapanja ugovora o kupoprodaji. Treća osoba 1 i treća osoba 2 sklopile su ugovore o kupoprodaji predmetnih nekretnina prije nego je ovrhovoditelj podnio sudu prijedlog radi donošenja rješenja o ovrsi, što znači da imaju u pogledu predmeta ovrhe prava koja sprječavaju ovrhu. Sklapanjem ugovora o kupoprodaji predmetnih nekretnina treća osoba 1 i 2 stekle su valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva što je stajalište izraženo i u odluci VS RH Rev-1678/17 od 18. srpnja 2018.

Ovrhovoditelj je znao da nekretnine nisu vlasništvo ovršenika što proizlazi iz:

- potvrde ovršenika upućene ovrhovoditelju 10. rujna 2013.,
- tužbe podnesene od treće osobe 1 protiv ovršenika i Milana Perduva radi utvrđenja prava vlasništva od 24. rujna 2015., a koji postupak se vodi pred ovim sudom pod poslovnim brojem Ovr-223/18,
- tužbe podnesene od treće osobe 2 protiv ovršenika i Milana Perduva radi utvrđenja prava vlasništva od 24. rujna 2015. koji se postupak se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod P-6147/15,
- iskaza svjedoka Kristine Kufner sadržanog u zapisniku od 4. travnja 2019. u predmetu Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P-3643/17 radi brisanja založnog prava između treće osobe 1 i 2 i ovrhovoditelja,
- iz rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Psp-25/18 radi smetanja posjeda između Pilane Krasno d.o.o. i Jurja Horvata te ovrhovoditelja,
- iz rješenja ovog suda poslovni broj St-9135/2015 od 10. travnja 2019.

Iz navedene dokumentacije proizlazi kako je ovrhovoditelj jasno upoznat s pravim stanjem vlasničkog odnosa u predmetnim nekretninama, te je usprkos tome zloupotrijebio činjenicu da ima zadužnicu i nesavjesno i nepošteno, te znajući tko je stvarni vlasnik nekretnina pokrenuo ovršni postupak na nekretnini treće osobe 1 i 2 iako isti nemaju nikakvo dugovanje prema njemu. Slijedom navedenog predlažu proglasiti nedopuštenom ovrhu određenu rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-252/16 od 18. siječnja 2017. i prisilno založno pravo Ovr-3056/14 u odnosu na stan B1 i stan B2 te da se u zemljišnoj knjizi izvrši upis brisanja zabilježbe ovrhe.

U dopuni prigovora treće osobe 1 i 2 od 15. srpnja 2019. predlažu saslušanje svjedoka Jasne Matičević punomoćnice dužnika na okolnost kako je ovrhovoditelj imao neposredna saznanja i dobro znao za kupce pojedinih stanova. Nadalje ističe da je stečajni dužnik osporio prijavu potraživanja ovrhovoditelja – vjerovnika te podnio tužbu radi utvrđenja osnovanosti osporavanja.

Prigovor treće osobe 1 i treće osobe 2 je dostavljen na očitovanje stečajnom upravitelju dužnika i ovrhovoditelju.

Stečajni upravitelj dužnika je u očitovanju naveo kako se stečajni dužnik – ovršenik ne protivi prigovorima treće osobe 1 i 2, te da je točno kako su treće osobe i njihovi pravni prednici sklopili pravne poslove priložene prigovorima, te da imaju valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva uknjižbom u zemljišne knjige.

Ovrhovoditelj je u očitovanju od 24. svibnja 2019. naveo kako su prigovori trećih osoba u cijelosti neosnovani, da se vlasništvo nekretnine stječe uknjižbom u zemljišne knjige te treće osobe nisu vlasnici predmetnih nekretnina što proizlazi iz izvotka iz zemljišnih knjiga, a i samih njihovih navoda. Radi naplate svog potraživanja prema ovršeniku ovrhovoditelj je pokrenuo ovršni postupak, te je Općinski građanski sud u Zagrebu donio rješenje o ovrsi Ovr-252/16 od 18. siječnja 2017. koje je postalo pravomoćno. S obzirom na dokumentaciju uz prigovor treće osobe proizlazi da treća osoba, a niti njegov prednik godinama nisu uredili zemljišnoknjižno stanje, pa se to ni na koji način ne tiče ovrhovoditelja. Ovrhovoditelj nije imao razloga smatrati da postoje neka eventualna prava trećih osoba.

Prigovori trećih osoba 1 i 2 radi proglašenja ovrhe određene rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-252/16 od 18. siječnja 2017. na stanu B1 i stanu B2 te zahtjev za brisanje zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama su osnovani.

O prijedlogu za brisanje založnog prava u postupku Općinskog građanskog suda u Zagrebu Ovr-3056/14 ovaj sud nije ovlašten odlučivati s obzirom da se taj spis niti ne nalazi kod ovog suda već se nalazi kod Općinskog suda u Novom Zagrebu sada pod poslovnim brojem Pu Ovr-6823/15, pa je odlučeno kao u točki 2. izreke.

Nesporno je da je u izvotku iz zemljišnih knjiga stečajni dužnik upisan kao vlasnik stana B1 i stana B2, te da je zabilježena ovrha Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-252/16 od 18. siječnja 2017. pod brojem Z-9137/17 od 21. veljače 2017. (list 846 do 847 spisa). Općinski građanski sud u Zagrebu rješenjem poslovni broj Ovr-252/16 od 18. siječnja 2017. odredio je ovrhu na stanu B1 i stanu B2 u korist ovrhovoditelja radi namirenja potraživanja prema dužniku. Treća osoba 1 tvrdi da je vlasnik stana B1, dok treća osoba 2 tvrdi da je vlasnik stana B2.

Iz ugovora o kupoprodaji nekretnine od 15. lipnja 2010., ovjerenog kod javnog bilježnika Zdenka Frida, Zagreb, pod poslovnim brojem OV-17507/10 od 18. listopada 2010., proizlazi da je dužnik trećoj osobi 1 prodao stan B1 (list 819 do 822 spisa), te je stečajna upraviteljica dužnika izdala tabularnu izjavu da je treća osoba 1 u cijelosti isplatila kupoprodajnu cijenu prema ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 15. lipnja 2010., a koja izjava je ovjerena kod javnog bilježnika Branka Jakića pod brojem OV-1197/19 od 22. siječnja 2019. (list 823 spisa).

Iz ugovora o kupoprodaji nekretnine od 19. studenog 2012., ovjerenog kod javnog bilježnika Ljubice Čaklović, Zagreb, pod poslovnim brojem OV-6704/12 od 7. prosinca 2012., proizlazi da je treća osoba 2 kupila stan B2 (list 824 do 829 spisa) te je stečajna upraviteljica dužnika izdala tabularnu izjavu da je treća osoba 2 u cijelosti isplatila kupovninu temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnine od 19. studenog 2012., a koja izjava je ovjerena kod javnog bilježnika Branka Jakića pod brojem OV-1198/19 od 22. siječnja 2019. (list 830 do 833 spisa).

U konkretnom slučaju treća osoba 1 i 2 su predmnjevani ili pretpostavljeni vlasnici predmetnih nekretnina, budući su isti sklapanjem navedenih ugovora o kupoprodaji predmetnih nekretnina stekli valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva.

Iz obavijesti dužnika upućene ovrhovoditelju 10. rujna 2013. proizlazi kako je znao o stvarnim vlasnicima predmetnih stanova (list 837 spisa).

U izvadcima iz zemljišnih knjiga za obje nekretnine upisana je zabilježba spora pod Z-35591/15 odnosno Z-35592/15 pokrenutim pred Općinskim građanskim sudom 24. rujna 2015. treće osobe 1 protiv ovršenika i Milana Perduva kojeg zastupa Krešimir Pejić, koji je ujedno punomoćnik ovrhovoditelja, a koji postupak se sada vodi pred ovim sudom pod poslovnim brojem P-223/18 i treće osobe 2 protiv ovršenika i Milana Perduva kojeg zastupa Krešimir Pejić, koji je ujedno punomoćnik ovrhovoditelja, a koji postupak se sada vodi pred Općinskim građanskim sudom pod poslovnim brojem P-6147/15 (list 846 do 847 spisa i provjera kroz sustav e-Spisa). Dakle, u vrijeme podnošenja prijedloga za ovrhu 25. siječnja 2016. već je postojala tužba za utvrđenje prava vlasništva trećih osoba 1 i 2 na predmetnim nekretninama, a što je punomoćnik ovrhovoditelja znao jer je ujedno i punomoćnik drugotuženika u navedenim postupcima.

Iz iskaza svjedokinje Kristine Kufner u spisu Općinskog građanskog suda poslovni broj P-3643/17 datog na zapisnik 4. travnja 2019. u postupku treće osobe 1 i 2 protiv ovrhovoditelja radi brisovne tužbe proizlazi kako je kao zaposlenica treće osobe 2 stan B1 koristila od proljeća 2013. do proljeća 2015., te je nasuprot nje stanovao ovrhovoditeljev brat Juraj Horvat koji joj je predložio jednom prilikom da bi od treće osobe 1 otkupili dio stana (list 838 do 839 spisa).

Iz rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Psp-25/18 od 18. veljače 2019. tužitelja Pilana Krasno d.o.o. protiv prvotuženika Jurja Horvata i drugotuženika ovrhovoditelja proizlazi da je utvrđeno kako su tuženici smetali tužitelja u posjedu stana koji se nalazi u istoj zgradi kao i predmetni stanovi (list 840 do 844 spisa).

Iz naprijed navedenih dokaza utvrđeno je kako su treća osoba 1 i 2 dokazali postojanje svojeg prava koje sprječava ovrhu te kako je ovrhovoditelj bio nesavjestan odnosno nepošten te je zloupotrijebio svoje pravo na pokretanje ovrhe protiv ovršenika – dužnika, iako je znao da ti stanovi nisu ovršenikovi, te je i sam ovršenik-stečajni dužnik u tijeku stečajnog postupka izdao naprijed navedene tabularne izjave iz kojih proizlazi da su kupci – treća osoba 1 i treća osoba 2 u cijelosti namirili kupovninu za predmetne stanove.

Sud nije provodio dokaz saslušanjem svjedokinje Jasne Matičević kako su to predložile treće osobe u dopuni prigovora s obzirom da je iz naprijed navedenih dokaza, po ocjeni ovog suda u dovoljnoj mjeri utvrđeno kako je ovrhovoditelj bio nesavjestan, nepošten odnosno da je zloupotrijebio svoje pravo.

Osim toga, potraživanje ovrhovoditelja koje pokušava namiriti, dijelom i iz predmetnih nekretnina je u cijelosti osporio stečajni upravitelj, koji je ovosudnim rješenjem St-9135/15 od 20. studenog 2018. upućen u parnicu radi utvrđenja osnovanosti osporavanja, s

obzirom da ovrhovoditelj raspolaže zadužnicom, te je stečajni upravitelj i podnio tužbu 28. studenog 2018. u kojoj detaljno obrazlaže plaćanje prema ovrhovoditelju te ističe da njegova tražbina ne postoji (list 1095 do 1097 spisa).

Slijedom navedenog, a s obzirom na činjenicu da su treće osobe 1 i 2 dokazale opravdanost prigovora treće osobe javno ovjеровljenim privatnim ispravama, sud je odlučio u ovom postupku o osnovanosti prigovora kao u izreci rješenja, a temeljem čl.60. st.2. OZ-a.

Pri donošenju navedene odluke sud je cijenio i stav izražen u odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske Rev-1678/17 od 18. srpnja 2018, odnosno pravno shvaćanje tog suda broj Su-IV-4/18-4 koje glasi:

"Predmnjevani vlasnik može uspješno štititi svoje pravo na predmetu ovrhe kada u postupku dokaže da je ovrhovoditelj bio nesavjestan, nepošten, odnosno da je zloupotrijebio svoje pravo."

U Karlovcu 27. kolovoza 2019.

Stečajni sudac:
Jadranka Mađeruh

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba. Žalba se podnosi ovom sudu u tri primjerka na Visoki trgovački sud RH u roku 8 dana od dana dostave rješenja.

Dna:

1. Stečajni upravitelj Davorka Huljev
2. e-oglasna ploča suda
3. Jadranko Horvat (sada Femur usluge d.o.o.) po punomoćniku
4. Treća osoba Kumal S d.o.o. po punomoćniku
5. Treća osoba Kufner d.o.o. po punomoćniku
6. Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, po pravomoćnosti
7. Općinski sud u Novom Zagrebu, po pravomoćnosti
8. Spis

Broj zapisa: **1788d-8aacc**

Kontrolni broj: **04067-385c3-9ddf0**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=JADRANKA MAĐERUH, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.