

Datum: 22.11.2024.

IB

Posl.br.: Ovr-660/2024

Općinski sud u Zadru  
Ulica Plemića Borelli 9  
Zadar

Ovršna stvar:

Ovrhovoditeljica DRAGICA NEŽIĆ, Goljak, Goljak 22, OIB:245794400072

Ovršenik: Stjepan Šabića, Ulica Braće Domany 8, Zagreb, OIB: 32713626042

**Treća osoba: PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju**, Ulica Braće Domany 8, Zagreb, OIB:85048838056, zastupana po stečajnoj upraviteljici Snježani Hopp, Antuna Matije Reljkovića 77, Daruvar, OIB: 00950074200, a temeljem punomoći zastupana po punomoćnicima Zoranu Tomiću i Ivani Božić, odvjetnicima iz Odvjetničkog društva TOMIĆ & PARTNERI d.o.o., Zagreb, Trg Marka Marulića 17, OIB: 06259076695

### PRIGOVOR TREĆE OSOBE

*društva PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju  
radi proglašenja ovrhe nedopuštenom  
na nekretnini koja je predmet ovrhe*

*X1 predano elektronički putem sustava e-komunikacija*

I / Društvo PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju je došlo do saznanja kako je u ovršnom postupku Ovr-660/2024 zaključkom od 07. listopada 2024. godine određena prodaja nekretnine i **to k.č. 1825/97, upisana u zk. uložak 2931 Novalja, upisane oznake zemljišta pašnjak škunca stani ukupne površine 415 m2.**

U naravi se radi o izgrađenoj stambenoj jedinici sa osam stambenih objekata i dvorištem.

Iz zaključka suda nadalje proizlazi da je utvrđena vrijednost te nekretnine u iznosu 492.000,00 eura te je pregledom internetske stranice očevidnika nekretnina Fine utvrđeno da je određeno ročište za javnu dražbu za dan 27. prosinca 2024. godine.

**II/ Društvo PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju temeljem odredbe čl. 59. i 60. st. 2. Ovršnog zakona ( N 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 06/24) ističe da u pogledu predmeta ovrhe, nekretnine iz točke I. zaključka Ovr-660/2024 od 07.10.2024. ima pravo koje sprječava ovrhu i traži da se ovrha na tom predmetu proglasi nedopuštenom.**

Društvo PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju dostavlja **pravomoćnu sudsku nagodbu Trgovačkog suda u Bjelovaru poslovni broj P-96/2022 od dana 18. srpnja 2024. godine**, zaključenu u sudskom postupku koji se vodio između treće osobe društva PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju i Stjepana Šabića, radi utvrđenja prava vlasništva i predaje u posjed nekretnina, stanova u stambenoj zgradi sagrađenoj na k.č. 1825/97, upisanoj u zk. uložak 2931 Novalja, oznake zemljišta pašnjak škunca stani ukupne površine 415 m<sup>2</sup>.

*Dokaz: -pravomoćna sudska nagodba Trgovačkog suda u Bjelovaru poslovni broj P-96/2022 od dana 18. srpnja 2024. godine*  
*- po potrebi priklop spisa P-96/2022 Trgovačkog suda u Bjelovaru*

Iz priložene nagodbe je razvidno da su tom zaključenom sudskom nagodbom ovdje treća osoba, društvo PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju i ovršenik, Stjepan Šabić ( koji je bio zakonski zastupnik tog društva do otvaranja stečaja) utvrdile pravo vlasništva na izgrađenom stambenom objektu sa osam stambenih jedinica na nekretnini koja je predmet ovrhe, sve sukladno ranije zaključenom Ugovoru o ortakluku od dana 08.11.2016.g. i Aneksu ugovoru o ortakluku od 20.06.2018.g.

*Dokaz: Ugovor o ortakluku od dana 08.11.2016.g.*  
*Aneks ugovoru o ortakluku od 20.06.2018.g*

Dakle, pravomoćnom sudskom nagodbom Trgovačkog suda u Bjelovaru poslovni broj P-96/2022 od dana 18. srpnja 2024. godine je utvrđeno da na nekretnini sagrađenoj na k.č. 1825/97, upisanoj u zk. uložak 2931 Novalja, oznake zemljišta pašnjak škunca stani ukupne površine 415 m<sup>2</sup>;

**društvo PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju, ima pravo vlasništva na 5 (pet) stanova, stečenih Ugovorom o ortakluku od 08.11.2016. godine i u Ugovoru opisanih kao:**

- stan broj 1. u prizemlju sa pripadajućim parkirališnim mjestom broj 1, 63,35 m<sup>2</sup> neto korisne površine
- stan broj 3. na I katu sa pripadajućim parkirališnim mjestom broj 3, 50,52 m<sup>2</sup> neto korisne površine
- stan broj 4. na I katu sa pripadajućim parkirališnim mjestom broj 4, 53,67 m<sup>2</sup> neto korisne površine
- stan broj 7. u potkrovlju sa pripadajućim parkirališnim mjestom broj 7, 40,27 m<sup>2</sup> neto korisne površine
- stan broj 8. u potkrovlju sa pripadajućim parkirališnim mjestom broj 8, 40,75 m<sup>2</sup> neto korisne površine,

što ukupno iznosi 248,56 m<sup>2</sup> neto korisne površine,

**a koje pravo vlasništva je povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom zemljišta i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.**

te da STJEPAN ŠABIĆ, ima pravo vlasništva na 3 (tri) stana, stečenih Ugovorom o ortakluku od 08.11.2016. godine i u Ugovoru opisanih kao:

- stan broj 2. u prizemlju sa pripadajućim parkirališnim mjestom broj 2., 58,58 m<sup>2</sup> neto korisne površine,
- stan broj 5. na II katu sa pripadajućim parkirališnim mjestom broj 5., 50,52 m<sup>2</sup> neto korisne površine,
- te stan broj 6. na II katu sa pripadajućim parkirališnim mjestom broj 6, 53,67 m<sup>2</sup> neto korisne površine,

što ukupno iznosi 162,77 m<sup>2</sup> neto korisne površine,

a koje pravo vlasništva je povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom zemljišta i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Također, iz zaključene sudske nagodbe je razvidno da su stranke, stečajni dužnik i ovdje ovršenik Stjepan Šabić ugovorile da će Stjepanu Šabić dati rok od 120 dana o zaključenju nagodbe radi izvođenja radova i ishođenja dokumentacije radi etažiranja zgrade i provedbe upisa prava vlasništva na nekretnini sukladno nagodbi, a nakon proteka tog roka ( koji je istekao 16.11.2024.g.) će **Stjepan Šabić pet od osam stanova predati stečajnoj upraviteljici radi prodaje u stečajnom postupku po pravilima stečajnog zakona.**

*Dokaz: uvid u točku 7. zaključene sudske nagodbe P-96/2022 od 18. srpnja 2024. godine*

Stoga, kako je predmet ovrhe u ovom ovršnom postupku nekretnina u cjelini i to k.č. 1825/97, upisana u zk. uložak 2931 Novalja, oznake pašnjak škunca stani ukupne površine 415 m<sup>2</sup>, koja je u naravi izgrađena zgrada sa osam stambenih jedinica a **u odnosu na koju postoji pravomoćna sudska odluka o utvrđenju prava vlasništva na pet od osam stanova izgrađene stambene jedinice za korist treće osobe, društva PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju, to se ukazuje na osnovanost i opravdanost ovog prigovora radi proglašenja ovrhe nedopuštenom na predmetu ovrhe**, sukladno odredbi 60.st.2. Ovršnog zakona.

Treća osoba, stečajni dužnik ukazuje kako je uobičajeno stajalište sudske prakse u ovakvim slučajevima kada postoji pravomoćna sudska odluka kojom se dokazuje pravo vlasništva, da se u okviru ovršnog postupka donese odluka o proglašenju ovrhe nedopuštenom. Takvo je primjerice stajalište iz presude Županijskog suda u Zadru, Gž Ovr 221/2023 od 28. prosinca 2023. godine; „*Daljnjom odredbom st. 2. članka 60. propisano je da će sud o prigovoru odlučiti u ovršnom postupku ako podnositelj prigovora njegovu opravdanost dokaže pravomoćnom presudom, javnom i i javno ovjerovljenom privatnom ispravom, odnosno ako su činjenice na kojima se temelji prigovor općepoznate ili se mogu utvrditi na temelju pravila o zakonskim predmnjevama. Dakle, u smislu naprijed citiranih odredbi OZ, sud o prigovoru treće osobe odlučuje u ovršnom postupku samo u situaciji kada osoba koja tvrdi da u pogledu predmeta ovrhe ima takvo pravo koje sprječava ovrhu opravdanost svog prigovora dokazuje pravomoćnom presudom, javnom ili javno ovjerovljenom privatnom ispravom, ili kada se radi o općepoznatim činjenicama, odnosno onim činjenicama koje se mogu utvrditi na temelju pravila o zakonskim predmnjevama.*“

*Dokaz; presuda Županijskog suda u Zadru, Gž Ovr 221/2023 od 28. prosinca 2023. godine*

Ističe se i to da je treća osoba, stečajni dužnik PETRADA PROJEKT j.d.o.o. putem zakonskog zastupnika, stečajnog upravitelja, već podneskom od 03. ožujka 2022. godine dostavila obavijest u ovaj ovršni predmet (na raniji poslovni broj predmeta Ovr- 92/2020) navodeći da se vodi stečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru nad istim te da je stečajni dužnik temeljem zaključenog Ugovora o ortakluku izvanknjižni suvlasnik predmetnih nekretnina u 5/8 dijela stoga da će iste prodavati u stečajnom postupku. Zaključeni Ugovor o ortakluku koji sadrži podjelu prava vlasništava na izgrađenoj stambenoj zgradi je također dostavljen uz podnesak od 03. ožujka 2022. godine.

*Dokaz; uvid u podnesak stečajne upraviteljice sa potvrdom o primitku preporučene pošiljke*

Stoga, bez obzira na to što etažiranje zgrade i upis prava vlasništva nije provedeno u zemljišnim knjigama, društvo PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju je dostavilo prvo javno ovjerovljeni privatnu ispravu a ovim

podneskom dostavlja i pravomoćnu sudsku nagodbu iz koje proizlazi pravo ( pravo vlasništva) treće osobe koje sprječava ovrhu na predmetu nekretnine u ovom ovršnom postupku.

**Treća osoba, društvo PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju predlaže stoga da se ovrha na predmetu ovrhe- „k.č. 1825/97, upisana u zk. uložak 2931 Novalja, u naravi pašnjak škunca stani ukupne površine 415 m<sup>2</sup>“, proglasi nedopuštenom i da se ista obustavi.**

III / Također, ukazuje se da je zapisnika sa izvještajnog ročišta održanog dana 30.03.2020. godine u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom PETRADA PROJEKT j.d.o.o. pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru poslovni broj St-363/2020 ( koji stečajni postupak je otvoren dana 29.12.2020.g.) razvidno da je stečajna upraviteljica obavijestila vjerovnike dužnika o postojanju ortačkog ugovora zaključenog između Stjepana Šabića i stečajnog dužnika, prema kojem ugovoru stečajnom dužniku pripadaju pet nekretnina na izgrađenoj zgradi (na k.č. 1825/97, upisana u zk. uložak 2931 Novalja, pašnjak škunca stani ukupne površine 415 m<sup>2</sup>)

*Dokaz; zapisnik sa izvještajnog ročišta iz stečajnog postupka*

Dakle, radi se o imovini koja ulazi u stečajnu masu te je prema izričitoj odredbi 169. Stečajnog zakona ( Zabrana ovrhe i osiguranja) propisano da *Nakon otvaranja stečajnoga postupka pojedini stečajni vjerovnici ne mogu protiv dužnika tražiti ovrhu ili osiguranje na dijelovima imovine koja ulazi u stečajnu masu niti na drugoj imovini dužnika.*

Nastavno, treća osoba, stečajni dužnik PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju ističe da je ovrhovoditeljica, Dragica Nežić, prijavila tražbinu u stečajnom postupku nad dužnikom PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju ( koji je otvoren dana 29.12.2020.g.) u iznosu od 71.657,00 kn, koja joj je priznata u cijelosti, na osnovi nenaplaćene bjanko zadužnice Ov-1336/19 od 05.02.2019.

Ista će stoga svoju prijavljenu tražbinu ostvarivati u stečajnom postupku.

Stoga, treća osoba smatra da je tražbina Dragice Nežić, a radi čijeg se namirenja provodi ova ovrha ( unatoč tome što su za osiguranje te tražbine izdane bile dvije bjanko zadužnice), također prijavljena kao tražbina u stečajnom postupku, slijedom čega nije dopušteno istu tražbinu namirivati i u ovršnom postupku.

*Dokaz: zapisnik sa ispitnog ročišta iz stečajnog postupka, prijava tražbine Dragice Nežić*

Jednako tako, s obzirom da je ovrhovoditeljica Dragica Nežić stečajni vjerovnik u postupku St-363/2020 nad dužnikom PETRADA PROJEKT j.d.o.o. pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru, istoj nije moglo ostati nepoznato da se glede nekretnine koja je predmetom ove ovrhe ( u cjelini) radi o nekretnini ( stanovima) koje ulaze u stečajnu masu i koji se moraju prodavati u stečajnom postupku prema pravilima stečajnog zakona.

I zbog navedenog treća osoba ističe da je ova ovrha nedopuštena i nezakonita.

IV / Slijedom svega iznesenog, a prvenstveno uzimajući u obzir postojanje pravomoćne sudske odluke o utvrđenju prava vlasništva u korist treće osobe (na pet od osam stanova izgrađene zgrade) na nekretnini koja predmet ove ovrhe u cjelini kao i uzimajući u obzir činjenicu da se radi o imovni koja ulazi u stečajnu masu za koju postoji zabrana ovrhe u ovršnom postupku, predlaže se hitna obustava ovrhe na naznačenoj nekretnini donošenjem sljedećeg rješenja:

„ Usvaja se prigovor treće osobe PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju, Ulica Braće Domany 8, Zagreb, OIB:85048838056 te se proglašava nedopuštenom ovrha određena Rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Zadru poslovni broj Ovr-92/2020 od 20. svibnja 2021. godine na nekretnini k.č. 1825/97, upisana u zk. uložak 2931 Novalja, Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižnog odjela Pag, oznake zemljišta pašnjak škunca stani ukupne površine 415 m2., te se ukida citirano rješenje o ovrsi i ovrha obustavlja.“

PETRADA PROJEKT j.d.o.o. u stečaju  
Po punomoćniku