

odvjetnik - avvocato  
**DRAŽAN GUNJAČA**  
Pula, Kandlerova 3/I  
Tif. 052/217-840  
GSM 098/413-207  
Email: [drazan.gunjaca@inet.hr](mailto:drazan.gunjaca@inet.hr)

**P.n.**  
**TIM 90 d.d. u stečaju**  
**N/r stečajnom upravitelji Tihomiru Zecu**

PREDMET: LOTUS STELLA d.o.o. iz Pule, Giardini 12, OIB 58549233007

Očitovanje na poziv za ispunjenje

Poštovani kolega,

Ovime se očitujemo na Vaš poziv na ispunjenje Ugovora o nagodbi kojeg je LOTUS STELLA d.o.o. sklopila s društvom TIM 90 d.d. u stečaju iz Pule, Koparska 37, OIB 63062784520, dana 29.12.2021. godine, a kojim su regulirali isplatu troškova unovčenja i troškova utvrđenja tražbine u stečajnom postupku, u iznosu od 750.000,00 kn (sedamstopeidesettisućakuna), sve to sukladno Zapisniku Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Poreču, posl.br. Ovr-579/2019 od 14. prosinca 2021. godine, a koji troškovi se odnose na kupoprodaju nekretnine upisane u z.k. ul. 4432, katastarska općina: 323748, Poreč, k.č. br. 2059/1, oranica, površine 6208 m<sup>2</sup> (dalje: Nekretnina), na način kako slijedi u nastavku.

LOTUS STELLA d.o.o. je kupila Nekretninu na drugoj javnog dražbi održanoj dana 14. prosinca 2021. godine u prostorijama Pučkog otvorenog učilišta Poreč, kojom prilikom je dala najbolju ponudu za kupnju iste, te joj je ista dosuđena za iznos od 12.000.000,00 kn (dvanaestmilijunakuna). LOTUS STELLA d.o.o. je zatražila od suda da je se oslobodi od polaganja kupovnine obzirom da njena tražbina iznosi znatno više od iznosa za koji joj je Nekretnina dosuđena, kao i da je radi osiguranja njene tražbine upisana hipoteka u njenu korist na teret Nekretnine, i to kao prva u prednosnom redu. TIM 90 dd.d. se putem stečajne upraviteljice protivio oslobađanju od polaganja (plaćanja) kupovnine (u cijelosti), te je predložio da sud pozove LOTUS STELLU d.o.o. da uplati razliku kupovnine koja se odnosi na troškove unovčenja u stečajnom postupku u iznosu od 5% (petposto) i troškove utvrđenja tražbine u stečajnom postupku, također u iznosu od po 5% (petposto), sveukupno 10% (desetposto) od kupoprodajne cijene. LOTUS STELLA d.o.o. je pristala na uplatu dijela tog iznosa, u visini od 750.000,00 kn (sedamsto-

pedesettisućakuna), s čime se TIM 90 d.d. u stečaju suglasio. Sve navedeno je utvrđeno u Zapisniku Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Poreču, posl.br. Ovr-579/2019. od 14. prosinca 2021. godine.

Nakon navedenog ročišta Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Poreču, donio je Rješenje o dosudi, posl.br. Ovr-579/2019-480 od 21. prosinca 2021. godine, temeljem kojeg je Nekretninu dosudio LOTUS STELLI d.o.o. i ujedno je oslobodio od polaganja kupovnine u potpunosti, dakle, oslobodio je i od polaganja dijela kupovnine u iznosu od 750.000,00 kn (sedamstopeidesettisućakuna), koji se odnosi na troškove unovčenja i troškove utvrđenja tražbine u stečajnom postupku. Zbog činjenice da je sud oslobodio LOTUS STELLU d.o.o. od polaganja dijela kupovnine u iznosu od 750.000,00 kn (sedamstopeidesettisućakuna), koji se odnosi na troškove unovčenja i troškove utvrđenja tražbine u stečajnom postupku, TIM 90 d.d. u stečaju je podnio žalbu protiv označenog Rješenja o dosudi, posl.br. Ovr-579/2019-480 od 21. prosinca 2021. godine.

LOTUS STELLI d.o.o. je bilo od posebnog interesa da čim prije postane vlasnik Nekretnine i uđe u posjed iste te da započne potrebne građevinske radove na sanaciji iste, jer ista uslijed atmosferskih utjecaja protekom vremena sve više propada. Zbog toga je za LOTUS STELLU d.o.o. bio od posebnog značaja postizanje rješenja koje bi mu to omogućilo. Zbog navedenog je pristupila sklapanju predmetnog Ugovora o nagodbi temeljem kojeg se obvezala da će stečajnom dužniku isplatiti iznos od 750.000,00 kn (sedamstopeidesettisućakuna), koji se odnosi na označene troškove unovčenja i troškove utvrđenja tražbine u stečajnom postupku i to pod uvjetom da TIM 90 d.d. povuče žalbu podnijetu protiv Rješenja o dosudi u dijelu u kojem se odnosi na Nekretninu. TIM 90 d.d. u stečaju je povukao žalbu, a nakon toga se LOTUS STELLA d.o.o. upisala kao vlasnik Nekretnine. Međutim, kako zbog smjene stečajnih upravitelja nije izvršena predaja u posjed Nekretnine, to LOTUS STELLA d.o.o. nije isplatila ugovoreni iznos od 750.000,00 kn (sedamstopeidesettisućakuna), nego je čekala predaju u posjed.

U međuvremenu je izvršena predaja u posjed Nekretnine, a TIM 90 d.d. je pozvao LOTUS STELLU d.o.o. na ispunjenje ugovora o nagodbi (na plaćanje ugovorenog iznosa).

Međutim, nakon sklapanja predmetnog Ugovora o nagodbi nastale su okolnosti koje se od bitnog značaja za ovaj pravni odnos. Naime, postupajući po žalbi drugih sudionika ovršnog postupka podnijetih protiv uvedno označenog Rješenja o dosudi, Županijski sud u Puli je u svojoj odluci posl.br. Gž Ovr-76/2022-2 od 21.03.2022. godine zauzeo stajalište po kojem nisu nastali troškovi unovčenja nekretnine u stečajnom postupku u situaciji kada je ovršni sud donio rješenje o ovrsi, proveo zabilježbu ovrhe u zemljišnoj knjizi, odredio vrijednost nekretnine koja se prodaje, donio zaključak o prodaji, odredio uvjete prodaje, odredio visinu jamčevine, proveo javnu dražbu, donio rješenje o dosudi, odredio brisanja tereta i prava na nekretninama koje su bila prodane u ovršnom postupku.

Nadalje, Županijski sud u Puli se u navedenoj odluci poziva na odluku Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Rev-895/2020 od 08.09.2020. godine, u kojoj odluci između ostalog stoji da u situaciji kao što je ova ne dolazi do primjene čl.164. a st.1. SZ-a odnosno

čl.170. SZ-a. Točnije, da bi do primjene tih odredbi došlo u situaciji kada bi ovršni sud prodajom ostvario novčana sredstva koja su veća od tražbine ovrhovoditelja, a što ovdje nije slučaj. Na kraju spomenute odluke Vrhovni sud RH ističe da bi se u plaćanjem opisanih troškova u ovakvim situacijama morali platiti i troškovi „*koji nisu niti nastali, niti su učinjeni u okviru ovršnog postupka, a nisu nastali niti u stečajnom postupku*”.

Ova okolnost je od izuzetnog značaja za pravnu sudbinu predmetnog Ugovora o nagodbi. Naime, iz navedenog proizlazi je predmetni Ugovor o nagodbi protivan pozitivnim propisima Republike Hrvatske, pa utoliko i ništetan. Na stranu što je tim ugovorom LOTUS STELLA d.o.o. značajno financijski opterećena troškovima koji po opisanim stajalištima – nisu ni nastali.

**Zbog svega navedenog LOTUS STELLA d.o.o. ne može ispoštovati predmetni Ugovor o nagodbi, točnije, smatra kako nije dužna izvršiti plaćanje po predmetnom Ugovoru o nagodbi.**

LOTUS STELLA d.o.o. ističe da će u slučaju da stečajni sud naloži plaćanje odgovarajućih troškova unovčenja s osnova predmetne dosude nekretnina, te iste troškove podmiriti, ali zbog svega navedenog smatra kako nema mjesta za postupanje po predmetnom Ugovoru o nagodbi.

S obzirom na navedeno, zamoljava se Naslov da se očituje o ovom Očitovanju, tj. da se izrijekom pismeno očituje da li prihvaća iznijeta stajališta društva LOTUS STELLA d.o.o. ili ne, kako bi to društvo znalo kako se dalje postaviti u konkretnom slučaju.

S poštovanjem,  
Pula, 12. svibnja 2022.

LOTUS STELLA d.o.o., po pun.