

Na broj spisa: P-611/2025

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
10 000 Zagreb

TUŽITELJ: **KTITOR d.o.o.**, Zagreb (Grad Zagreb), Gupčeva ulica 27, OIB: 42156534685, zastupan po direktoru Željku Keleču, Ljubljana, Republika Slovenija, Kvedrova 26, OIB: 79110542559, zastupan po odvjetniku Ivanu Matiću, Zagreb, Savska cesta 144A, OIB: 04102867974

TUŽENIK: **Ad.1. NLB InterFinanz AG in liquidation (u likvidaciji)**, Beethovenstrasse 48, Zürich, Švicarska, OIB: 43668676136

Ad.2. SOLAR AGER ISTRA d.o.o., sa sjedištem na adresi 9. rujan 1/H, Žminj (Općina Žminj), OIB: 23020998415, zastupan po punomoćniku Mariu Borasu, odvjetniku u Splitu

ODGOVOR NA TUŽBU
TUŽENIKA AD.2.

1. Tuženik ad.2. prije svega ističe kako tužitelj nema opravdani pravni interes (niti je istoga učinio vjerojatnim) u smislu čl.187. Zakona o parničnom postupku, stoga se predlaže a priori predmetnu tužbu odbaciti.
2. Nadalje, ističe se kako je vrijednost predmeta spora suviše nisko naznačena, pa se predlaže Sudu utvrditi je u iznosu koji odgovara vrijednosti pravnog posla (duga preuzetog osporavanim Sporazumom), kojeg tužitelj predlaže utvrditi ništetnim.

Sama činjenica da je tužitelj VPS naznačio u iznosu od 1.500,00 € jasno ukazuje na zaključak da ni sam tužitelj nije uvjeren u uspjeh u sporu, te da ova tužba predstavlja samo nastavak obijesnog parničenja kojeg tužitelj nastoji prakticirati.

3. Tuženik ad.2. se u cijelosti protivi tužbi i tužbenom zahtjevu, te ističe kako je tužba (osim što je podnesena od osobe koja nema pravni interes), ujedno potpuno promašena, a tužbeni zahtjev neosnovan.
4. U odnosu na navode iznesene u tužbi:
 - 4.1. Iz sadržaja zemljišnoknjižnih izvadaka za koje se u tužbi navodi da su priloženi kao dokazni materijal, proizlazi da je na teret predmetnih nekretnina, **u prvom prvenstvenom redu** upisano založno u iznosu od 7.330.245,53 EUR sastojeci od glavnice u iznosu od 5.000.000,00 EUR, ugovorene kamate u orijentacionom iznosu od 1.346.370,53 EUR, zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 833.875,00 EUR i predvidivih troškova od 150.000,00 EUR, sljedećim rješenjima zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Šibeniku:

- u odnosu na čest.zem. 568/2 i čest.zem. 568/5, obje Z.U. 3014, K.O. Vodice, rješenjem posl.br. Z-4401/07;
- u odnosu na čest.zem. 485, Z.U. 2978, K.O. Vodice, rješenjem posl.br. Z-4401/07;
- u odnosu na čest.zem. 562, Z.U. 8834, K.O. Vodice, rješenjem posl.br. Z-4401/07;
- u odnosu na čest.zem. 510/2, Z.U. 2821, K.O. Vodice, rješenjem posl.br. Z-5346/08;
- u odnosu na čest.zem. 564/1, Z.U. 9224, K.O. Vodice, rješenjem posl.br. Z-6606/10, te
- u odnosu na čest.zem. 477/1, čest.zem. 477/2 i čest.zem. 484, sve Z.U. 1288, K.O. Vodice, rješenjem posl.br. Z-4401/07,

sve to u korist založnog vjerovnika, ovdje tuženika ad.1., NLB InterFinanz AG in liquidation (u likvidaciji), Beethovenstrasse 48, Zürich, Švicarska, OIB: 43668676136, a na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 19.06.2007.g. solemniziranog po javnom bilježniku Ljiljanka Malenica iz Šibenika pod brojem OV-6617/07 (dalje u tekstu: Sporazum OV-6617/07), koji ujedno predstavlja ovršnu ispravu temeljem koje je doneseno rješenje o ovrši u ovom predmetu.

4.2. Odredbom članka 309. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje u tekstu: ZV), propisano je:

„Dobrovoljno ugovorno založno pravo na nekretnini (dobrovoljna ugovorna hipoteka) i na pravu izjednačenom s nekretninom stječe vjerovnik uknjižbom toga prava u zemljišnu knjigu kao tereta na njime opterećenoj nekretnini, ako zakonom nije što drugo određeno“.

Odredbom članka 347. stavak 1. ZV, propisano je:

„Da bi založno pravo na nekretnini prestalo, nije dovoljno da je prestala tražbina koju je osiguravala, već hipoteka prestaje brisanjem iz zemljišne knjige“

Odredbom članka 114. Ovršnog zakona propisano je:

„(1) Nakon namirenja tražbina iz članka 113. ovoga Zakona namiruju se tražbine osigurane založnim pravom, tražbine ovrhovoditelja na čiji je prijedlog određena ovrha i naknada za osobne služnosti i druga prava koja prestaju prodajom.

*(3) Vjerovnici iz stavka 1. ovoga članka namiruju se **po redu stjecanja založnoga prava** i prava na namirenje ovrhovoditelja koji su predložili ovrhu odnosno po redu upisa u zemljišnu knjigu osobnih služnosti, a ako je bio ustupljen prednosni red, tada se vjerovnici iz stavka 1. ovoga članka namiruju po time uspostavljenom prednosnom redu“.*

4.3. **Kako je već naprijed naznačeno, založno pravo tuženika ad.1. je upisano u zemljišnim knjigama u prvom prvenstvenom redu i nije brisano iz zemljišnih knjiga. Stoga je neprijeporno da se upravo tražbina tuženika ad.1. kao založnog vjerovnika prvog prvenstvenog reda namiruje prije svih drugih tražbina.**

4.4. Odgovoru na tužbu se prilaže pravomoćna presuda Trgovačkog suda u Zadru posl.br. P-47/2018 od dana 17.12.2019.g. (dalje u tekstu: „**Prva Presuda**“) donesena u parničnom postupku koji se vodio između tužitelja SPV ZA SANACIJU d.o.o. i tuženika ad.1. kao tuženika iz tog postupka.

Navedeni tužitelj je ujedno (singularni materijalnopravni) pravni prednik društva Kltor d.o.o. (ovdje tužitelja), što na nesporan način proizlazi iz obrazloženja spisu priložene presude Trgovačkog suda u Zadru posl.br. P-321/2020 od dana 01.12.2023.g. (točka 2. obrazloženja te presude, stranica 8. i 9).

Prvom Presudom je navedeni tužitelj SPV ZA SANACIJU d.o.o. na pravomoćan način je odbijen sa tužbenim zahtjevom uperenim na utvrđenje da je tražbina tuženika ad.1. prestala uslijed sklapanja i ispunjenja predstečajne nagodbe nad društvom Hoteli Vodice d.d. posl.br. Stpn-20/14-17 od 16.07.2014.g., kao i što je pravomoćno odbijen tužbeni zahtjev navedenog tužitelja uperen na brisanje založnih prava tuženika ad.1., uključivo založnog prava opisanog pod gornjom točkom 4.1. ovog podneska.

- 4.5.. Odgovoru na tužbu se prilaže pravomoćna presuda Trgovačkog suda u Zadru posl.br. P-321/2020 od dana 01.12.2023.g. (dalje u tekstu: „**Druga Presuda**“) donesena u parničnom postupku koji se vodio između tužitelja Ktitor d.o.o. i tuženika ad.1. kao tuženika, kao i tužitelja tužbe glavnog miješanja Hoteli Vodice d.d. i Rudan d.o.o. protiv ovrhovoditelja i društva Ktitor d.o.o. kao tuženika.

Drugom Presudom odbijen je tužbeni zahtjev društva Ktitor d.o.o. uperen na brisanje založnih prava ovrhovoditelja, uključivo založnog prava opisanog pod gornjom točkom 4.1. ovog podneska.

Takav tužbeni zahtjev odbijen je s obrazloženjem da tražbina ovrhovoditelja nije prestala uslijed sklapanja i ispunjenja predstečajne nagodbe nad društvom Hoteli Vodice d.d. posl.br. Stpn-20/14-17 od 16.07.2014.g. (točka 16. obrazloženja **Druge Presude**).

Također, **Drugom Presudom** je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja tužbe glavnog miješanja Hoteli Vodice d.d. i Rudan d.o.o. uperen na prijenos hipoteka tuženika ad.1. na osiguranje nove tražbine i to tražbine društva Rudan d.o.o. (koji tužbeni zahtjev se temeljio na odredbi članka 347. stavak 2. ZV).

Takav zahtjev tužbe glavnog miješanja također je odbijen s obrazloženjem da tražbina tuženika ad.1. nije prestala uslijed sklapanja i ispunjenja predstečajne nagodbe nad društvom Hoteli Vodice d.d. posl.br. Stpn-20/14-17 od 16.07.2014.g. (točka 20. obrazloženja **Druge Presude**).

- 4.6. Odgovoru na tužbu se prilaže pravomoćna presuda Trgovačkog suda u Zadru, Stalna služba u Šibeniku posl.br. P-163/2021 od dana 01.12.2023.g. (dalje u tekstu: „**Treća Presuda**“) donesena u parničnom postupku koji se vodio između tužitelja Hoteli Vodice d.d. i tuženika ad.1. kao tuženika.

Trećom Presudom na pravomoćan način je odbijen tužbeni zahtjev društva Hoteli Vodice d.d. uperen utvrđenje ništetnim odredaba predstečajne nagodbe i ugovora o ulaganju prava-tražbina u društvo, kao i na utvrđenje da su prestale tražbine tuženika ad.1. osigurane založnim pravima (uključivo založnim pravom opisanim pod gornjom točkom 1.2. ovog podneska) i utvrđenja da založna prava ne proizvode pravne učinke i da tuženik ad.1. nema status založnog vjerovnika koji bi mogao svoje tražbine namirivati iz vrijednosti nekretnina opterećenih založnim pravima.

Također, **Trećom Presudom** je na pravomoćan način usvojen protutužbeni zahtjev tuženika ad.1. uperen na utvrđenje da je isit ovlašten svoje tražbine namiriti iz založnih prava uknjiženih u njegovu korist rješenjima Općinskog suda u Šibeniku, Zemljišnoknjižni odjel Šibenik, posl.br. Z-8033/2006, Z-4401/2007, Z9202/2010, Z-9203/2010, Z-5346/2008, Z-6606/2010, Z786/2014 (Z-5124/13) i to upravo prisilnom prodajom nekretnina opterećenih predmetnim založnim pravima.

- 4.7. Imajući u vidu da već tri pravomoćne presude parničnih sudova na istovjetan način potvrđuju da tražbina tuženika ad.1. nije prestala uslijed sklapanja i ispunjenja predstečajne nagodbe nad društvom Hoteli Vodice d.d. posl.br. Stpn-20/14-17 od 16.07.2014.g., to se opetovani navodi društva Ktitor d.o.o. koji su već otklonjeni trima presudama parničnih sudova, ukazuju potpuno neosnovanima i promašenima.

To (prethodno) pitanje je već pravomoćno riješeno u korist ovrhovoditelja, neovisno o tome što si društvo Ktitor d.o.o. to očito ne želi priznati.

- 4.8. Nadalje, ponovno se ukazuje na odredbu članka 347. ZV.

Odredbom članka 347. stavak 1. ZV, propisano je:

„Da bi založno pravo na nekretnini prestalo, nije dovoljno da je prestala tražbina koju je osiguravala, već hipoteka prestaje brisanjem iz zemljišne knjige“

Odredbom članka 347. stavak 2. ZV, propisano je:

„Dok hipoteka ne bude izbrisana, vlasnik njome opterećene nekretnine može na temelju priznanice ili druge isprave koja dokazuje prestanak tražbine osigurane tom hipotekom, prenijeti tu hipoteku na novu tražbinu koja nije veća od one upisane koja je prestala“

Odredbom članka 347. stavak 3. ZV, propisano je:

„Prava na to raspolaganje hipotekom iz stavka 2. ovoga članka ne može se vlasnik odreći pri osnivanju hipoteke, ali ako se nekome obvezao da će ishoditi brisanje određene hipoteke, i to je u zemljišnoj knjizi zabilježeno kod te hipoteke, on ipak ne može njome raspolagati“

- 4.9 Dakle, tek ukoliko u zemljišnim knjigama postoji zabilježba obveze brisanja hipoteke nakon ispunjenja osigurane tražbine, naknadni založni vjerovnici (založni vjerovnici koji naknadno upišu založno pravo nižeg prvenstvenog reda) mogu „polagati nade“ da će njihovo naknadno upisano založno pravo doći u prvi prvenstveni red po ispunjenju tražbine koja je osigurana založnim pravom ranijeg prvenstvenog reda.

Osim što tražbina ovrhovoditelja nije prestala i što je isti ovlašten namiriti se iz vrijednosti tražbina opterećenih založnim pravom, to se ujedno ističe da u zemljišnim knjigama nije upisana zabilježba da obveze brisanja hipoteke koju drži ovrhovoditelj, čak i da je njegova tražbina namirena.

- 4.10 To u konkretnom znači da je društvo Ktitor d.o.o. prilikom stjecanja tražbine koja je osigurana založnim pravom nižeg prvenstvenog reda od ovrhovoditeljeve tražbine, znalo i moralo znati da to založno pravo (dalje u tekstu: Ktitorova Hipoteka) nikada neće „izbiti na prvo prvenstveno mjesto“.

Društvo Ktitor d.o.o. je otkupilo tražbinu osiguranju Ktitorovom Hipotekom, pri čemu je znalo i moralo znati da se ta tražbina u slučaju ovrhe namiruje tek nakon ranije upisanih založnih prava ovrhovoditelja.

- 4.11 Obzirom da je društvo Ktitor d.o.o. znalo i moralo znati da se tražbina osigurana Ktitorovom Hipotekom namiruje tek iza tražbine osigurane založnim pravom tuženika ad.1, potpuno je nejasna (promašena i neosnovana) tvrdnja da se bilo kojim oblikom prodaje i namirenja tuženika ad.1. kao ovrhovoditelja u ovršnom postupku posl.br. Ovr-336/2021 koji se vodi pred Općinskim sudom u Šibeniku, Stalna služba u Kninu, „pogoduje ovrhovoditelju“.

Društvo Ktitor d.o.o. bi se, čak i za slučaj da se kupovina uplaćuje na račun Financijske Agencije, moglo namiriti tek nakon namirenja tražbine tuženika ad.1. osigurane njegovim založnim pravom prvog prvenstvenog reda.

Ta tražbina u konkretnom slučaju na dan 09.10.2024.g. iznosi ukupno 7.485.296,57 EUR (glavnica u iznosu 4.521.444,76 EUR, dospjele a neplaćene ugovorne kamate u iznosu od 153.235,79 EUR, te nepodmirene zakonske zatezne kamate u iznosu od 2.810.616,02 EUR).

Dakle, tek da se u konkretnom slučaju uplati iznos koji premašuje 7.485.296,57 EUR, moglo bi doći do (djelomičnog) namirenja tražbine osiguranje Ktitorovom Hipotekom.

- 4.12 Obzirom da vrijednost predmeta ovrhe ni približno ne iznosi 7.485.296,57 EUR, to je potpuno nejasno po kojoj logici društvo Ktitor d.o.o. očekuje da bi se tražbina osigurana Ktitorovom Hipotekom mogla namirivati u ovom ovršnom postupku. Izuzev po logici društva Ktitor d.o.o.

- 4.13 Slijedom navedenog, čak i da se kupovina uplaćuje na račun Financijske Agencije, Ktitorova Hipoteka bi se svakako brisala povodom prodaje nekretnina u predmetnom ovršnom postupku i donošenja rješenja o dosudi, dok se društvo Ktitor d.o.o. ne bi namirilo niti u najmanjem dijelu.

Stoga je potpuno promašena i neosnovana teza o „pogodovanju jednom založnom vjerovniku“ (tuženiku ad.1. kao ovrhovoditelju) i „oštećenju društva Ktitor d.o.o. na način da se kao posljedica prodaje briše Ktitorova Hipoteka“ kada je potpuno jasno da se tražbina društva Ktitor d.o.o. ne bi namirila ni u slučaju da ne postoji Sporazum zaključen između Kupca i ovrhovoditelja....koji se ovom tužbom nastoji osporiti

- 4.14 Što se tiče navoda da bi Sporazum zaključen između Kupca i ovrhovoditelja bio ništetan i simuliran, ističe se kako su ti navodi također potpuno promašeni i neosnovani.

Naime, predmetni Sporazum između tuženika je potvrđen po javnom bilježniku i ima pravnu snagu javnobilježničkog akta. Prije potvrde predmetnog Sporazuma, javni bilježnik je prva osoba koja ispituje pravnu valjanost odredbi Sporazuma i mogućnost da iste proizvode pravni učinak.

Ukoliko Sporazum ne bi bio pravno valjan i/ili ne bi mogao proizvoditi pravni učinak, tada bi javni bilježnik ili odbio solemnizirati (potvrditi) Sporazum ili bi pak unio napomenu u smislu odredbe članka 58. Zakona o javnom bilježništvu.

Odredba članka 58. Zakona o javnom bilježništvu glasi:

„Ako stranke hoće da se u javnobilježnički akt unesu nejasne, nerazgovjetne ili dvosmislene izjave, koje bi mogle dati povoda sporovima, ili koje ne bi bile pravno valjane ili bi se mogle pobijati, ili ne bi imale namjeravani učinak, ili bi se opravdano moglo smatrati da im je svrha da se koja od stranaka ošteti, javni će bilježnik upozoriti na to sudionike i dati im odgovarajuće pouke. Ako oni ipak ostanu kod tih izjava, unijet će ih u javnobilježnički akt, ali će u tom aktu posebno napomenuti da je stranke upozorio na posljedice takvih izjava“

- 4.15. **Obzirom da ni javni bilježnik koji je potvrdio predmetni Sporazum nije prilikom potvrde istog unio napomenu u smislu odredbe članka 58. Zakona o javnom bilježništvu, to je jasno da niti približno ne postoje okolnosti koje bi predmetni Sporazum činile pravno nevaljanim i bez mogućnosti proizvođenja namjeravanih pravnih učinaka, protivno tvrdnjama društva Ktitor d.o.o.**

Takve insinuacije kakve iznosi društvo Ktitor d.o.o. mogu proizlaziti tek kao rezultat potpunog nerazumijevanja naprijed citiranih odredbi ZV i Ovršnog zakona, kao potpuno pogrešnog tumačenja odredbe čl.86. st.3. Ovršnog zakona o čemu će biti riječi niže.

- 4.16. Tuženik ad.2. je osoba koja nije isključena iz kruga potencijalnih i ovlaštenih kupaca u smislu odredbe članka 101. Ovršnog zakona.

Tuženik ad.1. ima pravo pokrenuti ovršni postupak i tražiti prisilno namirenje svoje tražbine, koja je osigurana založnim pravom prvog prvenstvenog reda.

Tuženici (tuženik ad.1. kao ovrhovoditelj i tuženik ad.2. kao kupac) imaju mogućnost zaključiti sporazum sukladno odredbi članka 86. stavak 3. Ovršnog zakona.

Sa ili bez zaključenja tog sporazuma (sa ili bez uplate kupovnine na račun Financijske Agencije), u predmetnom ovršnom postupku bi do namirenja društva Ktitor d.o.o. moglo doći tek nakon što se u potpunosti namiri tražbina tuženika ad.1. kao ovrhovoditelja koja iznosi višestruko više od same utvrđene vrijednosti nekretnina...

- 4.17 **Dakle, prava i interesi društva Ktitor d.o.o. nisu ni na koji način umanjena i/ili ugrožena prodajom nekretnina u okviru naprijed navedenog ovršnog postupka. Sa ili bez Sporazuma zaključenog između tuženika, odnosno sa ili bez uplate kupovnine na račun Financijske Agencije.**

Društvo Ktitor d.o.o. se može namiriti tek i isključivo nakon što se u cijelosti namiri tražbina osigurana založnim pravo upisnim u ranijem prvenstvenom redu od Ktitorove Hipoteke.

U konkretnom slučaju, tek ukoliko bi se na račun Financijske Agencije uplatila kupovina u iznosu koji premašuje 7.485.296,57 EUR, moglo bi doći do (djelomičnog) namirenja tražbine osiguranje Ktitorovom Hipotekom.

5. Obzirom da društvo Ktitor d.o.o. iznosi potpuno pogrešno tumačenje odredbe članka 86. stavka 3. Ovršnog zakona, Kupac ističe sljedeće:

5.1. Odredbom članka 86. stavka 3. Ovršnog zakona propisano je:

„Kupac nekretnine i založni vjerovnik mogu se sporazumjeti, najkasnije do donošenja rješenja o dosudi, da založno pravo ostane na nekretnini i nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine, a da kupac preuzme ovršenikov dug prema tom vjerovniku u iznosu koji bi mu pripadao u ovršnom postupku. U tom se slučaju kupovina umanjuje za iznos preuzetoga duga.“

Citirana odredba je toliko jasna i precizna da je potpuno nevjerovatno da je društvo Ktitor d.o.o. uopće može tumačiti na način da bi predmetni Sporazum morali zaključiti svi založni vjerovnici.

5.2. **Kako je već istaknuto pod gornjim točkama ovog podneska, društvo Ktitor d.o.o. se u konkretnom ovršnom postupku uopće ne može namiriti, to jest ne može doći niti do djelomičnog namirenja tražbine osigurane Ktitorovom Hipotekom.**

Po kojoj logici bi Kupac uopće mogao preuzeti ikakav dug prema društvu Ktitor d.o.o. kada tom društvu ne pripada nikakav iznos u ovom ovršnom postupku?

Dakle, odluka hoće li ili ne zaključiti predmetni Sporazum u smislu čl.86.st.3. Ovršnog zakona je na slobodnoj dispoziciji Kupca i bilo kojeg založnog vjerovnika KOJI SE IMA NAMIRITI U OKVIRU OVRŠNOG POSTUPKA.

Takva slobodna dispozicija ne može biti uvjetovana i/ili ograničena „davanjem suglasnosti i sudjelovanjem“ založnog vjerovnika kasnijeg prvenstvenog reda.

Takve teze i insinucije predstavljaju čisti nonsens, a ne ekstenzivno gramatičko tumačenje odredbe članka 86. stavak 3. Ovršnog zakona.

5.3. Radi krajnje pojednostavljenog prikaza koliko su teze društva Ktitor d.o.o. promašene, ovdje se uzima za primjer da tražbina tuženika ad.1 kao ovrhovoditelja iznosi 2.000.000,00 EUR (a ne 7.485.296,57 EUR, kako uostalom proizlazi iz rješenja o ovrsi i obračuna tražbine u prilogu Sporazuma), te da istovremeno najviša ponuđena kupovina iznosi 3.000.000,00 EUR (a ne 2.587.520,35 EUR koliko je kao najpovoljniju ponudu postavio tuženik ad.2. kao kupac).

U tom slučaju tuženik ad.1. kao ovrhovoditelj i tuženika ad.2. kao kupac, također bi bili slobodni zaključiti predmetni Sporazum bez sudjelovanja društva Ktitor d.o.o., no u tom slučaju bi Kupac preuzeo dug prema ovrhovoditelju u iznosu od 2.000.000,00 EUR za koji iznos bi se umanjila kupovina, te bi bio dužan uplatiti kupovinu u iznosu od 1.000.000,00 EUR.

Od uplaćene kupovine bi se namirivale tražbine osigurane založnim pravima kasnijih prvenstvenih redova od založnog prava koje se prvo namiruje.

Ukoliko bi tražbina društva Ktitor d.o.o. bila osigurana založnim pravom koje je u drugom prvenstvenom redu naplate, tada bi se društvo Ktitor d.o.o. imalo namiriti sa iznosom od 1.000.000,00 EUR.

Založno pravo tuženika ad.1. kao ovrhovoditelja bi ostalo upisano i nadalje radi osiguranja naplate tražbine, s time da bi u ovom slučaju dug u cijelosti preuzeto tuženik ad.2. kao Kupac, a Kitorova Hipoteka bi se brisala temeljem rješenja o dosudi.

- 5.4. Ni u naprijed opisanom slučaju ne bi bilo potrebno sudjelovanje društva Ktitor d.o.o. prilikom zaključenja Sporazuma između Kupca i ovrhovoditelja (tuženika u ovom postupku), niti bi predmetni Sporazum na bilo koji način mogao umanjiti (negativno utjecati) na pravni položaj društva Ktitor d.o.o.

Upravo to dokazuje da nema govora o nedopuštenim dispozicijama i/ili oštećenju društva Ktitor d.o.o. , kao i što navedeno ukazuje na tužitelj nema pravni interes da podnese ovu deklaratornu tužbu (u smislu čl. 187. ZPP)

- 5.5. Međutim, u konkretnom slučaju činjenični supstrat je drugačiji od naprijed opisanog primjera, te tražbina tuženika ad.1. kao ovrhovoditelja iznosi znatno više negoli sama kupovina (i znatno više negoli utvrđena vrijednost nekretnina).

Slijedom toga tuženik ad.2 kao Kupac preuzima dio duga prema tuženiku ad.1. kao ovrhovoditelju koji je jednak iznosu koji bi tuženiku ad.1. kao ovrhovoditelju ionako pripao da se kupovina uplaćuje na račun Financijske Agencije, te kasnije dijeli među dionicima ovršnog postupka.

Društvu Ktitor d.o.o. u predmetnom ovršnom postupku ne bi pripadalo pravo na namirenje čak i da je kupovina uplaćena, jer bi se ista dodijelila upravo tuženiku ad.1. kao ovrhovoditelju kao založnom vjerovniku prvog prvenstvenog reda namirenja čija tražbina iznosi više od kupovnine.

Ponovno položaj društva Ktitor d.o.o. nije niti može biti narušen i/ili oštećen uslijed zaključenja predmetnog Sporazuma, što ponovno čini nespornim da nema govora o nedopuštenim dispozicijama i/ili oštećenju društva Ktitor d.o.o.

6. Tuženik ad.2. je slobodan ovdje priložiti preslik odlučnog dijela Sporazuma zaključenog između njega kao Kupca i tuženika ad.1. kao Ovrhovoditelja:

Članak 2.-----PREDMET SPORAZUMA-----

2.1. Ovaj sporazum sklapa se na temelju odredbi članka 86. stavak 3. i stavak 4. Ovršnog zakona, u svezi sa odredbama 108. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona. -----

2.2. Ugovorne strane potvrđuju da na temelju ovog Sporazuma **Kupac** preuzima dio duga prema **NLBI** u iznosu koji bi **NLBI**-u pripao u slučaju kad bi **Kupac** u **Ovršnom postupku** bio dužan uplatiti kupovninu, a za koji iznos preuzetog duga se umanjuje obveza **Kupca** na ime uplate i polaganja kupovnine sukladno **Zaključku** iz članka 1.1.i) ovog Sporazuma, dok se s druge strane u zemljišnim knjigama ima zadržati **Založno Pravo** iz članka 1.1.g) ovog Sporazuma, uknjiženo u korist **NLBI**. -----

Članak 3.-----PREUZIMANJE DUGA-----

3.1. **SOLAR AGER ISTR** d.o.o., OIB: 23020998415 (**Kupac**), kao preuzimatelj, na temelju ovog Sporazuma preuzima dio duga prema **NLBI-u** utvrđenog u **Rješenju o ovrsi** i to u visini kupovnine koju je ponudio na elektroničkoj javnoj dražbi kao najpovoljniji ponuditelj, dakle u iznosu od **2.587.520,35 EUR** (dva milijuna petsto osamdeset sedam tisuća petsto dvadeset Eura i trideset pet centi).-----

3.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će način, rokove i uvjete podmirenja preuzetog duga regulirati zasebnim Sporazumom-----

3.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se iznos kupovnine koju bi **Kupac** bio dužan podmiriti u **Ovršnom postupku (2.587.520,35 EUR /dva milijuna petsto osamdeset sedam tisuća petsto dvadeset Eura i trideset pet centi/)**, ima umanjiti za iznos preuzetog duga, dakle za iznos od **2.587.520,35 EUR** (dva milijuna petsto osamdeset sedam tisuća petsto dvadeset Eura i trideset pet centi).-----

3.4. Uvažavajući činjenicu da kupovina iznosi jednako kao dio duga kojeg **Kupac** preuzima, Ugovorne strane potvrđuju da **Kupac** neće biti dužan polagati kupovninu u **Ovršnom postupku** kako je predviđeno **Zaključkom** iz članka 1.1.i) ovog Sporazuma, te će ujedno biti ovlašten primiti povrat jamčevine za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi, uplaćene sukladno **Pozivu** Financijske Agencije iz članka 1.1.j) ovog Sporazuma.-----

Članak 4.----- ZADRŽAVANJE UPISA ZALOŽNOG PRAVA-----

4.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da **Založno Pravo NLBI-a** opisano u članku 1.1.g) ovog Sporazuma, ostaje uknjiženo na teret **Nekretnina** i nakon pravomoćnosti **Rješenja o dosudi Nekretnina** koje ima biti doneseno u **Ovršnom postupku**.-----

- 6.1. Obzirom tužitelj iznosi potpuno pogrešno tumačenje odredbe članka 86. stavka 3. Ovršnog zakona, to se ističe sljedeće:

Odredbom članka 86. stavka 3. Ovršnog zakona propisano je:

„Kupac nekretnine i založni vjerovnik mogu se sporazumjeti, najkasnije do donošenja rješenja o dosudi, da založno pravo ostane na nekretnini i nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine, a da kupac preuzme ovršenikov dug prema tom vjerovniku u iznosu koji bi mu pripadao u ovršnom postupku. U tom se slučaju kupovina umanjuje za iznos preuzetoga duga“.

- 6.2. Navedene zakonske odredbe ne ostavljaju mjesta sumnji da se sporazumi o preuzimanju duga, a kakav je i predmetni, sklapaju **isključivo i samo između Kupca i onog založnog vjerovnika koji bi se imao namiriti u tom postupku**, pri čemu zakonske odredbe za valjanost takvog sporazuma ne proskribiraju nikakve dodatne suglasnosti, pa tako niti suglasnost ovršenika i/ili drugih založnih vjerovnika.

Ako bi i bilo više takvih založnih vjerovnika, a u konkretnom slučaju ih nema, budući da postignuta kupoprodajna cijena u iznosu od **2.587.520,35 eura** nije dovoljna niti za namirenje **tražbine tuženika ad.1. kao ovrhovoditelja koja iznosi 7.485.296,57 eura**, tada bi tuženik ad.2. kao **Kupac** mogao (ali ne i morao) sklopiti pojedinačne Sporazume i sa ostalim založnim vjerovnicima koji bi se također namirivali iz postignute kupoprodajne cijene i preuzeti dijelove ovršenikog dug prema tim vjerovnicima u iznosima koji bi im pripadali.

Međutim, takvih drugih založnih vjerovnika kojima bi pripalo pravo na dio kupovnine ovdje nema, ali i da ih ima, bila bi riječ o pojedinačnim ugovorima koje bi sklapali sa kupcem.

- 6.3. Ne bi trebalo biti sporno da sukladno odredbi čl. 86. st. 2. OZ-a založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu pa makar založni vjerovnici nisu potpuno namireni, pri čemu odredbe st. 3. i 4. istoga članka dopuštaju iznimku od generalnog pravila da kupac u ovršnom postupku nekretninu stječe „čistu“, slobodnu od upisanih založnih prava, odnosno da se sva založna prava u pravilu brišu nakon dosude nekretnine kupcu.

Dakle, založno pravo je moguće zadržati nakon dosude nekretnine, jedno ako su se tako dogovorili kupac i založni vjerovnik, a sve sukladno odredbama čl. 86. st. 3. i 4 OZ-a, što je i ovdje slučaj.

Potpuno je nejasno odakle tužitelju uopće ideja da iz odredbe čl. 86.st.3. OZ proizlazi, cit: „da je nužno da sve osobe koje polažu prava na nekretnini koja je predmet ovrhe, a koja će prestati u skladu s čl. 108.st.1. OZ postignu sporazum iz čl.86.st.3. OZ, u odgovarajućem strogo formalnom obliku pravnog posla“.

U tom smislu potrebno je promatrati i odredbe čl. 108. st. 2. OZ-a koje su smještene u glavi Ovršnog zakona naziva „Upis prava vlasništva kupca, brisanje prava i tereta te predaja nekretnine kupcu“, koje suprotno zaključcima Založnog Vjerovnika Nižeg Reda, **ne propisuju potrebu sklapanja nekog zajedničkog sporazuma, već daje uputu sudu na koji način da postupi sa založnim pravima kada postoji sporazum ili sporazumi o preuzimanju dijela duga.**

STOGA JE NESPORNO DA JE PREDMETNI SPORAZUM ZAKLJUČEN UPRAVO NA TEMELJU I SUKLADNO ODREDBAMA ČL.86.ST.3 I ČL.108.ST.2. OVRŠNOG ZAKONA.

7. Protivno navodima tužitelja da je koje glase, cit:

II tuženik kao najbolji ponuditelj je društvo u 100%tnom vlasništvu ovršenika RUDAN d.o.o., s istom adresom sjedišta i istim osobama ovlaštenim za zastupanje kao i ovršenik RUDAN d.o.o.

ističe se da to jednostavno nije istina jer ovršenik nije član društva/osnivač tuženika ad.2..

To na potpuno razvidan način proizlazi iz izvadaka iz sudskog registra za ovršenika i tuženika ad.2., za koje se u tužbi navodi da su istoj i priloženi..

No, obzirom na količinu promašenih konstrukcija i iznesenih neistina, ne iznenađuje tendencija i spremnost tužitelja da i tako jednostavnu i dokazivu činjenicu pokuša prikazati na neistinit način.

8. Kao uvodno, predlaže se primarno odbaciti tužbu tužitelja radi nedostatka pravnog interesa. Ukoliko Sud ne bi postupio na taj način, predlaže se na odgovarajući način utvrditi vrijednost predmeta spora (2.587.520,35 €), pa tužbeni zahtjev po provedenom postupku odbiti.

U Splitu, 30. ožujka 2025.g.

Tuženik ad.2. po punomoćniku