

ODVJETNICI
ZVONIMIR BUTERIN
SNJEŽANA POSAVEC MITROV
VALENTINA KUČIĆ
ANA CRNKOVIĆ
JELENA LUČIĆ-NÖTHIG
LADA ČUSTIĆ
MARKO PAULINOVIĆ
MATEA PILIPOVIĆ

BUTERIN & POSAVEC

ODVJETNIČKO DRUŠTVO, d.o.o.

Draškovićeva 82, 10000 Zagreb, Hrvatska
Tel.: +385 01 55 02 660, Fax: +385 01 55 02 661
E-mail: ured@buterin-posavec.hr

Zagreb, 06.06.2019.

Na broj: I-BP-T: Ovr-1225/2018

OPĆINSKI SUD U ZADRU STALNA SLUŽBA U PAGU

Trg kralja Petra Krešimira IV, Knežev dvor
23250 Pag

Ovrhovoditelj: JANUS d.o.o., Drage (Općina Pakoštane), Dr. Blaža Jurišića 5,
OIB 50450673399

Ovršenik: Imovina brisanog subjekta NOVUS d.o.o., Pakoštane, Kozarica,
Obala Petra Krešimira BB, OIB 55155701388

ŽALBA

ovrhovoditelja

trostruko

I. Na točku II. i točku III. rješenja o dosudi donesenog u predmetu pod gornjim brojem dana 29.05.2019. ovrhovoditelj ulaže žalbu zbog pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava.

II. Pobijanom točkom II. rješenja odlučeno je da će se nekretnina predati ovrhovoditelju, nakon što isti položi kupovninu u iznosu od kn 633.6000,00 odnosno razliku između navedenog iznosa i iznosa uplaćene jamčevine od kn 79.200,00, što predstavlja kn 554.400,00.

III. Kako je to vidljivo iz obrazloženja rješenja sud je utvrdio da potraživanje ovrhovoditelja iznosi EUR 714.967,80 u kunsnoj protuvrijednosti, što je više od postignute cijene nekretnine, ali je uvidom u zk. izvatke za kč.br. 2735 iz zk.ul. 2884 i kč.br.2734/1 iz zk. ul. 1507 utvrđeno da je kao založni vjerovnik prvi upisana Republika Hrvatska, Ministarstvo financija - Porezna uprava područni ured Zadar, te da je njihov zahtjev za uknjižbu založnog prava zaprimljen kod suda 15.01.2014. godine pod brojem Z-110/14 i to na iznos od kn 1.072.422,17 a koji iznos se odnosi samo na glavnice te da još potražuje kamate i troškove postupka slijedom čega da sud nije mogao udovoljiti zahtjevu kupca i ovrhovoditelja osloboditi plaćanja kupovnine.

IV. Prilikom donošenja pobijane točke II. rješenja sud je pogrešno utvrdio činjenično stanje kada je utvrdio da je hipoteka Ministarstva financija - Porezne uprave -

područnog ureda Zadar, pod brojem Z-110/14 upisana prije zalogu upisanog u korist ovrhovoditelja što se obrazlaže sljedećim navodima.

Založno pravo temeljem koje je ovrhovoditelj pokrenuo ovršni postupak u ovom predmetu zasnovano je pod **posl.br Z-891/13** u korist društva Adria Bank AG.

Naime, Adria Bank AG kao hipotekarni vjerovnik s jedne strane i NOVUS d.o.o kao hipotekarni dužnik s druge strane, sklopili su dana 28.03.2013. Ugovor o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretninama br. 2443, javnobilježnički solemniziran 28.03.2013. po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba pod posl. br. OV-3627/2013 radi osiguranja tražbine hipotekarnog vjerovnika iz Ugovora o kreditu br. 2443 sa pripadajućim aneksima.

Sukladno odredbi čl. 4. Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretninama br. 2443, a radi osiguranja tražbine hipotekarnog vjerovnika iz predmetnog ugovora zajedno sa kamatama i svim troškovima, u korist hipotekarnog vjerovnika upisano je založno pravo na nekretninama pod posl.br Z-891/13 i to na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 2884 i zk.ul.br. 1507 k.o. Kolan kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižnog odjela Pag.

Nakon upisa založnog prava pod brojem Z-891/13 u korist društva Adria Bank AG potraživanje koje je osigurano navedenim založnim pravom prvo je preneseno na društvo Nova Kreditna Banka Maribor d.d. temeljem Ugovora o cesiji sklopljenog dana 04.03.2015.

Nakon toga društvo Nova Kreditna Banka Maribor d.d. i ovrhovoditelj sklopili su dana 26.10.2017. Ugovor o cesiji, kojim je potraživanje društva Nova Kreditna Banka Maribor d.d. iz Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretninama br. 2443 prešlo na ovrhovoditelja.

Cjelokupnu dokumentaciju vezanu uz prijenos osigurane tražbine ovrhovoditelj je dostavio uz ovršeni prijedlog.

Prijedlog za upis promjene osobe založnog vjerovnika podnesen od strane ovrhovoditelja u 2017. godini na založnom pravu upisanom pod brojem Z-891/13 ne može se smatrati novim prijedlogom za uknjižbu založnog prava budući je ovrhovoditelj stupio na mjesto vjerovnika Adria Bank AG u čiju je korist upisan zalog na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 2884 i zk.ul.br. 1507 k.o. Kolan kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižnog odjela Pag radi osiguranja potraživanja koje je temeljem sklopljenih ugovora cesiji prešlo na ovrhovoditelja. Konačno i rješenje o ovrsi u ovom predmetu doneseno je upravo temeljem ugovora odnosno potraživanja koje je osigurano založnim pravom upisanim pod brojem **Z-891/13**.

Navedeno jasno proizlazi i iz zemljišnoknjižnih izvadaka dostavljenih uz ovršni prijedlog iz kojih je vidljivo da je potraživanje ovrhovoditelja upisano prije potraživanja Republika Hrvatske – Porezne Uprave- područnog ureda Zadar.

V. Iz svega navedenog nedvojbeno je da je založno pravo ovrhovoditelja upisano 2013. godine, dakle prije založnog prava Republika Hrvatske – Porezne Uprave- područnog

ureda Zadar upisanog u 2014. godini slijedom čega su bili ispunjeni svi uvjeti propisani člankom 107. Ovršnog zakona za oslobođenjem ovrhovoditelja od plaćanja kupovnine.

VI. Posljedično ovrhovoditelj pobija i točku III. rješenja koja sadrži uputu o načinu plaćanja iznosa iz pobijane točke II. rješenja.

VII. Slijedom svega navedenog ovrhovoditelj predlaže da sud preinači pobijanu točku II rješenja i ovrhovoditelja oslobodi plaćanja kupovnine sukladno članku 107. Ovršnog zakona budući da su za isto ispunjeni svi uvjeti, posljedično da ukine točku III. rješenja.

JANUS d.o.o.,
zastupan po