



REPUBLIKA HRVATSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE  
Z A G R E B

Broj: Rev-436/2025-3

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Vrhovni sud Republike Hrvatske u vijeću sastavljenom od sudaca dr. sc. Ante Perkušića predsjednika vijeća, Mirjane Magud članice vijeća i sutkinje izvijestiteljice, Goranke Barać-Ručević članice vijeća, Željka Pajalića člana vijeća i mr. sc. Dražena Jakovine člana vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom Arapovac nekretnine d.o.o. u stečaju, OIB: 79101924317, Kaštel Gomilica, Bruna Bušića 8, odlučujući o reviziji stečajnog vjerovnika Salona dom d.o.o., OIB: 03081773969, Split, Radmilovića 49, kojeg zastupa punomoćnik Filip Ivan Žuro, odvjetnik u Splitu, protiv rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-1529/2024-2 od 21. svibnja 2024., kojim je potvrđeno rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-158/2017- 256 od 20. ožujka 2024., u sjednici održanoj 9. srpnja 2025.,

r i j e š i o j e:

I. Ukidaju se rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-1529/2024-2 od 21. svibnja 2024. i rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-158/2017-256 od 20. ožujka 2024., te se predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

II. Odluka o troškovima postupka u povodu revizije ostavlja se za konačnu odluku.

### Obrazloženje

1. Rješenjem suda prvoga stupnja naloženo je Općinskom sudu Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Solin na nekretnini oznake kat. čest. [katastarska čestica] ZU 895 k. o. [katastarska općina] u naravi vinograd površine 1028 m<sup>2</sup> i oranica površine 891 m<sup>2</sup> izvršiti brisanje upisa pod brojem Z-28652/2023, dok je prijedlog Salona dom d.o.o., u dijelu za brisanje upisa pod brojem Z-6227/2016 i Z-20589/2016 odbačen.

2. Drugostupanjskim rješenjem potvrđeno je rješenje suda prvog stupnja u dijelu kojim je odbačen prijedlog stečajnog vjerovnika Salona dom d.o.o. za brisanje upisa pod brojem Z-6227/2016 i Z-20589/2016.

3. Ovaj sud rješenjem broj Revd-3192/2024-3 od 4. ožujka 2025., dopustio je stečajnom vjerovniku podnošenje revizije protiv drugostupanjskog rješenja zbog pitanja:

"U odnosu na kupčevo pravo vlasništva na nekretnini iz pravomoćnog rješenja o dosudi - mora li sud u rješenju o dosudi odrediti brisanje svih vrsta upisa (uknjižbi, predbilježbi i zabilježbi, a posebno zabilježbe spora) trećih osoba na nekretnini koja je prodana na javnoj dražbi (u stečajnom ili ovršnom postupku) - ako se radi o upisima koji po prvenstvenom redu slijede nakon prava radi čijeg se namirenja ovrha provodi, dakle nakon uknjiženog založnog prava u slučaju ovrhovoditelja koji namiruje svoju tražbinu osiguranu založnim pravom koje je se namiruje tom prodajom, ili nakon zabilježbe ovrhe u slučaju da se radi o ovrhovoditelju koji je zabilježbom ovrhe stekao pravo na namirenje, a nije prije stekao založno pravo, a sve sukladno odredbi članka 108., stavak 1. i članka 126. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24, dalje OZ)?".

4. Postupajući po navedenom dopuštenju stečajni vjerovnik Salona dom d.o.o. je na temelju odredbe čl. 382. st. 1. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23 - dalje: ZPP) podnio reviziju protiv drugostupanjskog rješenja zbog pitanja zbog kojeg je revizija dopuštena. Predlaže preinačiti nižestupanjska rješenja, a podredno ista ukinuti i predmet vratiti sudu prvog stupnja na ponovno odlučivanje, uz naknadu troškova revizije.

5. Na reviziju nije odgovoreno.

6. Revizija je osnovana.

7. Prema odredbi čl. 391. st. 3. ZPP-a ovaj sud ispitao je pobijanu odluku samo u dijelu u kojem je revizija dopuštena i samo zbog pitanja zbog kojeg je dopuštena.

8. U ovoj pravnoj stvari revident je stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine kao kupac u stečajnom postupku koji se vodio nad stečajnim dužnikom Arapovac nekretnine d.o.o. u stečaju, te je zatražio od stečajnog suda da donese dopunsku odluku kojom će naložiti nadležnom ZK odjelu da izvrši upis brisanja zabilježbi sporova koje su ostale na predmetnoj nekretnini nakon upisa njegova vlasništva na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i zaključka o predaji, a koje su upisane nakon zabilježbe ovrhe Z-1992/14 (Ovr-4498/14) i nakon upisa založnih prava Z-2872/08 i Z- 913/12 radi čijeg ostvarenja je i pokrenuta ovrha Ovr-4498/14.

9. Naime, predmetna nekretnina je prodana na javnoj dražbi u stečajnom postupku, a radi namirenja tražbine založnog vjerovnika BKS BANK AG koje založno pravo je upisano pod brojem Z-2872/08 od 4. studenoga 2008. i pod brojem Z-913/12 od 13. travnja 2012.

10. Sud prvog stupnja, pozivom na odredbu čl. 333. st. 2. ZPP-a, odbacio je zahtjev za brisanje zabilježbi sporova upisanih pod brojem Z-6227/16 i Z-20589/16 jer da je rješenjem tog suda poslovni broj St-158/2017-245 od 28. prosinca 2023. odbijen

prijedlog za brisanje upisa pod brojem Z-6227/2016 i Z-20589/2016, te je navedeno rješenje postalo pravomoćno 16. siječnja 2024.

11. Sud drugog stupnja nalazi pogrešnim shvaćanje prvostupanjskog suda da je u konkretnom slučaju riječ o pravomoćno presuđenoj stvari, te pozivom na odredbe čl. 108. st. 1. Ovršnog zakona ("Narodne novine", broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24 - dalje: OZ) i čl. 86. st. 1., čl. 88. i čl. 89. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", broj 63/19, 128/22 i 155/23 - dalje: ZZK), iznosi shvaćanje da zabilježbu spora nije moguće brisati na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi te da navedene zakonske odredbe nisu primjenjive u postupku prodaje nekretnina stečajnog dužnika, slijedom čega da je u pravilnoj primjeni materijalnog prava neosnovan prijedlog za brisanje navedenih zabilježbi spora.

12. Na temelju odredbe čl. 126. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 - dalje: ZVDSP) revident je stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine u stečajnom postupku i to je svoje pravo vlasništva upisao u zemljišnoj knjizi te ga odredba čl. 126. OZ-a ovlašćuje da zatraži brisanje prava i tereta koji su upisani na toj nekretnini, a kako to revident osnovano ukazuje u reviziji.

13. Naime, odredba čl. 126. OZ-a propisuje da ako je rješenjem o dosudi sud propustio odrediti da se u zemljišnoj knjizi brišu upisana prava i tereti, osim onih koji ostaju na nekretnini i poslije predaje nekretnine kupcu ili koje je kupac preuzeo, kupac može predložiti da sud u istom ovršnom postupku odredi brisanje tih prava i tereta.

14. Prema odredbi čl. 108. st. 1. OZ-a u rješenju o dosudi nekretnine sud će odrediti da se nakon pravomoćnosti tog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom, dok je st. 3. istog članka propisano je da će zemljišnoknjižni sud obaviti upis na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu u skladu s tim rješenjem.

15. Prema odredbi čl. 86. st. 1. i 2. OZ-a zabilježba spora je upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnoga prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava s tim da založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu pa makar založni vjerovnici nisu potpuno namireni.

16. Odredbom čl. 87. OZ-a propisano je da stvarne služnosti, stvarni tereti i pravo građenja na nekretnini ne prestaju prodajom nekretnine (st. 1.), kao što prodajom nekretnine ne prestaju ni osobne služnosti koje su u zemljišnoj knjizi upisane prije prava radi čijega se namirenja ovrha provodi (st. 2.), dok osobne služnosti i stvarni tereti prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi nekretnine (st. 3.).

17. Kako navedenim odredbama čl. 86. i čl. 87. OZ-a nije određeno da pravomoćnošću rješenja o dosudi ne prestaje zabilježba spora, to je donošenjem rješenja o dosudi valjalo brisati predmetne zabilježbe sporova sukladno odredi čl.

108. st. 1. OZ-a. Na isto upućuje i odredba čl. 126. st. 3. ZVDSP-a kojom je propisano da stjecanjem prava vlasništva odlukom suda ili drugoga tijela ne prestaju stvarna prava koja su drugim osobama pripadala na odnosnoj stvari, osim onih za koje je to određeno tom odlukom ili posebnim zakonom, ili koja po naravi stvari ne mogu dalje postojati.

18. Dakle, u slučaju pravomoćnosti rješenja o dosudi javni je interes da stjecatelj dobije nekretninu u svoje vlasništvo bez rizika od pravnih nedostataka nekretnine pri čemu valja imati u vidu odredbu čl. 96. st. 1. i 2. ZZK-a kojom je popisano da će sud, koji u ovršnom postupku donese odluku o dosudi, po službenoj dužnosti narediti da se dosuda zabilježi u zemljišnoj knjizi s tim da će se nakon zabilježbe dosude prava moći steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak.

19. Stoga je po ocjeni revizijskog suda ta odredba *lex specialis* u odnosu na odredbu čl. 81. st. 2. ZZK-a, kojom je propisano da zabilježba spora ima učinak da pravomoćna presuda donesena povodom tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava pošto je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu. Sama zabilježba spora nema značaj stjecanja prava, već je u funkciji stvaranja pretpostavki da se neka prava mogu steći pod određenim uvjetima iz čega proizlazi da sve dok je rješenje o dosudi na snazi, ono onemogućava učinak zabilježbe i potrebno ju je brisati.

20. Zaštita kupca u takvoj situaciji proizlazi i iz odredbe čl. 110. OZ-a, kojom je propisano da ukidanje ili preinaka rješenja o ovrsi poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine ne utječu na pravo vlasništva kupca stečeno po odredbama čl. 108. OZ-a.

21. O ovom pitanju ovaj sud je već zauzeo pravno shvaćanje u rješenju broj Rev-1435/2024-2 od 21. studenoga 2024., prema kojem: "U rješenju o dosudi nekretnine sud će odrediti da se nakon pravomoćnosti tog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnoj knjizi briše zabilježba spora na toj nekretnini i to bez obzira kada je zabilježba spora dopuštena."

22. Stoga odgovor na postavljeno pravno pitanje reafirmira već prihvaćeno pravno shvaćanje i glasi:

U odnosu na kupčevo pravo vlasništva na nekretnini iz pravomoćnog rješenja o dosudi, sud u rješenju o dosudi treba odrediti brisanje svih vrsta upisa (uknjižbi, predbilježbi i zabilježbi, a posebno zabilježbe spora) trećih osoba na nekretnini koja je prodana na javnoj dražbi (u stečajnom ili ovršnom postupku) - ako se radi o upisima koji po prvenstvenom redu slijede nakon prava radi čijeg se namirenja ovrha provodi, dakle nakon uknjiženog založnog prava u slučaju ovrhovoditelja koji namiruje svoju tražbinu osiguranu založnim pravom koje je se namiruje tom prodajom, ili nakon zabilježbe ovrhe u slučaju da se radi o ovrhovoditelju koji je zabilježbom ovrhe stekao pravo na namirenje, a nije prije stekao založno pravo, a sve sukladno odredbi čl. 108., st. 1. i čl. 126. OZ-a.

23. S obzirom na izneseno, a imajući u vidu da su nižestupanjski sudovi zbog pogrešnog pravnog pristupa propustili utvrditi stanje zemljišne knjige, valjalo je na temelju odredbe čl. 391. st. 7. u vezi s odredbom čl. 400. st. 3. ZPP-a ukinuti

nižestupanjska rješenja i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovni postupak.

24. Odluka o troškovima revizijskog postupka donesena je temeljem odredbe čl. 166. st. 3. ZPP-a.

Zagreb, 9. srpnja 2025.

Predsjednik vijeća:  
dr. sc. Ante Perkušić