



m:/ +385 98 191 8088
e:/ odvjetnicamarjabudimir@gmail.com
ROVINJSKA ULICA 9, 5 2 1 0 0 PULA

MARIJA BUDIMIR
univ.spec.crim.
odvjetnica / Attorney at Law

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Na posl. br. St-531/2017

Stečajni dužnik: **INNA d.o.o.**, u stečaju Matulji, Šmogorska 43, OIB: 65574849018

Predlagatelj: **SUAD PERVIĆ**, Pula, Trinajstićeva 7, OIB: 30515159019,
zastupan po Mariji Budimir, odvjetnici u Puli

Ž A L B A

Punomoć u spisu

I. Trgovački sud u Rijeci je dana 13.02.2026. godine donio rješenje kojim je odbijen kao neosnovan prijedlog Suada Pervića, Pula, Trinajstićeva 7, OIB: 30515159019 za brisanje prava služnosti – doživotnog plodouživanja (zaprimljeno 06.04.2012., broj Z-3803/12, temeljem Sporazuma o osnivanju prava služnosti – doživotnog uživanja od 22. ožujka 2012, uknjižuje se pravo osobne služnosti doživotnog plodouživanja, za korist MOSHNOGORSKAYA INNA, ROĐ. HARCHENKO, OIB: 17514816161, i zabilježbu br. Z-3803/12, zaprimljeno 06.04.2012., da je pravo zasnovano i u korist njezinih nasljednika) na nekretnini zkč. br. 533/6, Selo-Varoš. Oranica, površine 237 m² i zkč. br. 533/8, Selo-Varoš. Oranica, površine 95 m², upisanih u zk. ul. 20911 k.o. Premantura, i to 76/100 dijela.

Naprijed navedeno rješenje je nezakonito te se ovom žalbom pobija u cijelosti zbog svih žalbenih razloga.

II. I. stup. sud je pravilno u ovom postupku utvrdio da je na predmetnoj nekretnini:

- Dana 10.02.2012. godine pod br. Z-1498/12, zaprimljeno 10.02.2012. godine, uknjiženo založno pravo za korist žalitelja (kupca) – koje predstavlja razlučno pravo žalitelja u stečajnom postupku;

- Dana 06.04.2012. godine pod br. Z-3803/12, zaprimljeno 06.04.2012. godine, upisano pravo služnosti – doživotnog plodouživanja korist Moshnogorskaya Inna, rođ. Harchenko, OIB: 17514816161.

I. stup. sud je također pravilno utvrdio da je žalitelj predmetnu nekretninu stekao kao razlučni vjerovnik prijebom svoje tražbine koju ima s osnova razlučnog prava na način da je prebio svoju tražbinu s osnova razlučnog prava i duga s osnova isplate kupoprodajne cijene (pa je stoga platio samo trošak unovčenja u iznosu od 6.465,55 EUR – vidjeti rješenje br. St-531/2017, od 12.03.2024. godine).

Međutim, I. stup. sud je zauzeo pogrešno pravno shvaćanje da se stečajni postupak provodi radi skupnoga namirenja vjerovnika stečajnoga dužnika, unovčenjem njegove imovine i podjelom prikupljenih sredstava vjerovnicima, a ne radi namirenja tražbina pojedinih (razlučnih) vjerovnika, pa da stoga osobna služnost koja je u zemljišnoj knjizi upisana prije zabilježbe otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom ne prestaje prodajom nekretnine jer u konkretnoj situaciji nije provedena ovrha pred ovršnim sudom radi namirenja založnog prava Suada Pervića, sve zato jer da je do prodaje predmetne nekretnine došlo zbog provođenja stečajnog postupka nad imovinom stečajnog dužnika (odnosno nastavka postupka radi naknadne diobe).

Dakle, I. stup. sud smatra kako činjenica da je založno pravo / razlučno pravo uknjiženo u zemljišnim knjigama prije prava osobne služnosti, pa čak niti u slučaju kada je razlučni vjerovnik kupac nekretnine prijebom stekao nekretnine nema pravnog značaja za brisanje, po prvenstvenom redu, kasnijeg prava osobne služnosti.

III. Ovakvo pravno shvaćanje I. stup. suda je pogrešno.

Prije svega valja poći od *ratia* odredbi o unovčenju nekretnina u sklopu stečajnog postupka, a koji je unovčenje imovine i namirenje vjerovnika, a koji se efikasno može postići samo u slučaju da dođe do prodaje nekretnine, dok do prodaje nekretnine može doći samo pod uvjetom da kupac nekretninu stječe bez rizika od pravnog nedostatka nekretnine – odnosno kupnje nekretnine bez tereta.

Ovakvo pravno shvaćanje zauzima i Vrhovni sud Republike Hrvatske u svom rješenju br. Rev-436/2025, od 09.07.2025. godine, u kojem obrazlaže:

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.

RJEŠENJE VRHOVNOG SUDA REPUBLIKE HRVATSKE, br. Rev-436/2025, od 09.07.2025. godine

Svako drugačije tumačenje vodilo bi gubitka smila instituta založnog prava, kao neizostavnog instrumenta osiguranja u bankarskom poslovanju kod odobravanja kredita. Tako bi se izgubio smisao kada bi banka zasnovala založno pravo na nekretnini radi osiguranja povrata kredita, a nakon čega ako bi vlasnik nekretnine zasnovao pravo osobne služnosti na nekretnini (primjerice za direktora korisnika kredita pravne osobe), a nakon nekog vremena bi na pravnom osobom bio otvoren stečajni postupak. Budući je odredbama stečajnog zakona zabranjeno voditi postupke ovrhe nakon otvaranja stečajnog postupka, to bi banka bila primorana ostvariti povrat svoje tražbine u stečajnom postupku – kao razlučni vjerovnik – međutim, ako se osobne služnosti (pravo doživotnog uživanja) ne bi brisale nakon kupnje u stečajnom postupku, kupac bi *de facto* kupovao nekretninu bez posjeda jer bi posjed držala osoba u čiju korist je zasnovano pravo doživotnog uživanja (u ovom primjeru direktor te iste pravne osobe koja je bila korisnik kredita). Interes za kupnju takve nekretnine bi bio vrlo mali, ili ga ne bi bilo uopće, a zbog čega bi i osiguranje tražbine založnim pravom bilo besmisleno.

Dokaz:

- Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske, br. Rev-436/2025, od 09.07.2025. godine

IV. Valja ukazati da je i u ovom slučaju pravo doživotnog uživanja zasnovano u korist vlasnice i direktorice Stečajnog dužnika, i to svega mjesec dana nakon što je zasnovano založno pravo.

Isto tako valja ukazati da žalitelj nakon otvaranja stečajnog postupka više nije niti mogao pokrenuti ovršni postupak, odnosno da je bio pokrenut ovršni postupak, namirenje se ne bi moglo provesti u ovršnom već isključivo u stečajnom postupku (čl 167. Stečajnog zakona).

Ukoliko žalitelj ne može doći do posjeda svoje nekretnine, potpuno je besmisleno bilo i zasnovano založno pravo, i uplata (nemalih) troškova unovčenja, dok smisao prava nije rješavanje predmeta na besmislen način – već primjena zakona mora nuditi rješenja zasnovana na načelu zdravog razuma u smislu kako to postavlja i Ustavni sud RH u brojnim odlukama.

Dakle, dužnik je iskoristio novce koj nije vratio (radi kojih je zasnovano založno pravo), te je zadržao posjed nekretnine doživotno za korist ovlaštenika doživotnog uživanja (ranije direktorice) i njezinih nasljednika, pa bi prema ovakvom pravnom shvaćanju I. stup. suda bilo prihvatljivo da unuci žalitelja konačno dođu do posjeda nekretnina (ako do tada zbog dotrajalosti ne bi bila opasna za korištenje, pri čemu valja uzeti u obzir da je životni vijek građevine između 100-120 godina).

V. Konačno, iz naprijed citirane sudske prakse, rješenja Vrhovnog suda Republike Hrvatske, br. Rev-436/2025, od 09.07.2025. godine proizlazi i daljnjeg dijela obrazloženja da je pogrešno shvaćanje I. stup. suda, i to kako VSRH daje odgovor na revizijsko pitanje:

„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."

RJEŠENJE VRHOVNOG SUDA REPUBLIKE HRVATSKE, br. Rev-436/2025, od 09.07.2025. godine

VI. Zbog svega naprijed navedenog

p r e d l a ž e s e

usvojiti žalbu Razlučnog vjerovnika, te ukinuti rješenje Trgovačkog suda u Rijeci, br. St-531/2017, od 13.02.2026. godine, te predmet vratiti na ponovni postupak.

Žalitelj,
po punomoćnici