

Na broj predmeta: St-159/2014

**Trgovački sud u Splitu
21 000 Split**

Predlagatelj: **GARAŽA FIRULE d.o.o.**, OIB: 16151275483, sa sjedištem u Splitu, na adresi Sukoišanska 43, zastupan pod direktoru Jakovu Lončaru, OIB: 04036046324, Podstrana - Miljevac, Ulica kralja Zvonimira 9A, a on po punomoćniku Ivanu Krželju, odvjetniku iz Splita

Stečajni dužnik: **ATRIUM SPALATUM, d.o.o. u stečaju**, OIB: 75237018400, Split, Poljička cesta 20B, zastupan po stečajnom upravitelju Meri Šitić, OIB: 61723426098, Split, Ljubićeva 7

**PRIJEDLOG
RADI DONOŠENJA ZAKLJUČKA
KOJIM SE OTKLANJA PROPUST U DOSADAŠNJEM POSTUPANJU**

posl. br.St-159/2014-719 od 23. studenog 2020.g.
posl. br.St-159/2014-740 od 30. studenog 2020.g.

I/ Predlagatelj GARAŽA FIRULE d.o.o. je ovlašten zatražiti brisanje svih prava i tereta budući je temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 8. rujna 2021.g. od ADRIATIC ASSETS d.o.o., OIB: 18846383988, Zagreb, Radnička cesta 80, razlučnog vjerovnik/kupca nekretnina u stečajnom postupku dužnika ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, OIB: 75237018400, Split, Poljička cesta 20B, kupio posebne dijelove nekretnine upisane u zk.ul. 15817, opisane kao stambeno poslovni objekt "Firule-Lazarica" sagrađen na pravu građenja na čest. zem. 820/1, površine 3630 m², i to upravo:

- a) 81. Udio prava građenja: 54/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-81), dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 6, u podrumu 2, ukupne površine 54,09 m²;
- b) 88. Udio prava građenja: 72/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-88), dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 12, u podrumu 1, ukupne površine 71,83 m²;
- c) 93. Udio prava građenja: 33/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-93), dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 16, u podrumu 1, ukupne površine 33,11 m²;
- d) 94. Udio prava građenja: 33/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-94), dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 17, u podrumu 1, ukupne površine 33,25 m²;
- e) 101. Udio prava građenja: 32/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-101), dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 26, u podrumu 1, ukupne površine 31,93 m²;

- f) 102. Udio prava građenja: 33/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-102), dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 27, u podrumu 1, ukupne površine 33,25 m²;
- g) 114. Udio prava građenja: 58/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-114), dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 39, u prizemlju, ukupne površine 58,11 m²,
- h) 118. Udio prava građenja: 34/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-118), dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 43, u prizemlju, ukupne površine 33,91 m²,
- i) 125. Udio prava građenja: 34/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-125), dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 50, u prizemlju, ukupne površine 33,25 m²,
(dalje u tekstu: *Nekretnine*)

Dokaz:

- 1. Uvid u Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 8. rujna 2021.g.
- 2. Uvid u Specijalnu punomoć od 6. rujna 2021.g.
- 3. Uvid u Tabularnu Izjavu od 30. studenog 2021.g.

II/ Rješenjem naslovnog suda posl. br. St-159/2014-719 od 23. studenog 2020.g., koje je postalo pravomoćno dana 20. siječnja 2021.g., Naslovni sud je odlučio da se ponuditelju i razlučnom vjerovniku kao kupcu ADRIATIC ASSETS d.o.o., dosuđuju nekretnine stečajnog dužnika ATRIUM SPALATUM d.o.o. sve upisane u zk.ul. 15817, k.o. Split dok je točkom IV izreke rješenja **naloženo brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona**, pritom taksativno navodeći brojeve zemljišnoknjižnih upisa koji se imaju brisati temeljem navedenog Rješenja o dosudi.

Nadalje, u istome stečajnom postupku naslovni sud Rješenjem posl. br. St-159/2014-740 od 30. studenog 2020.g., koje je postalo pravomoćno 20. siječnja 2021.g. ponuditelju i razlučnom vjerovniku kao kupcu ADRIATIC ASSETS d.o.o., točkom I. izreke dosuđuju se nekretnine stečajnog dužnika ATRIUM SPALATUM d.o.o. i točkom IV. izreke rješenja **određuje brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona**, pritom taksativno navodeći pritom zemljišnoknjižnih upisa koji se imaju brisati temeljem navedenog Rješenja o dosudi.

Dokaz:

- 4. Uvid u Rješenje o dosudi od 23. studenog 2020.g.
- 5. Uvid u Rješenje o dosudi od 30. studenog 2020.g.

III/ U ovome predmetu provodi se stečajni postupak nad dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o. u kojem je razlučni vjerovnik odnosno prodavatelj postao vlasnikom nekretnina Rješenjem o dosudi, a čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona određuje kako se na prodaju nekretnina u stečajnom postupku primjenjuju se pravila ovršnog zakona o ovrši na nekretnini.

Odredbom 86. st. 2. Ovršnog zakona određeno je kako založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu pa makar založni vjerovnici nisu potpuno namireni.

Sukladno odredbi čl. 87. st. 1. Ovršnog zakona, prodajom nekretnine ne prestaju samo i isključivo stvarne služnosti, stvarni tereti i pravo građenja na nekretnini.

Također, sukladno odredbi čl. 87. st. 2. Ovršnog zakona, prodajom nekretnine ne prestaju ni osobne služnosti koje su u zemljišnoj knjizi upisane prije prava radi čijega se namirenja ovrha provodi, dok preostale osobne služnosti i stvarni tereti prestaju prodajom nekretnine (stavak 3. istog članka).

Ujedno, odredbom čl. 86. st. 3. kupac i založni vjerovnik mogu se sporazumjeti da 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 kupovna umanjuje za iznos preuzetoga duga – sukladno čemu takvo založno pravo ne bi prestalo prodajom na temelju sporazuma stranaka (kupca i založnog vjerovnika). Sukladno odredbi čl. 87. st. 4. Ovršnog zakona, ista mogućnost je predviđena i za osobne služnosti upisane nakon prava radi čijeg se namirenja ovrha provodi.

Zaključno, odredbom 108. st. 1. Ovršnog zakona jasno određeno kako će sud u rješenju o dosudi nekretnine odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu, u zemljišnu knjigu u njegovu korist (dakle u kupčevu korist) upišu pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini, te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.

Sve naprijed citirane odredbe Ovršnog zakona potvrđuju aksiom ovršnog prava, sukladno kojemu kupac nekretnine kojemu Sud nakon provedene javne dražbe dosudi predmetnu nekretninu (koja se uzgred budi rečeno prodaje po punoj procijenjenoj tržišnoj vrijednosti i bez naznake da bi nakon dosude i dalje egzistirali bilo kakvi zemljišnoknjižni upisi koji ne prestaju sukladno zakonu !!!), predmetnu nekretninu stječe slobodnu od svih tereta i prava uz iznimke propisane odredbama čl. 87. Ovršnog zakona.

Bilo kakva povreda predmetnog aksioma bi činila bespredmetnom javnu dražbu, jer bi u tom slučaju kupac kupovao pravni rizik a ne nekretninu slobodnu od tereta i prava osim onih koji ne prestaju zakonom.

IV/ Pored navedenog, za naglasiti je da se sukladno odredbama Zakona o zemljišnim knjigama, upisi u zemljišne knjige (uključivo i upisi brisanja prava i zabilježbi) provode se na temelju isprava u kojima moraju jasno biti navedena zemljišnoknjižna prava i upisi, kao i pravni temelj promjene, ograničenja ili prestanak prava.

Dakle, zemljišnoknjižni Sud nije ovlašten samostalno tumačiti koja sve prava i upisi prestaju rješenjem o dosudi, već je ovršni odnosno stečajni Sud dužan u rješenju o dosudi točno naznačiti koja točno prava i upisi prestaju dosudom.

VII/ ZALOŽNA PRAVA ČIJE BRISANJE NIJE ODREĐENO RJEŠENJEM O DOSUDI

Nastavno na naprijed navedeno, Rješenjem o dosudi pod posl. br. St-159/2014-719 od 23. studenog 2020.g. i Rješenjem o dosudi posl. br. St-159/2014-740 od 30. studenog 2020.g., Naslovni Sud je propustio odrediti brisanje založnih prava uknjiženih na teret uvodno označenih nekretnine i to upravo založna prava uknjižena pod brojem:

- **Z-7506/2007 (Z-3130/2017)** zaprimljen 25. svibnja 2007.g. na temelju Ugovora o kreditu broj 011-147/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 24.05.2007. godine, u iznosu od 2.600.000,00 EUR dva milijuna šesto tisuća eura u kunskoj protuvrijednosti sa nuzgredicama,
- **Z-7508/2007 (Z-3130/207)** zaprimljen 25. svibnja 2007.g. na temelju Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br. 011-20/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine "U Zagrebu, 24.05.2007. godine", u iznosu od 2.500.000,00 EUR dva milijuna petsto tisuća eura u kunskoj protuvrijednosti sa nuzgredicama.

Dokaz: 6. kao pod 4. i 5.
7. Uvid u zemljišnoknjižni izvadak za nekretnine opisane pod točkom I. ovog podneska.

Dakle, unatoč dvama pravomoćnim Rješenjima o dosudi i naprijed citiranim odredbama Ovršnog zakona, Naslovni Sud je propustio odrediti brisanje založnih prava u iznosu od preko pet milijuna Eura.

Predlagatelj smatra nespornim da je Naslovni Sud bez odgode dužan otkloniti takav propust i zaključkom odrediti brisanje predmetnih založnih prava, sve kako bi se spriječio nastanak štete na strani Predlagatelja – sve to imajući u vidu da upis predmetnih založnih prava onemogućava Predlagatelja u ishođenju hipotekarnog kreditiranja.

VII/ UPIS ZABILJEŽBI SPOROVA ČIJE BRISANJE NIJE ODREĐENO RJEŠENJEM O DOSUDI

VII.I. Rješenjem o dosudi pod posl. br. St-159/2014-719 od 23. studenog 2020.g. i Rješenjem o dosudi posl. br. St-159/2014-740 od 30. studenog 2020.g., **Naslovni Sud je propustio odrediti brisanje zabilježbe sporova upisanih u odnosu na uvodno označenih nekretnine i to upravo zabilježbe sporova upisane pod brojem**

- **Z-45986/2018** zaprimljen dana 10.12.2018.g., zabilježba spora, tužba radi ništetnosti zaprimljena pred Trgovačkim sudom u Splitu dana 7. prosinca 2018.g. pod posl. br. P-687/2018, između tužitelja GOLD STARS j.d.o.o., OIB: 02444721973, Split, Put Sirobuje 51/A te tuženika pod 1.) HETA ASSET RESOLUTION AG, OIB: 90730821413, Alpen-Adria-Platz 1, 9020 Klagenfurt, Austrija, FN 108415, pod 2.) ADDIKO BANK d.d., OIB: 14036333877, Zagreb, Slavenska avenija 6, pod 3.) H- ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Zagreb, Slavonska avenija 6a i pod 4.) Adriatic Assets d.o.o., OIB: 18846383988, Zagreb, Radnička cesta 80,
- **Z-9615/2020** zaprimljen 11.03.2020.g. zabilježba spora radi ništetnosti, zaprimljeno pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl. br. P-491/20 od 11.03.2020.g. između tužitelja GOLD STARS j.d.o.o., OIB: 02444721973, i tuženika pod 1.) HETA ASSET RESOLUTION AG, OIB: 90730821413, 2.) ADDIKO BANK d.d., OIB: 14036333877, 3.) H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, 4.) Adriatic Assets d.o.o., OIB: 18846383988, 5.) ATRIUM SPALATUM d.o.o., OIB: 75237018400.

VII.II. U odnosu na zabilježbe sporova upisane u odnosu na nekretninu koja je predmetom prodaje u ovršnom postupku (odnosno stečajnom postupku pri čemu se primjenjuju odredbe Ovršnog zakona), za apostrofirati je sljedeće:

Odredbama članka 121. Ovršnog zakona propisano je:

- (1) Iznos uvjetne tražbine koja je osigurana založnim pravom izdvojiti će se i staviti u sudski, odnosno javnobilježnički polog i isplatiti kad se odgovni uvjet ispuni ili kad bude sigurno da se raskidni uvjet neće ispuniti.
- (2) Ako se odgovni uvjet ne ispuni ili se ispuni raskidni uvjet, izdvojeni iznos kupovnine služi za namirenje vjerovnika čije tražbine nisu potpuno ili nisu uopće namirene, a ako takvih vjerovnika nema ili cijeli iznos nije iscrpljen njihovim namirenjem, taj će se iznos, odnosno ostatak predati ovršeniku.

Odredbama članka 122. Ovršnog zakona propisano je:

- (1) Ako je u zemljišnu knjigu upisana predbilježba založnoga prava, a osoba u čiju je korist predbilježba upisana dokaže da je u tijeku postupak za njezino opravdanje, odnosno da još nije protekao rok za pokretanje toga postupka, tražbina na koju se predbilježba odnosi namiruje se na način na koji se namiruje tražbina uz odgovni uvjet
- (2) **Tražbina za koju je u zemljišnoj knjizi upisana zabilježba spora radi brisanja založnoga prava ili zabilježba o drugom sporu namiruje se na način na koji se namiruje tražbina uz raskidni uvjet.**

Iz sadržaja spisa, kao i samog zemljišnoknjižnog upisa, neprijeporno proizlazi kako sporovi zabilježeni u odnosu na predmetne nekretnine pod brojem zemljišnoknjižnog upisa Z-45986/2018 i Z-9615/2020 predstavljaju sporove radi utvrđenja ništetnosti sporazuma o založnom pravu i određivanju brisanja založnih prava.

Stoga je Naslovni Sud jednostavno morao odrediti brisanje zabilježbi sporova kojima se traži utvrđenje ništetnosti založno-pravnog sporazuma kao ovršne isprave i brisanje založnih prava koja su ionako morala biti brisana temeljem citiranih Rješenja o dosudi.

Pritom je Naslovni Sud mogao, sukladno odredbi članka 121. stavka 1. Ovršnog zakona, odrediti i da se iznos tražbine izdvoji i položi u sudski depozit, ukoliko je to smatrao potrebnim radi zaštite prava i interesa stranaka iz predmetnih sporova – **ali je svakako morao odrediti brisanje zabilježbi sporova iz zemljišne knjige.**

Sukladno trenutnom pravnom stanju bi proizlazilo da najpovoljniji kupac na javnoj dražbi u čiju korist su donesena predmetna Rješenja o dosudi, kao i njegov singularni materijalno-pravni sljednik, moraju snositi rizik od ishoda predmetnih parničnih postupaka.

Takvo stanje je izravno protivno aksiomu ovršnog prava i stjecanju vlasništva nekretnine dosudom i to slobodne od stvari, tereta i upisa (osim onih koji po slovu zakona ne prestaju dosudom).

Naime, kada bi se prodaja nekretnine u ovršnom postupku provodila na način da kupac kupi nekretninu a da na predmetnoj nekretnini ostanu upisani tereti i/ili zabilježbe sporova nakon donošenja rješenja o dosudi i polaganja kupovnine od strane kupca, nitko, baš nitko ne bi se ni javio na javnu dražbu, a postupanje sudova kao u ovome predmetu i neprimjena ovršnog zakona bi ozbiljno ugrozila institut javne dražbe.

VII.III. Podnositelj osobno smatra da Naslovni Sud čak i nije bio dužan izdvajati dio kupovnine i polagati je u sudski depozit iz sljedećeg razloga:

- Predmetni sporovi su upereni na utvrđenje ništetnim založno-pravnih sporazuma (ovršnih isprava) i brisanja založnih prava;
- Naslovni Sud je predniku predlagatelja (razlučnom vjerovniku Adriatic Assets d.o.o.) priznao status založnog i razlučnog vjerovnika, te je usvojio zahtjev istoga za oslobođenje od polaganja kupovnine, te je u korist istog i donio Rješenja o dosudi;
- Odredbom članka 110. Ovršnog zakona, propisano je da ukidanje ili preinaka rješenja o ovrsi poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine ne utječu na pravo vlasništva kupca stečeno po odredbama članka 108. Ovršnog zakona.

Stoga naknadni ishod parničnih postupaka uperenih na utvrđenje ništetnim založno-pravnih sporazuma (ovršnih isprava) i brisanja založnih prava (koja su trebala biti brisana temeljem Rješenja o dosudi), ne može biti od utjecaja na stečena prava kupca Adriatic Assets d.o.o. (sukladno čl. 110. Ovršnog zakona) – nakon što je Naslovni Sud istome priznao status razlučnog vjerovnika.

Slijedom toga, samo priznavanje statusa razlučnog vjerovnika (založnog vjerovnika/nositelja hipoteke prvog prvenstvenog reda) od strane Naslovnog Suda, predstavlja rješenje prethodnog pitanja u odnosu na ishod naprijed navedenih parničnih postupaka i ne može biti na drugačiji način riješeno u okviru ovog stečajnog postupka.

VII.IV. Nadalje, Zakon o zemljišnim knjigama u odredbama čl. 96. st. 2. i 3. određuje da se nakon zabilježbe dosude mogu prava stjecati daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo **uz uvjet da dosuda izgubi učinak**, te kad na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu bude upisano pravo u njegovu korist, **na prijedlog će se izbrisati svi upisi koji su bili provedeni protiv dotadašnjeg vlasnika nakon zabilježbe dosude**, kao i svi daljnji upisi koji su učinjeni s obzirom na njih.

Dakle, kada bi na predmetnim nekretninama nastalo novo zemljišnoknjižno stanje kao rezultat uspjeha u zabilježenim sporovima, novo zemljišnoknjižno stanje u odnosu na ranijeg vlasnika (stečajnog dužnika) bi se moglo provesti samo u slučaju da dosuda izgubi učinak.

Predmetna Rješenja o dosudi su pravomoćna i Ugovorom o kupoprodaji na predmetnim nekretninama se može utvrditi kako se naknadno raspolagalo nekretninama, pa je evidentno kako dosuda nije i neće izgubiti učinak. Što u konkretnom znači da se ishod predmetnih postupaka ne može niti odraziti na zemljišnoknjižno stanje – stoga se predmetne zabilježbe spora jednostavno moraju brisati jer su izgubile i svoj publicitetni učinak nakon što su rješenja o dosudi postala pravomoćna.

Postupanje suda je posebno nejasno jer se u predmetnim zabilježbama sporova pod brojem Z-45986/2018 i Z-9615/2020 se ne radi o sporovima o pitanju vlasništva već je riječ o sporovima radi utvrđenja ništetnosti sporazuma o založnom pravu i određivanju brisanja istog/istih.

~ o ~

Naslovni Sud je prilikom donošenja Rješenja o dosudi propustio primijeniti naprijed citirane odredbe Ovršnog zakona na potpun i pravilan način, što je rezultiralo tima da u odnosu na predmetne nekretnine nije određeno brisanje založnih prava i zabilježbi sporova, iako su se nekretnine prodavale prema punoj procjeni tržišne vrijednosti istih (bez umanjenja vrijednosti zbog toga što bi ostali upisani tereti i zabilježbe sporova).

Napominje se da je upravo Naslovni Sud dužan po službenoj dužnosti odrediti brisanje predmetnih založnih prava i zabilježbi sporova.

Slijedom iznesenog, predlagatelj predlaže Naslovnom Sudu da bez odlaganja donese zaključak kojim će ispraviti propuste iz Rješenja o dosudi posl. br. St-159/2014-719 od 23. studenog 2020.g. i Rješenja o dosudi posl. br. St-159/2014-740 od 30. studenog 2020.g, na način da u odnosu na uvodno određene nekretnine taksativno i izričito odredi brisanje založnih prava upisanih pod brojevima Z-7506/2007 (Z-3130/2017) i Z-7508/2007 (Z-3130/2017), kao i zabilježbe sporova upisanih pod brojevima Z-45986/2018 i Z-9615/2020, **budući je pravomoćnim Rješenjima od dosudi već naloženo brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona, a predmetni upisi predstavljaju prava i terete koji prestaju prodajom nekretnina.**

Predlagatelj poziva Naslovni Sud na hitnost u postupanju budući je upravo Naslovni Sud dužan po službenoj dužnosti odrediti brisanje predmetnih založnih prava i zabilježbi sporova.

Napominje se da uslijed naprijed opisanih propusta Suda Podnositelj trpi značajnu štetu obzirom da u odnosu na predmetne nekretnine ne može ishoditi hipotekarni kredit (obzirom na trenutno zemljišnoknjižno stanje), te ukoliko bi iz bilo kojeg razloga izostala odluka Suda kojim se određuje brisanje predmetnih založnih prava i zabilježbi sporova, Predlagatelj će bez zadržke potraživati naknadu štete od Republike Hrvatske sukladno odredbi čl. 105. Zakona o sudovima.

U Splitu, 09. siječnja 2024.g.

Predlagatelj po punomoćniku