

Zagreb, 21. ožujka 2022.
Naš broj: AMGČ/AM – 1373/7-39

Na poslovni broj: St-159/14

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
21 000 Split

STEČAJNI VJEROVNIK: **ADRIATIC ASSETS d.o.o.**, Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, zastupano po Ana-Mariji Grubišić Čabradi, odvjetnici u Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka OD d.o.o., Zagreb

STEČAJNI DUŽNIK: **ATRIUM SPALATUM d.o.o.** u stečaju, Poljička cesta 20B, Split, OIB: 75237018400

ŽALBA RAZLUČNOG VJEROVNIKA

uz dostavu odluka sudske prakse u pogledu
brisanja zabilježbe spora
temeljem rješenja o dosudi

I/ U predmetu gornjem, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi na osnovu kojeg je podnositelj stekao nekretninu, stečajni sud je temeljem članka 126. Ovršnog zakona donio „dopunsko“ rješenje od 10.03.2022. godine kojim je u točki I odredio koja se prava i tereti brišu s predmetne nekretnine iz zemljišne knjige. Međutim, točkom II istog rješenja sud je odredio da se **ne** brišu zabilježbe sporova, koju odluku podnositelj drži nezakonitom te ju pobija se iz svih propisanih razloga, **prilažući ovoj žalbi odluke sudske prakse** objavljene na mrežnim stranicama sudske prakse VSRH-a, koje odluke potvrđuju sve žalbene navode.

Sud je u potpunosti ispustio iz vida činjenicu kako je založno pravo prednika podnositelja na predmetnoj nekretnini bilo upisano prije svih drugih zemljišnoknjižnih upisa.

Sud sporni dio odluke pravda odredbama članaka 86. stavka 2. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje u tekstu: ZVK), zanemarujući pritom da ih odredbe članka 96. stavka 1. i 2. ZVK, ali i Ovršnog zakona - derogiraju, odnosno da predstavljaju „*lex specialis*“ te da se volja zakonodavca ima tumačiti upravo u duhu ovršnog, a ne zemljišnoknjižnog prava.

Nadalje, Ovršnim zakonom je eklatantno propisano koja se prava i tereti prilikom dosude NE brišu (članak 86. i 87. OZ-a), a među njima **nema** zabilježbe spora – što je i logično jer ona nije ni pravo ni teret već samo pretpostavka za eventualno buduće stjecanje prava pa ne postoji niti jedan opravdan razlog zbog čega bi ista i dalje teretila nekretninu kupca koji je istu stekao na JAVNOJ dražbi – dakle temeljem sudske odluke (ne ZK upisa!). Upravo činjenica da je ovdje riječ o stjecanju temeljem sudske odluke dodatan je razlog zbog kojeg zabilježbe upisane u zemljišnu knjigu ne bi smjele imati nikakvog utjecaja na stečeno pravo kupca (osim onih prava za koja je izričito propisano da se ne brišu). Da je kod rješenja o dosudi riječ o stjecanju temeljem odluke suda potvrđuje i odluka VSRH-a Rev-747/2009 koja se prilaže.

Prilog: - presuda VSRH pod brojem Rev 747/2009

Prije detaljnog obrazlaganja svojih navoda podnositelj naglašava kako mu je poznat stav iz nekih odluka VTS-a prema kojem stečajni sud u rješenju o dosudi uopće ne mora navoditi koje se zabilježbe brišu već da „je dovoljno samo navesti da će se brisati one zabilježbe koje prestaju prodajom, budući da je ZK sud ovlašten odlučivati o provođenju odluke o brisanju zabilježbi primjenom odgovarajućih odredbi Ovršnog zakona“, međutim takav stav je u suprotnosti s načelom strogog formalizma ZK prava, ali i u suprotnosti s odredbama Ovršnog zakona, naročito odredbi članka 108. koja propisuje da „ovršni“ sud (u ovom slučaju je to „stečajni“ sud) **određuje** rješenjem o dosudi koja se prava i tereti brišu, dok stavak 3. istog članka izričito propisuje da ZK sud upiše „obavlja **na temelju** pravomoćnog rješenja o dosudi“ – dakle ne vrši ih sam, prema svojoj procjeni, već temeljem rješenja o dosudi „ovršnog“ suda.

U prilog navedenom dostavlja se preslika komentara Ovršnog zakona u kojem autor zauzima isti stav, ujedno konstatirajući: „Rješenjem o dosudi utvrđuje se i koja se prava i tereti neće brisati.“ (Komentar Ovršnog zakona, Zagreb, 2015.).

Prilog: komentar Ovršnog zakona, preslika

II/ S obzirom na to da o pitanju brisanja zabilježbe spora temeljem rješenja o dosudi postoji praksa VSRH-a suprotna stavu suda iz pobijane odluke, a to pravno pitanje je ujedno važno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, podnositelj izlaže kako slijedi.

O tome da se zabilježbe sporova brišu nakon dosude nekretnine na javnoj dražbi postoje brojne novije odluke sudske prakse i to po nekoliko osnova:

a.) Založno pravo;

Posebno se ističe kako je podnositelj (točnije njegov prednik) svoj prvenstveni red namirenja na predmetnoj nekretnini **osigurao upisom založnog prava koje je proknjiženo (2007. godine) prije svih zabilježbi sporova i drugih upisa u zemljišnoj knjizi.**

Stoga se zabilježba spora mora brisati već samo temeljem činjenice da je **založno pravo bilo upisano u zemljišne knjige prije nje, a donošenjem rješenja o dosudi to je založno pravo „realizirano“.**

Osim toga, dosudom je založno pravo prestalo SILOM ZAKONA odnosno temeljem odredbe članka 86. OZ-a: *Založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu ...* Stoga, u ovom konkretnom slučaju ne može ostati upisana zabilježba spora u pogledu knjižnog prava koje više **ex lege** **ne postoji** !

Suprotno logici je da isti sud svojom odlukom nalaže brisanje založnog prava, a odbija brisati zabilježbe spora koje se odnose na ta založna prava.

Zabilježbom spora čini se „vidljivim“ određeni spor u pogledu nekog ZK PRAVA, u ovom slučaju prava zaloga. No to pravo više ne postoji! Ono je prestalo silom zakona pravomoćnošću rješenja o dosudi, pa više **ne postoji ni pravni interes** za zabilježbu spora.

Da se nakon rješenja o dosudi brišu svi upisi iz zemljišne knjige provedeni nakon upisa založnog prava potvrđuje i Županijski sud Pula u odluci: Gž Ovr-16/2020, također objavljenoj na službenim stranicama VSRH-a: „Tražbina za koju je u zemljišnoj knjizi upisana zabilježba spora se stoga nikako ne

bi mogla namiriti u ovršnom postupku, a ako je ta tražbina zahtjev za utvrđenje prava vlasništva nekretnine ne bi se mogla ostvariti ni prema kupcu jer bi nekretnina bila prodana u ovršnom postupku radi namirenja tražbine založnog vjerovnika i u slučaju da je tužitelj u sporu u međuvremenu bio upisan kao vlasnik budući da je založno pravo upisano prije zabilježbe spora.“

Kada upis založnog prava ne bi „neutralizirao“ nakon njega u ZK upisane zabilježbe sporova (i druge upise), spriječilo bi se, odnosno otežalo ostvarenje njegove fundamentalne svrhe – namirenje založnog vjerovnika, jer bi se potencijalne kupce na javnim dražbama „odbijalo“ od kupnje ili bi se pak umanjivala objektivna vrijednost predmeta zaloga.

b.) zabilježba spora, u smislu članka 108. OZ-a predstavlja „pravo i teret na nekretnini koji prestaje njezinom prodajom“.

Da se zabilježba spora briše čak i kada je upisana prije zabilježbe ovrhe (ali nakon založnog prava), te da se članak 108. OZ-a kada nalaže brisanje svih prava i tereta koji prestaju dosudom odnosi i na zabilježbu spora, svjedoči i odluka Ž.S. Pula od dana 27.01.2020.g. Gž Ovr-16/2020 (objavljena na mrežnim stranicama VSRH-a):

„Ovaj drugostupanjski sud stoga ocjenjuje kako su ostvareni uvjeti za brisanje upisa zabilježbe spora jer se ne radi o pravu ili teretu koji ostaje na nekretnini i poslije prodaje nekretnine kupcu (članak 82. OZ/96) pa nema zapreke da se na temelju odredbe članka 119. OZ/96 odredi brisanje zabilježbe spora.“

DOKAZ: odluka Županijskog suda u Puli u predmetu posl.br. Gž Ovr-16/2020;

c.) Zabilježba dosude proizvodi učinak brisanja zabilježbe spora, a odredbe članka 89. ZZK (danas: članak 96. ZZK) su „lex specialis“ koji isključuju iz primjene odredbe članka 81. st.2. ZZK (danas: članka 86. st.2.) (Ž.S. Varaždin Gž Zk-279/2019-2):

Kada članak 89.st.1. ZZK (danas 96.st.2.) propisuje da se NAKON dosude ne mogu vršiti upisi u odnosu na dosadašnjeg vlasnika: „*Nakon zabilježbe dosude prava će se moći steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak*“, to znači da se ne mogu provesti niti upisi koji su posljedica eventualnih zabilježbi sporova koje su bile upisane prije zabilježbe dosude jer bi tu bila riječ o upisima „*protiv dosadašnjeg vlasnika*“, a koji su **provedeni** „*nakon zabilježbe dosude*“. Stoga zabilježba spora dosudom gubi smisao.

Dakle, citiranim odredbom ZZK propisano je da će se nakon zabilježbe dosude moći prava steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak, slijedom čega, čak i upis koji je prouzročen zabilježbom spora koja je bila UPISANA prije zabilježbe dosude – nije dopušten – jer bi posljedica zabilježbe spora bio upis proveden NAKON zabilježbe dosude u odnosu na dosadašnjeg vlasnika – a on je dopušten samo ako dosuda izgubi učinak. To potvrđuje i stavak 3. istog članka kada propisuje:

*„...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.**“*

Zakonodavac citiranim odredbama osigurava prava stjecatelja nekretnine (koji stječe IZVORNO – temeljem sudske odluke), zbog čega se prava koja proizlaze iz zabilježbe spora „neutraliziraju“, a

odredbe ZZK o zabilježbi dosude kao *lex specialisa* isključuju iz primjene odredbe Zakona o zemljišnim knjigama u pogledu zabilježbe spora.

Da je tome tako potvrđuje i presuda objavljena kao službena praksa na Internet stranicama VSRH-a – Ž.S. Varaždin, **Gž Zk-279/2019-2**, a u kojem slučaju je zabilježba spora kao i u ovom konkretnom slučaju također bila upisana prije zabilježbe dosude:

*Rješenjem o dosudi naloženo je zemljišnoknjižnom sudu izvršiti upis zabilježbe dosude u smislu odredbe čl. 89. st. 1. ZZK-a kojim je propisano da će sud koji u ovršnom postupku donese odluku o tome tko je kupac na javnoj dražbi (rješenje o dosudi) narediti po službenoj dužnosti da se dosuda prodane nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi, dok je st. 2. istog članka propisano da će se nakon zabilježbe dosude moći prava steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz **uvjet da dosuda izgubi učinak**. Stoga je po ocjeni ovog 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.*

DOKAZ: odluka Županijskog suda u Varaždinu posl.br. Gž Zk-279/2019-2, u vezi s ranije navedenim odlukama;

Isti stav potvrđuje primjerice odluka Ž.S. Varaždin Zk-555-2018 (objavljena na mrežnim stranicama VSRH-a):

*„Stoga je po ocjeni ovog 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 kako je to ispravno postupio i prvostupanijski sud.**“*

DOKAZ: odluka Županijskog suda u Varaždinu posl.br. Gž Zk-555/2018;

Koliko zakonodavac „štiti“ učinke rješenja o dosudi i koja je njegova svrha naročito svjedoči odredba članka 110. OZ-a prema kojoj čak ni naknadno ukidanje pravne osnove dosude ne utječe na prava kupca: „*Ukidanje ili preinaka rješenja o ovrsi poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi ne utječu na pravo vlasništva kupca stečeno po odredbama članka 108. ovog Zakona.*“ Pritom je za tumačenje volje zakonodavca irelevantno što u ovom konkretnom slučaju nije donijeto rješenje o ovrsi.

U prilog zaštite kupca govori i odredba članka 122. st. 2 OZ-a koja propisuje da se *tražbina za koju je u zemljišnoj knjizi upisana zabilježba spora radi brisanja založnoga prava ili zabilježba o drugom sporu namiruje na način na koji se namiruje tražbina uz raskidni uvjet.*

Iz toga proizlazi da bi se u slučaju da sud u predmetnim sporovima i naloži brisanje založnih prava i dalje štitilo pravo kupca jer se ista presuda na njega ne bi odnosila nego isključivo na založnog vjerovnika. U tom slučaju ukoliko bi nastupio prestanak učinka pravnog posla – sporazuma o zasnivanju založnog prava – Adriatic Assets d.o.o kao razlučni vjerovnik morao bi položiti kupovninu u stečajnu masu, dok bi njegovo pravo vlasništva ostalo neupitno.

Pri svemu navedenome ne smije se zanemariti niti činjenica da je u ovom konkretnom slučaju prije stečaja vođen ovršni postupak, te da je u zemljišnim knjigama **prije** sporne zabilježbe spora postojala **zabilježba ovrhe** (koja je brisana nakon što je ovršni postupak, zbog otvaranja stečajnog postupka – obustavljen). Postavlja se i pitanje – zbog čega u ovom slučaju zabilježba stečaja nije upisana na vrijeme već s pet godina zakašnjenja?

DOKAZ: uvid u aktivni i povijesni ZK izvadak s Interneta;

III/ Slijedom svega navedenog predlaže se pobijano rješenje u točki II ukinuti i vratiti sudu na ponovno postupanje.

Adriatic Assets d.o.o.,
zastupano po:

Prilozi:

- presuda VSRH pod brojem Rev 747/2009
- komentar Ovršnog zakona, preslika
- odluka Županijskog suda u Puli u predmetu posl.br. Gž Ovr-16/2020
- odluka Županijskog suda u Varaždinu posl.br. Gž Zk-279/2019-2
- odluka Županijskog suda u Varaždinu posl.br. Gž Zk-555/2018
- aktivni i povijesni ZK izvadak s Interneta