

ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED GORDANA PROLIĆ DUBROJA I ZRINKA ŠIRIĆ

Ulica grada Chicaga 20, 10000 Zagreb
Tel/Fax: 00385 1 549 78 29, 549 78 13

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
ZA
VISOKI TRGOVAČKI SUD RH

Na br.St-1867/2013

Izlučni vjerovnik: Dubravka Bistrički, Sesvete, Kašinska cesta 27a
OIB:34678724645, zastupana po ZOU Gordana Prolić Dubroja i Zrinka Širić,
Zagreb, Ulica grada Chicaga 20

Ž A L B A

Na rješenje Suda od 11. travnja 2025. kojim se odbija prijedlog izlučnog vjerovnika Dubravke Bistrički za obustavu unovčenja nekretnine, odgodu/zastoj s unovčenjem od 26. 02 2025. godine, te proglašenje dražbe nevažećom, izlučni vjerovnik u zakonskom roku ulaže žalbu iz svih zakonom predviđenih razloga.

1. U ovosudnom predmetu izlučni vjerovnik je podnio prijedlog za obustavu unovčenja nekretnine upisane zk.ul.9941, k.o. Trešnjevka, 19.suvlasnički dio:0,38/100 etažno vlasništvo (E-19), stambeni prostor (dvosobni stan) na 4.katu, oznake B-402, i pripadajuće spremište SP24 ukupne površine 35,42 m2, Bobovačka ulica br.3-diletacija B, podredno odgodu/zastoj s unovčenjem te proglašenje dražbe od 14. ožujka 2025. godine nevažećom. Navedeni prijedlog Trgovački sud u Zagrebu odbio je rješenjem od 11. travnja 2025. godine.

U obrazloženju pobijanog rješenja Sud navodi kako je predbilježba prava vlasništva u korist Dubravke Bistrički upisana 04. listopada 2007. godine, da ista nije opravdana niti je u odnosu na istu podnesena tužba radi opravdanja predbilježbe u zakonskom roku, a niti do dana podnošenja prijedloga za uknjižbu brisanja prava vlasništva. Nadalje prvostupanjski sud navodi kako Dubravka Bistrički nije dostavila nikakovu dokumentaciju niti dokaze da je kupovna plaćena, nije se niti protivila prijedlogu za uknjižbu brisanja predbilježbe prava vlasništva te da stečajna upraviteljica nije imala saznanja o postojanju Ugovora o kupoprodaji jer iste nije preuzela od prijašnjeg stečajnog upravitelja. Slijedom navedenog, a kako to smatra prvostupanjski sud, sve radnje koje je poduzeo stečajni upravitelj su zakonite i nema razloga za obustavu postupka.

Pravna situacija na koju se poziva prvostupanjski sud mogla bi se nazvati pretjerano formaliziranje kojim postupanjem se evidentno krše odredbe zakona kojima se štiti nepovredivost prava vlasništva te stvara pravna nesigurnost, posebno uzimajući u obzir da je izlučni vjerovnik bio upisan kao predbilježeni vlasnik, Ugovore o kupoprodaji nije skrivao već ih je dostavio zemljišnoknjižnom sudu i poreznoj upravi. Kao vlasnica nije bila pasivna, već je, naprotiv, više od 10 godina vodila sudske sporove radi zaštite prava svojega vlasništva u parnicama i ovrhama koje je protiv nje kao predbilježenog vlasnika pokrenuo i dugi niz godina vodio založni vjerovnik, sada razlučni vjerovnik.

Uvodno ističemo kako je Dubravka Bistrički na rješenje Općinskog građanskog suda posl. br. Z-37479/24 kojim rješenjem je određeno brisanje predbilježbe prava vlasništva upisanog u korist Josipa Bistričkog, sada pokojnog i Dubravke Bistrički izjavila prigovor kojim prigovorom je predmetno rješenje pobijano u cijelosti i koji predmet do danas nije pravomoćno okončan.

Dokaz: uvid u spis Općinskog građanskog suda u Zagrebu zemljišnoknjižni odjel Zagreb, broj Z-37479/24, Z-52740/24

Dakle, unatoč činjenici da nema pravomoćne odluke suda o prigovoru, ovaj sud je osporavanom odlukom odbio prijedlog izlučnog vjerovnika i nastavio dražbu u odnosu na nekretninu izlučnog vjerovnika.

U predmetnom prigovoru izlučni vjerovnik istaknuo je navode koji su relevantni i za ovaj postupak obzirom je izlučni vjerovnik nesporno vlasništvo predmetne nekretnine stekao temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 11. 07 2006. godine, a činjenica isplate kupoprodajne cijene u cijelosti je regulirana čl. 5. cit. Ugovora i izrijeком stoji sljedeće:

"Potpisom ovog ugovora Kupac se obvezuje uplatiti iznos od 31.878,00 Eura na sljedeći način i sljedećom dinamikom:

Iznos od 31.878,00 Eur Kupac je PLATIO PRODAVATELJU DO 15.06.2006. godine. Iznos iz st. 1. ovoga članka Kupac je isplatio u cijelosti u korist žiro računa RBA šimecki d.o.o.

Iz odredbi navedenog čl.5 Ugovora o kupoprodaji nekretnine nedvojbeno je da je Kupac u cjelosti izvršio sve svoje obveze s osnova plaćanja kupovnine, stoga su ispunjene ne samo opće nego i posebne pretpostavke za uknjižbu prava vlasništva koje je sud propustio utvrditi te je vlasništvo izlučnog vjerovnika upisao kao predbilježbu.

Nadalje je Dubravka Bistrički uvedena u posjed predmetne nekretnine odmah po zaključenju ugovora 2006. godine u kojem posjedu se nalazi i danas i isti nikada nije bio sporan. Napominjemo i bitnu činjenicu da je nekretnina prodana u visokoj roh-bau izvedbi stoga je izlučni vjerovnik izvršio bitna ulaganja u istu da bi je dovela u stanje stanovanja.

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 11.07.2006. godine

S obzirom na sve naprijed navedeno stava smo da prvostupanjski suda pogrešno utvrđuje činjenicu da Dubravka Bistrički nije dostavila nikakovu dokumentaciju niti dokaze da je kupovna plaćena. Ugovor o kupoprodaji nekretnine dostavljen je zemljišnoknjižnom sudu i nalazi se u zbirci isprava, a u samom tekstu ugovora je izrijeком navedenog da je kupovna

plaćena u cijelosti. Slijedom navedenog ispunjene su sve pretpostavke za upis prava vlasništva.

Nadalje ne stoji navod prvostupanjskog suda kako se Dubravka Bistrički nije protivila prijedlogu za uknjižbu brisanja predbilježbe prava vlasništva, obzirom je na rješenje kojim se brisanje predbilježbe određuje izjavljen prigovor koji nije pravomoćno riješen.

Slijedom navedenog stava smo da je prvostupanjski sud neosnovano odbio prijedlog Dubravke Bistrički za obustavu unovčenja nekretnine odnosno odgodu/zastroy s unovčenjem obzirom je postoji mogućnost da sud osvoji prigovor Dubravke Bistrički i ukinе rješenje kojim se određuje brisanje predbilježbe i uspostavi zemljišnoknjižno stanje kakvo je bilo prije provedbe osporavnog rješenja. Upozoravamo da je izgledno da će nastati pravna situacija da će sud ukinuti rješenje kojim se određuje brisanje predbilježbe a u međuvremenu će doći do unovčenja predmetne nekretnine.

3. U odnosu na navode prvostupanjskog suda kako se razlučni vjerovnik podneskom od 19. ožujka 2025. godine očitovao da Dubravka Bistrički nema nikakova prava nad opisanom nekretninom te da se izričito ne slažu s njezinim prijedlogom i predlažu odbijanje proglašenja predmetne dražbe nevažećom i nastavak dražbe ističemo kako je postupanje razlučnog vjerovnika potpuno iracionalno obzirom je protiv Dubravke Bistrički KAO VLASNIKA NEKRETNINE pokrenut ovršni postupak na predmetnoj nekretnini od strane prednika razlučnog vjerovnika Hrvatske poštanske banke d.d., a poslije i samog razlučnog vjerovnika. Navedeni ovršni postupak protiv Dubravke Bistrički kao vlasnice predmetne nekretnine vodi se već 12 godina.

Dokaz: uvid u spis Općinskog građanskog suda br. Ovr-868/13

4. Prvostupanjski sud kao nesporno utvrđuje da je izlučni vjerovnik dostavio obavijest o izlučnom pravu na predmetnoj nekretnini 26. 02 2025. godine, dok je stečajni postupak nad dužnikom otvoren 28. veljače 2014. godine, dakle obavijest o izlučnom pravu dostavljena je 11. godina nakon otvaranja stečajnog postupka, ne uzimajući u obzir činjenicu da se predmetna nekretnina nalazila cijelo vrijeme u posjedu Dubravke Bistrički, da je bila predbilježena kao vlasnik i da je u cijelom periodu, više od 13 godina, kao vlasnik vodila brojne sudske sporove radi zaštite prava vlasništva u ovrhama i parnicama koje je protiv nje pokrenuo i vodio upravo založni vjerovnik. Dakle, postupanje izlučnog vjerovnika nikako se ne može smatrati pasivnim.

Navođenje prvostupanjskog suda da je obavijest o izlučnom pravu dostavljena 11 godina nakon otvaranja stečajnog postupka nema nikakovo pravno uporište. Prvostupanjski sud pretjerano formalizira ističući pasivno ponašanje Dubravke Bistrički a ne rukovodi se bitnim elementima za ovu pravnu situaciju u kojoj se oduzima pravo vlasništva osobi koja je nekretninu isplatila u cijelosti i koja joj je predana u posjed, koja potvrđuje isplatu je sastavni dio samog kupoprodajnog ugovora.

5. U odnosu na navode prvostupanjskog suda kako treća osoba nije učinila vjerojatnim da bi provedbom ovrhe, odnosno prodajom dužnikove nekretnine, pretrpjela nenadoknadivu štetu ili

teško nadoknadivu štetu s obzirom na visinu potraživanja razlučnog vjerovnika, te da je Dubravka Bistrički stupanj vjerojatnosti postojanja svoga prava učinila vrlo niskim s obzirom da je u posjedu nekretnine od 2006. godine temeljem ugovora od 2006. godine, a tužbu radi opravdanja predbilježbe prava vlasništva niti bilo koju drugu tužbu radi ostvarenja svoga prava još nije podnijela, tim više što nema dokaza o plaćanju kupovnine, osim ugovora iz 2006. godine temeljem kojeg je bila upisana predbilježba prava vlasništva. Navedeno je u proturječnosti sa samom ispravom na koju se prvostupanjski sud poziva tj. sa ugovorom o kupoprodaji nekretnine iz 2006. godine obzirom je u njemu sadržavana odredba o plaćanju kupovnine u cijelosti, kako smo to već naveli u uvodu ove žalbe.

Nadalje sama vjerojatnost teško nadoknadive štete koja bi za Dubravku Bistrički nastupila u slučaju prodaje predmetne nekretnine proizlazi iz činjenice da još uvijek nije pravomoćno odlučeno o prigovoru Dubravke Bistrički koji je uložila na rješenje kojim se određuje brisanje predbilježbe.

Slijedom svega navedenog predlažemo da sud usvoji žalbu podnositelja, stavi van snage rješenje od 11. travanja 2025. godine i usvoji prijedlog Dubravke Bistrički za obustavu unovčenja nekretnine, odgodu/zastoj s unovčenjem i proglasi dražbu nevažećom.

U Zagrebu, 22.04.2025. godine

Izlučni vjerovnik po pun.