



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 73 Pž-4057/2020-2

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Kamelije Parać, predsjednice vijeća, Gorane Aralice Martinović, sutkinje izvjestiteljice i Maje Bilandžić, članice vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom GRAĐEVINSKA OPERATIVA IVANČIĆ d.o.o. u stečaju, Zagreb, Pirovac Gornji 30, OIB 11648058691, odlučujući o žalbi zainteresirane osobe PETRE PERNAR POPOVIĆ iz Zagreba, Orešje 47/K, OIB 68033616308, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-3133/2016 od 2. rujna 2020., u sjednici vijeća održanoj 1. listopada 2020.

r i j e š i o j e

Odbija se kao neosnovana žalba zainteresirane osobe Petre Pernar Popović iz Zagreba i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-3133/2016 od 2. rujna 2020.

Obrazloženje

Prvostupanjskim rješenjem Trgovački sud u Zagrebu odbio je prijedlog zainteresirane osobe Petre Pernar Popović iz Zagreba, OIB 68033616308 da sud odredi prodaju nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel u Zagrebu, i to u zk. ul. 100187, k.o. Gornji Stenjevec, koja se sastoji od dijela 1824/10000 zk.č.br. 396/3 - stambena zgrada br. 47K i dvorište Orešje, površine 764 m², povezano s vlasništvom stambenog prostora S3 na katu s pripojcima: - parkirno mjesto br. 3 u dvorištu – spremište S3 u podrumu ukupne neto korisne površine 93,48 čm (E-7) neposrednom pogodbom.

Iz obrazloženja pobijanog rješenja proizlazi da je prvostupanjski sud tako odlučio o prijedlogu zainteresirane osobe da se nekretnina stečajnog dužnika proda neposrednom pogodbom prethodno utvrdivši uvidom u zemljišne knjige da pravo osobne služnosti (pravo stanovanja) u korist podnositeljice prijedloga, a na teret predmetne nekretnine kao poslužne stvari nije upisano, odnosno nije osnovano u smislu odredbe čl. 220. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14). Odluka se temelji na odredbi čl. 247. st. 1. i 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ) i čl. 97. st. 1. i 6. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17; dalje: OZ).

Zainteresirana osoba pobija prvostupanjsko rješenje ne navodeći žalbene razloge. U žalbi se u bitnome da poziva na konvencijsko pravo na dom (čl. 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda) te odluke Ustavnog suda i predlaže ukinuti pobijano rješenje.

Žalba nije osnovana.

Pobijano rješenje ispitano je sukladno odredbama čl. 365. i čl. 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11 – pročišćeni tekst, 25/13 i 70/19: dalje: ZPP) u vezi s odredbom čl. 10. SZ-a, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2, 4., 8., 9., 11., 13. i 14. tog Zakona i na pravilnu primjenu materijalnog prava.

Pobijano rješenje nije zahvaćeno bitnim povredama odredaba postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti.

Iz stanja u dostavljenom dijelu spisa proizlazi da je na prijedlog stečajnog upravitelja sud rješenjem od 10. siječnja 2020. odredio prodaju predmetne nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini na temelju odredbe čl. 247. st. 1. i 2. SZ-a te je zaključkom o prodaji od 6. lipnja 2020. sud odredio vrijednost nekretnine, način i uvjete prodaje sukladno čl. 247. st. 3. SZ-a.

Podneskom od 28. kolovoza 2020. zainteresirana osoba Petra Pernar Popović iz Zagreba, OIB 68033616308 predložila je sudu da odobri i odredi prodaju predmetne nekretnine neposrednom pogodbom i to njoj kao kupcu. Navodi da godinama stanuje u predmetnoj nekretnini koja je predmetnom prodaje u ovom stečajnom postupku, da je predmetna nekretnina njezin dom kao i dom njezine malodobne djece pa smatra da ima pravni interes da se nekretnina proda upravo njoj, te tvrdi da se o tome prethodno usuglasila sa razlučnim vjerovnikom HETA Asset Resolution Hrvatska d.o.o., Zagreb, Slavenska avenija 6/a.

Pravo osobne služnosti (pravo stanovanja) na predmetnoj nekretnini nije upisano u zemljišnim knjigama.

Pravilno je prvostupanjski sud ocijenio da se zainteresirana osoba poziva na osobnu služnost kada se poziva na pravo na dom, odnosno na pravo stanovanja u smislu 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, 90/10, 143/12, 152/14; dalje: ZVDSP) koji služnosti osobne naravi definira odredbom čl. 199.: (1) Osobna služnost je stvarno pravo koje ovlašćuje pojedinačno određenu osobu da se na određeni način služi tuđom stvari (poslužna stvar), čiji svagdašnji vlasnik to mora trpjeti. (2) Osobne služnosti su: pravo plodouživanja, pravo uporabe i pravo stanovanja.

S druge strane, žalitelj ispravno navodi da konvencijsko pravo za zaštitu doma postoji neovisno o postojanju građanskopravne osnove za stanovanje (ESLJP: Ćosić protiv Hrvatske (zahtjev br. 28261/06) od 15. siječnja 2009., Paulić protiv Hrvatske (zahtjev br. 3572/06) od 22. listopada 2009., Orlić protiv Hrvatske (zahtjev br. 48883/07) od 21. lipnja 2011., Bjedov

protiv Hrvatske (zahtjev br. 42150/09) od 29. svibnja 2012., Brezec protiv Hrvatske (zahtjev br. 7177/10) od 18. srpnja 2013.) Međutim, u konkretnom slučaju navedeno nije odlučno budući da bi se po navodima iz prijedlog i žalbe zasigurno radilo o osobnom (stvarnom) pravu (neovisno o tomu radi li se o plodouživanju, pravu upotrebe ili pravu stanovanja) koje pravo služnosti na nekretnini se osniva uknjižbom toga prava u zemljišnoj knjizi kao tereta na poslužnoj nekretnini, osim ako zakon omogućuje da se služnost osnuje drukčije.

Naime, pravilno prvostupanjski sud obrazlaže da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrši na nekretnini, a odredbe Stečajnog zakona o unovčenju nekretnina koje su različite od odredbi Ovršnog zakona zbog toga imaju prednost u primjeni.

Osnovno je pravilo da se prodaja nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo obavlja elektroničkom javnom dražbom (čl. 247. st. 4. SZ-a i čl. 97. st. 1. OZ-a). Međutim, odredbom čl. 97. st. 6. OZ-a propisano je izuzeće od osnovnog pravila - da se stranke, založni vjerovnici i nositelji osobnih služnosti i stvarnih tereta koji prestaju prodajom nekretnine mogu sporazumjeti najkasnije do prodaje nekretnine na javnoj dražbi, da se prodaja nekretnine obavi u određenom roku neposrednom pogodbom preko osobe ovlaštene za promet nekretnina, sudskog ovršitelja, javnog bilježnika ili na drugi način. Zainteresirana osoba se poziva na okolnosti da se navedeni izuzetak može primijeniti tvrdeći da su ispunjeni zakonski preduvjet i postignuti sporazum s nositeljem razlučnog prava. Međutim, takvo što ne proizlazi iz dostavljenog dijela spisa, obrazloženja pobijanog rješenja niti navoda žalbe a s obzirom na to da sporazum s razlučnim vjerovnikom nije dostavljen. U takvoj procesnoj situaciji u kojoj zainteresirana osoba nema upisano pravo osobne služnosti niti postoji dokaz o tome da je postignut sporazum s razlučnim vjerovnikom, prvostupanjski sud nije mogao ispitati da li su ispunjene sve zakonom tražene okolnosti za primjenu izuzetka u smislu odredbe čl. 97. st. 6. OZ-a te je stoga pravilno odbio prijedlog kao neosnovan.

Sukladno odredbi čl. 380. t. 2. ZPP-a u vezi s odredbom čl. 10. SZ-a, žalbu je valjalo odbiti kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsko rješenje.

Zagreb, 1. listopada 2020.

Predsjednica vijeća
Kamelija Parać

Broj zapisa: **17899-5cc2f**

Kontrolni broj: **0a74e-af0c5-ce211**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=KAMELIJA PARAĆ, L=ZAGREB, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.