

Zagreb, 18. ožujka 2021.  
Naš znak: AMGŠ/MGŠ-1373/7-39

Na poslovni broj: **St-159/14**

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

Sukoišanska 6  
21 000 Split

**Stečajni/razlučni vjerovnik:** **ADRIATIC ASSETS d.o.o.**, Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988

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

**Podnositelj žalbe:** **TOMISLAV BAUS** iz Pirovca, Dublje 9A, OIB: 35552868009

## ODGOVOR NA ŽALBU STEČAJNOG/RAZLUČNOG VJEROVNIKA

3x

1. Stečajni/razlučni vjerovnik se ovim putem očituje na žalbu podnesenu dana 8. ožujka 2021. od strane podnositelja žalbe, g. Tomislava Bausa, te se očituje na istu kako slijedi.
2. Prije svega, Stečajni/razlučni vjerovnik predlaže da se žalba podnositelja žalbe odbaci kao nedopuštena jer isti:
  - nije stranka u postupku niti je bio sudionik prve elektroničke dražbe završetkom koje su nastupili učinci izjave razlučnog vjerovnika iz odredbe članka 247. stavak 7. Stečajnog zakona (dalje: **SZ**);
  - u trenutku zabilježbe ovrhe (koja je u međuvremenu izbrisana), kao i otvaranja stečaja, isti nije bio nositelj bilo kojeg zemljišno knjižnog prava na predmetnoj nekretnini, čak ni kao podnositelj u vidu aktivne plombe.
3. Nadalje, Stečajni/razlučni vjerovnik se ovime, opreza radi, očituje na navode podnositelja žalbe, s obzirom na to da o pitanju brisanja zabilježbe spora temeljem rješenja o dosudi ne postoji praksa Vrhovnog suda Republike Hrvatske, a to pravno pitanje je ujedno važno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni.

Uvodno se ističe kako je Stečajni/razlučni vjerovnik (točnije njegov prednik) svoj prvenstveni red namirenja na predmetnoj nekretnini osigurao upisom založnog prava

koje je uknjiženo prije svih zabilježbi sporova i drugih upisa na koje se podnositelj žalbe poziva.

Stoga se zabilježba spora mora brisati već temeljem činjenice da je založno pravo bilo upisano u zemljišne knjige prije nje.

Kada založno pravo ne bi na taj način derogiralo učinak nakon njega upisane zabilježbe sporova u zemljišnim knjigama, spriječilo bi se, odnosno otežalo, ostvarenje njegove osnovne svrhe – namirenja založnog vjerovnika jer bi se potencijalne kupce na javnim dražbama odbijalo od kupnje takve nekretnine ili bi se pak umanjivala objektivna vrijednost predmeta zaloga.

O tome da se zabilježbe sporova brišu nakon dosude nekretnine na javnoj dražbi postoji brojna recentna sudska praksa koju Stečajni/razlučni vjerovnik iznosi niže:

a.) zabilježba spora, u smislu članka 108. Ovršnog zakona (dalje: **OZ**) predstavlja „*pravo i teret na nekretnini koji prestaje njezinom prodajom*“.

Citirana odredba članka 108. OZ-a podrazumijeva i brisanje zabilježbe spora, a u čemu prilog govori i rješenje Županijskog suda u Varaždinu od 30. svibnja 2019., doneseno pod poslovnim brojem Gž Zk-555-2018, koje Stečajni/razlučni vjerovnik u bitnom citira: *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 prvostupanjski sud.*

Da se zabilježba spora briše čak i kada je upisana prije zabilježbe ovrhe (ali nakon založnog prava) te da je odredba članka 108. OZ-a, kojom se nalaže brisanje svih prava i tereta koji prestaju dosudom, primjenjiva i u odnosu na zabilježbu spora, govori i rješenje Županijskog suda u Puli od 27. siječnja 2020. doneseno pod poslovnim brojem Gž Ovr-16/2020: *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: - rješenje Županijskog suda u Varaždinu od 30. svibnja 2019., poslovni broj Gž Zk-555-2018  
- rješenje Županijskog suda u Puli od 27. siječnja 2020., poslovni broj Gž Ovr-16/2020*

b.) zabilježba dosude također proizvodi učinak brisanja zabilježbe spora

Prema mišljenju Stečajnog/razlučnog vjerovnika, odredba članka 89. stavka 2. primjenjivog Zakona o zemljišnim knjigama (dalje: **ZZK**), koja 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.*) implicira da se ne mogu provesti ni upisi koji su posljedica eventualnih zabilježbi koje su bile upisane prije zabilježbe dosude jer bi tu bila riječ o upisima „protiv dosadašnjeg vlasnika“, a „nakon zabilježbe dosude“.

Dakle, člankom 89. stavkom 2. ZZK propisano je da će se nakon zabilježbe dosude moći steći prava 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 to bio upis nakon zabilježbe dosude u odnosu na dosadašnjeg vlasnika, a on je dopušten samo ako dosuda izgubi učinak. To potvrđuje i stavak 3. istog članka koji 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 nekretninu izvorno odnosno temeljem sudske odluke) zbog čega prava koja proizlaze iz zabilježbe spora prestaju, a odredbe OZ-a kao *lex specialis* isključuju iz primjene odredbe ZZK u pogledu zabilježbe spora.

U prilog navedenome govori i rješenje objavljeno kao službena praksa na web-stranici Vrhovnog suda Republike Hrvatske doneseno od strane Županijskog suda u Varaždinu dana 9. kolovoza 2019. pod poslovnim brojem Gž Zk-279/2019-2, koje u bitnome navodi: *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: - rješenje Županijskog suda u Varaždinu od 9. kolovoza 2019., poslovni broj Gž Zk-279/2019-2*

Način na koji zakonodavac štiti učinke rješenja o dosudi naročito proizlazi iz odredbe 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.*

Zaključno, iz uvida u zemljišne knjige razvidno je kako podnositelj žalbe pokušava upisati zabilježbu spora radi utvrđenja ništetnosti založnog prava pa se postavlja pitanje – koju svrhu će nakon pravomoćnosti dosude ta zabilježba imati ako založna prava na nekretnini prestaju silom zakona temeljem odredbe članka 86. OZ-a koja glasi: *Založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu pa makar založni vjerovnici nisu potpuno namireni.*

Pri svemu navedenome ne smije se zanemariti niti činjenica postojanja zabilježbe stečaja.

4. Slijedom svega navedenog, Stečajni/razlučni vjerovnik predlaže predmetnu žalbu odbaciti, podredno, odbiti kao neosnovanu.

ADRIATIC ASSETS d.o.o.,  
zastupano po:

Prilozi: - rješenje Županijskog suda u Varaždinu od 30. svibnja 2019., poslovni broj GŽ Zk-555-2018  
- rješenje Županijskog suda u Puli od 27. siječnja 2020., poslovni broj GŽ Ovr-16/2020  
- rješenje Županijskog suda u Varaždinu od 9. kolovoza 2019., poslovni broj GŽ Zk-279/2019-2