



Odvjetnički ured Volarević
Zagreb, Palmotićeve 4

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
PRIJEMNA PISARNA
U Zagrebu, dana 10. rujna 2020. godine
Primljeno iz ruke-preko pošte, dne 14. 10. 2020.
Predato na poštu-obično, prep. dne 10. 10. 2020.
Pošta _____ u _____
Broj primjeraka _____ priloga _____
Prislojba _____ Primio: _____ za
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II
10000 ZAGREB
VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

Poslovni broj: St-3133/16

ZAINTERESIRANA **PETRA PERNAR POPOVIĆ** s prebivalištem u Zagrebu, Orešje 47/K, OIB:
OSOBA/ŽALITELJICA: 68033616308, zastupana po opunomoćeniku Antoniu Volareviću, odvjetniku
u Zagrebu, Palmotićeve 4

STEČAJNI DUŽNIK: **GRAĐEVINSKA OPERATIVA IVANČIĆ d.o.o. u stečaju**

ŽALBA

2x,

zainteresirane osobe

U zakonom ostavljenom roku žaliteljica putem opunomoćenika podnosi žalbu protiv Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 2. rujna 2020. godine, u predmetu gornjih poslovnih oznaka.

Naime, podneskom od dana 26. kolovoza 2020. žaliteljica je uputila prijedlog Trgovačkom sudu u Zagrebu u kojem je isti obavijestila da godinama stanuje u nekretnini koja je predmetom prodaje u stečajnom postupku gornjih poslovnih oznaka (opisana u Zaključku od dana 30. lipnja 2020.), te da je ista nekretnina njezin dom, kao i dom njezine mladb. djece, slijedom čega smatra da ima pravni interes da se nekretnina proda upravo njoj, a o čemu se prethodno usuglasila i s različnim vjerovnikom HYPO LEASING KROATIEN, DRUŠTVO ZA FINANCIRANJE d.o.o., sada HETA Asset Resolution Hrvatska d.o.o.

Svoj prijedlog žaliteljica je utemeljila na odredbama Stečajnog zakona kojim je određeno da se nekretnina na kojoj postoji različno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, a da je Ovršnim zakonom određeno 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, sudskoga ovršitelja, javnoga bilježnika ili na drugi način, radi čega je žaliteljica uputila gornji prijedlog da Sud odobri i odredi prodaju predmetne nekretnine neposrednom pogodbom i to upravo njoj kao kupcu koji ima nemjerljiv pravni interes za kupnjom nekretnine.

Trgovački sud u Zagrebu, Rješenjem od 2. rujna 2020. odbija prijedlog žaliteljice u bitnom tvrdeći da ista u zemljišnim knjigama nema upisanu osobnu služnost na predmetnoj nekretnini.

Žaliteljica ovim putem ističe da u svom prijedlogu nije niti tvrdila da ima upisanu osobnu služnost na nekretnini koja je predmetom prodaje u stečajnom postupku već je ista tvrdila da je nekretnina njezin dom, kao i dom njezine mldb. djece, radi čega smatra da ima pravni interes da se nekretnina proda upravo njoj, s čime se složio i s razlučni vjerovnik HYPO LEASING KROATIEN, DRUŠTVO ZA FINANCIRANJE d.o.o., sada HETA Asset Resolution d.o.o.

Gore naznačene odredbe Ovršnog zakona dopuštaju mogućnost 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, sudskoga ovršitelja, javnoga bilježnika ili na drugi način, čime Zakona ne presumira da se nekretnina u tom slučaju mora prodati nositeljima osobnih služnosti. Naime, sama zakonska odredba precizira subjekte postupka koji moraju biti involvirani i koji se mogu sporazumjeti o prodaji nekretnine trećoj osobi, ma koja god to treća osoba bila.

Upravo iz tog razloga, a budući da na nekretnini ne postoje nikakvi tereti niti upisane služnosti, a da je razlučni vjerovnik izrazio suglasnost da se nekretnina proda žaliteljici, što je svakako i svrsishodno radi ekonomičnosti i efikasnosti provođenja i dovršetka samog stečajnog postupka, žaliteljica je takav prijedlog i uputila, a nejasnim ostaje nedostatak intencije suda za takvim efikasnim okončanjem postupka.

Ujedno, žaliteljica svakako smatra potrebnim istaknuti da je u konkretnom slučaju riječ i o pitanju koje bi trebalo preispitati u svjetlu prakse Europskog suda za ljudska prava u Strasbourgu (u daljnjem tekstu: ESLJP) te Ustavnog suda Republike Hrvatske koji u svojoj praksi polaze od stajališta da je na redovnim sudovima zadaća da ispituju razmjernost i nužnost predložene mjere, te polazeći od osobitih okolnosti konkretnog slučaja, ocijene može li se miješanje u pravo na dom opravdati razlozima javnog interesa odnosno postoji li za njega prijeka društvena potreba. Navedeno stajalište Ustavni sud zauzeo je u odlukama broj: U-III-2073/2010 od 4. ožujka 2014. objavljenoj u "Narodnim novinama" broj 41/14. i broj: U-III-5917/2012 od 23. svibnja 2014.

Naime, pravo na dom zaštićeno je člankom 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda ("Narodne novine - Međunarodni ugovori" broj 18/97., 6/99. - pročišćeni tekst, 8/99. - ispr., 14/02. i 1/06.; u daljnjem tekstu: Konvencija), koji glasi: " 1. Svatko ima pravo na poštovanje ... doma ...2. Javna vlast se neće miješati u ostvarivanje tog prava, osim u skladu sa zakonom i ako je u demokratskom društvu nužno radi interesa državne sigurnosti, javnog reda i mira, ili gospodarske dobrobiti zemlje, te radi sprečavanja nereda ili zločina, radi zaštite zdravlja ili morala ili radi zaštite prava i sloboda drugih."

Ustavni sud je svoja stajališta o ustavnom pravu na poštovanje doma u smislu članka 34. stavka 1. Ustava izrazio u odluci broj: U-III-46/2007 od 22. prosinca 2010. objavljenoj u "Narodnim novinama" broj 12/11., točke od 9. do 11.4., odluci broj: U-III-405/2008 od 21. veljače 2012. objavljenoj u "Narodnim novinama" broj 38/12., točke od 20. do 25.3. i odluci broj: U-III-1422/2006 od 6. lipnja 2012. objavljenoj u "Narodnim novinama" broj 68/12., točke od 10. do 13.

S obzirom da je gubitak doma najekstremniji oblik miješanja u pravo na poštovanje doma, žaliteljica je stava da je sud bio dužan razmotriti utjecaj prodaje nekretnine trećoj osobi na prava žaliteljice, odnosno provesti test razmjernosti, a napose jer je žaliteljica izrazila spremnost kupiti predmetnu nekretninu, sukladno procjeni vještaka iz stečajnog postupka.

Ustavni sud napominje da su sudovi dužni ispitati navode o povredi prava na poštovanje doma iako stranka nije izrijekom navela mjerodavnu ustavnu odnosno konvencijsku odredbu (članak 34. Ustava odnosno članak 8. Konvencije), već to proizlazi iz njezinih navoda koji usvojoj biti predstavljaju pozivanje na pravo na dom (primjerice, da u stanu boravi dugi niz godina..).

Zainteresirana osoba po punomoćniku:


ODVJETNIK
ANTONIO VOLAREVIĆ
ZAGREB, PALMOTIĆEVA 4