

Odluka:

GŽ Ovr 434/2022-2

Zbirni podatci

Broj odluke: GŽ Ovr 434/2022-2

Datum odluke: 09.11.2022

Vrsta odluke: Rješenje

Vrsta predmeta: Građanski - drugostupanjski

[Poveznica do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

Tekst

Poslovni broj: GŽ Ovr-434/2022-2

REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli - Pola
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Poslovni broj: GŽ Ovr-434/2022-2

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

Županijski sud u Puli-Pola, po sutkinji Kristini Pavičić-Sirotić, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari ovrhovoditelja E.&S. B. d.d., R., ..., OIB: ..., koje zastupaju opunomoćenici iz OD B. & P., odvjetnici u Z., protiv ovršenice J. L., M., ..., OIB: ..., koju zastupa opunomoćenica M. B., odvjetnica u P., radi naplate novčane tražbine, odlučujući o žalbi ovršenika izjavljenoj protiv rješenja o dosudi Općinskog suda u Puli-Pola, poslovni broj Ovr-318/2019-47 od 19. srpnja 2022., dana 9. studenog 2022.,

r i j e š i o j e

Odbija se kao neosnovana žalba ovršenika te se rješenje o dosudi Općinskog suda u Puli-Pola poslovni broj Ovr-318/2019-47 od 19. srpnja 2022.:

- potvrđuje u pobijanom dijelu toč. V. izreke, podtočka b. alineja prva izreke kojom je određeno „brisanje pod brojem Z-... zabilježba spora, upisana nakon zabilježbe ovršnog postupka“.

Obrazloženje

1. Pobijanim rješenjem suda prvoga stupnja riješeno je slijedeće:

„I. Utvrđuje se da je na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi kupac B. I. d.o.o., ..., F., OIB: ..., ponudilo najveću cijenu za nekretninu k.č.br. 1105/83, površine 652 m2, upisane u zk.ul. ..., k.o. P., u iznosu od 1.941.600,00 kuna.

II. Kupcu B. I. d.o.o., ..., F., OIB: ..., dosuđuje se nekretnina iz točke I izreke ovog rješenja te se nalaže Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Puli da u zemljišnoj knjizi izvrši zabilježbu dosude prodane nekretnine navedene u točki I.

izreke ovog rješenja prije pravomoćnosti ovog rješenja.

III. Kupac B. I. d.o.o., ..., F., OIB: ..., dužan je položiti razliku kupovnine u iznosu od 1.618.000,00 kn, u roku od 30 dana od dostave ovog rješenja, na račun Financijske Agencije IBAN: HR..., model: HR11, pod „poziv na broj“ (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj ..., a kao podatak drugi (P2*) broj ..., s time da je podatak P1 i P2 nužno odvojiti crticom (-), uz napomenu da se u polju 71A na SWIFT-u ili na obrascu naloga za plaćanje u polje "Opcija troška" naznači opciju "OUR" (za inozemne uplate i sl.).

IV. Ako kupac u tom roku ne položi kupovninu, sud će odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene. Ako se ni na taj način ne bude mogla dosuditi nekretnina, sud će rješenjem prodaju oglašiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

V. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda da po pravomoćnosti ovog rješenja i na temelju potvrde ovoga suda o uplati kupovnine, na nekretnini iz točke I izreke ovog rješenja izvrši:

a) uknjižbu prava vlasništva u korist: B. I. d.o.o., ..., F., OIB: ..., i

b) brisanje:

- pod brojem Z-..., zabilježba spora, upisana nakon zabilježbe ovršnog postupka;
- pod brojem Z-... i Z-...
- uknjižba založnog prava (hipoteke) na nekretnini u korist E. & S. B. D..D., Oib: ..., R.,
- pod brojem Z-... - uknjižba založnog prava u korist Republike Hrvatske,
- pod brojem Z-... Zabilježba ovog ovršnog postupka."

2. Pravovremenom i dopuštenom žalbom navedeno rješenje pobija ovršenik u odnosu na toč. V. podtočka b. alineja 1. izreke. Ne čini spornim da je zabilježba spora koji se vodi pod pred Općinskim sudom u Puli u predmetnu poslovni broj P-211/2021, na nekretnini kčbr. 1105/83 k.o. P. za koju je kupac B. I. d.o.o. utvrđen najpovoljnijim ponuditeljem na elektroničkoj javnoj dražbi, upisana nakon zabilježbe ovršnog postupka, međutim smatra da brisanje iste ne može biti naloženo rješenjem o dosudi. Navodi da je zabilježba spora bila je jasno vidljiva u zemljišnim knjigama prije kupnje nekretnine na elektroničkoj dražbi te je kupac bio odnosno mogao biti upoznat sa istom prije davanja svoje ponude, kao i da se pravo iz dosude ne može se suprotstaviti pravu koje je osigurano zabilježbom spora prije kupnje nekretnine u ovršnom postupku. Tvrdi da je sud prvoga stupnja pogrešno primijenio odredbe Ovršnog zakona i Zakona o zemljišnim knjigama kada je pobijanim rješenjem o dosudi naložio brisanje zabilježbe koja je postojala prije provedbe elektroničke javne dražbe.

Obzirom na navedeno, predlaže da sud drugoga stupnja njegovu žalbu uvaži i pobijano rješenje ukine.

3. Sa žalbom ovršenika postupljeno je na temelju odredbe čl. 359. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine" broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11 - pročišćeni tekst 25/13, 28/13, 89/14, 70/19 i 80/22 - dalje: ZPP) u vezi sa čl. 21. st. 1. Ovršnog zakona („Narodne novine" broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 73/17 i 131/20 - dalje u tekstu: OZ-a).

3.1. U svom odgovoru na žalbu ovršenika, ovrhovoditelj i kupac B. I. d.o.o. se istoj protive ističući da je neosnovana i predlažu njeno odbijanje.

4. Žalba ovršenika nije osnovana.

5. Ispitujući pobijano rješenje u granicama žalbenih navoda ovršenika, a pazeći pri tome dodatno, po službenoj dužnosti na pravilnu primjenu materijalnog prava, te na bitne povrede odredbi ovršnog postupka, ocjena je ovog suda, kao suda drugog stupnja, da je sud prvog stupnja na pravilo i potpuno utvrđeno činjenično stanje, pravilno primijenio materijalno pravo kada je predmetnim rješenjem o dosudi nekretnine kčbr. 1105/83 površine 652 m2, upisane u zk.ul. ..., k.o. P. (na kojoj se provodi ovrha) i koja je dosuđena najpovoljnijem kupcu B. I. d.o.o. (koji je na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi kupac ponudilo najveću cijenu) odredio brisanje zabilježbe spora koja zabilježba je izvršena pod brojem Z-... a upisana

nakon zabilježbe ovršnog postupka.

6. Naime, nije osnovan žalbeni navod ovršenika da rješenjem o dosudi nije moguće odrediti brisanje zabilježbe spora, u konkretnom slučaju one koja je na nekretnini na kojoj se provodi ovrha i koja je kao takva dosuđena najpovoljnijem kupcu, upisana nakon zabilježbe ovršnog postupka.

7. Odredbom čl. 108. st. 1. OZ-a propisano je da će sud u rješenju o dosudi nekretnine odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njegovom prodajom.

7.1. Odredbom čl. 110. OZ-a propisano je da ukidanje ili preinaka rješenja o ovrsi poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine ne utječu na pravo vlasništva kupca stečenog prema odredbama čl. 108. OZ.

7.2. Odredbom čl. 87. st. 1. i 2. OZ-a propisano je koja prava ne prestaju prodajom nekretnine a to su stvarne služnosti, stvarni tereti i pravo građenja te osobne služnosti upisane u zemljišnoj knjizi prije prava radi čijeg se namirenja ovrha provodi.

7.3. Odredbom čl. 86. st. 1. i 2. OZ-a propisano je da se u postupku ovrhe na nekretnini namiruju i založni vjerovnici koji nisu predložili ovrhu, a založna prava prestaju danom pravomoćnosti rješenje o dosudi, pa makar založni vjerovnici nisu potpuno namireni.

7.4. Odredbom čl. 126. OZ-a propisano je da ako je rješenjem o dosudi sud propustio odrediti da se u zemljišnoj knjizi brišu upisana prava i tereti, osim onih koji ostaju na nekretnini i poslije predaje nekretnine kupcu ili koje je kupac preuzeo, kupac može predložiti da sudu u istom postupku odredi brisanje tih prava ili tereta.

7.5. Zabilježba spora prema odredbi čl. 86. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 91/96, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08 126/10, 53/13, 60/13. i 63/19 - dalje u tekstu: ZZK) 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. Svrha zabilježbe je učiniti vidljivim određene činjenice ili osnovati određene pravne učinke, pri čemu upis zabilježbe ne sprječava mogućnost raspolaganja knjižnim pravom, ali čini vidljivim da se glede knjižnog prava vodi postupak koji bi mogao utjecati i na knjižna prava osoba koje na istoj nekretnini steknu knjižna prava nakon zabilježbe spora.

7.6. Zabilježbom ovrhe u smislu odredbe čl. 84. st. 2. OZ-a ovrhovoditelj stječe pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine (pravo na namirenje) i u slučaju da treća osoba kasnije stekne vlasništvo te nekretnini, pri čemu promjena vlasnika nekretnine tijekom ovršnog postupka ne sprječava da se postupak nastavi protiv novog vlasnika kao ovršenika (st. 4.).

7.7. Cijeneći navedene zakonske odredbe i nespornu činjenicu da je zabilježba ovrhe izvršena prije zabilježbe spora poslovni broj P-211/2021 (koji je zabilježen rješenjem nadležnog zemljišnoknjižnog odjela poslovni broj Z-...), pravilno je sud prvog stupnja postupio kada je u rješenju od dosudi nekretnine odredio brisanje sporne zabilježbe spora, budući da se zabilježbom ovrhe stječe pravo na namirenje iz nekretnine neovisno o eventualnom kasnijem stjecanju prava na toj nekretnini u korist trećih osoba. Dakle, u konkretnom slučaju ovrhovoditelj je zabilježbom ovrhe stekao pravo na namirenje iz nekretnine koja je predmetom ovrhe neovisno o tome što bi eventualno treća osoba nakon toga stekla vlasništvo iste. Ovršni sud u rješenju o dosudi nekretnine treba odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše pravo vlasništva u korist kupca te brišu prava i tereti koji prestaju njezinom prodajom, što je u konkretnom slučaju pravilno učinjeno. To stoga što u slučaju pravomoćnosti rješenja o dosudi javni je interes da stjecatelj dobije nekretninu u svoje vlasništvo slobodnu od osoba i stvari, pri čemu treba imati u vidu odredbe čl. 86. st. 2. i čl. 96. st. 2. ZZK prema kojima se prava protiv dosadašnjeg vlasnika mogu steći daljnjim upisom samo ako dosuda izgubi učinak.

8. Dakle, dosuda nekretnine u ovršnom postupku u kojem je zabilježba spora upisana nakon zabilježbe ovrhe predstavlja negativni uvjet koji onemogućava stjecanje, pa i ono čiji je preduvjet u zabilježbi, odnosno dok je rješenje o dosudi na

snazi ono onemogućava učinak zabilježbe spora, odnosno tužbe te takvu zabilježbu u skladu s gore navedenim zakonskim odredbama valja brisati, a kako je to, suprotno žalbenim navodima ovršenika, pravilno učinio sud prvoga stupnja.

9. Pri tome, valja uzeti u obziri i pravno shvaćanje zauzeto na sastanku Predsjednika svih građanskih odjela županijskih sudova sa sucima Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske održanom 11. ožujka 2022., a prema kojemu rješenjem o dosudi nekretnine prodane u ovršnom postupku ne treba odrediti brisanje zabilježbe spora upisane u zemljišnoj knjizi s ranijim prvenstvenim redom u odnosu na zabilježbu ovrhe. Argumentum a contrario, rješenjem o dosudi nekretnine prodane u ovršnom postupku treba odrediti brisanje zabilježbe spora upisane u zemljišnoj knjizi s kasnijim prvenstvenim redom u odnosu na zabilježbu ovrhe (odnosno uknjižbu založnog prava ukoliko je ona upisana radi osiguranja upravo one tražbine u pogledu koje je i zabilježena ta ovrha), a što je konkretno slučaj u ovom predmetu.

10. Stoga, kako je prvostupanjski sud na navedeno činjenično stanje, pravilno primijenio materijalno pravo i kako pri tome nije počinio ni one bitne povrede postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, valjalo je na temelju odredbe čl. 380. st. 2. ZPP-a u vezi odredbe čl. 21. st. 1. OZ-a, žalbu ovršenika odbiti kao neosnovanu i odlučiti kao u izreci.

Pula - Pola, 9. studenog 2022.

Sutkinja:

Kristina Pavičić-Sirotić