

ST-159/2014

TRGOVAČKI SUD

U

SPLITU

VJEROVNIK: GOLD STARS j.d.o.o., OIB: 02444721973, Put Sirobuje 51/A
zastupani po punomoćniku Jeri Matiću, odvjetniku u Zajedničkom
odvjetničkom uredu Matić i Poljak, sa sjedištem ureda u Miramarska 24/6 ,
Zagreb, Pisarnica Split, Domovinskog rata 61.

ŽALBA

povodom rješenja Trgovačkog suda
od 04. veljače 2021.g.

U PRIVITKU: kao u tekstu

I Pravodobno se podnosi žalba na rješenje ovoga suda od 04.
veljače 2021.g. kojim se ispravlja i dopunjuje rješenje o dosudi, te dodaje
brisanje zabilježbi, sve radi

*pogrešne primjene materijalnog prava
pogrešno ili nepotpuno utvrđenoga činjeničnog stanja*

a sve iz slijedećih

razloga

Naslovljenim rješenjem u ponovljenom postupku sud je odredio:

- I. Ispravlja se i dopunjuje rješenje o dosudi ovog suda 1.St-159/2014-572 od 22.travnja 2020. u točki IV. izreke, tako da se pored navedenih brisanja zabilježbi u zemljišnoj knjizi u odnosu na nekretninu iz točke I. rješenja o dosudi, **dodaje i brisanje zabilježbi:** Z-43129/2018 zabilježba spora (Tomislav Baus), Z-45986/2018 zabilježba spora (Gold Stars d.o.o.), Z-1549/2019 zabilježba otvaranja stečaja, Z-7170/2019 zabilježba rješenja o prodaji i Z-5576/2020 zabilježba spora (Gold Stars d.o.o.), Z-9472/2020, Z-9615/2020 i Z-9645/2020 zabilježba spora (ista tužba Gold stars d.o.o.).
- II. Određuje se **brisanje i zabilježbi pod brojem:** Z-12384/2020, Z-12453/2020 prigovor na ustup založnog prava, Z-12627/2020, Z-31268/2020 i Z- zabilježba dosude u korist Stečajnog/Razlučnog vjerovnika na nekretnini oznake: izgrađene na pravu građenja na čest.zem. 820/1 "Firule-Lazarica", koji je suvlasnički povezan sa cjelinom garaža u podrumu 5, podrumu 4, podrumu 3 i podrumu 2, koji se sastoji od garažnog prostora, praonice automobila, čuvane garaže, prostora kontrole ulaska, pješačkog ulaza, prostora šprinklera, bazena šprinklera, sanitarnog čvora i šest spremišta, ukupne površine 9629,03 m², upisane u ZU 15817, Poduložak 173, k.o. Split, te Z-37007/2020 zabilježba spora (Gold Stars d.o.o.).
- III. Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split će nakon pravomoćnosti rješenja provesti brisanje zabilježbe iz točke I. i II. izreke.

Naslovljeno rješenje nije osnovano.

Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske (Pž-5552/2020) kojim je uvažena žalba vjerovnika i ukinuto prvostupanjsko rješenje te predmet vraćen na ponovno postupanje, utvrđeno je da:

- Prvostupanjski sud nije u pobijanom rješenju naveo je li postupio po navedenoj odredbi (čl. 96. st 3. Zakona o zemljišnim knjigama) pa se iz njega

ne može utvrditi je li postupanje suda pravilno, odnosno radi li se o brisanju upisa provedenih nakon zabilježbe dosude predmetne nekretnine kupcu.

- *Predmet treba vratiti na ponovan postupak u kojem će prvostupanjski sud ispitati ispunjenje uvjeta za brisanje zabilježbi i donijeti novo zakonito i valjano obrazloženo rješenje po prijedlogu kupca.*

Sukladno uputi drugostupanjskog suda, naslovljeni sud je 3. veljače 2021. god. **pribavio izvornik izvatka iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu za nekretninu upisanu u ZU 15817, Poduložak 173m k.o. Split, s podacima o datumu zaprimanja aktivnih zabilježbi u odnosu na prodanu nekretninu kupcu.**

Na temelju navedenog izvatka, sud je utvrdio da su prijedlozi za zabilježbe (aktivne plombe) iz točke I. izreke ponovljenog rješenja zaprimljene kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, **PRIJE donošenja rješenja o dosudi od 22.travnja 2020.,**(prijedlozi zaprimljeni u razdoblju od 15.1.2019. do 11.3.2020.).

Unatoč navedenom utvrđenju, te u suprotnosti s čl. 96. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama na koji se sud i poziva, u ponovljenom postupku još jednom je određeno brisanje zabilježbi spora premda se radi o upisima koji su zavedeni prije zabilježbe dosude.

Podsjetimo , prvostupanjski sud je prvo rješenjem o dosudi brisao zabilježbe svih prava i tereta, no nakon toga je donio pobijano rješenje kojima briše i upisane zabilježbe aktivnih sporova.

Sud se kod donošenja pobijanog rješenja pozvao na sljedeće odredbe ;

U članku 96. stavak 3. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/2019 – dalje ZZK) je propisano da kad je na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu bude upisano pravo u njegovu korist, na njegov 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.

U članku 126 Ovršnog zakona (NN 112/12 do 73/17 - dalje: SZ) je propisano 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, kupac može predložiti da sud u istom ovršnom postupku odredi brisanje tih prava i tereta.

Prethodno citirana zakonska odredba sadrži formulaciju,; **NAKON ZABILJEŽBE DOSUDE**”, no Upisi Z-45986/2018 zabilježba spora (Gold Stars d.o.o.), zabilježba spora (Gold Stars d.o.o.), Z-9472/2020, Z-9615/2020 i Z-9645/2020 zabilježba spora (ista tužba Gold stars d.o.o.) **nisu bili provedeni nakon zabilježbe dosude** , stoga sud nema pravnog uporišta za primjenu gore citirane odredbe.

Također, Čl. 81. st. 2. ZZK-a, 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.

Čak i da sud smatra da 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, sudu se ukazuje na činjenicu kako je rješenje o dosudi također predmetom pokrenute parnice radi utvrđenja ništetnosti, te da i iz toga razloga ovaj sud ne smije brisati zabilježbe sporova, koje imaju za cilj osporavanje razlučnog prava koje je temelj rješenja o dosudi.

Iako bi sama činjenica kako se radi o zabilježbama spora provedenih prije zabilježbe dosude trebala biti odlučujući faktor za donošenje rješenja kojim se iste neće brisati, sud čini upravo suprotno.

Stoga, vrijedi istaknuti i niz odredbi Zakona o zemljišnim knjigama, a koje ukazuju na sam pojam, predmet i bitne postupovne pretpostavke koje moraju biti ispunjene za upis ili brisanje zabilježbe spora.

Prije svega, već usporedbom **čl. 108. st 1. Ovršnog zakona** i **čl. 34. st. 4. Zakona o zemljišnim knjigama**, vidljivo je kako pojam zabilježbe (upis kojim se čine vidljivim *mjerodavne okolnosti* za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjigama) ne odgovara pojmu *prava i tereta* na nekretnini koje prestaju njenom prodajom.

Naime, zabilježbe spora u konkretnom slučaju odnose se na aktivne sporove koji još nisu pravomoćno okončani. Isti stoga trenutno ni za nikoga ne predstavljaju ni pravo ni teret, već činjenice aktivnih postupaka.

Štoviše, rješenje o dosudi je također predmetom parnice radi utvrđenja ništetnosti, pa nikako ne bi smjelo biti mjesta brisanju zabilježbi sporova koje imaju za cilj osporenje razlučnog prava.

Nadalje, čl. 86. st. 1. i čl. 87. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama pojašnjavaju da je baš smisao zabilježbe spora činjenje vidljivim da se glede knjižnoga prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi *ishod* mogao *utjecati* na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava, te da će se upis zabilježbe dozvoliti ako se dokaže *vođenje* takvog postupka.

Naime, same konstrukcije kao „vodi pred sudom“ i „čiji bi ishod mogao utjecati“ čine jasnim da je smisao zabilježbe spora da se signalizira odvijanje tekućih postupaka, pogotovo stoga što u skladu čl. 86. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježba spora ima učinak da pravomoćna odluka donesena povodom tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora zaprimljen kod zemljišnoknjižnog suda.

Članci 87. st. 3. i 86. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama osvrću se na pravo prvenstvenog reda koje kad je zabilježeni spor dovršen odlukom po kojoj stranki pripada pravo, dosuđeno pravo dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom spora.

S druge strane, za slučaj brisanja zabilježbe i ponovnog upisa iste, pravo prvenstvenog reda se gubi i dobiva novo prema trenutku kad bude podnesen prijedlog za novu zabilježbu istoga spora. Iz navedenog je očit negativan efekt

brisanja po zabilježbe obuhvaćene rješenjem o dosudi i koji valja izbjeći upravo odgodom njihova brisanja do pravomoćnog okončanja zabilježenih sporova.

Dodatna odredba koja potvrđuje nelogičnost brisanja zabilježbe aktivnog spora jest **čl. 88 Zakona o zemljišnim knjigama**, kojim su taksativno navedene situacije u kojima će se na prijedlog osobe koja za to ima pravni interes odrediti brisanje zabilježbe spora, a od kojih svaka podrazumijeva da je zabilježeni spor konačno okončan. Obzirom da predmetnim rješenjem brisane zabilježbe u suštini čine vidljivim tekuće postupke u kojima se k tome još i osporava razlučno pravo kupca, **sud ne bi smio dozvoliti njihovo brisanje**.

Konačno, snaga okolnosti da zabilježeni spor nije pravomoćno okončan, u smislu protivljenja brisanju zabilježbe, možda i najviše dolazi do izražaja u **čl. 89 st. 1 i 2. Zakona o zemljišnim knjigama**. Navedenim odredbama omogućeno je brisanje zabilježbe spora i po službenoj dužnosti istekom roka od deset godina od trenutka kad je bila dopuštena, dok će se prijedlog za obnovom zabilježbe s istim prvenstvenim redom uvažiti u slučaju dokaza (prije isteka roka iz st. 1.) da zabilježeni spor nije pravomoćno, odnosno konačno dovršen.

Slijedom gore iznesenog predlaže se drugostupanjskom sudu usvojiti žalbu i preinačiti pobijanu odluku ili podredno ukinuti pobijano rješenje sa uputom prvostupanjskom sudu da ponovno razmotri koje bi Z – upise sud , sukladno gore citiranim odredbama mogao brisati temeljem rješenja o dosudi te da potom donese novu na zakonu utemeljenu odluku.

U Splitu, dana 10. veljače 2021. godine.