



**U Varaždinu, 17.09.2019.godine**

**Anamaria Ivanković, odvjetnik**  
**Stečajni upravitelj Glumina banke d.d.**  
**Britanski trg 10**  
**10000 Zagreb**

**By e-mail: [ivankovic@odvjetnica-ivankovic.hr](mailto:ivankovic@odvjetnica-ivankovic.hr)**

**Poštovana kolegice Ivanković**

Obraćam Vam se kao punomoćnik gospodina Ante Ivanovića iz Samobora koji je protiv društva GLUMINA BANKA d.d. u stečaju vodio parnični postupak pred TS Zagreb, radi nedopuštenosti ovrhe, pod poslovnim brojem P-1556/2013.

Kao što Vam je vjerojatno već poznato, Visoki trgovački sud RH preinačio je presudu TS Zagreb, stalna služba Karlovac od 24.01.2014.godine kojom je utvrđena nedopuštenom ovrha koja se provodi na stanu u vlasništvu moje stranke u Samoboru, time da se postupak ovrhe provodi pred Općinskim sudom u Samoboru temeljem Rješenja o ovrsi TS Zagreb pod poslovnim brojem Ovr-5826/2011.

U bitnome, unatoč uspjehu moje stranke u prvostupanjskom postupku, VTS RH je preinačio je prvostupanjsku presudu na štetu moje stranke iako Vrhovni sud vrlo jasno izražava stav koji uslijed podmijevanog vlasništva nad nekretninom nad kojom provodite ovrhu, štiti prava moje stranke da takvu ovrhu spriječi.

Kako bih spriječila daljnje vođenje dugotrajnih sudskih postupaka, a obzirom da s prethodnim stečajnim upraviteljem (unatoč drugačijoj sudskoj praksi stečajnih upravitelja u istoj pravnoj situaciji) nije bilo nikako moguće sklopiti bilo kakav sporazum i dogovor, obraćam Vam se ovim putem s prijedlogom da sklopimo određeni sporazum u pogledu prava moje stranke, a koja temeljim na nekoliko odluka Vrhovnog suda koje Vam ovom prilikom ujedno i dostavljam.

Radi navedenog, prisiljena sam ukratko izložiti Vam i predmet spora:

-moja stranka sklopila je kao kupac s društvom OKTAL d.o.o. (danas brisanim iz sudskog registra) Ugovor br. 10/II o kupoprodaji nekretnine od 02.02.2007. godine, ovjeren istog dana kod Javnih bilježnika Gordane Frković i Ljubice Jožinec iz Samobora, pod poslovnim brojem OV-3076/2007, kojim je kupio stan broj 14. na I katu površine 101,04 m<sup>2</sup>, upisan u poduložak br. 14, zk.uloška 6576, k.o. Samobor te - Ugovor br. 20/II o kupoprodaji nekretnine od 10.10.2008. godine, ovjeren dana 13.10.2008. godine kod Javnih bilježnika Gordane Frković i Ljubice Jožinec iz Samobora, pod poslovnim brojem OV-27786/2008, kojim je kupio podrumsku garažna mjesta br.1, br. 2 i br. 3. upisana u poduloške br. 19, 20

i 21., zk.uloška 6576, k.o. Samobor.

-kupoprodajna cijena za sve kupljene nekretnine plaćena je u cijelosti i to na slijedeći način da je gospodin Ivanović radi plaćanja kupoprodajne cijene za stan br. 14, upisan u poduložak br. 14. dana 22.01.2007. godine s Raiffeisen bank d.d. sklopio Ugovor o namjenskom kreditu za kupnju na iznos od 129.000,00 CHF radi osiguranja plaćanja kojeg kredita je na istom poduložku osnovano i založno pravo koje je u zemljišne knjige Općinskog suda u Samoboru upisano temeljem rješenja poslovni broj Z-673/07 dok je za garažna mjesta kupoprodajna cijena plaćena je u cijelosti prilikom sklapanja ugovora ( što su ugovorne strane konstatirale u čl. 2.st.1. Ugovora br.20/II o kupoprodaji nekretnine). Moja stranka platila je i porez na promet nekretnina međutim, nije odmah nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji stana podnijela prijedlog za uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige pa kada je konačno pristupio realizaciji upisa prava vlasništva u zemljišne knjige utvrdio je kako je dana 20.12.2011. godine, temeljem Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj Ovr.5826/2011, zemljišno knjižni odjel naslovnog suda primio Rješenje o zabilježbi ovrhe na istim nekretninama, što sada sprečava uknjižbu njegova prava vlasništva u zemljišne knjige. Radi se o ovrsi koju je Glumina banka d.d. pokrenula protiv društva Oktal d.o.o. kao svojeg dužnika.

Nakon toga, sukladno mnogobrojnoj praksi trgovačkih sudova, pokrenuli smo parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom i uspjeli u sporu, jer moja je stranka dokazala:

- da je kupila i uplatila u cijelosti kupoprodajnu cijenu za predmetne nekretnine,

- da je platila porez po rješenjima od 17.04.2007. godine i 17.06.2010. godine

- da je zakonit, istinit i pošten posjednik stana od 10.03.2007. godine (što je vidljivo iz Zapisnika o primopredaji nekretnine od toga dana), te garaža od 10.10.2008. godine ( što su ugovorne strane konstatirale u članku 3.st.1. Ugovora br. 20/II o kupoprodaji nekretnine).

**Iz Presuda Vrhovnog suda Rev-919/2017, Rev-621/05, te Revt-267/13 od 14. lipnja 2016.:**

*„Odredbom čl. 166. st. 1. 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 i 38/09 - dalje: ZV) propisano je da onaj tko u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom dokaže pravni temelj i istinit način stjecanja stvari smatrat će se vlasnikom te stvari (predmnijevani vlasnik) prema osobi koja stvar posjeduje bez pravnog temelja ili na slabijem pravnom temelju.*

*Odredbom st. 4. istog članka određuje se da predmnijevani vlasnik treba, umjesto da dokazuje vlasništvo, dokazati činjenice na temelju kojih se predmnijeva njegovo vlasništvo.*

*Odredbom čl. 79. Ovršnog zakona određeno je da čim sud donese rješenje o ovrsi, zatražit će da se u zemljišnim knjigama upiše zabilježba ovrhe, i tom zabilježbom ovrhe ovrhovoditelj (ovdje I. tuženik) stječe pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine (pravo na namirenje) i u slučaju da treća osoba kasnije stekne vlasništvo te nekretnine.*

*Dakle, da bi ovrhovoditelj mogao ostvariti svoje pravo na namirenje nužno je da na nekretnini koja je predmet ovrhe nije došlo do promjena prava vlasništva prije nego što je došlo do zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama.*

*U ovom konkretnom sporu rješenje o ovrsi doneseno je 8. lipnja 2010., a II. tuženik je na temelju pravnog posla prenio pravo vlasništva na prednika tužitelja ugovorom od 14. srpnja 1998., te je*

*pored toga Presudom Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-3027/00 od 28. studenog 2000. utvrđeno da je između II. tuženika i prednika tužitelja („U. g.“ d.o.o.) zaključen ugovor o prodaji nekretnina i da je II. tuženik dužan predniku tužitelja izdati ispravu podobnu za zemljišnoknjižni prijenos te je potom pravnim poslom od 17. prosinca 2002. na tužitelja preneseno pravo vlasništva na spornoj nekretnini ugovorom između tužitelja kao kupca i „U. g.“ kao njegova prednika.*

*Stoga je do prijenosa prava vlasništva na tužitelja došlo valjanim pravnim poslovima, tužitelj je stupio u posjed sporne nekretnine i slijedom toga tužitelj ima zakonit, istinit i pošten posjed nekretnine, jer ima valjanu pravnu osnovu stjecanja i zakonit način stjecanja i nije znao niti je mogao znati da njegovo prednik nije bio vlasnik, kada je sudskom presudom Trgovačkog suda u Zagrebu upravo njegovom predniku dano pravo upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama.*

*Prema tome, vraćajući se na pitanje postavljeno u reviziji, odlučno je reći je li predmnijeivano vlasništvo tužitelja, a koje ovaj s obzirom na sve gore utvrđeno i ocijenjeno nesumnjivo ima, pravo koje sprječava ovrhu u smislu čl. 55. i čl. 56. OZ-a.*

*U ovršnom postupku radi namirenja novčane tražbine ovrhom na nekretnini kada bi došlo do provedbe ovrhe tužitelj bi u konačnici slijedom postupanja suda i slijedom donošenja odluka koje će ovršni sud donijeti tijekom tog postupka bio lišen svog prava na mirno uživanje vlasništva jer bi nekretnina bila prodana na javnoj dražbi, dosudila bi se najboljem ponuditelju koji bi se upisao kao vlasnik u zemljišnim knjigama i kupac bi imao pravo umjesto ovrhovoditelja tražiti iseljenje tužitelja i predaju u posjed nekretnine kupcu, a sve sukladno odredbama čl. 74. do 126. Ovršnog zakona.*

*Stoga kada je tužitelj istinit, zakonit i pošten posjednik sporne nekretnine, kada se sukladno odredbi čl. 166. ima smatrati predmnijevanim vlasnikom po ocjeni ovog suda provođenjem ovrhe protiv osobe koja je samo formalni vlasnik sporne nekretnine, zadire se u pravo na mirno uživanje dobara tužitelja kao treće osobe pa stoga sukladno odredbi čl. 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda („Narodne novine“ - Međunarodni ugovori, broj 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06 i 2/10) ima pravo na zaštitu tog svog prava protiv ovrhovoditelja i upisanog vlasnika sporne nekretnine.*

*Stoga bez obzira što tužitelj nije upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik sporne nekretnine, on kao predmnijevani vlasnik u smislu čl. 166. st. 1. ZV-a ima pravo u skladu s odredbom čl. 55. i čl. 56. Ovršnog zakona tražiti da se ovrha na spornoj nekretnini proglasi nedopuštenom. Isto stanovište zauzeo je i ovaj sud u odluci broj Rev-621/05 od 2. ožujka 2006. u kojoj je rečeno: „Bez obzira što tužitelj nije upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik spornog poslovnog prostora, on kao predmnijevani vlasnik u smislu čl. 166. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00 i 114/00) ima pravo u skladu s odredbom čl. 55. i 56. Ovršnog zakona (Narodne novine 57/96, 29/99, 173/03, 194/03 i 88/05; dalje OZ) tražiti da se ovrha na spornom poslovnom prostoru proglasi nedopuštenom.“ To stoga što je u postupku dokazao da je njegov prednik spornu nekretninu stekao na valjanoj pravnoj osnovi prije nego što je ovršni postupak pokrenut i zabilježba ovrhe upisana u zemljišnoj knjizi.“*

*Dakle, upravo navedena stajališta, koja je zauzeo Vrhovni sud RH, biti će temelj revizije protiv presude VTS RH Pž-5388/2017-3 koja je donesena na štetu moje stranke, radi čega Vas molim da razmotrite mogućnost da prekinemo vođenje dugogodišnjih daljnjih postupaka i da sklopimo sporazum temeljem kojeg će Glumina banka d.d. odustati daljnjeg vođenja ovršnog postupka protiv moje stranke te da svaka stranka snosi svoje*

troškove dosadašnjih postupaka, jer ću u protivnom osim revizije, biti prisiljena podnijeti i tužbu Ustavnom sudu RH s prijedlogom da se odgodi učinak presude VTS do daljnjih odluka. Naravno, morati ću temeljem ovih presuda Vrhovnog suda podnositi i prijedlog za daljnju odgodu ovršnog postupka pred OS Samobor.

Poštovana kolegice, ljubazno Vas molim da mi dostavite Vaš odgovor u što kraćem roku, budući da je rok za izjavljivanje revizije 30.09.2019.godine dok svakako predlažem da se u međuvremenu i vidimo te eventualno i usmeno raspravimo ovdje iznesene stavove i prijedloge.

Očekujući Vaš žurni odgovor stojim na raspolaganju i ostajem s poštovanjem,

**Željka Brlečić, odvjetnik**