



Prima:  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
10000 ZAGREB

Zagreb, 3. prosinca 2021.

Na broj: St-2404/2018

Razlučni vjerovnik: DDM Invest III AG sa sjedištem na adresi Landis&Gyr Strasse 1, CH-6300 Zug, Switzerland (ranija adresa: Schochenmühlestrasse 4, CH-6340 Baar), registriran kod Trgovačkog registra u kantonu Zug pod registracijskim brojem CHE-115.238.947, OIB: 42497989050, zastupano po zakonskim zastupnicima Alessandru Pappalardu, Švicarska, Zurich, Delphinstrasse 6, OIB: 75222390331 i Frederiku Olssonu, Švicarska, Luzern, Eesemlinstrasse 38, OIB: 84497761851, a oni po punomoćniku Nenadu Grofu, odvjetniku iz Zagreba, Nikole Pavića 7

Kupac: DDM REO Adria d.o.o., Damira Tomljanovića Gavrana 15, 10000 Zagreb, Hrvatska, OIB: 91868082461, zastupan po po punomoćniku Nenadu Grofu, odvjetniku iz Zagreba, Nikole Pavića 7

Stečajni dužnik: RR & BS d.o.o. za promet veterinarskih lijekova, otrova II-IV skupine, proizvodnju, trgovinu, usluge, izvoz i uvoz u stečaju, Zaprešić, Tržna 1, OIB: 86122501298

### ŽALBA RAZLUČNOG VJEROVNika I KUPCA

protiv Rješenja Trgovačkog suda u  
Zagrebu br. St-2404/2018-107 od 30.  
studenog 2021. god.

---

I. Ovu žalbu, pored razlučnog vjerovnika, podnosi i kupac nekretnine, budući isti ima nedvojbenu pravni interes za izjavljivanje žalbe, jer mu je odlukom suda o odbijanju prijedloga razlučnog vjerovnika, opetovano teško povrijeđeno pravo na stjecanje teretima neopterećene nekretnine, sve sukladno zakonu.

Pobijanom odlukom riješeno je:

*„Odbija se prijedlog DDM Invest III AG sa sjedištem na adresi Landis&Gyr Strasse 1, CH-6300 Zug, Switzerland (ranija adresa: Schochenmühlestrasse 4, CH-6340 Baar), registriran kod Trgovačkog registra u kantonu Zug pod registracijskim brojem CHE-115.238.947, OIB: 42497989050, zastupano po zakonskim zastupnicima Alessandru Pappalardu, Švicarska, Zurich, Delphinstrasse 6, OIB: 75222390331 i Frederiku Olssonu, Švicarska, Luzern,*



*Eseemlinstrasse 38, OIB: 84497761851, a oni po punomoćniku Nenadu Grofu, odvjetniku iz Zagreba, Nikole Pavića 7, od 18. studenoga 2021. godine za određivanjem brisanja založnog prava na 3/4 14. Suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) lokal br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemlje, upisano u zk. ul. br. 3585, k.o. Zaprešić, kč.br. 4926/7, „TRŽNICA ZAPREŠIĆ“ u Zaprešiću i dvorište, ukupne površine 2552 m2.*

U obrazloženju pobijanog rješenja, sud, protivno zauzetom pravnom stavu u ovom predmetu, u odluci Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, od 15. rujna 2021. god. posl.br. PŽ-4234/2021-2, između ostalog navodi da predmetna hipoteka nije upisana na 3/4 suvlasničkog dijela lokala br. 12 površine 33,51 čm, a koji je bio u vlasništvu "RR & BS" D.O.O., ZAPREŠIĆ, TRŽNA 1, odnosno ovdje stečajnog dužnika i to u ¾ dijela, pa da stoga sud nakon prodaje ne može brisati hipoteku na ¾ 14. suvlasničkog udjela (lokala) koji je predmet prodaje jer takve hipoteke nema (!?)

Nadalje sud ukazuje na čl. 117. st.2. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/2019, dalje ZZK), kojim da je izričito propisano da će se zemljišnoknjižni sud će se ograničiti na ispitivanje je li upis odredilo za to nadležno tijelo te je li upis provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige, a glede ostalih pretpostavku da odlučuje onaj sud ili drugo tijelo koje upis dopušta.

Nadalje se sud, bez valjanog pravnog temelja, upušta u daljnja nerazumljiva obrazlaganja kako bi usvajanjem prijedloga razlučnog vjerovnika, sud mijenjao sadržaj predmetnog ugovora o založnom pravu temeljem kojega je sporna hipoteka zasnovana jer da je ta hipoteka zasnovana na nekretnini, a ne na njezinu suvlasničkom dijelu.

II. Pobijano je rješenje neutemeljeno na zakonu, slijedom čega se temeljem odredbe čl. 19. st. 1 i 2 Stečajnog zakona, u vezi s čl. 10 istoga zakona, te čl. 354 st. 2 toč 11 i čl. 356 Zakona o parničnom postupku, podnosi ova žalba zbog:

- bitne povrede odredaba postupka,
- pogrešne primjene materijalnog prava.

III. Donoseći pobijanu odluku sud je povrijedio više relevantnih zakonskih odredaba, no prije svega, nije ispoštovao instrukciju višeg suda, odnosno odluku koju je po ranijoj žalbi ovdje žalitelja donio Visoki trgovački sud RH dana 15. rujna 2021. god., a u kojoj, se između ostalog upućuje prvostupanjski sud kako slijedi;

*„...9. Prema odredbi članka 86. stavka 2. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17) založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu pa makar založni vjerovnici nisu potpuno namireni. Iz sadržaja ove odredbe jasno je da je ona kogentne naravi i da sud ne može odrediti drukčije, osim u slučaju iz stavka 3. toga članka kojim je predviđeno da se kupac nekretnine i*



*založni vjerovnik mogu sporazumjeti, najkasnije do donošenja rješenja o dosudi, da založno pravo ostane na nekretnini i nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine, a da kupac preuzme ovršenikov dug prema tom vjerovniku u iznosu koji bi mu pripadao u ovršnom postupku; u tom se slučaju kupovna umanjuje za iznos preuzetoga duga. Dakle, i u slučaju sporazuma kupca i založnog vjerovnika, ne bi se moglo odrediti da založno pravo ostaje na nekretnini i da je kupac dužan platiti kupovninu bez umanjenja ovršenikovog duga.*

*10. Iz podataka u spisu nije razvidno da su se kupac i razlučni vjerovnik dogovorili da će založno pravo na nekretnini ostati, niti je kupovna umanjena za iznos preuzetog duga. Štoviše, kupac je uplatio kupovninu određenu prema njenoj vrijednosti utvrđenoj vještačenjem, a po stajalištu prvostupanjskog suda na nekretnini bi unatoč tome trebalo ostati založno pravo, koje uključuje pravo tog založnog vjerovnika da svoju tražbinu namiri ponovnom prodajom iste nekretnine.*

***11. Posebno su nejasni i nerazumljivi razlozi zbog kojih prvostupanjski sud smatra da se, unatoč izričitoj odredbi članka 86. stavka 2. Ovršnog zakona, založno pravo na nekretnini koja je prodana u ovršnom postupku ne može brisati.** Tako uopće nije jasno kako je sud mogao odrediti prodaju suvlasničkog djela nekretnine, a ne može brisati založno pravo koje tereti taj suvlasnički dio. Više puta ponovljena, ali ničim potkrijepljena, tvrdnja kako je založno pravo upisano na nekretnini kao cjelini (1/1), a prodan je samo jedan suvlasnički dio te nekretnine (3/4), sama je u sebi proturječna. **Ako na nekretnini postoji pravo suvlasništva, onda se hipoteka na takvoj nekretnini može steći posebno na svakom suvlasničkom dijelu. Okolnost da je hipoteka zasnovana na svim suvlasničkim dijelovima, ne znači da prodajom jednog suvlasničkog djela ona ne prestaje odnosno da ne može prestati na prodanom suvlasničkom dijelu, kako to pogrešno zaključuje prvostupanjski sud.***

*12. U tome smislu se žalitelji pravilno pozivaju na odredbu članka 37. stavka 3. 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, 38/09, 153/09, 90/10 i 143/12) kojom je propisano da se u pravnom prometu uzima da je idealni dio stvari samostalna stvar; sve što je određeno za stvari vrijedi i za idealne dijelove, a stavkom 5. tog članka, da suvlasnik smije samostalno pravno raspolagati svojim idealnim dijelom stvari odnosno svojim suvlasničkim dijelom po pravilima koja vrijede za vlasnikova pravna raspolaganja stvarima ako time ne dira u tuđa prava.*

*13. Na temelju navedenog proizlazi da ne postoji nikakav razlog zbog kojega bi založno pravo na dosuđenom suvlasničkom dijelu nekretnine trebalo ostati upisano i nakon prodaje tog suvlasničkog dijela, odnosno zbog kojega sud ne bi odredio brisanje založnog prava kao tereta na tom suvlasničkom dijelu.“*

**DOKAZ: - uvid u Rješenje VTSRH br. PŽ-4234/2021-2**

Dakle, sud je svojom novom odlukom ponovno na nedopustiv način povrijedio kogentne odredbe zakona (zbog čega je pobijano rješenje neutemeljeno na zakonu) koje citiramo u nastavku;

1.) Odredbom čl. 247 st. 1 Stečajnog zakona propisano je da će se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodati u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, **uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.**

2.) Čl. 108 st. 1 Ovršnog zakona, koju je sud ovdje očito zanemario, određeno je da će se po prodaji nekretnine brisati prava i tereti koji prestaju njezinom prodajom, a da pojedina prava mogu ostati na nekretnini i nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi **samo ako se kupac i osobe čija bi se prava trebala brisati nakon prodaje, tako sporazume** (čl. 86 st. 3 i 108 st. 2 OZ)

3.) Čl. 86 st. 2 Ovršnog zakona propisuje da **založna prava na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi.**

IV. *Podsjetnika radi, argumentum a maiore ad minus, razlučni vjerovnik svojim pravom može disponirati kako želi, pa i izdati brisovno očitovanje za založno pravo na određenom suvlasničkom dijelu nekretnine, čime nije bilo zapreke ni da sud odredi brisanje zalogu s prodanog suvlasničkog dijela.*

Tome u prilog govori i sam Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, koji u čl. 37 propisuje:

*„Idealni dio stvari*

*Članak 37.*

*(1) Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova.*

*(2) Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkoga dijela koji ga određuje.*

***(3) U pravnom se prometu uzima da je idealni dio stvari samostalna stvar; sve što je određeno za stvari vrijedi i za idealne dijelove, ako nije što posebno propisano.***

*(4) Svaki suvlasnik je vlasnik onoga idealnoga dijela stvari koji odgovara njegovu suvlasničkom dijelu, pa glede njega ima sve ovlasti kakve pripadaju vlasniku, ako ih može izvršavati s obzirom na narav idealnoga dijela.*

***(5) Suvlasnik smije samostalno pravno raspolagati svojim idealnim dijelom stvari, odnosno svojim suvlasničkim dijelom po pravilima koja vrijede za vlasnikova pravna raspolaganja stvarima ako time ne dira u tuđa prava. Kad suvlasnik prodaje svoj dio, ostali suvlasnici nemaju pravo prvokupa, osim ako im to pravo pripada na posebnom pravnom temelju.***



*(6) Svaki suvlasnik ima pravo glede svoga idealnoga dijela stavljati svakome, pa i svojim suvlasnicima, sve zahtjeve koji proizlaze iz njegova prava vlasništva.“*

Analogno navedenome, postojeća pravna literatura također stoji na stavu da idealni suvlasnički dio nekretnine ima ista svojstva kao i sama nekretnina, pa tako i G. MIHELČIĆ u radu „Prisilno sudsko hipotekarno osiguranje tražbine“ (Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 28, br. 1 (2007)), navodi:

*„....Osiguranje se može odrediti na pojedinačno određenoj nekretnini kao cjelini u skladu s pravilima koja uređuju pravo vlasništvo i druga stvarna prava i zemljišne knjige, i idealnom suvlasničkom dijelu nekretnine....“*

Žalitelji stoga ističu da je posve irelevantno na koji način je predmetno založno pravo bilo zasnovano jer ne postoje zapreke za raspolaganje s istim u odnosu na pojedini suvlasnički dio nekretnine, pa je drukčiji zaključak suda u odnosu na taj dio, promašen.

Da su argumenti žalitelja valjani, govori i stručni članak: „Zemljišnoknjižno pravo: Ovršni postupak, Ovrha na nekretninama i zemljišne knjige: odnos ovrhe i drugih zemljišnoknjižnih upisa“, Bojana Bugarina, mag. iur, objavljenom u Hrvatskoj pravnoj reviji, u veljači 2015. na str. 5, pod nazivom „Hipoteka“ se navodi:

**„...Ako je hipoteka uknjižena na cijeloj nekretnini, a ovrha se kasnije vodi samo protiv jednog suvlasnika (i njegova suvlasničkog dijela), bez obzira na to je li taj suvlasnik svoj suvlasnički dio stekao prije ili poslije uknjižbe hipoteke, iz vrijednosti predmeta prodaje (suvlasničkog dijela nekretnine) namiruje se cjelokupno potraživanje osigurano hipotekom. Suštinski, tu je riječ o specifičnoj vrsti zajedničke hipoteke, odnosno o hipoteci koja radi osiguranja jedne tražbine opterećuje više “nekretnina” (više suvlasničkih dijelova), samo bez naznake glavnih i sporednih uložaka. Prodajom suvlasničkog dijela nekretnine ovršni će sud u tom slučaju naložiti zk. sudu brisanje uknjižbe hipoteke, ali samo na tom suvlasničkom dijelu, dok će sudbinu uknjižbe hipoteke na drugim suvlasničkim dijelovima iste nekretnine rješavati hipotekarni vjerovnik i vlasnici tih drugih suvlasničkih dijelova, a ovisno o kasnijem ishodu i rezultatima diobe kupovnine i namirenja u istom ovršnom postupku. Zbog istog razloga (nužnosti brisanja hipoteke s prodane nekretnine prije mogućnosti definitivnog utvrđenja je li i u kolikom je dijelu namireno potraživanje koje ta hipoteka osigurava) ovršni sud će i u slučaju postojanja “klasičnih” zajedničkih hipoteka koristiti mogućnost iz čl. 135. st. 2. ZZK-a da nalog za brisanje uknjižbe zajedničke hipoteke samo na sporednom ulošku (u kojem je upisana nekretnina koja je predmet ovrhe) šalje samo zk. sudu sporednog uložka. Zbog toga će, također, postupanje prema čl. 37. st. 4. ZZK-a (upis tražbina nenamirenih hipotekarnih vjerovnika prodane nekretnine, po redu prvenstva smještenih iza hipotekarnog vjerovnika zajedničke hipoteke, na mjesto u cijelosti namirene zajedničke hipoteke na neprodanim nekretninama koje je ta zajednička hipoteka opterećivala) morati ostati izvan domene ovlasti**



*i mogućnosti ovršnog suda, odnosno u rukama sudionika odnosnog građanskopravnog odnosa (ponajprije, tog nenamirenog hipotekarnog vjerovnika). Prodajom nekretnine brišu se i svi upisi podzaložnih prava (nadhipoteka), upisi zabilježbi glavnih ili sporednih uložaka, upisi zabilježbi obveze brisanja hipoteke (čl. 347. st. 3. ZV-a) i upisi zabilježbi pridržaja prvenstvenog reda (čl. 348. st. 1. ZV-a)...“*

DOKAZ: - uvid u stručni članak „Zemljišnoknjižno pravo: Ovršni postupak, Ovrha na nekretninama i zemljišne knjige: odnos ovrhe i drugih zemljišnoknjižnih upisa Bojana Bugarina, mag. iur, objavljen u Hrvatskoj pravnoj reviji, u veljači 2015., prileži spisu

Da je ovom odlukom teško narušena zaštita prava kupca dodatno govori i činjenica da je predmetnoj nekretnini, kada bi pobijano rješenje bilo utemeljeno, tada bi pogrešno bila utvrđena tržišna vrijednost koja je bila polazištem cijene pri dražbovanju.

Naime, elaboratom procjene nekretnine, toj je nekretnini određena tržišna vrijednost, kao da na istoj nema tereta, što je tako i trebalo biti nakon prodaje. Drugim riječima, niti sam vještak koji je tu vrijednost procijenio, nije uzeo u obzir činjenicu postojanja bilo kakvog tereta na nekretnini (niti je to vidljivo iz ijednog dijela predmetnog elaborata), a pogotovo ne založnog prava koje višestruko premašuje vrijednost nekretnine, jer bi procijenjena vrijednost nekretnine tada zasigurno bila daleko niža, budući založna prava koja premašuju vrijednost nekretnine umanjuju njezinu tržišnu vrijednost.

V. Slijedom navedenog, predlaže se Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske usvojiti ovu žalbu, pobijano rješenje ukinuti i predmet vratiti sudu prvog stupnja na ponovno odlučivanje.

Razlučni vjerovnik i kupac p/p