



GUGIĆ, KOVAČIĆ & KRIVIĆ

ODVJETNIČKO DRUŠTVO • LAW FIRM

Na posl. br: Z-14918/2023

OPĆINSKI SUD U SPLITU
Poseban zemljišnoknjižni odjel u Kaštel Lukšiću
Kaštel Lukšić

U Zagrebu, 04.07.2025. godine

Predlagatelj: STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB: 88680117715, zastupano po odvjetnicima iz Gugić, Kovačić & Krivić – odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 52/VII

Protustrane: VAGE LUKAVEČKI d.o.o., Varaždin, Ante Kovačića 2, OIB: 32970725572, IVAN LUKAVEČKI, Zagreb, Ulica Tita Brezovačkoga 3, OIB: 31103609951

ŽALBA

Punomoć u spisu
Dokaz o uplati sudske pristojbe

Predlagatelja protiv rješenja Općinskog suda u Splitu, Poseban zemljišnoknjižni odjel u Kaštel Lukšiću od 02.06.2025. god.

I. Predlagatelj je dana 20.06.2025. god. zaprimio rješenje Općinskog suda u Splitu, Poseban Zemljišnoknjižni odjel u Kaštel Lukšiću posl. br. Z-14918/2023 od 02.06.2025. god. (u daljnjem tekstu: **Rješenje**). Točkom I. predmetnog rješenja, ispravljeno je rješenje istoga suda broj Z-7138/2023 od 03.03.2023. god. i to u dijelu gdje je pogrešno naznačen OIB predlagatelja. Točkom II. predmetnog rješenja odbijen je prigovor predlagatelja kao neosnovan te je potvrđeno rješenje Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel u Splitu, Poseban zemljišnoknjižni odjel Kaštel Lukšić posl. br. Z-7138/2023 od 03.03.2023. god., dok je točkom III. naložena zabilježba odbijanja prigovora gornjeg poslovnog broja, a točkom IV. provedba upisa iz spomenutog rješenja pred naslovnim sudom.

II. Predlagatelj ovime podnosi žalbu protiv točke II., III. i IV. rješenja iz svih žalbenih razloga i to kako slijedi.

III. Naime, predlagatelj je dana 09.02.2023. god. pred Trgovačkim sudom u Varaždinu podnio tužbu radi ništetnosti / pobijanja pravnih radnji dužnika (s eventualno kumuliranim tužbenim

zahtjevima) protiv I-tuženika, društva DARY d.o.o. u stečaju, Čakovec, Ulica Tina Ujevića 20, OIB: 25321510881, a koje su na štetu tužitelja, društva STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB: 88680117715, ovdje predlagatelja, bile poduzete s II-tuženikom, društvom VAGE LUKAVEČKI d.o.o. Varaždin, Ante Kovačića 2, OIB: 32970725572, III-tuženikom, Ivanom Lukavečkim iz Zagreba, Ulica Tita Brezovačkog 3, OIB: 31103609951, te IV-tuženikom, Ivicom Tkalčecom iz Čakovca, Ulica Tina Ujevića 20, OIB: 47629796129, i to sklapanjem prividnih ugovora o kupoprodaji nekretnina i ugovora o zajmu, i to na jedinoj imovini iz koje bi tužitelj mogao namiriti svoje dospjelo potraživanje prema I-tuženiku, odnosno društvu DARY d.o.o. u stečaju.

Dokaz: uvid u spis.

Naslovni je sud, po podnesenom prijedlogu predlagatelja od 10.02.2023. god. radi upisa zabilježbe tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji te zabilježbe spora, izvršio samo upis zabilježbe tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, na nekretninama upisanim u zemljišne knjige naslovnog suda u zk. ul. 519 i zk. ul. 601, sve k.o. 313530, Labin (u daljnjem tekstu: **Nekretnine**).

Odlučujući o prigovoru predlagatelja protiv rješenja naslovnog suda broj Z-7138/2023 od 03.03.2023. god. naslovni je sud pobijanim Rješenjem odbio upisati zabilježbu spora na predmetnim Nekretninama obrazloživši kako je u odnosu na konkretnu situaciju, *prema sudskoj praksi, ako se traži zabilježba spora, a zemljišnoknjižnom sudu se podnese tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, zemljišnoknjižni sud će odbiti izvršiti zabilježbu spora. Ukoliko bi se uz zabilježbu spora tražila i zabilježba pobijanja dužnikovih pravnih radnji, dopustit će se potonja zabilježba, a kako navodi sud, kako je zemljišnoknjižni referent i napravio rješenjem od 03.03.2023. god.*

Pritom, **sud propušta uvidjeti kako su u konkretnom slučaju ispunjene pretpostavke za upis kako zabilježbe tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji (koja zabilježba je i upisana), tako i zabilježbe spora.**

Naime, člankom 86. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/2019, 128/2022, 155/2023, 127/2024 – u daljnjem tekstu: ZZK), propisano je kako je ***zabilježba spora upis kojim s čini vidljivim da se glede knjižnog prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava.***

Stavkom 2. istog članka određeno je da *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.* Stavkom 3. određeno je da *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.*

U odnosu na spomenutu zakonsku odredbu, točnije stavak 1. iste koji opisuje knjižna prava, predlagatelj ističe kako navedenim pojam uključuje ne samo prava vlasništva i druga stvarna prava, već i određena obvezna prava, odnosno prava koja proizlaze iz obveznopравnih odnosa.

Iz tužbe koja prileži spisu, a koja je dostavljena uz prijedlog predlagatelja podnesen dana 10.02.2023. god., jasno proizlazi kako se u odnosu na tužbeni zahtjev gdje se traži utvrđenje ništetnosti ugovora o kupoprodaji, tužitelj, ovdje predlagatelj, traži uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, odnosno brisanje knjižnih prava protustranaka. Uvažajući tužbu koju je tužitelj, ovdje predlagatelj podnio, **očito je da se glede knjižnog prava upisanog u zk. ul. 519 i zk. ul. 601, k.o. Labin, vodi spor, dakle ispunjenje su sve zakonske pretpostavke, a u vezi s člankom 86. ZZK-a, za upis zabilježbe spora na predmetnim Nekretninama.**

Činjenica da su u konkretnom slučaju ispunjene sve zakonske pretpostavke za upis zabilježbe spora na predmetnim Nekretninama, potvrđuje i aktualna sudska praksa, i to rješenje Županijskog suda u Varaždinu broj Gž Zk-529/2022 od 21.11.2022. god. gdje je u obrazloženju rješenja navedeno kako su „...za predloženu zabilježbu spora ispunjenje opće pretpostavke za predloženi upis iz članka 117. stavka 1. ZZK kao i posebne pretpostavke propisane člankom 86. stavkom 1. ZZK budući je predlagateljica podnijela tužbu protiv protustranaka između ostalog i radi uspostave zemljišnoknjižnog stanja na nekretnini upisanoj u zk. ul. 1092. k.o. Š., zk.č.br. 1574/1 – oranica G. površine 1025 m² te da je protustranka A.Š.G. dužna trpjeti brisanje svojeg prava vlasništva upisanog na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenim 14. srpnja 2020. između protustranaka za koji traži da se utvrdi ništetnim. Stoga bi ishod povodom navedene tužbe predlagateljice mogao utjecati na uknjižbu knjižnog prava tužiteljice.

Dokaz: rješenje Županijskog suda u Varaždinu broj Gž Zk-529/2022 od 21.11.2022. god.

IV. Nadalje, suprotno obrazloženju pobijanog Rješenja, relevantna sudska praksa, **ukazuje na upravo suprotan zaključak iz pobijanog Rješenja, odnosno da je moguće upisati i zabilježbu spora, kao i zabilježbu tužbe radi pobijanja pravnih radnji.**

Tako se u rješenju Županijskog suda u Velikoj Gorici broj Gž Zk-29/2021 od 10.06.2021. god. navodi: „...predmetna tužba podnesena je radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o doživotnom uzdržavanju te radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, **pri čemu se ističe da su različiti pravni učinci zabilježbe spora i zabilježbe pobijanja dužnikovih pravnih radnji.** Kako je zabilježbom poslovni broj Z-10768/18 zabilježena tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, a s obzirom na to da on u ovom postupku predlaže i zabilježbu spora radi utvrđenja ništetnosti, smatra kako je pogrešan zaključak suda prvog stupnja da se takva zabilježba spora ne može odrediti, jer je temeljem iste tužbe već izvršena zabilježba pobijanja dužnikovih pravnih radnji.Sud prvog stupnja navodi kako predlagatelj ima izbor hoće li tražiti zabilježbu spora ili zabilježbu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji te da u konkretnom slučaju, u kojem je na temelju predmetne tužbe već izvršena zabilježba pobijanja dužnikovih pravnih radnji, nema mjesta dvostrukoj odnosno ponovnoj zabilježbi te iste tužbe....Stoga, kako iz navedene tužbe proizlazi da je najprije postavljen tužbeni zahtjev na utvrđenje ništetnosti navedenog Ugovora o doživotnom uzdržavanju, a potom je, ukoliko sud nađe da taj zahtjev nije osnovan, zatraženo da se donese presuda kojom navedeni Ugovor o doživotnom uzdržavanju gubi učinak prema tužitelju u dijelu u kojem je potrebno za namirenje gore navedene tužiteljeve tražbine prema 1. i 2. tuženicima (eventualna kumulacija tužbenih zahtjeva), razvidno je kako je zaključak suda prvog stupnja da se na temelju te tužbe ne može odrediti zabilježba spora radi utvrđenja ništetnosti Ugovora, jer je već zabilježena tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, potpuno promašen. Naime, **radi se o zapravo dva tužbena zahtjeva pri čemu u ovom**

trenutku nije moguće zaključiti koji će od tih zahtjeva biti prihvaćen. Stoga, nikako se ne može prihvatiti zaključak suda prvog stupnja da se ne može izvršiti zabilježba spora na osnovu prvog tužbenog zahtjeva, jer je već izvršena zabilježba tužbe na osnovu drugog tužbenog zahtjeva.“

Dokaz: rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici broj Gž Zk-29/2021 od 10.06.2021. god.

Predlagatelj napominje kako je upravo gornju praksu, **gdje je izričito potvrđena mogućnost istovremenog upisa dviju zabilježbi u istovjetnoj činjeničnoj situaciji**, dostavio uz svoj prigovor protiv rješenja naslovnog suda broj Z-7138/2023. Dakle, **prema sudskoj praksi, sud ne može odbiti izvršiti zabilježbu spora ukoliko se sudu podnese prijedlog za zabilježbu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji.**

Dakle, temeljem iste tužbe, u situaciji kada je postavljen eventualno kumulirani tužbeni zahtjev, moguće je upisati dvije zabilježbe, a što je u konkretnom slučaju predlagatelj upravo i tražio. Naime, kao što je i u spomenutom rješenju Županijskog suda u Velikoj Gorici navedeno, riječ je o dva tužbena zahtjeva u odnosu na koje nije moguće donijeti zaključak koji će od istih biti prihvaćen. Stoga, ne bi se radilo ni o kakvoj dvostrukoj ili ponovnoj zabilježbi tužbe.

Riječ je o potpuno različitim zabilježbama, koje se upisuju na osnovi različitih zakonskih pretpostavki, pa isto tako proizvode različite pravne učinke. Ukoliko su ispunjenje sve zakonske pretpostavke za upis obje zabilježbe (zabilježbe spora te zabilježbe tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji), a što u konkretnom slučaju jesu, ne postoji zapreka za upis i jedne i druge zabilježbe. Odnosno, **u konkretnom slučaju ne postoji zapreka za upis zabilježbe spora na Nekretninama.**

Zaključno, predlagatelj navodi kako je dana 25.04.2025. god. u postupku P-11/2023 koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Varaždinu između tužitelja, ovdje predlagatelja, te I-tuženika, II-tuženika, III-tuženika te IV-tuženika, sklopljena sudska nagodba, i to na način da je istom utvrđeno, između ostalog, da su ništetni Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 16.05.2017. god., a kojim je I-tuženik DARY d.o.o. u stečaju prenio vlasništvo nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Kaštel Lukšić, k.o. 313530, Labin, zk. ul. 519, kč. br. 2964/14 PAŠNJAK, površine 990 m², na II-tuženika VAGE LUKAVEČKI d.o.o., te Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 16.05.2017. god. kojim je I-tuženik DARY d.o.o. u stečaju prenio vlasništvo nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Kaštel Lukšić, k.o. 313530, Labin, zk. ul. 601, kč. br. 2964/16 PAŠNJAK površine 2752 m², na III-tuženika Ivana Lukavčeka. Istom sudskom nagodbom, naloženo je Općinskom sudu u Splitu, Zemljišnoknjižnom odjelu Kaštel Lukšić upis brisanja zemljišnoknjižnog stanja na Nekretninama nastalim na osnovi sklopljenih Ugovora o kupoprodaji, tako da se na nekretnini upisanoj u zk. ul. 519, k.o. Labin, briše pravo vlasništva sa imena II-tuženika VAGE LUKAVEČKI d.o.o. uz istovremeni upis na ime I-tuženika DARY d.o.o. u stečaju, a da se na nekretnini upisanoj u zk. ul. 601, k.o. Labin, briše pravo vlasništva sa imena III-tuženika Ivana Lukavčeka uz istovremeni upis na ime I-tuženika DARY d.o.o. u stečaju.

Dokaz: zapisnik sa ročišta održanog pred Trgovačkim sudom u Varaždinu broj P-11/2023 od 25.04.2025. god.

VI. Sukladno svemu gore iznesenom, nedvojbeno su ispunjene sve pretpostavke za upis zabilježbe spora na predmetnim Nekretninama, a činjenica da je već upisana zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji ni na koji način ne mijenja činjenicu da su sve pretpostavke za upis zabilježbe spora ispunjene te da je navedeni upis na Nekretninama potrebno dopustiti.

Stoga predlagatelj predlaže da drugostupanjski sud, usvoji žalbu predlagatelja u cijelosti te preinači pobijano rješenje na način da dopusti predloženi upis zabilježbe spora na Nekretninama, s prvenstvenim redom na dan kada je prijedlog predlagatelja zaprimljen kod naslovnog suda te naloži njegovu provedbu uz istovremeno brisanje zabilježbe odbijenog prijedloga, podredno dopusti upis zabilježbe pokretanja postupka s prvenstvenim redom upisa na dan kada je prijedlog predlagatelja zaprimljen kod naslovnog suda te naloži njegovu provedbu.

STANOVI JADRAN d.d.,
po punomoćniku: