

TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU

Amruševa 2/2

10 000 Zagreb

Poslovni broj: **St-1/2015**

Predlagatelj: **MPI MONTKEMIJA INŽENJERING d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu, Ante Topića Mimare 30, OIB: 45147830468, registrirano pri Trgovačkom sudu pod brojem MBS: 080247411, zastupano po direktoru Ivanu Samcu, koje zastupa Nevenka Mrčela, odvjetnica u Zagrebu, Smičiklasova 18.

PRIJEDLOG

za obustavu prodaje

Ad I/ U predmetu pod gornjim poslovnim brojem otvoren je stečajni postupak nad društvom UNIJA METALI – PROIZVODNJA d.o.o. dana 06.05.2015. godine.

U postupku je utvrđeno od strane Naslova i stečajnog upravitelja da stečajnu masu stečajnog dužnika čini nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 15427 k.o. Grad Zagreb, koja se nalazi na zk.č.br. 5231/16, oznake kuća br. 26 i kuća br. 26/1 u Bleiweisevoj ulici i dvorište površine 1919 m² i zk.č.br. 5231/58 oznake dvorište površine 42 m², a koja nekretnina u naravi predstavlja:

- 18. suvlasnički dio: 0,24/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), parkirno mjesto br. 18 u podrumu – 2, površine 16,18 čm, u nacrtu označeno plavoljubičasto šrafirano okomito.

Stečajni dužnik uknjižen je kao vlasnik gore opisane nekretnine.

Dokaz – neslužbeni zemljišnoknjižni izvadak zk.ul.br. 15427 k.o. Grad Zagreb

Ad II/ Dana 15. veljače 2021. godine doneseno je rješenje kojim se određuje prodaja nekretnine iz Ad I/ ovog prijedloga.

Međutim, 15. veljače 2007. godine stečajni dužnik i predlagatelj sklopili su Ugovor o kupoprodaji br. 003/07 predmet kojeg ugovora je upravo nekretnina koja je predmet ovog prijedloga.

Dokaz: - Ugovor o kupoprodaji nekretnine br. 003/07

Dana 22. veljače 2007. godine stečajni dužnik i predlagatelj sklopili su i primopredajni zapisnik kojim se parkirno mjesto koje je predmet kupoprodaje predaje u posjed predlagatelja, a od kojeg dana nadalje predlagatelj snosi sve troškove vezane za njegovo korištenje.

Dokaz: - Zapisnik o primopredaji

Dana 26. veljače 2007. godine stečajni dužnik je izdao tabularnu ispravu kojom dozvoljava predlagatelju uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige i druge javne upisnike te potvrđuje da je predlagatelj u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu iz ugovora.

Dokaz: - Tabularna isprava

Temeljem sklopljenog ugovora predlagatelj je dana 13. srpnja 2007. godine platio porez na promet nekretnina u iznosu od 1.893,25 kn.

Ad III/ Predlagatelj nije imao saznanja da je nad stečajnim dužnikom otvoren stečajni postupak sve 26. srpnja 2021. godine kada mu se stečajna upraviteljica obratila s pitanjem kojim temeljem predlagatelj vrši plaćanja pričuve za navedeno parkirno mjesto i ostala davanja, te ima li kakav dokument koji ukazuje na njegovo pravo vlasništva na predmetnom parkirnom mjestu.

Dokaz: - preslika e-mail korespondencije osobe ovlaštene za zastupanje predlagatelja i stečajne upraviteljice

Obzirom na navedeno, nije obavijestio stečajnu upraviteljicu o izlučnom pravu sve do današnjeg dana kada je to učinio zajedno sa slanjem ovog prijedloga, iako je i sama upraviteljica morala imati pristup dokumentaciji obzirom da je stečajni dužnik neposredno sklopio ugovor s predlagateljem, a isto proizlazi i iz činjenice da je izdatke za predmetno parkirno mjesto svo vrijeme trajanja stečajnog postupka snosio upravo predlagatelj.

Ad IV/ Dodatno, obzirom na sklopljeni Ugovor o kupoprodaji nekretnine i na isplaćenu kupoprodajnu cijenu u cijelosti, podnositelj je stupio u posjed predmetne nekretnine te se u samostalnom, zakonitom, poštenom i istinitom posjedu iste neprekidno nalazi već više od 14

godina čime su ispunjene pretpostavke stjecanja prava vlasništva dosjelošću. Naime, ZVDSP propisuje da onaj koji se nalazi u zakonitom, poštenom i istinitom posjedu nekretnine stječe istu u vlasništvu protekom 10 godina neprekidnog samostalnog posjedovanja. S time u vezi, podnositelj naglašava kako se pravo vlasništva stječe u trenutku ispunjenja zakonskih pretpostavki, bez obzira na upis u zemljišnoj knjizi koji u tom slučaju ima deklaratoran učinak, iz čega nedvojbeno proizlazi da je podnositelj stekao pravo vlasništva i na temelju zakona.

Navedeno potvrđuje i sudska praksa iz koje proizlazi da činjenica izostanka upisa prava vlasništva u zemljišne knjige ne predstavlja prepreku ne samo za stjecanje vlasništva na nekretnini, nego i za mogućnost nasljeđivanja vlasništva kada su ispunjene pretpostavke za ostavitelja, obzirom da je vlasništvo stečeno samim trenutkom ispunjenja pretpostavki.

„Naime, pravo vlasništva na temelju zakona, stječe se u trenutku ispunjenja zakonskih pretpostavki glede neke stvari (čl. 129. st. 1. ZV-a) i samim ispunjenjem zakonom propisanih pretpostavki, pa se za stjecanje vlasništva nekretnina na temelju zakona ne traži upis u zemljišne knjige.

Jedan od načina stjecanja vlasništva na temelju zakona je dosjelost (čl. 159. ZV-a). Budući da nasljednik u smislu čl. 128. st. 1. ZV-a stječe vlasništvo naslijeđenih nekretnina u času otvaranja nasljedstva, ako zakonom nije drukčije određeno, treba zaključiti da, u situaciji kada se utvrdi da je pravnim prednicima nasljednika protekao zakonski rok dosjelogosti na nekretninama, što znači da su postali vlasnici nekretnina bez obzira na to što nisu upisani u zemljišnim knjigama, nasljednik stječe vlasništvo tih nekretnina u času otvaranja nasljedstva, dakle u trenutku smrti ostavitelja (čl. 122. Zakona o nasljeđivanju - Narodne novine br. 48/03, 163/03, 35/05 i 127/13).

Zbog toga je pogrešan zaključak prvostupanjskog suda da tužitelj ne bi mogao steći pravo vlasništva predmetnih nekretnina nasljeđivanjem zbog toga što njegovi prednici nisu bili upisani kao zemljišnoknjižni vlasnici.“ (Županijski sud u Varaždinu, 30.01.2018, Gž-2797/2016)

Isto potvrđuje i presuda Županijskog suda u Varaždinu posl.br. Gž-966/2015 u kojoj se navodi sljedeće:

„Naime, polazeći od nespornih činjenica – da je tužitelj šest godina prije iniciranja predmetnog ovršnog postupka odnosno zabilježbe ovrhe u zemljišnoj knjizi sa drugotuženikom sklopio kupoprodajni ugovor kojim je kupio predmetnu nekretninu, da je podmirio i kupoprodajnu cijenu i poreznu obvezu te da se nalazi u nesmetanom i mirnom posjedu iste od 2006. g., to i po ocjenu ovog suda njegovo pravo posjeda (koje izvire iz faktičnog prava vlasništva) i činjenica posjedovanja pravno valjanog kupoprodajnog ugovora (kao pravne osnove za stjecanje prava vlasništva) predstavljaju jača prava od formalnog upisa drugotuženika kao vlasnika predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi (stajalište Građanskog odjela Županijskog suda u Varaždinu sa sjednice održane dana 06.10.2011.g.)“

Obzirom na sve ranije izloženo proizlazi da bi raspolaganje predmetnim parkirnim mjestom bilo protupravno jer se radi o raspolaganju stvari koje ne pripada njezinom otuđitelju nego trećoj osobi, a istovremeno ne postoji suglasnost trećeg na takvo postupanje.

Ad V/ Shodno svemu navedenom, ovime predlagatelj predlaže Naslovu obustaviti prodaju nekretnine iz Ad I/ prijedloga, staviti izvan snage rješenje od 15. veljače 2021. godine i omogućiti predlagatelju uknjižbu prava vlasništva na nekretnini.

U Zagrebu, 26.08.2021. godine

PREDLAGATELJ
zastupano po:

Prilozi:

- *punomoć za zastupanje*
- *neslužbeni zemljišnoknjižni izvadak zk.ul.br. 15427 k.o. Grad Zagreb*
- *Ugovor o kupoprodaji nekretnine br. 003/07*
- *Zapisnik o primopredaji*
- *Tabularna isprava*
- *preslika e-mail korespondencije osobe ovlaštene za zastupanje predlagatelja i stečajne upraviteljice*