

**TRGOVAČKI SUD
U VARAŽDINU**

Na broj: St – 529 / 2017

Razlučni vjerovnik: MANEDA, d.o.o.

Dužnik: ISTO d.d. u stečaju

PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNIKA

I. Razlučni vjerovnik ostaje kod svojih podnesaka od **19.4.2023. i 21. 4. 2023.** kojima se očitovao na potpuno neosnovane navode iz podneska ISTO Grupa d.d. od 17.4.2023. koji predlaže zastoj prodaje nekretnina.

Navedeni prijedlog društva ISTO Grupa d.d. za zastoj prodaje predmetnih nekretnina treba odbiti samo i iz razloga što je podnesen prije pravomoćnosti rješenja o prodaji nekretnina od 17.4.2023.

Neovisno o tome, prijedlog za zastoj prodaje predmetnih nekretnina treba odbiti i zbog toga što razlučni vjerovnik na predmetnim nekretninama ima u zemljišnim knjigama upisano založno pravo - razlučno pravo dokazano zk. izvatkom kao javnom ispravom s presumptivnom dokaznom snagom temeljem spisu priležećeg pravomoćnog rješenja Županijskog suda u Puli GžOvr-916/16-2, GžOvr-917/16-2, GžOvr-918/16-2 od 22.2.2017. te se ovdje ne može zadirati u pravomoćne odluke viših sudova iz druge nadležnosti.

Sve predmetne nekretnine su godinama upisane kao vlasništvo dužnika te se društvo **ISTO Grupa d.d. ne može upisati kao njihov vlasnik jer ne raspolaže odgovarajućom ispravom podobnom za upis vlasništva** i jer je na svim predmetnim nekretninama upisana zabilježba ovrhe koja po čl. 84. OZ-a priječi bilo kakvu promjenu vlasništva na tim nekretninama.

Založno pravo prati nekretninu i vlasništvo nekretnine te je založni vjerovnik ovlašten naplatiti se iz založnog prava bez obzira na to tko je vlasnik nekretnine pa su i zbog toga neosnovani svi navodi društva ISTO Grupa d.d. jer bi se založno pravo moralo ostvariti čak kada bi to društvo bilo vlasnik predmetnih nekretnina, a što nije i ne može biti.

Stoga se u ovom predmetu ni ne bi radilo i ne bi ni moglo raditi o izlučnom pravu treće osobe koje bi priječilo prodaju predmetnih nekretnina jer se na tim nekretninama nalazi upisano založno pravo.

Rješenje o prodaji nekretnina od 17.4.2023. u ovom predmetu doneseno je u skladu s pravnim shvaćanjem i uputama iz rješenja Visokog trgovačkog suda RH pod posl. br. PŽ-233/22 od 7.2.2023. koje obvezuje u ovome postupku te i zbog toga ne postoje razlozi za zastoj ovog postupka jer VTs RH u tom rješenju ne bi dao uputu da se prodaju predmetne nekretnine da je smatrao da ovdje postoje razlozi za zastoj njihove prodaje već bi prihvatio stav iz ukinutog prvostupanjskog rješenja da će se u ovom stečajnom predmetu ponovno razmotriti prodaja nekretnina koje nisu ušle u imovinu dužnika.

II. Visoki trgovački suda RH je u ovom predmetu u svom rješenju pod posl. br. PŽ-233/22 od 7.2.2023. zauzeo sljedeća pravna shvaćanja zbog kojih je svaki prijedlog za zastoj prodaje predmetnih nekretnina neosnovan iz razloga navedenih u tom rješenju kako slijedi:

1. Prema SZ-u vjerovnici koji imaju založno pravo koji su upisani u javnoj knjizi imaju pravo odvojenog namirenja na toj stvari ili pravo unovčenja prema odredbi čl. 248. toga zakona. Nadalje, prema odredbi čl. 169. st. 5. SZ-a, nakon otvaranja stečajnog postupka razlučni vjerovnici nisu ovlašteni pokrenuti postupak ovrhe ili osiguranja, dok prema odredbi st. 6. tog članka, postupci ovrhe i osiguranja iz stavka 5. ovog članka koji su u tijeku u vrijeme otvaranja stečajnog postupka prekidaju se, bez obzira na to kada je ovršni postupak pokrenut, osim ako u ovršnom postupku već nije doneseno rješenje o namirenju razlučnog vjerovnika. Prekinute postupke ovrhe i osiguranja nastaviti će sud koji vodi stečajni postupak primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku.

Konačno, prema odredbi čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona, nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama. Pravila o obustavi postupka ne primjenjuju se.

Prema odredbama čl. 84. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20 i 114/22), čim donese rješenje o ovrsi, sud će po službenoj dužnosti zatražiti da se u zemljišnoj knjizi upiše zabilježba ovrhe (st.1.). Tom zabilježbom ovrhovoditelj stječe pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine (pravo na namirenje) i u slučaju da treća osoba kasnije stekne vlasništvo te nekretnine (st. 2.).

Nakon zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene prava vlasništva niti kojeg drugog stvarnog prava utemeljen na raspoložbi ovršenika, bez obzira na to kada je ta raspoložba poduzeta (st. 3.). Promjena vlasnika nekretnine tijekom ovršnog postupka ne sprječava da se taj postupak nastavi protiv novog vlasnika kao ovršenika. Sve radnje poduzete prije toga ostaju na snazi i novi vlasnik ne može u postupku poduzimati one radnje koje ne bi mogao poduzeti prijašnji vlasnik da do promjene vlasništva nije došlo (st.4.).

2. Prema odredbama čl. 298. st. 1. Ovršnog zakona, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršnosti tražbine imaju takav učinak da se ovrha na toj nekretnini može provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.

Po odredbi st. 2. toga članka, u slučaju iz st. 1. toga članka ovrha na nekretnini odrediti će se protiv osobe koja je upisana kao vlasnik, i to na temelju ovršne isprave na temelju koje je u zemljišnu knjigu upisano založno pravo i zabilježba ovršnosti te izvatka iz zemljišne knjige iz kojeg proizlazi da je ta osoba upisana kao vlasnik nakon upisa založnog prava i zabilježbe ovršnosti.

Iz izvatka iz zemljišne knjige za k.č. 2377/4, upisane u **zk.ul. 7263**, k.o. Krnica, **proizlazi da je stečajni dužnik uknjižen kao vlasnik, dok razlučni vjerovnik Maneda d.o.o. (pod rednim brojem 57 i 58) ima uknjiženo založno pravo**, uz naznaku ovršnosti tražbine te je učinjen vidljivim prednosni red uknjiženog založnog prava od stjecanja prava na namirenje odnosno od **13. srpnja 2012.** (zabilježba ovrhe Z-7382/12).

Iz izvatka iz zemljišne knjige za k.č. 2376, 2380/24, 2383/16, 2383/43, 2385/33, 2383/154, upisane u **zk.ul. 7262**, k.o. Krnica, proizlazi da je stečajni dužnik uknjižen kao vlasnik, dok razlučni vjerovnik Maneda d.o.o. **(pod rednim brojem 41 i 42) ima uknjiženo založno pravo** te je učinjen vidljiv prednosni red uknjiženog založnog prava od stjecanja prava na namirenje odnosno od **13. srpnja 2012.** (zabilježba ovrhe Z-7382/12).

Podjela je upisana u sudski registar 31. svibnja 2017., no to nije odlučno za donošenje odluke o prijedlogu razlučnog vjerovnika, **osobito jer je u to vrijeme već bilo upisano predmetni razlučno-založno pravo s učinjenim vidljivim prednosnim red uknjiženog založnog prava od stjecanja prava na namirenje odnosno od 13. srpnja 2012. (zabilježba ovrhe Z-7382/12)..**

Naime, zabilježba ovrhe i založnog prava razlučnog vjerovnika **MANEDA, d.o.o. ima prednosni red od 13. srpnja 2012., što znači da je razlučni vjerovnik u skladu s odredbama čl. 84. st. 2. i 3. Ovršnog**

zakona stekao pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine (pravo na namirenje) i u slučaju da treća osoba kasnije stekne vlasništvo te nekretnine, a nakon zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene prava vlasništva niti kojeg drugoga stvarnog prava utemeljen na raspoložbi ovršenika, bez obzira na to kada je ta raspoložba poduzeta.

To vrijedi kako u pogledu nekretnina upisanih u zk.ul. 7262, k.o. Krnica, tako i u pogledu nekretnina upisanih u zk.ul. 7263, k.o. Krnica, u odnosu na koje je donesena djelomična presuda na temelju priznanja, jer je tu riječ o raspoložbi stečajnog dužnika (priznanje tužbenog zahtjeva) koja za cilj ima upis promjene prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

Iz spisu priležećeg izvatka iz zemljišnih knjiga proizlazi da je u odnosu na te nekretnine pod brojem **Z-4372/2020** zabilježeno odbijanje provedbe djelomične presude i djelomične presude na temelju priznanja Trgovačkog suda u Varaždinu broj P-217/2018-15 od 12. ožujka 2020. Stoga nije odlučno to što je pravomoćnom presudom zadio nekretnina utvrđeno da stečajni dužnik više nije vlasnik.

Prema odredbi čl. 86. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19 i 128/22) zabilježba spora je upis kojim se 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. Prema stavku 2. toga članka, 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. Isto vrijedi i kada je zabilježbom spora učinjeno vidljivim da se vodi postupak pred drugim nadležnim tijelom o čijem ishodu ovisi knjižno pravo, dok prema stavku 3. toga članka kada 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.

Prema tome, zabilježba spora ne sprečava unovčenje nekretnine u stečajnom postupku, a osim toga upisana je nakon zabilježbe ovrhe na predmetnim nekretninama.

Budući je odredbom čl. 169. st. 6. Stečajnog zakona propisano da će prekinute postupke ovrhe i osiguranja nastaviti sud koji vodi stečajni postupak primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji različno pravo u stečajnom postupku, što znači da predmetne nekretnine treba unovčiti u okviru stečajnog postupka.

Stoga u ovome predmetu i prema navedenom pravnom shvaćanju VTS RH ne postoje nikakvi razlozi za zastoj postupka prodaje predmetnih nekretnina.

Iz spisu priležećeg Zapisnika sa sastanka Predsjednika građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela Vrhovnog suda RH od 29.ožujka 2018. pod posl.br. Su IV-148/2018. vidljivo je da je na toj

sjednici Vrhovni sud RH zauzeo obvezujuće pravno shvaćanje, prema kojem uknjižba prava vlasništva na temelju parnične presude na temelju priznanja nije dopustiva ako je prethodno na istoj nekretnini zabilježena ovrha.

III. Dužnik i društvo ISTO Grupa d.d. nisu stranke u postupku pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod posl. br. Ovr-1305/12 što je vidljivo iz spisu priležećeg pravomoćnog rješenja o prekidu postupka u tom predmetu pa se ne mogu pozivati na navedeno pravomoćno rješenje, niti tražiti zastoj ovog postupka do okončanja navedenog pravomoćno prekinutog postupka u kojem nisu stranke, niti su to bilo čime dokazali.

IV. Parnični postupak pred Trgovačkim sudom u Pazinu pod posl. br. P-150/22 na koji se ISTO Grupa d.d. neosnovano poziva nema nikakve veze s predmetnim razlučnim pravom vjerovnika MANEDA d.o.o. niti se odnosi na predmetno razlučno pravo, kao ni s zabilježbom ovrhe iz postupka pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod posl. br. Ovr-1305/12.

Razlučno pravo vjerovnika MANEDA, d.o.o. upisano je temeljem spisu priležećeg pravomoćnog rješenja Županijskog suda u Puli GžOvr-916/16-2, GžOvr-917/16-2, GžOvr-918/16-2 od 22.2.2017. i dokazano spisu priležećim zk. izvadcima te se u ovome postupku ne može zadirati u pravomoćne odluke viših sudova iz druge stvarne nadležnosti – konkretno Županijskog suda u Puli.

Stoga je pozivanje na navedeni parnični postupak pred trgovačkim sudom u Pazinu pod posl. br. P-150/22 kao razlog za zastoj postupka potpuno neosnovano jer se on ne vodi i ne može voditi u pogledu pravomoćnog rješenja Županijskog suda u Puli GžOvr-916/16-2, GžOvr-917/16-2, GžOvr-918/16-2 od 22.2.2017. temeljem kojeg je predmetno razlučno-založno pravo upisano.

V. Predmetne nekretnine upisane kod Općinskog suda u Puli u zk. ul. 7262 k.o. Krnica se ne navode u nikakvom Planu podjele kao vlasništvo bilo koje treće osobe, niti se na njih odnosi bilo kakva isprava podobna za upis prava vlasništva, niti se one u bilo kojoj ispravi spominju i opisuju u skladu s odredbama ZV-a i ZZK-a.

Dužnik ni treća osoba nisu dokazali da se na te nekretnine odnosi bilo koji Plan podjele ili presuda, niti se bilo kakav vjerodostojni Plan podjele nalazi u spisu, niti su te nekretnine bilo gdje opisane po čl. 54. i 55. ZZK.

Nekretnine upisane u zk. ul. 7262 k.o. Krnica su uknjižene kao vlasništvo dužnika, na njima također postoji prethodno navedena zabilježba ovrhe i sve prethodno navedeno se odnosi i na te nekretnine.

Nekretnine se u stečajnom ili ovršnom postupku često prodaju s zabilježbama sporova, najčešće neosnovanim jer dužnici na taj način upravo i pokušavaju zloupotrebjavati pravo.

Prihvatanje suprotnog stava bi značilo da treće osobe mogu stalno podnositi tužbe polažući pravo na predmetne nekretnine, što je dovoljan zakonski razlog za zabilježbu spora, zbog čega se onda nikada ne bi mogle prodati predmetne nekretnine jer bi se zabilježbe sporova stalno obnavljale.

Zabilježba spora čini spor vidljivim kupcima koji nekretnine kupuju u stečajnom postupku te oni te nekretnine i kupuju upravo s svim posljedicama zabilježbe spora.

Zbog svega prethodno navedenog su nejasni i neosnovani navodi zbog čega bi trebalo zastati s prodajom nekretnina na kojima je dužnik jedini vlasnik i nad kojima jedino dužnik može biti vlasnik.

Po čl. 120. ZV-a vlasništvo na nekretninama stječe se uknjižbom u zemljišnu knjigu te prema čl. 84. OZ-a, ovdje nakon zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene prava vlasništva niti kojeg drugog stvarnog prava utemeljen na raspoložbi ovršenika (dužnika), što je u skladu i s navedenim obvezujućim pravnim shvaćanjem s sjednice Građanskog odjela Vrhovnog suda.

Time je isključena mogućnost stjecanja prava vlasništva od strane treće osobe.

VI. Neovisno o prethodno navedenom, **po čl. 127. st. 2. ZV-a** vlasništvo nekretnine stečeno odlukom suda ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo stečeno odlukom suda nije bilo upisano te je ovdje razlučno – založno pravo na nekretninama dužnika upisano prije bilo kakvih prava trećih osoba koja do danas nisu upisana i ne postoje pa se dokazna snaga zk.izvatka ne može oboriti nagađanjima o neupisanim pravima trećih osoba

VII. Slijedom navedenog, razlučni vjerovnik MANEDA, d.o.o.

p r e d l a ž e

da Sud odbije kao neosnovan prijedlog društva ISTO Grupa d.d. od 18.4.2023. (17.4.2023.) za zastoj prodaje nekretnina u ovome predmetu prema rješenju o prodaji od 17.4.2023.

U Zagrebu, 25. travnja 2023. g.

MANEDA, d.o.o.
po direktoru Nenad Marković: