

ODVJETNIČKI URED ANA PADRENOSTRO

Ana Padrenostro, odvjetnica, 23 000 Zadar, Široka ulica 12, OIB:40822490760, mail:ured@odvjetnik-anapadrenostro.hr
e-mail:padrenostroana@gmail.com, tel:00385(0)99/314-70-29, žiro račun broj IBAN: HR3524070001100097084 OTP Banka d.d.

POSLOVNI BROJ: ST-398/2022-153

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
ULICA DR. FRANJE TUĐMANA 35
23000 ZADAR

za

VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

STEČAJNI DUŽNIK:

STEČAJNA MASA IZA LAVANDA KAMP d.o.o. u
stečaju, RIJEKA, ZAGREBAČKA 18, OIB:
80299337157, zastupana po stečajnom
upravitelju Marku Mariću iz Zagreba

ZAINTERESIRANA OSOBA:

MIRJANA BARIČEVIĆ, OIB: 23114071269, Put
Vrulje 8, Poveljana - zastupana po
punomoćnici Ani Padrenostro, odvjetnici u
Zadru

Ž A L B A

ZAINTERESIRANE OSOBE
PROTIV RJEŠENJA
TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU
POD POSLOVNIM BROJEM ST-398/2022-153
OD DANA 18. VELJAČE 2025.

Naslovni sud je dana 18. veljače 2025. godine donio rješenje pod gornje navedenim poslovnim brojem kojim rješenjem se dopunjuje točka III. izreke Zaključka ovog suda poslovni broj St-398/2022-135 od 22. listopada 2024. na način da se općinskom sudu u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Pag nalaže da u zemljišnoj knjizi za k.o.

Povljana, u zk. ul. 2369 izvrši brisanje zabilježbi upisanih pod poslovnim brojem Z-25272/2023 i Z-6073/2024.

Protiv pobijanog rješenja zainteresirana osoba ulaže žalbu u zakonskom roku radi sljedećih:

r a z l o g a:

- pogrešne primjene materijalnog prava;
- pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja;
- bitne povrede odredaba parničnog postupka te

p r e d l a ž u

iz navedenih razloga, prvostupanjsko rješenje preinačiti te izmijeniti odluku prvostupanjskog suda sukladno žalbi uz naknadu troškova žalbenog postupka. Podredno, predlaže se pobijano rješenje ukinuti i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje, sve iz razloga obrazloženih kako slijedi.

O b r a z l o ž e n j e

Pobijanim rješenjem se dopunjuje točka III. izreke Zaključka ovog suda poslovni broj St-398/2022-135 od 22. listopada 2024. na način da se općinskom sudu u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Pag nalaže da u zemljišnoj knjizi za k.o. Povljana, u zk. ul. 2369 izvrši brisanje zabilježbi upisanih pod poslovnim brojem Z-25272/2023 i Z-6073/2024.

Prednje opisanim rješenjem prvostupanjski sud je postupio protivno odredbama Zakona o zemljišnim knjigama i odredbama Ovršnog zakona.

1. U ODNOSU NA ZAKONSKE UVJETE ZA IZRADU DOPUNE POBIJANOG RJEŠENJA

Rješenjem o dosudi pod poslovnim brojem St-398/2022-101 od dana 10. srpnja 2024. točkom VI. prvostupanjski sud je naložio da će se brisati prava i tereti sa nekretnina koji prestaju njihovom prodajom. Prvostupanjski sud u opisanom rješenju o dosudi (pravilno) nije naveo da će se brisati zabilježba spora, već samo isključivo prava i tereti. Na predmetno rješenje nisu ulagani pravni lijekovi te je rješenje o dosudi postalo pravomoćno.

Zaključkom od dana 22. listopada 2024. godine, St-398/2022-135 naloženo je nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu da izvrši brisanje razlučnih prava i ostalih tereta sa predmetnih nekretnina upisanih pod brojevima Z-36790/2022, Z-26047/2023, Z-32746/2023, Z-23271/2024, Z-11225/2018 i Z-13172/2019. Protiv predmetnog zaključka nije dopuštena žalba.

Kupac je nakon donošenja zaključka 28. listopada 2024. godine pozvavši se na odredbu članka 126. Ovršnog zakona predložio dopuniti točku III. Zaključka o prodaji na način da se odredi i brisanje zabilježbi spora pod poslovnim brojem Z-6073/2024 i Z-25272/2023.

Međutim, člankom 126. Ovršnog zakona propisano je da isključivo u slučaju ako je rješenjem o dosudi sud propustio odrediti da se u zemljišnoj knjizi brišu upisana prava i tereti, osim onih koji ostaju na nekretnini i poslije predaje nekretnine kupcu ili koje je kupac preuzeo, kupac može predložiti da sud u istom ovršnom postupku odredi brisanje tih prava i tereta.

Kupac je mogao u skladu sa člankom 126. Ovršnog zakona tražiti dopunu isključivo rješenja o dosudi u odnosu na brisanje prava i tereta.

Kako zabilježba spora ne spada niti u prava niti u terete, a brisanje nije posebno određeno rešenjem o dosudi, a dopuna po članku 126. Ovršnog zakona se može tražiti isključivo u odnosu na prava i terete, to je pobijana dopuna rješenja nezakonita.

Prema odredbi čl. 108. stavke 1. Ovršnog zakona u rješenju o dosudi nekretnine sud će odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu, u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom. Stavkom 3. navedenog članka propisano je da će zemljišnoknjižni sud obaviti upise iz stavka 1. i 2. toga članka na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu u skladu s tim rješenjem.

Zatim, člankom 108. stavkom 2. propisano je da ako su se kupac i osobe čija bi prava na nekretnini njezinom prodajom trebala prestati (određena člankom 86. i 87. Ovršnog zakona) sporazumjeli da će njihova prava ostati na nekretnini i nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi (članak 86. i 87. Ovršnog zakona) sud će u rješenju o dosudi odrediti da se ta prava neće brisati prigodom upisa prava vlasništva u korist kupca u skladu s odredbom iz stavka 1. istog članka. Članak 86. Ovršnog zakona govori o založnim pravima koja prestaju prodajom, a članak 87. Ovršnog zakona o stvarnim služnostima, stvarnim teretima i pravu građenja koji ne prestaju prodajom nekretnine. Zabilježba spora se ne spominje u navedenoj odredbi (VTS, PŽ-1409/2022). Stoga, nije jasno temeljem čega je prvostupanjski sud donio odluku kojim se nalaže brisanje zabilježbe spora pozivanjem na prethodno citirane zakonske odredbe obzirom da iste na niti jedan način ne predviđaju brisanje zabilježbe spora.

Da je zakonodavac zakonskim odredbama zaista predvidio da već pravomoćno izvršeni upis zabilježbe spora (posebice one čiji je upis pravomoćno upisan prije rješenja o prodaji) prestaje prodajom nekretnina u stečajnom/ovršnom postupku, zakonodavac bi takvu odredbu i jasno uglavio u zakonski tekst (kao što je i učinio za ostala prava i terete koji se brišu).

Dakle, nalog za brisanje zabilježbe spora u pobijanoj odluci od strane prvostupanjskog suda predstavlja ne samo pogrešno tumačenje odredba materijalnog prava, već se prvostupanjski sud pozivao na zakonsku odredbu koja je vrlo jasna i koja na niti jedan način ne predviđa mogućnost brisanja zabilježbe spora kao pravo koje prestaje prodajom nekretnina u stečajnom postupku.

2. U ODNOSU NA ZABILJEŽBU SPORA Z- 25272/2023 I VRIJEME UPISA ZABILJEŽBE SPORA

Sve kada bi pobijani zaključak i bio ispravno donesen u smislu članka 126. Ovršnog zakona, što nije slučaj, treba reći sljedeće:

Razlozi na koje se sud poziva u pobijanom rješenju u odnosu na brisanje zabilježbe spora su sljedeći:

- da se radi o zabilježbama sporova upisanih u zemljišnoj knjizi s kasnijim prvenstvenim redom u odnosu na uknjižbu založnog prava koje je upisano pod brojem Z-11225/2018,
- da je javni interes da stjecatelj dobije nekretninu u svoje vlasništvo slobodnu od osoba i stvari,
- da se prava protiv dosadašnjeg vlasnika mogu steći daljnjim upisom samo ako dosuda izgubi učinak.

A/ U odnosu na obrazloženje pobijanog rješenja da bi se radilo o zabilježbama sporova upisanih u zemljišnoj knjizi s kasnijim prvenstvenim redom u odnosu na uknjižbu založnog prava koje je upisano pod brojem z-11225/2018 treba kazati sljedeće:

Nadležni zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Zadru je dana 15. studenog 2023. godine pod poslovnim brojem Z-32746/2023 u zemljišnoknjižnom ulošku broj 2369 k.o. Poveljana upisao zabilježbu rješenja Trgovačkog suda u Zadru o prodaji nekretnine, dok je zabilježba spora pod poslovnim brojem Z-25272/2023 u zemljišnoknjižnom ulošku broj 2369 k.o. Poveljana zaprimljena i upisana dana 12. rujna 2023.

Dakle, zabilježba spora je na predmetnim nekretninama upisana prije zabilježbe rješenja o prodaji nekretnina.

Zakonom o zemljišnim knjigama, člancima 86. i 89. propisano je da je zabilježba spora upis u zemljišne knjige koji ima učinak da pravomoćna presuda djeluje i protiv osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora zaprimljen na zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda, a briše se po prijedlogu predlagatelja ili po službenoj dužnosti nakon proteka roka od 10 godina od kada je bila dopuštena. Prema tome, sud ne može odrediti brisanje sporova koji nisu okončani niti je od upisa zabilježbi sporova proteklo 10 godina.

Prema odredbi članka 86. stavke 1. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježba spora je upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnoga prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava. Učinak zabilježbe spora je, prema odredbi članka 86. stavke 2. Zakona o zemljišnim knjigama, da pravomoćna presuda donesena povodom tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu. Isto vrijedi i kad je zabilježbom spora učinjeno vidljivim da se vodi postupak pred drugim nadležnim tijelom o čijem ishodu ovisi knjižno pravo. Kad je zabilježeni spor dovršen odlukom po kojoj stranci pripada pravo, dosuđeno pravo dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom spora (članak 86. članak stavka 3. Zakona o zemljišnim knjigama).

Prvostupanjski sud je donošenjem pobijane odluke pogrešno naložio brisanje zabilježbe spora koja je upisana zakonito.

U konkretnom predmetu, prvostupanjski sud se u svome obrazloženju pobijane odluke pogrešno i neosnovano poziva na činjenicu da je zabilježba spora upisana nakon upisa založnog prava. U ovom postupku nije sporno da je zabilježba spora upisana nakon upisa založnog prava, no, ta činjenica nije od značaja za ovaj predmetni postupak.

Prvostupanjski sud je u svojoj odluci propustio cijeniti da je zabilježba spora Z- 25272/2023 upisana U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA PRIJE UPISA RJEŠENJA O PRODAJI PREDMETNIH NEKRETNINA. Zabilježba spora bila je jasno vidljiva u zemljišnim knjigama prije kupnje nekretnine te je kupac bio odnosno mogao biti upoznat sa istom prije davanja svoje ponude, kao i da se pravo iz dosude ne može suprotstaviti pravu koje je osigurano zabilježbom spora prije kupnje nekretnine.

Dakle, obzirom da je zabilježba spora bila upisana u zemljišnim knjigama na predmetnim nekretninama prije upisa rješenja o prodaji, kupac ADRIATIC KAMPOVI d.o.o. je bio upoznat da se u konkretnom slučaju u odnosu na predmetne nekretnine vodi postupak koji dovodi u pitanje pravo vlasništva predmetnih nekretnina. Činjenica da je zabilježba spora bila vidljiva prije upisa rješenja o prodaji u zemljišne knjige znači da je kupac znao za rizik kupnje predmetne nekretnine čije je vlasništvo sporno.

Kad je zabilježeni spor dovršen odlukom po kojoj stranci pripada pravo, dosuđeno pravo dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom spora.

Brisanjem zabilježbe spora Z-25272/2023, podnositeljici zabilježbe spora bi bilo oduzeto mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom.

Nakon izvršenog upisa zabilježbe spora, prvostupanjski sud je pogrešno naložio brisanje zabilježbe spora pod poslovnim brojem Z-25272/2023 obzirom da nije ispunjena niti jedna pretpostavka predviđena zakonom temeljem koje bi se ista mogla brisati.

B/ U odnosu na obrazloženje pobijanog rješenja da je javni interes da stjecatelj dobije nekretninu u svoje vlasništvo slobodnu od osoba i stvari

U ovom dijelu sud se pozvao na javni interes stjecatelja, ali je potpuno zanemario također legitiman javni interes tužiteljice (podnositeljice zabilježbe spora) u postupku koji bi brisanjem predmetne zabilježbe ostao bez prava na prvenstvo koje mu omogućuje zabilježba spora, a bez zabilježbe spora pravo na legitiman uspjeh u sporu.

C/ Povreda ustavnih prava i prava zajamčenih Konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda

Donošenjem pobijanog rješenja prvostupanjskog rješenja kojim se nalaže brisanje zabilježbe pod poslovnim brojem Z-25272/2023 povrijeđeno je pravo na pošteno suđenje u aspektu prava na pristup sudu i arbitrarnosti.

U pravnom sustavu Republike Hrvatske pravo na pošteno suđenje zagaranirano je Ustavom i mnoštvom zakona. Ustav Republike Hrvatske u svom članku 29. navodi kako:

„1. Svatko ima pravo da zakonom ustanovljeni neovisni i nepristrani sud pravično i u razumnom roku odluči o njegovim pravima i obvezama, ili o sumnji ili optužbi zbog kažnjivog djela.“

Pravo na pošteno suđenje uključuje i aspekt koji zabranjuje arbitrarnost odnosno proizvoljnost u donošenju sudskih i drugih odluka javnopravnih tijela. To znači da svaka donesena odluka mora imati dostatne i pravilno utemeljene razloge za odluku te mora biti dosljedna.

No, pobijana odluka prvostupanjskog suda niti ima dostatne i pravilno utemeljene razloge za odluku niti je dosljedna.

Kako je i prethodno navedeno u točki 1. ove žalbe, ne postoje nikakvi zakonski uvjeti za donošenje pobijanog rješenja. Razlozi koje prvostupanjski sud navodi u svome obrazloženju nisu utemeljeni na zakonskim odredbama te su posljedica arbitrarnosti suda.

Brisanje zabilježbe spora nije predviđeno zakonom na način kako je to naveo prvostupanjski sud u pobijanoj odluci, a sve i da jest predviđeno, rješenje koje se u skladu sa člankom 126. Ovršnog zakona moglo dopunjavati je postalo pravomoćno bez da je bilo koje strana predlagala dopunu istog.

Stoga, nije pravično niti je u skladu sa zakonom da prvostupanjski sud donosi odluku koja je posljedica arbitrarnosti i koja podnositeljici (zaineresiranoj osobi) onemogućuje pravo na pristup sudu.

Dalje, člankom 6. stavkom 1. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda propisano je „pravo na sud“, a jedan vid toga prava je pravo na pristup, to jest pravo pokretanja postupka pred sudom u građanskim stvarima.

Zakonom o zemljišnim knjigama je propisano da je zabilježba spora upis u zemljišne knjige koji ima učinak da pravomoćna presuda djeluje i protiv osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora zaprimljen na zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda, a briše se po prijedlogu predlagatelja ili po službenoj dužnosti nakon proteka roka od 10 godina od kada je bila dopuštena. Zabilježba spora je brisana iako nije ispunjena niti jedna zakonom propisana pretpostavka za brisanje zabilježbe spora.

Prvostupanjski sud je brisanjem zabilježbe spora koja je u predmetnom postupku u zemljišne knjige upisana prije upisa rješenja o prodaji zainteresiranoj uskratio pravo na pristup sudu.

Europski sud za ljudska prava u predmetima Stromberg protiv Danske (2002.)⁷ i Pedersen protiv Danske (2003.)⁸ navodi:

"Sud podsjeća da je njegova jedina uloga u odnosu na članak 6. Konvencije da ispituje navodne postupovne povrede u postupcima pred domaćim sudovima te da na temelju toga, sagledavajući postupak kao jedinstvenu cjelinu, ocijeni je li postupak bio vođen na način koji podnositelju osigurava pravično (pošteno) suđenje."

Kako u predmetnom postupku nije bilo mjesta primjeni članka 126. Ovršnog zakona, a na koji se članak upravo i poziva prvostupanjski sud u svome obrazloženju, postupak nije osigurao pravično suđenje zainteresiranoj osobi.

Europski sud potvrdio je i u presudi Kreuz protiv Poljske (2001.):

"52. Sud ponavlja da, kao što je to smatrao u mnogim prilikama, članak 6. stavak 1. svakome osigurava pravo podnijeti bilo koji zahtjev u vezi s njegovim pravima i obvezama građanske naravi pred sud ili tribunal."

Pravo na pristup sudu ne znači samo da svatko ima pravo pokrenuti postupak pred sudom zbog utvrđivanja svojih prava i obveza, nego, kao što je prethodno navedeno, ima i pravo na zakonom ustanovljen, neovisan i nepristran sud, pred kojim će imati stvarnu mogućnost osporavanja akta kojim su povrijeđena njegova prava jer mu u protivnom ne bi bilo osigurano pravo na pristup sudu.

Svrha zabilježbe spora je upravo da tužiteljica pokrenutog postupka temeljem kojeg je i zabilježba spora upisana ostvari svoje prava prema prvenstvenom redu u kojem je upisana. Brisanjem zabilježbe spora je to pravo u potpunosti uskraćeno tužiteljici (ovdje

zainteresiranoj osobi), a na taj način joj je onemogućeno da u kontradiktornom postupku ostvari upis prava svog suvlasništva.

Zabilježba spora Z-25272/2023 je upisana pravilno, pravovremeno i temeljem pravomoćno donesenog rješenja. Stoga, brisanje zabilježbe spora predstavlja povredu prava zajamčenih Konvencijom, ustavnih i zakonskih prava žaliteljice.

Slijedom navedenog, predlaže se kao uvodno.

MIRJANA BARIČEVIĆ
po punomoćniku

Popis troška:

Thr.14.3. -	14.464,00	EUR
PDV 25% -	3.616,00	EUR
pristojba -	132,72	EUR

UKUPNO	18.212,72	EUR
--------	-----------	-----