



FILIP IVAN ŽURO
Odvjetnički ured

Na poslovni broj: **St-158/2017**

TRGOVAČKOM SUDU U SPLITU
21000 Split
za
VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
10000 Zagreb

PODNOŠITELJ: **SALONA DOM d.o.o.** osobni identifikacijski broj (OIB):03081773969, Radmilovića 49, 21000 Split, zastupano po članu uprave – direktoru Slaven Krajina, osobni identifikacijski broj (OIB):60779507510, koje zastupa punomoćnik Filip Ivan Žuro, odvjetniku u Splitu

STEČAJNI
DUŽNIK:

Stečajna masa iza ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB:79101924317, Kaštel Gomilica, Bruna Bušića kbr.8, zastupano po stečajnom upravitelju Stjepanu Loviću, Radnička cesta 52/II, Zagreb

Radi:

Prijedlog za dopuštenje revizije

I/ SALONA DOM d.o.o., putem svog punomoćnika, podnosi ovaj prijedlog za dopuštanjem revizije protiv drugostupanjske odluke **Rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske (VTS) posl.br. Pž-1529/2024-2, od 21. svibnja 2024.godine** (u nastavku teksta: „Pobijano rješenje“ ili „Drugostupanjsko rješenje“), kojim je odlučeno, citat:

„Odbija se kao neosnovana žalba stečajnog vjerovnika SALONA DOM d.o.o. i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-158/2017-256 od 20. ožujka 2024. u dijelu kojim je odbačen prijedlog stečajnog vjerovnika SALONA DOM d.o.o. za brisanje upisa pod brojem Z-6227/2016 i Z-20589/2016.“

Drugostupanjskim rješenjem, koje je podnositelj zaprimio dne 01.07.2024., odlučeno je o žalbi SALONA DOM d.o.o. izjavljenoj protiv Rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-158/2017-256 od 20. ožujka 2024.god. (u nastavku teksta: „Prvostupanjsko rješenje“) kojim je odbačen prijedlog stečajnog vjerovnika SALONA DOM d.o.o. za brisanje upisa (zabilježbi spora) pod Z-6227/2016 i Z-20589/2016.

II/ U bitnome, predlagatelj pokreće ovaj postupak zbog prijepornih pitanja ili pogrešne primjene materijalnog prava koja se javljaju prilikom prinudne/prisilne prodaje nekretnine, u ovršnom ili stečajnom postupku, i koja se tiču **pitanja koja su**

OIB:40422571734, Trg Hrvatske bratske zajednice 3/A, 21000 Split;
Kontakt mob: +385(0)98/324-924; **email:** odvjetnik.zuro@gmail.com;
„Erste &Steiermaerkische Bank“ d.d. **IBAN:** HR1024020061140163844

to prava i tereti koji prestaju prodajom nakon što kupac stekne vlasništvo na dosuđenoj nekretnini. Naime, odredbom Članka 108., stavak 1. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24, dalje OZ) propisuje da (1) u rješenju o dosudi nekretnine sud određuje da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upisuje u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.

Naznaka spornih dijelova pobijanog Rješenja. VTS u pobijanom Rješenju zauzima stav da predmetne **zabilježbe sporova pod pod brojevima: Z-6227/2016, Z-20589/2016** nisu takva prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom, u smislu odredbe Članka 108. OZ-a. U obrazloženju pobijanog Rješenjem VTS-a, kojim je odbijena žalba kupca SALONA DOM navodi se, citat:

„10. Međutim, zabilježbu spora nije moguće brisati na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi u smislu odredbe članka 108. stavka 1. Ovršnog zakona. Sukladno odredbi članka 86. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 63/19, 128/22 i 155/23; dalje: ZZK), 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. Zabilježba spora briše se po prijedlogu predlagatelja ili po službenoj dužnosti nakon isteka roka od deset godina od trenutka kad je bila dopuštena (članci 88. i 89. ZZK-a). Prema tome, navedene odredbe nisu primjenjive u postupku prodaje nekretnina stečajnog dužnika.“

VTS u pobijanom Drugostupanjskom rješenju kao i Trgovački sud u Splitu u Prvostupanjskom rješenju smatraju da odredbe Zakona o zemljišnim knjigama kojima je reguliran institut „zabilježbe spora“ imaju prednost pred odredbama Ovršnog zakona i Stečajnog zakona kojima se regulira institut prisilne prodaje tj. „javne dražbe“ nekretnine, te s tim su svezi i prava kupca na javnoj dražbi. Međutim, situacija je upravo dijametralno suprotna – kada govorimo o javnoj dražbi odredbe Ovršnog zakona su „lex specialis“ u odnosu na odredbe Zakona o zemljišnim knjigama. Ovo jer **Ovršni zakon štiti prava kupca te kupac svoje pravo vlasništva na nekretnini izvodi iz sudske odluke tj. iz pravomoćnog Rješenja o dosudi**, sukladno odredbi Članka 110. OZ-a koja propisuje da čak i ukidanje ili preinaka rješenja o ovrsi poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine ne utječu na pravo vlasništva kupca stečeno po odredbama članka 108. OZ-a.

Očigledno se radi o krivom poimanju i pogrešnoj primijeni materijalnog prava.

S druge strane, predlagatelj smatra da se naprijed navedenim stavom suda narušava sam smisao i svrha instituta prisilne javne prodaje nekretnine, pa i same pravne sigurnosti kao ustavne vrijednosti te da tzv. publicitetni učinak zabilježbe spora prestaje pravomoćnošću rješenja o dosudi. Zapravo sud bi morao i po službenoj dužnosti ili u svako vrijeme na prijedlog kupca brisati sve vrste upisa koji su upisani na nekretnini koja se prodaje na javnoj dražbi naravno pod uvjetom da se radi o upisima koji po prvenstvenom redu slijede nakon prava radi čijeg se namirenja ovrha provodi.

Dakle, sagledavajući svrhu prisilnog namirenja na javnoj dražbi i relevantno materijalno pravo smatramo da sve vrste zabilježbi, a posebno zabilježbe sporova koje su upisane na nekretnini koja se prodaje na javnoj dražbi predstavljaju prava i terete koji prestaju njezinom prodajom (u stečajnom ili ovršnom postupku) te da sud treba u rješenju o dosudi, sukladno Članku 108. OZ-a, odrediti brisanje svih vrsta zabilježbi (posebno zabilježbe spora) pod uvjetom:

- 1) da su ti upisi (pa i zabilježbe spora) **po prvenstvenom redu upisani u zemljišnoj knjizi na nekretnini koja se prodaje na javnoj dražbi nakon prava radi čijeg se namirenja ovrha provodi**, pa bilo to:
 - a) nakon uknjiženog založnog prava u slučaju ovrhovoditelja koji namiruje svoju tražbinu osiguranu **založnim (razlučnim) pravom** koje je se namiruje tom prodajom, odnosno
 - b) nakon zabilježbe ovrhe u slučaju da se radi o ovrhovoditelju koji je **zabilježbom ovrhe stekao pravo na namirenje**, a nije prije stekao založno pravo (Članak 84. OZ-a)
- 2) te, naravno, da se ne radi o pravima iz Članka 87. i Članka 88. OZ-a, tj. služnostima, stvarnim teretima i pravu građenja, zakupu ili najmu, koji su upisani prije prava radi čijeg se namirenja ovrha provodi.

Isto tako, za slučaj da je sud propustio u rješenju o dosudi odrediti brisanje navedenih zabilježbi da kupac nekretnine ima u svakom trenutku pravo te da može predložiti sudu da u istom ovršnom postupku odredi brisanje tih prava i tereta (zapravo zabilježbi), sukladno odredbi Članka 126. OZ-a. U tom smislu glasi i pravno pitanje.

Pravno pitanje zbog kojih tužitelj traži da mu se dopusti podnošenje revizije glasi:

U odnosu na kupčevo pravo vlasništva na nekretnini iz pravomoćnog rješenja o dosudi - mora li sud u rješenju o dosudi odrediti brisanje svih vrsta upisa (uknjižbi, predbilježbi i zabilježbi, a posebno zabilježbe spora) trećih osoba na nekretnini koja je prodana na javnoj dražbi (u stečajnom ili ovršnom postupku) - ako se radi o upisima koji po prvenstvenom redu slijede nakon prava radi čijeg se namirenja ovrha provodi, dakle nakon uknjiženog založnog prava u slučaju ovrhovoditelja koji namiruje svoju tražbinu osiguranu založnim pravom koje je se namiruje tom prodajom, ili nakon zabilježbe ovrhe u slučaju da se radi o ovrhovoditelju koji je zabilježbom ovrhe stekao pravo na namirenje, a nije prije stekao založno pravo, a sve sukladno odredbi Članka 108., stavak 1. i Članka 126. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24, dalje OZ) ?

III/ Tijek postupka. U stečajnom postupku koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Splitu pod posl.br. St-158/2017 određena je prodaja nekretnine oznake čest.zem.5268/1 u Z.U.895 K.O. Solin u vlasništvu stečajnog dužnika ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o. „u stečaju“. Nakon provedene dražbe predmetna nekretnina je dosuđena kupcu SALONA DOM d.o.o., koji je ujedno i razlučni vjerovnik, i to **Rješenjem o dosudi** posl.br: 4. St-158/2017-205, u Splitu, od 18. kolovoza

2023.godine. Pod točkom IV. izreke tog rješenja stečajni sud je propustio odlučiti o brisanju svih prava i tereta koji prestaju prodajom na nekretnini, sukladno Članku 108., stavak 1. OZ-a.

Konkretno, nakon provedbe upisa vlasništva kupca nakon pravomoćnog Rješenja o dosudi na predmetnoj nekretnini zaostale su zabilježbe sporova pod brojem Z-6227/2016, Z-20589/2016 koje su upisane čak i nakon zabilježbe ovrhe Z-1992/14 (OVR-4498/14), a svakako nakon upisa založnih prava Z-2872/08 i Z-913/12 radi čijeg ostvarenja je i pokrenuta ta ovrha OVR-4498/14. Radi se o zabilježbama spora u odnosu na stečajnog dužnika ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o. „u stečaju“ slijedećeg sadržaja:

*8.1 Zaprimljeno 26.04.2016.g. pod brojem **Z-6227/2016***

ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA P-10178/2015 23.09.2015, Marina Frčko, Zagreb, Mlinarska 57, OIB: 14110488111, kao tužitelja i Arapovac nekretnine d.o.o. Kaštel Gomilica, Bruna Bušića 8, OIB: 79101924317, kao tuženika, u pravnoj stvari radi raskida ugovora i uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja na č. zem. 5268/1 Z.U.895.

*9.1 Zaprimljeno 07.09.2016.g. pod brojem **Z-20589/2016***

ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA P-11503/15 10.12.2015, Josipa Poljak, Solin, Put mira 18 i Arapovac nekretnina d.o.o., Kaštel Gomilica, Bruna Bušića 8 kao tužitelja c/ BKS Bank AG iz 9020 Klagenfurt, Dr. A.L.Lemisch Platz 5, kao tuženika, na č. zem. 5268/1, radi ništetnosti ugovora i radi uspostave prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja.

Kupac nekretnine Salona dom d.o.o. je iskoristio ovlast iz odredbe Članka 126. OZ-a koja određuje da 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. Stoga je kupac nekretnine Salona dom d.o.o. zatražio od stečajnog suda da donese dopunsku odluku kojom će naložiti nadležnom ZK odjelu da izvrši upis brisanja predmetnih zabilježbi spora pod brojevima: **Z-6227/2016**, **Z-20589/2016**, o kojim je propustio odlučiti Rješenjem o dosudi.

Po tom zahtjevu kupca Trgovački sud u Splitu donio je Rješenje posl.br. 4. St-158/2017-245, od 28. prosinca 2023.g. kojim je pod točkom II. izreke odlučio, citat:

II. Odbija se prijedlog SALONA DOM d.o.o., OIB:03081773969, Radmilovića 49, Split u dijelu za brisanje upisa pod brojem Z-6227/2016 i Z-20589/2016.

Kao razlog za obijanjem brisanje tih zabilježbi sporova pod toč. 10.-14. obrazloženja tog rješenja se navodi da taj prijedlog kupca ne bi bio osnovan iz razloga da budući se suprotno citiranoj odredbi članka 96. stavak 2. i 3. ZZK ne radi o upisima provedenim nakon zabilježbe dosude (u konkretnom slučaju zabilježba dosude još nije niti upisana), niti su sporovi pravomoćno okončani, kao i da od upisa nije proteklo 10 godina od kada su iste dopuštene (odredba članka 88. i 89. ZZK) nisu ispunjeni zakonski uvjeti za brisanje zabilježbe sporova pod brojem Z-6227/2016 i Z-20589/2016. Iz svih citiranih odredbi da proizlazi da je odlučan trenutak za brisanje zabilježbe sporova i to uz uvjet da dosuda ne izgubi učinak, upis zabilježbe dosude,

a ne upis zabilježbe ovrhe kako to u svom prijedlogu navodi razlučni vjerovnik-kupac SALONA DOM d.o.o.

IV/ VTS zapravo prihvaća iste razloge koji se navode u obrazloženju spomenutog Rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.br. 4. St-158/2017-245, od 28. prosinca 2023.g., a koje smo naprijed citirali.

Ovakvo obrazloženje nije zakonito i protivno je nekima od donesenih odluka drugih sudova u istovjetnim ili bitno istim pravnim stvarima, poput:

- 1) RJEŠENJA Županijskog suda u Puli posl.br.Gž Ovr-434/2022-2, od 09.11. 2022.
- 2) RJEŠENJA Županijskog suda u Puli posl.br. Gž Ovr-16/2020-2, od 27.01. 2020.g
- 3) RJEŠENJE Županijski sud u Zagrebu Gž Ovr-1076/2022-2, od 17.08. 2022.
- 4) RJEŠENJE Županijski sud u Varaždinu Gž Zk-279/2019-2, od 09.08.2019.
- 5) RJEŠENJE Županijski sud u Varaždinu Gž Zk-555/2018-2, od 30.05.2019.

Ove odluke u odnosu na pobijano Rješenje VTS-a ukazuju na dijametralno suprotan stav u pogledu postavljenog pravnog pitanja, odnosno da je sud dužan u rješenju o dosudi brisati i zabilježbu spora.

Naime, kupac svoje pravo vlasništva na nekretnini izvodi iz sudske odluke tj. iz pravomoćnog Rješenja o dosudi, sukladno odredbi Članka 110. OZ-a koja propisuje da čak i ukidanje ili preinaka rješenja o ovrsi poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine ne utječu na pravo vlasništva kupca stečeno po odredbama članka 108. OZ-a.

U konkretnom slučaju predmetna nekretnina je prodana na javnoj dražbi u stečajnom postupku, a radi namirenja tražbine založnog vjerovnika BKS BANK AG koje založno pravo je upisano pod brojem Z-2872/08 od 04. studenog 2008.g. i pod brojem Z-913/12 od 13. travnja 2012.g., dok su zabilježbe spora broj Z 6227/2016, Z-20589/2016 po prvenstvenom redu na predmetnoj nekretnini upisane poslije upisa založnog prava Z-2872/08 i Z-913/12, pa se stoga tražbine za koje su u zemljišnoj knjizi upisane ove zabilježbe spora nikako ne bi mogle namiriti prema kupcu Salona dom d.o.o. jer je nekretnina prodana u ovršnom postupku radi namirenja tražbine založnog vjerovnika BKS BANK AG čiji je pravni slijednik kupac Salona dom d.o.o.

Prema tome, stvarno bi bio nonsens da na kupljenoj nekretnine zaostanu upisi zabilježbi spora Z-6227/2016 i Z-20589/2016. Stoga su u konkretnom slučaju ostvareni uvjeti za brisanje upisa zabilježbe spora jer se ne radi o pravu ili teretu koji ostaje na nekretnini i poslije prodaje nekretnine kupcu pa nema zapreke da se na temelju odredbe članka 126. OZ-a odredi brisanje zabilježbe spora.

Predlaže se Vrhovnom sudu da usvoji ovaj prijedlog i dopusti reviziju jer se povodom nje može očekivati odluka o pravnom pitanju koje su nižestupanjski sudovi u ovom sporu razmatrali, a koje je važno za odluku u sporu i za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni ili za razvoj prava u sudskoj praksi, osobito jer riječ o pravnom pitanju o kojem odluka drugostupanjskog suda odstupa od prakse Vrhovnog suda Republike Hrvatske i/ili je riječ o pravnom pitanju o kojem praksa viših sudova nije jedinstvena i/ili je riječ o

pravnom pitanju o kojem praksa Vrhovnog suda Republike Hrvatske nije jedinstvena.

V/ Također, sukladno Članku 385., st.2. ZPP-a predlaže se Vrhovnom sudu da usvoji ovaj prijedlog i dopusti reviziju jer je u prvostupanjskom i drugostupanjskom postupku zbog **pogrešne primjene materijalnog prava** povrijeđeno tužitelju temeljno ljudsko pravo zajamčeno Ustavom Republike Hrvatske i Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (pravo na pošteno suđenje iz Članka 6. Konvencije, pravo na djelotvorno pravno sredstvo pred domaćim tijelom iz Članka 13. Konvencije, zaštita vlasništva iz Članka 1. Protokola br. 1. uz Konvencije).

DOKAZ: - prilozi kao u tekstu,
- neka se pribavi spis Trgovačkog suda u Splitu posl.br. St-158/2017

U Splitu, dne 01. srpnja 2024.godine

*/PODNOŠITELJ/
po punomoćniku:*