

odvjetničko društvo

KRAJINOVIĆ i PARTNERI

Boškovićeve 6, HR-10000 Zagreb
tel. +385 1 4852 840, fax. +385 1 4852 835
e-mail: ured@krajinovic.hr



U Zagrebu, 30.07.2020.

OPĆINSKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U BENKOVCU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL
Prilaz 4
Prilaz 4

Općinski sud u Zadru
Stalna služba u Benkovcu
Zemljišnoknjižni odjel u Obrovu

Niša oznaka: 664/4-akm

Stjepana Radića 4
23450 OBROVAC

Zemljišnoknjižna stvar:
radi uknjižbe prijenosa založnog prava

Na broj: Z-15485/2020

Predlagatelj: TCK, družba za upravljanje d.o.o., Dunajska cesta 117, 1000 Ljubljana, Slovenija, OIB:50664222742, zastupana od odvjetničkog društva KRAJINOVIĆ i PARTNERI d.o.o.

Od 1. srpnja
ZORAN KRAJINOVIĆ
Zagreb, Boškovićeve 6
Tel: 01 4852 840, Fax: 01 4852 835

Protustranka: HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., Dunajska cesta 117, 1000 Ljubljana, Slovenija, OIB: 51097145980

ŽALBA

predlagatelja
dvostruko.

Prilozi:

- a/ Ugovor o zalogu od dana 23. travnja 2012. godine
- b/ Ugovor o kreditu 59909556 od dana 17.04.2012. godine

I. U predmetu pod gornjim brojem predlagatelj je dana 27.07.2020. godine zaprimio Rješenje Naslovljenog suda od dana 22.07.2020. godine kojim se odbija kao neosnovan prigovor predlagatelja protiv rješenja ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta navedenog Suda posl. broj Z-846/2019 od dana 14.05.2019. godine (dalje u tekstu: Pobijano rješenje).

II. Ovime predlagatelj u otvorenom zakonskom roku podnosi žalbu protiv Pobjanog rješenja u cijelosti i to iz svih zakonom propisanih razloga te ističe sve kako slijedi:

II.a/ Prvenstveno predlagatelj ističe kako se u konkretnom predmetu radi o prijenosu založnog prava na sljedećim nekretninama: čest.zem. 2131/1 upisana u zk.ul. 1168 k.o. Kruševo te čest.zgr. 417, 418, čest.zem. 2122/33, 2129/3, 2131/2 upisane u zk.ul. 2238 k.o. Kruševo (dalje u tekstu: Predmetne nekretnine).

U zemljišnim knjigama Naslovljenog suda na Predmetnim nekretninama uknjiženo je založno pravo u korist ovdje protustranke za iznos od 5.350.000,00 EUR.

Dokaz: Uvid u zemljišne knjige za Predmetne nekretnine

II.b/ Nadalje, Predlagatelj kao Društvo preuzimatelj i Protustranka kao Društvo prenositelj zaključili su dana 11.08.2014. godine Ugovor o odvajanju s preuzimanjem koji je potvrđen od strane javne bilježnice Nade Kumar iz Ljubljane pod brojem SV-1368/14 (dalje u tekstu: Ugovor o odvajanju s preuzimanjem).

Temeljem Ugovora o odvajanju s preuzimanjem prenosi se imovina Društva prenositelja (ovdje protustranke) na Društvo preuzimatelja (ovdje predlagatelja), a koja imovina je navedena i specificirana u čl. 2. Ugovora u svezi sa Prilozima A i B Ugovora.

Tako je predmetnim Ugovorom o odvajanju s preuzimanjem Protustranka na Predlagatelja prenijela Ugovor o kreditu broj 59909556 od dana 17.04.2012. godine, što je jasno i nedvojbeno vidljivo iz Priloga A, broj stranice 1151, koju je Predlagatelj dostavio u spis predmeta.

Iz dostavljenog izvotka (stranice 1151) Priloga A razvidno je kako Prenositelj, ovdje protustranka na Preuzimatelja, ovdje predlagatelja prenosi Ugovor o kreditu broj 59909556 od dana 17.04.2012. godine sa visinom glavnice od 5.350.000,00 EUR, u kojem prilogu je jasno navedeno da kao osiguranje danog kredita postoji hipoteka glavnog dužnika te jamstva odnosno kolaterali.

Odredbom članka 319. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014, dalje u tekstu: Zakon o vlasništvu) propisano je da ako tražbina osigurana založnim pravom prijeđe na bilo kojem pravnom temelju na drugu osobu, na nju je time ujedno prešlo i to založno pravo bez posebnoga pravnoga temelja za to i bez posebnoga načina stjecanja, osim ako je što drugo bilo određeno.

Odredbom članka 320. stavka 2. Zakona o vlasništvu propisano je da će novi vjerovnik moći izvršavati ovlasti koje ima na temelju hipoteke koja je prešla na njega zajedno s tražbinom koju osigurava pošto ona bude upisana u zemljišnim knjigama kao njegovo pravo.

Dokaz: Ugovor o odvajanju s preuzimanjem od dana 11.08.2014. godine, prileži spisu predmeta
Prilog A, str. 1151, prileži spisu predmeta

II.c/ S obzirom na navedenu činjenicu odnosno obzirom na statusnu promjenu te prijenos imovine, odnosno tražbine i osiguranja tražbine iz kreditne partije broj 59909556 od dana 17.04.2012. godine, Predlagatelj je Naslovljenom sudu kao nadležnom za Predmetne nekretnine podnio dana 08.01.2019. godine prijedlog radi upisa prijenosa založnog prava (hipoteke) sa imena protustranke na predlagatelja te dostavio svu relevantnu dokumentaciju.

Naslovljeni sud je obio prijedlog predlagatelja te je ujedno Pobijanim rješenjem od dana 22.07.2020. godine odbio kao neosnovan i prigovor predlagatelja od dana 03.06.2019. godine.

U obrazloženju Pobijanog rješenja Naslovljeni sud u bitnome navodi kako se označeno pravo navedeno u Prilogu A ne može dovesti u vezu sa založnim pravom upisanim u zemljišnoj knjizi „temeljem ugovora o zalogu, zaključenog u Zadru, dana 23. travnja 2012. godine, potvrđenog kod Javnog bilježnika Emila Brkić iz Zadra, pod posl. br. OV-3486/12“ osim u pogledu iznosa od 5.350.000,00 EUR.

Nesporno je kako Naslovljeni sud nije pravilno i potpuno utvrdio činjenično stanje, da na temelju tako nepravilno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja nije pravilno primijenio materijalno pravo, a sve na štetu ovdje predlagatelja.

Naime, da je Naslovljeni sud pravilno utvrdio činjenično stanje prvenstveno bi uvidom u Ugovor o odvajanju s preuzimanjem od dana 11.08.2014. godine utvrdio kako imovina koja se prenosi (a koju nesporno sačinjava i Ugovor o kreditu broj 59909556 od dana 17.04.2012. godine sa visinom glavnice od 5.350.000,00 EUR) uključuje sva osiguranja koja se odnose na ugovore o kreditu i na druge ugovore o financiranju koji su navedeni u Prilogu A i to, između ostalog: mjenice, prava iz ugovora o jamstvu ili izjava, potraživanja koja su ustupljena u osiguranje, hipoteke zajedno sa bilo kojim pravila koja proizlaze iz ugovora o osnivanju hipoteke, založna prava itd.

Nadalje, da je Naslovljeni sud pravilno utvrdio činjenično stanje također bi utvrdio i da je založno pravo na Predmetnim nekretninama uknjiženo na osnovi ugovora o zalogu, zaključenog u Zadru, dana 23. travnja 2012. godine, potvrđenog kod Javnog bilježnika Emila Brkić iz Zadra, pod posl. br. OV-3486/12, dana 23. travnja 2012. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja povrata iskorištenih sredstava do iznosa glavnice od 5.350.000,00 EUR-a. Uvidom u zbirku isprava Predmetnih nekretnina i/ili uvidom u spis Naslovljenog suda pod kojim je uknjiženo založno pravo na Predmetnim nekretninama a koji se vodi po posl. brojem Z-272/12 razvidno je da je Ugovor o zalogu od dana 23. travnja 2012. godine, potvrđen kod Javnog bilježnika Emila Brkić iz Zadra, pod posl. br. OV-3486/12, dana 23. travnja 2012. Godine sklopljen kao osiguranja povrata iskorištenih sredstava po Ugovoru o kreditu broj 59909556 od dana 17.04.2012. godine do visine glavnice od 5.350.000,00 EUR.

Predmetni Ugovor o zalogu sklopljen je između protustranke kao zalogoprimca, Elan motorni brodovi d.o.o. (sada Navalía Marin) kao zalogodavca te BNC kao glavnog dužnika (korisnik kredita).

U Ugovoru o zalogu jasno je navedeno kako se zasniva zalog na Predmetnim nekretninama kao kolateral glavnog Ugovora o kreditu 59909556 od dana 17.04.2012. godine.

Sam Ugovor o kreditu 59909556 od dana 17.04.2012. godine a koji je prenesen na predlagatelja zajedno sa svim kolateralima i zalozima sklopljen je između protustranke kao banke/davatelja kredita, BNC kao glavnog dužnika (korisnik kredita), INTER MA TRADE d.o.o. iz Slovenije kao jamaca i platitelja, Elan motorni brodovi d.o.o. (sada Navalía Marin) kao jamca i platitelja te Matjaža Avšić i Angele Avšić kao jamaca i platitelja.

U predmetnom Ugovoru o kreditu navedeno je kako kao osiguranje kredita od 5.350.000,00 EUR će se zasnovati zalozi na nekretninama založnog dužnika INTER MA TRADE d.o.o. iz Slovenije (navedene ID oznake nekretnina, k.o. Zgornja Šiška) te na Predmetnim nekretninama založnog dužnika Elan motorni brodovi d.o.o. (sada Navalía Marin).

Da je Naslovljeni sud pravilno utvrdio činjenično stanje ne bi se u obrazloženju Pobijanog rješenja referirao na ID nekretnina, jer je to oznaka nekretnina koje su u Sloveniji te u vlasništvu slovenske firme koja je založni dužnik, nego bi se bazirala na Predmetnim nekretninama i utvrdila kako je založno pravo na istima upravo osiguranje Ugovora o kreditu 59909556 od dana 17.04.2012. godine do visine glavnice od 5.350.000,00 EUR.

Dakle, potpuno je jasna poveznica između založnog prava na Predmetnim nekretninama i na predlagatelja prenesenog Ugovora o kreditu 59909556 od dana 17.04.2012. godine do visine glavnice od 5.350.000,00 EUR.

Dokaz: Ugovor o zalogu od dana 23. travnja 2012. Godine, prileži spisu Naslovljenog suda Z-272/12, u prilogu pod a/
Ugovor o kreditu 59909556 od dana 17.04.2012. godine, kao pod b/

II.d/ Još jednom, predlagatelj ukazuje kako je sukladno članku 550.a. i 550. n. Zakona o trgovačkim društvima (NN broj 111/1993, 34/1999, 121/1999, 52/2000, 118/2003, 107/2007, 146/2008, 137/2009, 111/2012, 125/2011, 68/2013, 110/2015, 40/2019, dalje u tekstu Zakon o trgovačkim društvima) nova društva odnosno društvo ili društva preuzimatelji sveopći su pravni sljednici društva koje se dijeli.

Slijedom navedenog, statusnom je promjenom protustranke došlo do univerzalne sukcesije prilikom koje su prava i obveze prešle na nova društva, a koja su preciznije određena navedenim Ugovorom o odvajanju s preuzimanju odnosno njegovim prilogima.

Dakle, navedenom statusnom promjenom i univerzalnom sukcesijom, a koja je precizirana Ugovorom o odvajanju s preuzimanjem i njegovim Prizima A i B prenesena je tražbina protustranke po osnovi Ugovora o kreditu broj 59909556 na predlagatelja te je sukladno članku 319. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014, dalje u tekstu Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima) na predlagatelja ujedno prešlo i založno pravo bez posebnog pravnog temelja za to i bez posebnog načina stjecanja.

S obzirom da je predlagatelj po samom zakonu stekao i založno pravo isti je sukladno članku 15. stavku 3. Zakona o zemljišnim knjigama ovlašten ishoditi upis stečenog prava u glavnu knjigu.

U konkretnom slučaju, pravni učinci prijenosa hipotekarne tražbine nastupile su trenutkom statusne promjene protustranke, odnosno univerzalnom sukcesijom.

Navedeno potvrđuje i sudska praksa koja navodi:

"Dakle, prema ovoj zakonskoj odredbi sasvim je jasno da je na predlagatelju u ovoj zemljišnoknjižnoj pravnoj stvari F. d.o.o. Z. **temeljem zakona prenošenjem tražbine** koja je osigurana založnim pravom **ex lege prenio i založno pravo** i novi predlagatelj u ovom zemljišnoknjižnom pravnom postupku kao novi vjerovnik tražbine osigurane hipotekom bez upisa u zemljišne knjige postao je hipotekarni vjerovnik, ali da bi novi hipotekarni vjerovnik mogao ostvariti prava koja ima na temelju hipoteke koja su na njega prešla zajedno s tražbinom, hipoteka se u njegovu korist mora upisati u zemljišne knjige suglasno odredbi članka 320. stavak 2. ZV-a, što je sukladno i odredbi članka 35. ZZK-a.

Prilikom donošenja odluke o upisu promjene hipotekarnog vjerovnika, do kojeg je u konkretnom slučaju došlo temeljem ugovora o prijenosu tražbine prvostupanjski sud je pravilno primijenio odredbu iz članka 15. stavak 3. ZZK-a, prema kojoj se temeljem odluke suda, odluke drugog tijela, nasljeđivanjem ili na temelju zakona, stekne pravo bez upisa u zemljišne knjige, stjecatelj je ovlašten ishoditi upis stečenog prava u glavnu knjigu.

Obzirom da se radi o upisu koje je **deklaratorne naravi upisom** novog hipotekarnog vjerovnika ne dolazi do promjene prvenstvenog reda već upisane hipoteke, nego upisana hipoteka ima ono mjesto u prvenstvenom redu koje je stekla u času osnivanja hipoteke, odnosno u času kada je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis hipoteke u korist prvog hipotekarnog vjerovnika (članak 72. stavak 2. ZZK-a)."

DOKAZ: Rješenje Županijskog suda u Splitu, poslovni broj Gž Zk 865/2016 od dana 03.01.2018. godine, prileži spisu predmeta

Budući da predlagatelj tražio upis prijenosa založnog prava, Naslovljeni je sud pogrešno primijenio materijalno pravo kada je prilikom odlučivanja o prijedlogu istaknuo da nisu bile ispunjene pretpostavke za uknjižbu prijenosa založnog prava, odnosno da u priloženom Ugovoru o odvajanju s preuzimanjem nisu navedene oznake nekretnina na kojima je upisano založno pravo protustranke.

S obzirom da se prijedlogom traži upis prijenosa založnog prava, predlagatelj ističe kako ne moraju biti ispunjene pretpostavke koje se traže za uknjižbu jer se radi o potpuno različitim vrstama upisa, a koji upisi, među ostalim, imaju potpuno različite funkcije.

Tako isprava na temelju koje se može tražiti upis prijenosa založnog prava u slučaju statusnih promjena trgovačkih društava ne mora imati sve pretpostavke koje su predviđene za uknjižbu kao vrstu upisa nego se upis prijenosa založnog prava provodi na temelju isprave iz koje je vidljiva statusna promjena što u konkretnom slučaju predstavlja Ugovor o odvajanju s preuzimanjem SV-1389/2014 od dana 11.08.2014. godine koji je naveden i u izvatku iz sudskog registra.

U prilog navedenom, pravna doktrina i sudska ističu kako za takav upis nije potrebno da stari hipotekarni vjerovnik pristane na upis u klauzuli intabulandi niti da se u slučaju univerzalne sukcesije moraju navoditi zemljišnoknjižne oznake nekretnine.

Županijski sud u Splitu tako u svom Rješenju od dana 31.08.2017., poslovni broj Gž Ovr-1011/2017 navodi:

"Naime, predlagatelj osiguranja dostavio je izvornik rješenja Trgovačkog suda u Bjelovaru Tt-16/2797-2 od 13. prosinca 2016. kojim je određeno da se u sudski registar upiše pripajanje društva U. d.o.o. S. društvu V.G. d.o.o.

Ovdje valja napomenuti da navedeno rješenje ne udovoljava svim zakonskim pretpostavkama valjanosti isprave na temelju koje se ima provesti zemljišnoknjižni upis, budući ne sadrži točnu oznaku zemljišta i klauzulu intabulandi, koji sadržaj isprave na temelju koje se ima dozvoliti uknjižba je propisan odredbama čl. 54. st. 1. te čl. 55. st. 1. a ZZK-a.

No, navedene odredbe valja tumačiti na način da se one ne odnose na sadržaj isprava o pravnim poslovima koji za posljedicu imaju univerzalnu sukcesiju, budući da kod univerzalne sukcesije, kao što je pripajanje jednog trgovačkog društva drugome trgovačkom društvu, sva prava i obveze jednog pravnog subjekta prelaze na drugoga, pa ih nema potrebno taksativno navoditi u ispravi sačinjenoj povodom takvog pravnog posla. **Dovoljno je dokazati da je došlo do univerzalne sukcesije, te da je konkretno zemljišnoknjižno pravo pripalo univerzalnom pravnom predniku.**

Predlagatelj je činjenicu univerzalne sukcesije dokazao priloženim rješenjem Trgovačkog suda o upisi u sudski registar navedene statusne promjene, dok vlasništvo prednika proizlazi iz stanja zemljišnih knjiga (Tako Županijski sud u Bjelovaru rješenje Gž-3335/2011 od dana 31.svibnja 2012.).

Prema stajalištu pravne književnosti (izvorni znanstveni rad UDK 347.235.11. dr. T.J.) promjena vlasništva u zemljišnim knjigama mogla bi se provoditi na temelju izvataka iz sudskog registra, kojim se dokazuju statusne promjene, jer se radi o deklaratornom upisu, publicitetne naravi, obzirom da su pravni učinci statusne promjene nastupili njenim upisom u sudski registar."

Štoviše, iz Ugovora o kreditu broj 59909556 od dana 17.04.2012. godine te iz njemu pripadajućeg Ugovora o zalogu potvrđen od strane javnog bilježnika Emila Brkića iz Zadra pod brojem OV-3486/12 od dana 23.04.2012. godine jasno proizlazi da se založno pravo zasniva kao osiguranje baš tog kredita broj 59909556 koji je jasno naveden u Prilogu A Ugovora o odvajanju s preuzimanjem od dana 11.08.2014. godine kao imovina koja se prenosi sa protustranke na predlagatelja.

DOKAZ: Novosti u praksi zemljišnoknjižnog postupka, N. Radišić, str. 324.-326., prileži spisu predmeta
Rješenje Županijskog suda u Splitu, Gž Ovr-1011/2017 od dana 31.08.2017. godine, prileži spisu predmeta
Sentenca Županijskog suda u Bjelovaru, Gž-3335/2011 od dana 31.05.2012.godine, prileži spisu predmeta

III. Slijedom svega navedenog, predlagatelj smatra kako je Naslovljeni sud pogrešno i nepotpuno utvrdio činjenično stanje te pogrešno primijenio materijalno pravo te predlaže drugostupanjskom sudu usvojiti ovu žalbu i preinačiti Pobijano rješenja na način da dopusti upis prijenosa založnog prava s protustranke na predlagatelja na čest.zem. 2131/1 u zk.ul. 1168 k.o. Kruševo te čest.zgr. 417, 418, čest.zem. 2122/33, 2129/3, 2131/2 u zk.ul. 2238 k.o. Kruševo, a podredno predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

TCK, družba za upravljanje d.o.o.,
zastupano po:

Odvjetničko društvo
KRAJINOVIC PARTNERI d.o.o.
Odvjetnik
ZORAN KRAJINOVIC
Zagreb, Boskovićeva 6
Tel: 01 4852 840 Fax: 01 4852 846