



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

Poslovni broj 33 Z-46494/23-6
Ozn. Z-42260/23

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sutkinji toga suda Vanji Posarić, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Stečajne mase iza KVALITET d.d. u stečaju, OIB: 24324925576, Osijek, Ulica kardinala Alojzija Stepinca 35, kojeg zastupa stečajni upravitelj Bojan Sudarević iz Osijeka, Ulica kardinala Alojzija Stepinca 35, a njega punomoćnik Hrvoje Grubeša, odvjetnik u Osijeku, Ul. Ivana Gundulića 36b, radi upisa brisanja društvenog vlasništva i radi upisa prava vlasništva, odlučujući o prigovoru predlagatelja protiv rješenja ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ovog suda poslovni broj Z-42260/23 od 18. rujna 2023., 20. studenoga 2023.

riješio je

I. Odbija se kao neosnovan prigovor predlagatelja i potvrđuje rješenje ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ovog suda poslovni broj Z-42260/23 od 18. rujna 2023.

II. U z.k.ul.br. 194 k.o. Grad Zagreb određuje se zabilježba odbijenog prigovora predlagatelja Stečajne mase iza KVALITET d.d. u stečaju (OIB: 24324925576), protiv rješenja ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ovog suda poslovni broj Z-42260/23 od 18. rujna 2023.

Obrazloženje

1. Pobijanim je rješenjem odbijen prijedlog te je određena zabilježba odbijenog prijedloga predlagatelja radi uknjižbe prava vlasništva i brisanja društvenog vlasništva u z.k.ul.br. 194 k.o. Grad Zagreb. Pobijano je rješenje doneseno pozivom na odredbu čl. 117. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19., 128/22; dalje: ZZK), s obrazloženjem da iz isprava priloženih prijedlogu za upis (rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 23. listopada 2001. i izvadak iz sudskog registra od 6. rujna 2023.) ne proizlazi osnovanost prijedloga za upis i to iz razloga jer je u zemljišnoj knjizi upisana stambena zgrada u Ilici br. 80 (bez poslovnih prostorija) koja je upisana kao zk. tijelo AIII (tri), sagrađena na z.k.č.br. 442 dvorište u Ilici br. 80 (129,8 čhv ili 467 m²) i uknjižena kao društveno vlasništvo u 24/192 dijela s uknjiženim pravom korištenja na dio zgrade u AIII (tri), između ostalog, za korist „KVALITET“ obućarsko poduzeće iz Vinkovaca u 3/48 dijela, dok je rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju od 23. listopada 2001. u vrijednost temeljnog kapitala poduzeća „KVALITET“ s p.o. Vinkovci procijenjena prodavaonica br. 7 u Zagrebu, Ilica 80, u jednokatnoj zgradi, NGP 21,89 m².

2. Protiv navedenog je rješenja predlagatelj podnio prigovor o kojem odlučuje zemljišnoknjižni sudac u skladu s čl. 144. st. 1. i 2. ZZK-a. U prigovoru, podnesenom zbog svih žalbenih razloga, predlagatelj se poziva na čl. 364. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17; dalje: ZV) i navodi da ima pravni interes tražiti brisanje društvenog vlasništva i upis prava vlasništva za svoju korist, budući da je u zemljišnoj knjizi upisan, kao nositelj prava korištenja, njegov pravni prednik „KVALITET“ obučarsko poduzeće, Vinkovci. Navodi da sama činjenica da je rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 23. listopada 2001. djelomično okrnjeno glede opisa predmetne nekretnine nije od odlučnog značaja, budući da je pravni prednik predlagatelja već upisan u zemljišnoj knjizi kao nositelj prava korištenja, tako da predlagateljevo pravo vlasništva potječe od nekadašnjeg prava korištenja na stvari u društvenom vlasništvu. Predlagatelj navodi da rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 23. listopada 2001. ne predstavlja ispravu u smislu čl. 117. ZZK-a, budući da je u ovom zemljišnoknjižnoj stvari mjerodavan čl. 364. st. 1. i 2. ZV-a i činjenica da je pravni prednik predlagatelja upisan u zemljišnoj knjizi kao nositelj prava korištenja. Stoga predlagatelj predlaže ukinuti pobijano rješenje i dopustiti predloženi upis brisanja društvenog vlasništva i upis prava vlasništva za korist predlagatelja.

3. Prigovor nije osnovan.

4. Ispitujući pobijano rješenje, ovaj sud cijeni da njegovim donošenjem nije počinjena niti jedna od bitnih povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11.-pročišćeni tekst, 25/13., 89/14., 70/19., 80/22, 114/22.; dalje: ZPP) na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti na temelju odredbe čl. 365. st. 2. u vezi s čl. 381. st. 1. ZPP-a, sve u vezi s čl. 99. st. 2. ZZK-a, niti je pogrešno primijenjeno materijalno pravo. Pri tome je o prigovoru sud odlučio prema stanju zemljišne knjige kakvo je ono bilo u vrijeme podnošenja prijedloga za upis sudu (čl. 116. ZZK-a).

5. Prijedlogom od 6. rujna 2023. predlagatelj predlaže dopustiti upis brisanja društvenog vlasništva i upis prava vlasništva za svoju korist na nekretnini koja se sastoji od 3/48 dijela od 24/192 dijela stambene zgrade u Ilici br. 80 (bez poslovnih prostorija) sagrađene na čkr. 442 opisane kao zk. tijelo AIII (tri), a u kojem je dijelu ta zgrada uknjižena kao društveno vlasništvo s uknjiženim pravom korištenja za korist „KVALITET“ obučarsko poduzeće. U prijedlogu se predlagatelj poziva na čl. 369. st. 1. i 2. ZV-a, te na čl. 367. i 368. ZV-a, a prijedlog temelji na činjenici da je njegov pravni prednik, poduzeće „KVALITET“ upisano kao nositelj prava korištenja na navedenoj nekretnini. Prijedlogu prilaže rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju Klasa: UP/I-943-01/01-02/86 Urbroj: 563-03-02/07-2001-4 od 23. listopada 2001-

6. Prema odredbi čl. 117. st. 1. ZZK-a zemljišnoknjižni sud će dopustiti predloženi upis ako njegova osnovanost proizlazi iz isprava na kojima se prijedlog temelji i ako stanje zemljišne knjige u času zaprimanja prijedloga za upis ne predstavlja zapreku predloženom upisu. Pri tome valja navesti da je redoviti zemljišnoknjižni postupak

strogo formalne naravi u kojemu tabularne isprave moraju kumulativno ispunjavati sve opće pretpostavke za zemljišnoknjižni upis iz čl. 45., 48. i 49. ZZK-a i sve posebne pretpostavke dopuštenosti uknjižbe iz čl. 57. do 60. ZZK-a.

7. Iz zemljišne knjige u času zaprimanja prijedloga za upis proizlazi da je u z.k.ul.br. 194 k.o. Grad Zagreb upisana z.k.č.br. 442 dvorište u llici br. 80 (129,8 čhv ili 467 m²) koje je zemljište upisano kao zk. tijelo AI (jedan) i uknjiženo kao društveno vlasništvo, te su upisana zk. tijela AII (dva) i AIII (tri), pri čemu je kao zk. tijelo AIII (tri) upisana stambena zgrada u llici br. 80 (bez poslovnih prostorija) sagrađena na čkbr. 442 koja je uknjižena, između ostalog, kao društveno vlasništvo u 24/192 dijela s uknjiženim pravom korištenja na dio zgrade u AIII (tri) za korist „KVALITET“ obučarsko poduzeće iz Vinkovaca (u 3/48 dijela) i „ĐURO SALAJ“ konfekcijsko poduzeće iz Vinkovaca (u 3/48 dijela). Za korist vlasnika zgrade - zk. tijela AIII (tri) uknjiženo je pravo korištenja na zemljištu u AI (jedan) na temelju čl. 37. ZON-a.

8. Predlagatelj svoj prijedlog za upis temelji na općim odredbama o pretvorbi društvenog vlasništva, odnosno na odredbama o pretvorbi prava korištenja na nekretnini uknjiženoj kao društveno vlasništvo za korist pravnog sljednika upisanog nositelja prava korištenja, a koje su odredbe sadržane u čl. 359. do 365. ZV-a. Međutim, da bi zemljišnoknjižni sud mogao dopustiti upis uknjižbe prava vlasništva na nekretnini koja je bila u društvenom vlasništvu za korist trgovačkog društva kao pravnog sljednika društvenog poduzeća koje je upisano u zemljišnoj knjizi kao nositelj prava korištenja na toj nekretnini, a koje je poduzeće prolazilo pretvorbu u skladu sa Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća („Narodne novine“ broj 19/91., 83/92., 94/93., 2/94., 9/95.) potrebno je prijedlogu za upis priložiti isprave iz čl. 390.a ZZK-a, odnosno isprave iz kojih će biti vidljivo da je trgovačko društvo sljednik društvenog poduzeća i da je nekretnina, glede koje je predložen upis, procijenjena u vrijednost temeljnog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća.

9. Prema tome, pretvorba društvenog vlasništva i upis uknjižbe prava vlasništva za korist trgovačkog društva, kao pravnog sljednika društvenog poduzeća koje je upisano kao nositelj prava korištenja na nekretnini u društvenom vlasništvu, ne provodi se primjenom općih odredaba o pretvorbi društvenog vlasništva iz čl. 359. do 365. ZV-a na koje se odredbe predlagatelj poziva, budući da je pretvorba društvenog vlasništva i uknjižba prava vlasništva za korist trgovačkog društva, kao pravnog sljednika društvenog poduzeća, propisana u čl. 390.a ZV-a. Stoga proizlazi da tabularne isprave za predloženi upis predstavljaju: čl. 390.a ZV-a (dakle, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima) i rješenje nadležnog tijela iz koje će proizlaziti da je predmetna nekretnina procijenjena u kapital društva u postupku pretvorbe društvenog poduzeća u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, a koje rješenje mora ispunjavati, da bi zemljišnoknjižni sud mogao dopustiti predloženi upis, sve opće pretpostavke dopuštenosti zemljišnoknjižnog upisa i sve posebne pretpostavke dopuštenosti uknjižbe. Osim toga, prijedlogu za upis je potrebno priložiti i potvrdu nadležnog trgovačkog suda (potvrdu iz R3 upisnika) iz koje će biti vidljiv pravni slijed od društvenog poduzeća do trgovačkog društva.

10. Uvidom u priloženo rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 23. listopada 2001., vidljivo je da se njime utvrđuje da je u postupku pretvorbe društvenog

poduzeća „KVALITET „ s p.o. Vinkovci na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća procijenjena, između ostalih, nekretnina opisana u tom rješenju kao „prodavaonica br. 7 u Zagrebu, Ilica 8, u jednokatnoj zgradi, NGP 21,89 m²“. Međutim, to rješenje nije sastavljeno u skladu s čl. 11. st. 3. ZZK-a, budući da nekretnina, koja je procijenjena u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća „KVALITET“ s p.o., nije opisana prema stanju zemljišne knjige - navedeno rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju ne sadrži oznake i podatke o broju i površini katastarske čestice i katastarske općine (z.k.č.br. 442 k.o. Grad Zagreb površine 129,8 čhv ili 467 m²) onako kako su ti podaci označeni u zemljišnoj knjizi, u z.k.ul.br. 194 k.o. Grad Zagreb. Stoga proizlazi da priloženo rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 23. listopada 2001. ne predstavlja prikladnu tabularnu ispravu na temelju koje bi se, u okviru ovog redovitog zemljišnoknjižnog postupka koji je strogo formalan postupak u kojemu isprave za upis moraju ispunjavati sve opće pretpostavke dopuštenosti upisa i sve posebne pretpostavke dopuštenosti uknjižbe, mogao u skladu s čl. 390.a ZV-a dopustiti upis brisanja društvenog vlasništva i uknjižbe prava vlasništva za korist predlagatelja.

11. Stoga proizlazi da je pravilno pobijanim rješenjem odbijen prijedlog za upis u skladu s čl. 117. st. 1. ZZK-a, budući da osnovanost prijedloga za upis ne proizlazi iz priloženog rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju od 23. listopada 2001., a upis predbilježbe nije moguće provesti (čl. 61. st. 1. ZZK-a) jer je i za upis predbilježbe prava vlasništva potrebno prethodno ishoditi upis brisanja društvenog vlasništva.

12. Slijedom navedenog, ocijenivši da navodima iz prigovora nije dovedena u pitanje zakonitog i pravilnost pobijanog rješenja, odlučeno je na temelju čl. 145. st. 4. ZZK-a kao u izreci ovog rješenja. Pri tome valja navesti da, ako predlagatelj ne raspolaže ispravama prikladnima za redovan upis (za upis u okviru redovitog zemljišnoknjižnog postupka), može pokušati svoje eventualno neupisano pravo vlasništva ostvariti u pojedinačnom ispravnom postupku u skladu s 208. do 216. ZZK-a.

13. Osim toga, identifikacija s katastrom, odnosno okolnost da oznake z.k.č.br. 442 k.o. Grad Zagreb odgovara k.č.br. 1976 k.o. Centar (zgrada mješovite uporabe, Zagreb, Ilica 80 površine 171 m², pomoćna zgrada površine 55 m², spremište površine 24 m² i dvorište površine 219 m²), ukazuje na neusklađenost zemljišne knjige i katastra i na, shodno tome, potrebu prilaganja prijavnog lista za zemljišnu knjigu radi formiranja nove zk. čestice koja će odgovarati k.č.br. 1976 k.o. Centar, kao i na potrebu upisa uspostave vlasništva posebnih dijelova nekretnine glede nekretnine upisane u z.k.ul.br. 194 k.o. Centar u skladu s čl. 370. ZV-a. Naime, upravo iz rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju od 23. listopada 2001. proizlazi da predlagatelj zapravo polaže pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine - na „prodavaonici br. 7, NGP 21,89 m²“, a koje neupisano pravo on izvodi iz sukorisničkog udjela poduzeća „KVALITET“ na zk. tijelu AIII (tri). Time bi se postiglo i spajanje zk. tijela i brisanje društvenog vlasništva u z.k.ul.br. 194 k.o. Grad Zagreb.

U Zagrebu 20. studenoga 2023.

Sutkinja:
Vanja Posarić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave ovog rješenja. Žalba se podnosi putem ovoga suda u pisanom obliku, elektronički putem javnog bilježnika ili odvjetnika, kao obveznih korisnika elektroničke komunikacije sa sudom putem Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (ZIS), a o žalbi odlučuje nadležni sud drugog stupnja.

Dostaviti:

- odvj. Hrvoje Grubeša, Osijek. Ul. Ivana Gundulića 36b

**Naziv izdavatelja dokumenta**

Zajednički informacijski sustav

Vrijeme izdavanja dokumenta

20.11.2023 11:20

Kontrolni broj**Naziv izdavatelja certifikata**

KIDCA, AKD d.o.o., HR

Serijski broj certifikata

6523764034163425609

Algoritam potpisa

RSA

Z155048697163631e

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, nadležni sud potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene

-