



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: 34 PŽ-1527/2024-2

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

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Jagode Crnokrak, predsjednice vijeća, Dubravke Matas, sutkinje izvjestiteljice i Gorane Aralica Martinović, članice vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta 20 b, OIB 75237018400, odlučujući o žalbi predlagatelja GARAŽA FIRULE d.o.o., Split, Spinčićeva 2B, OIB 16151275483, kojeg zastupa direktor Jakov Lončar, OIB 04036046324, Podstrana - Miljevac, Ulica kralja Zvonimira 9A, a njega punomoćnik Ivan Krželj, odvjetnik u Splitu, protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-1393 od 11. siječnja 2024., u sjednici vijeća održanoj 18. travnja 2024.

r i j e š i o j e

Odbija se žalba predlagatelja GARAŽA FIRULE d.o.o., OIB 16151275483, Split, Spinčićeva 2B, kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-1393 od 11. siječnja 2024. u točki III. njegove izreke.

Obrazloženje

1. Rješenjem označenim u izreci Trgovački sud u Splitu je odlučio:
„I. Određuje se brisanje uknjižbe prava zalogu upisano u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, ZU 15187 k.o. Split, pod brojem:
Z-7506/07 (Z-3130/2017) - pravo zalogu u iznosu od dvamilijunašestotisuća eura u kunskoj protuvrijednosti sa nuzgredicama
Z-7508/07 (Z-3130/2017) - pravo zalogu u iznosu od dvamilijunapetstotisuća eura u kunskoj protuvrijednosti sa nuzgredicama, u odnosu na nekretnine oznake:

166. Udio prava građenja: 46/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-166)
a) -81. Udio prava građenja: 54/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-81) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1, Z.U. 15817 k.o. Split, „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 6, u podrumu 2, ukupne površine 54,09 m2, PODULOŽAK BR. 4981,
b) -88. Udio prava građenja: 72/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-88) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1, Z.U. 15817 k.o. Split, „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 12, u podrumu 1, ukupne površine 71,83 m2, PODULOŽAK BR. 4988,

c) -93. Udio prava građenja: 33/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-93) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1, Z.U. 15817 k.o. Split, „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 16, u podrumu 1, ukupne površine 33,11 m², PODULOŽAK BR. 4993,

d) -94. Udio prava građenja: 33/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-94) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1, Z.U. 15817 k.o. Split, „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 17, u podrumu 1, ukupne površine 33,25 m², PODULOŽAK BR. 4994,

e) -101. Udio prava građenja: 32/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-101) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1, Z.U. 15817 k.o. Split, „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 26, u podrumu 1, ukupne površine 31,93 m², PODULOŽAK BR. 5001,

f) -102. Udio prava građenja: 33/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-102) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1, Z.U. 15817 k.o. Split, „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 27, u podrumu 1, ukupne površine 33,25 m², PODULOŽAK BR. 5002, za prodajnu cijenu od 181.037,94 kn.

g) -114. Udio prava građenja: 58/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-114) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1, Z.U. 15817 k.o. Split, „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 39, u prizemlju, ukupne površine 58,11 m², PODULOŽAK BR. 5014 a).

II. Određuje se brisanje uknjižbe prava zalogu upisano u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Splitu, ZU 15187 k.o. Split, pod brojem:

Z-7506/07 (Z-3130/2017) - pravo zalogu u iznosu od dvamilijunašestotisuća eura u kunsjoj protuvrijednosti sa nuzgredicama

Z-7508/07 (Z-3130/2017) - pravo zalogu u iznosu od dvamilijunapetstotisuća eura u kunsjoj protuvrijednosti sa nuzgredicama, i u odnosu na nekretnine oznake:

a)- Udio prava građenja: 34/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-118) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 43, u prizemlju, ukupne površine 33,91 m², PODULOŽAK BR. 5018, Z.U. 15817 k.o. Split,

b)- 125. Udio prava građenja: 34/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-125) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom prodajnog prostora br. 50, u prizemlju, ukupne površine 33,25 m², PODULOŽAK BR. 5025, Z.U. 15817 k.o. Split

c)- 162. Udio prava građenja: 46/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-162) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 18, na I. katu, ukupne površine 46,39 m², PODULOŽAK BR. 5062, Z.U. 15817 k.o. Split,

d)- 163. Udio prava građenja: 46/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-163) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 19, na I. katu, ukupne površine 45,39 m², PODULOŽAK BR. 5063, Z.U. 15817 k.o. Split,

e)- 165. Udio prava građenja: 46/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-165) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 21, na I. katu, ukupne površine 45,39 m², PODULOŽAK BR. 5065, Z.U. 15817 k.o. Split,

f)- 167. Udio prava građenja: 46/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-167) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 23, na I. katu, ukupne površine 45,39 m², PODULOŽAK BR. 5067, Z.U. 15817 k.o. Split.

III. Odbija se prijedlog predlagatelja GARAŽA FIRULE d.o.o., OIB: 16151275483, Split, Sukoišanska 43., od 9.siječnja 2024., za brisanjem zabilježbi:

Z-45986/2018 - ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI NIŠTETNOSTI ZAPRIMLJENA PRED TRGOVAČKIM SUDOM U SPLITU DANA 07. PROSINCA 2018. GODINE POD POSLOVNIM BROJEM P-687/2018,

Z-9615/2020 - ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI NIŠTETNOSTI ZAPRIMLJENA PRED TRGOVAČKIM SUDOM U ZAGREBU, POD POSLOVNIM BROJEM P-491/20 11.03.2020.

IV. Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split će nakon pravomoćnosti rješenja provesti brisanje zabilježbe iz točke I. i II. izreke.“

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-1072 od 14. ožujka 2022. je riješeno:

„I. Ispravlja se i dopunjuje rješenje o dosudi ovog suda 1.St-159/2014-881 od 4. ožujka 2021. koje se odnosi na nekretninu: 148. Udio prava građenja: 127/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-148) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom uredskog prostora br. 4, na I. katu, ukupne površine 126,70 m², PODULOŽAK BR. 5048, ZU 15817 k.o. Split, u točki IV. izreke, tako da se pored navedenih brisanja zabilježbi u zemljišnoj knjizi u odnosu na nekretninu iz točke I. rješenja o dosudi, dodaje i brisanje zabilježbi: Z-9472/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja GOLD STARS j.d.o. Split, radi zabilježbe spora. Z-12453/2020 - ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Ane Baus, Split, Biogradska 6, izjavljenog protiv rješenja ovog suda br. Z-3130/17 od 05. veljače 2020. Z-12858/2021 - ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, predlagatelja GOLD STARS j.d.o. Split, Put Sirobuje 51A, izjavljenog protiv rješenja ovog suda poslovni br. Z-9472/2020 od 23. ožujka 2021. godine.

II. Odbija se prijedlog predlagatelja i kupca ADRIATIC ASSETS d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, za brisanjem zabilježbe: Z-9615/2020 - ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI NIŠTETNOSTI ZAPRIMLJENA PRED TRGOVAČKIM SUDOM U ZAGREBU, POD POSLOVNIM BROJEM P-491/20 11.03.2020.

IV. Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split će nakon pravomoćnosti rješenja provesti brisanje zabilježbe iz točke I. i II. izreke.

1.1. Prema obrazloženju, zabilježba spora je prema odredbi čl. 86. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19; dalje: ZZK) upis koji ima učinak da pravomoćna presuda djeluje i protiv osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zk sudu, a briše se po prijedlogu predlagatelja ili

po službenoj dužnosti nakon proteka roka od 10 godina od kada je bila dopuštena, radi čega je sud odbio prijedlog predlagatelja GARAŽA FIRULE d.o.o., OIB 16151275483, Split, Sukoišanska 43, za brisanje zabilježbi spora koje se odnose na prodane nekretnine, pod brojem Z-45986/2018 i Z-9615/202.

2. Predlagatelj Garaža Firule d.o.o. je podnio pravovremenu žalbu protiv točke III. izreke rješenja Trgovačkog suda u Splitu iz svih propisanih razloga, navodeći u bitnom kako je sud ponovno propustio na pravilan način primijeniti relevantne odredbe Ovršnog zakona i Zakona o zemljišnim knjigama te de facto ukazao na potpuno nerazumijevanje predmetnih odredbi i pravnog osnova predlagateljevog zahtjeva iako je detaljno elaboriran. Iz sadržaja spisa, kao i samog zemljišnoknjižnog upisa, neprijeporno proizlazi kako sporovi zabilježeni u odnosu na predmetne nekretnine pod brojem zemljišnoknjižnog upisa Z-45986/2018 i Z-9615/2020 predstavljaju sporove radi utvrđenja ništetnosti sporazuma o založnom pravu i određivanju brisanja založnih prava. Dakle, iz citiranih odredbi Ovršnog zakona na jasan način proizlazi da se prilikom dosude nekretnine mora odrediti brisanje zabilježbi sporova, dok se same tražbine za koje su u zemljišnim knjigama upisane zabilježbe sporova – namiruju kao tražbine uz raskidni uvjet. Sud je morao rezervirati i u sudski depozit položiti iznos potreban za namirenje takve tražbine – to upravo iz razloga što se zabilježba spora o istoj briše, pa se ne može ostvarivati kao u slučaju kada nema rješenja o dosudi. Osim što izostaje obrazloženje zbog čega se u konkretnom slučaju nisu primijenile odredbe čl. 121. i čl. 122. Ovršnog zakona, prvostupanjski sud na pogrešan način tumači i primjenjuje odredbe Zakona o zemljišnim knjigama. Ukazuje na odredbe čl. 86. i 96. ZZK-a te odluke Županijskog suda u Varaždinu poslovni broj GŽ Zk 279/2019-2 od 9. kolovoza 2019. i GŽ Zk 555/2018-2 od 30. svibnja 2019. Predložio je preinačenje, podredno ukidanje pobijanog dijela rješenja i vraćanje sudu na ponovno postupanje.

3. Žalba predlagatelja nije osnovana.

4. Ispitavši pobijani dio rješenja na temelju odredbe iz čl. 365. i 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 70/19, 80/22 i 114/22; dalje: ZPP) i čl. 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17 i 36/22), u granicama razloga navedenih u žalbi i pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj je sud utvrdio da je pravilan i zakonit.

5. Nakon prodaje nekretnine stečajnog dužnika prvostupanjski je sud donio rješenje o dosudi i brisanju zabilježbi prava zalogu, dok je odbio brisati navedene zabilježbe sporova.

6. Zabilježba spora je 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 stigao zk sudu, a briše se po prijedlogu predlagatelja ili po službenoj dužnosti nakon proteka roka od 10 godina od kada je bila dopuštena (čl. 86. i 89. ZZK-a). Prema tome, sud ne može odrediti brisanje sporova koji nisu okončani niti je od upisa zabilježbi sporova proteklo 10 godina. U konkretnom slučaju riječ je o dvije

zabilježbe spora, Z-45986/18 se odnosi na parnicu koja se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu poslovni broj P-687/18 i Z-9615/20, koja se odnosi na parnicu pred Trgovačkim sudom u Zagrebu poslovni broj P-491/20. Od upisa zabilježbi nije proteklo 10 godina.

7. Člankom 108. st. 1. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12 do 73/17; dalje: OZ) propisano je da će sud u rješenju o dosudi nekretnine odrediti da se nakon pravomoćnosti tog 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 koji prestaju njenom prodajom. U stavku 2. propisano je da ako su se kupac i osobe čija bi prava na nekretnini njezinom prodajom trebala prestati (čl. 86. i 87. OZ-a) sporazumjeli da će njihova prava ostati na nekretnini i nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi (čl. 86. i 87. OZ-a) 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 st. 1. istog članka. Članak 86. OZ-a govori o založnim pravima koja prestaju prodajom, a čl. 87. OZ-a o stvarnim služnostima, stvarnim teretima i pravu građenja koji ne prestaju prodajom nekretnine. Zabilježba spora se ne spominje u navedenoj odredbi.

8. Ovaj sud prihvaća ocjenu prvostupanjskog suda izraženu u pobijanom rješenju (u odnosu na točke III. izreke) odnosno odbijanje prijedloga za brisanje upisa zabilježbe spora, jer je sukladna navedenim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama i Ovršnog zakona i sudskoj praksi ovoga suda. Odluke na koje se poziva žalitelj nisu donesene u identičnim slučajevima i ne mogu se primijeniti na ovaj predmet. Neosnovanima ovaj sud nalazi i žalbene navode o međusobnom odnosu odredaba Ovršnog zakona i Zakona o zemljišnim knjigama, imajući u vidu kogentnu odredbu o uvjetima za brisanje zabilježbe spora. Međutim, žalitelju preostaje obraćanje zemljišno-knjižnom sudu sa zahtjevom za brisanje zabilježbi, ukoliko su predmetne parnice pravomoćno okončane.

9. Slijedom navedenog valjalo je primjenom odredbe čl. 380. t. 2. ZPP-a odbiti žalbu predlagatelja kao neosnovanu i potvrditi rješenje suda prvog stupnja u pobijanoj točki III. njegove izreke.

Zagreb, 18. travnja 2024.

Predsjednica vijeća
Jagoda Crnokrak

Broj zapisa: **9-30866-71935**

Kontrolni broj: **0a237-c5c0e-d9982**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Jagoda Crnokrak, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.