

Odvjetnički ured **Maja Buhin**



odvjetnica **Maja Buhin, mag.iur.**
kneza Borne 14, 10 000 Zagreb

tel: 01/551-4487 mob: 095/51-61-752
@: odvjetnica.maja.buhin@gmail.com
oib: 41221802880
Iban: HR5123400091160457841

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Posl.Br: ST-110/2022-208

Stečajni Dužnik: CENTAR d.o.o. u stečaju, Zadar, Put Murvice 12, OIB:43520751276
kojeg zastupa stečajna upraviteljica Ivanka Bosotina iz Zadra

Podnositelj/kupac: RD CONCEPT doo, Zagreb, Druge Poljanice 8, OIB: 65163079683
zastupan po direktoru Tomislavu Rosiću, Zagreb, Vugrinka 34

zastupani po odvjetnici Maji Buhin iz Zagreba, Kneza Borne 14

OBAVIJEST O UPLAĆENOJ KUPOVINI I PRIJEDLOG ZA BRISANJEM TERETA TEMELJEM ČL.126. OVRŠNOG ZAKONA

1. Podnositelj/kupac je temeljem rješenja o dosudi St-110/2022-208 i temeljem ispravka rješenja o dosudi St-110/2022-218 stekao pravo vlasništva nad posebnim dijelovima nekretnine sagrađenim na kat. čest. 4933/3, DONJI BILIG, ukupne površine 6738 m², od toga dvorište površine 2507 m² i zgrada mješovite uporabe, Zadar, Put Murvice 12B, 12A, 12C, 12, 12D, površine 4231 m² upisana u zk. ul. 17490 k.o. Zadar – garažna parkirna mjesta koja čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu i koja su namijenjena za formiranje javne garaže, s time da se dio parkirnih mjesta nalazi u zajedničkoj garaži, dio u natkrivenom dijelu okoliša zgrade, a dio u nenatkrivenom dijelu okoliša zgrade i to slijedeći posebni dijelovi nekretnine: E 261-264, E 270-274, E 277-280, E 293-298, E 323-341, E 358-389.

Dokaz: uvid u rješenje o dosudi i ispravak rješenja o dosudi

Podnositelj/kupac je u ostavljenom roku dana 20.06.2023. godine uplatio ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 355.657,78 Eura.

Dokaz: potvrda o uplati kupovine

2. Uvidom u zemljišne knjige za prethodno opisane nekretnine vidljivo je kako je Sud propustio brisati sva prava i terete koji prestaju prodajom te podnositelj/kupac temeljem čl.126. Ovršnog zakona podnosi ovaj prijedlog za brisanjem slijedećih zaostalih prava i tereta na nekretnini opisanoj pod točkom 1. ovog podneska, sve uz obrazloženje kako slijedi:

a) Zaprimljeno 17.02.2022.g. pod brojem Z-4507/2022

ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju čl. 90. st. 1., Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19) zabilježuje se pokretanja ovršnog postupka koji se vodi kod Općinskog

suda u Zadru, pod poslovnim brojem Ovr-146/2022, radi uknjižbe založnog prava, na prijedlog EL TIM d.o.o., OIB: 98683714125, Zadar, Benka Benkovića 22, kao predlagatelja osiguranja c/a Centar d.o.o., OIB: 43520751276, Put Murvice 12, 23000 Zadar, kao protivnika osiguranja.

b) Zaprimljeno 10.12.2021.g. pod brojem Z-34721/2021

ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE OVRHOVODITELJA FINACIJSKA AGENCIJA, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 70, OIB: 85821130368, KLASA: 150-07/21-02/1 06.12.2021, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U ZADRU, POSLOVNI BROJ: 85: OVR-929/2021-2 07.12.2021, zabilježuje se ovrha koja se vodi pred Općinskim sudom u Zadru pod posl. brojem: 85: Ovr-929/2021-2, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Financijska agencija, OIB: 85821130368, Ulica grada Vukovara 70, 10000 Zagreb, iz iznosa dobivenog prodajom te uplatom na ovrhovoditeljev račun.

c) Zaprimljeno 15.09.2021.g. pod brojem Z-25286/2021

ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, TUŽBA, Temeljem prijedloga predlagatelja Nevena Ivkovića, OIB: 00792385695 i čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19), zabilježba pokretanja postupka kod Trgovačkog suda u Zadru radi određivanja privremene mjere.

Naime, čl. 87. st.1 i 2. Ovršnog zakona propisano je kako stvarne služnosti, stvarni tereti i pravo građenja na nekretnini **ne prestaju** prodajom nekretnine. Također, prodajom nekretnine ne prestaju ni osobne služnosti koje su u zemljišnoj knjizi upisane prije prava radi čijega se namirenja ovrha provodi.

Nadalje, čl.108.st.1. Ovršnog zakona propisano je kako će Sud u rješenju o dosudi nekretnine 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.**

Slijedom navedenog, temeljem čl.87.st.1. Ovršnog zakona jasno je propisano što **ne prestaje** prodajom nekretnine, a čl.108.st.1. Ovršnog zakona propisano je kako je **sud dužan brisati sva prava i terete koji prestaju** prodajom nekretnine, tj. sva prava i terete koji nisu navedeni u čl.87.st.1. Ovršnog zakona.

U odnosu na zabilježbu privremene mjere osiguranja zabranom otuđenja i opterećenja, upisana zabilježba privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja prema čl.345.st.5. Ovršnog zakona ima učinak u tome što predlagatelj osiguranja može predložiti **ovrhu radi naplate svoje tražbine kad ona postane ovršna** na nekretnini uknjiženoj u zemljišnoj knjizi ili na pravu uknjiženom na nekretnini, na koje se zabrana odnosi, **bez obzira na to što je poslije te zabrane treća osoba na temelju dobrovoljne raspoložbe protivnika osiguranja stekla i uknjižila u zemljišnu knjigu neko svoje pravo.**

Slijedom navedenog, sasvim je jasno kako je tražbina predlagatelja osiguranja prema čl.345.st.5. Ovršnog zakona **uvjetna tražbina (uvjetni teret)** – tj. nastati će tek onda kada i ako u postupku u povodu kojeg je određena bude donesena pravomoćna presuda protiv ovršenika.

U odnosu na navedeno, čl. 122.st.2. Ovršnog zakona izričito navodi kako se **tražbina** za koju je u zemljišnoj knjizi upisana zabilježba spora radi brisanja založnoga prava **ili zabilježba o drugom sporu** namiruje se na način na koji se **namiruje tražbina uz raskidni uvjet**.

U odnosu na uvjetne tražbine, čl.121. Ovršnog zakona propisuje kako će se **iznos uvjetne tražbine koja je osigurana založnim pravom izdvojiti i staviti u sudski, odnosno javnobilježnički polog i isplatiti kad se odgodni uvjet ispuni ili kad bude sigurno da se raskidni uvjet neće ispuniti**.

3. Kupac u prilogu ovog podneska dostavlja sudsku praksu u identičnom pravnom predmetu, a u kojem je Županijski sud u Rijeci u predmetu Gž Ovr 91/2016-2 zaključio:

„Protivno žalbenim navodima Republike Hrvatske pravilno je sud prvog stupnja postupio kada je u postupku dosude nekretnine odredio brisanje zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine upisane rješenjem posl. br. Z-6944/09, dana 17. studenog 2009. god., prije zabilježbe pokretanja i određivanja ovrhe na predmetnoj nekretnini.

Učinak zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine ili stvarnih prava izrečene ovdje ovršeniku je da predlagatelj te mjere može predložiti ovrhu radi naplate svoje tražbine kad ona postane ovršna, na toj nekretnini, bez obzira na to što je poslije te zabrane treća osoba na temelju dobrovoljne raspoložbe protivnika osiguranja stekla i uknjižila u zemljišnim knjigama neko svoje pravo. (čl. 297. st. 5. OZ-a).

Tom mjerom štiti se predlagatelj osiguranja od dobrovoljnog otuđenja i opterećenja nekretnine protivnika osiguranja, ovdje ovršenika, trećim osobama, ali ne i od prisilnog namirenja iz vrijednosti te nekretnine.

Stoga se učinak te mjere ne bi mogao odnositi na kupca koji je u postupku dosude isplatom kupovnine stekao predmetnu nekretninu.

*Iako odredbama Ovršnog zakona nije izričito propisano na koji način postupiti sa upisanim zabilježbama zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine u postupku dosude, (čl. 81. i 82. OZ-a) odnosi se na brisanje založnog prava te osobnih i stvarnih služnosti, tereta i prava građenja) **valja utvrditi da se takva zabilježba briše jer je prijenosom nekretnine na treću osobu po drugoj osnovi, a ne pravnim poslom, prestao njezin pravni učinak.***

Stoga su žalbeni navodi Republike Hrvatske kojima se na drugačiji način tumači smisao i svrha zabilježbe zabrane otuđenja u cijelosti neosnovani. “

Dokaz: sudska praksa ŽS RI Gž Ovr 91/2016-2

4. Nadalje, kupac također dostavlja u prilogu praksu u identičnom predmetu koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, Posl.br: St-5664/2016-172 u kojem je vidljivo kako je Suda naknadnim rješenjem brisao identičnu zabilježbu, potvrdivši time prethodan pravni stav.

Dokaz: sudska praksa TS ZG Posl.br: St-5664/2016-172

5. Zaključno, podnositelj/kupac predlaže sudu da temeljem čl.126. Ovršnog zakona odredi brisanje prethodno navedenih prava i tereta.

U Zagrebu, 10.07.2023. god.

RD CONCEPT po pun: