

U Umagu, 20. lipnja 2024. g.
Broj:PS-35/2024

**Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3**

Posl.br. St-220/2017

**podredno putem Trgovačkog suda u Rijeci
Visokom trgovačkom sudu u Zagrebu**

NA POSL. BROJ: St-220/2017

STEČAJNI DUŽNIK:

ŠARE d.o.o., u stečaju Omišalj, Bjanižov 19, OIB: 11799343691

RAZLUČNI VJEROVNIK I KUPAC NEKRETNINE:

ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d., Umag, Ernesta Miloša 1, OIB 65723536010 koju zastupa
Predsjednik Uprave: Miro Dodić, dipl. oec.

Zahtjev za ispravak/dopunu Rješenja o dosudi posl.br. St-220/2017-221

podredno

ŽALBA RAZLUČNOG VJEROVNIKA I KUPCA NEKRETNINE

I.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. St-220/2017-221 od 14. lipnja 2024. godine nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, Zemljišnoknjižni odjel Krk, kč. br. 1368/7 u naravi kuća površine 114 m² upisana u ZK uložak broj 2889 Katastarska općina Omišalj i to posebni dijelovi nekretnine:

1. suvlasnički dio: 33/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO E-1- stan broj 1 (dvosoban stan sa dnevnim boravkom) u prizemlju, orijentacije zapad-istok, označen crvenom bojom, a sastoji se od hodnika sa 3,66 m², kuhinje+blagovaone+dnevnog boravka sa 17,95 m², sobe sa 9,80 m², sobe sa 7,70 m², kupaone sa 3,91 m², kupaone sa 4,70 m², ukupne netto površine od 47,72 m²,
 2. suvlasnički dio: 29/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO E-2 stan br. 2 (trosoban stan sa dnevnim boravkom) u prizemlju, orijentacije zapad sjever-istok-jug, označen zelenom bojom a sastoji se od hodnika sa 3,66 m², kuhinje+blagovaone+dnevnog boravka sa 17,95 m², sobe sa 9,80 m² sobe sa 7,70m², kupaone sa 3,91 m², ukupne netto površine od 43,02 m²,
 3. suvlasnički dio: 38/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO E-3 Prostor br.3 u potkrovlju, orijentacije zapad sjever-istok-jug označeno ljubičastom bojom, a sastoji se od prostora (45,77+45,77x0,2) sa 54,92 m²
- dosuđene su Kupcu nekretnine Istarskoj kreditnoj banci Umag d.d. za iznos od 108.832,71 EUR te je određeno na Kupac nekretnine nije dužan položiti kupovninu s obzirom da ona iznosi manje od njegove ovršne tražbine.

II.

Točkom IV. predmetnog Rješenja određeno je brisanje zemljišnoknjižnih upisa koji prestaju prodajom nekretnine stečajnog dužnika i to sljedećih upisa:

- zabilježbe otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom upisane na navedenim nekretninama Rješenjem posl.br. Z-46864/2017;
- zabilježbe rješenja o prodaji nekretnine upisane na navedenim nekretninama Rješenjem posl.br. Z-7493/2023;
- založnog prava upisanog na navedenim nekretninama Rješenjem posl.br. Z- 6156/08 u korist Razlučnog vjerovnika Istarske kreditne banke Umag d.d. na temelju Ugovora o kreditu broj: 9601000293 od 30. 09. 2008. u iznosu od 750.000,00 kn s kamatom u iznosu od 8,50% godišnje, promjenjiva, ostale eventualne troškove,
- založnog prava upisanog na navedenim nekretninama Rješenjem posl.br. Z-2707/12 u korist Republike Hrvatske na temelju rješenja Općinskog suda u Krku od 5.ožujka 2012. posl.broj Ovr-372/11 u ovršnom predmetu predlagatelja osiguranja, Republike Hrvatske, zastupano po ODO u Rijeci, protiv protivnika osiguranja "Šare" d.o.o. Omišalj, Bjanižov 19, u iznosu od 227 981,23 kn (glavnica u visini od 206 305,62 kn i kamate u visini od 21 675,61 kn) sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos od 200.305,62 kn od dana 19. svibnja 2011. i na iznos od 1000,00 kn od dana 15. studenog 2010. sve do isplate po stopi od 14% a u slučaju daljnje promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 postotnih poena, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 2500,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom, uz zabilježbu ovršivosti.

III.

Nadalje, istom točkom IV. Rješenja o dosudi određeno je da se nalaže Općinskom sudu u Crikvenici zemljišnoknjižni odjel Krk izvršiti brisanje u izreci Rješenja navedenih zabilježbi i tereta koji prestaju prodajom nekretnine, te uknjižbu prava vlasništva u korist Kupca nekretnine na navedenoj nekretnini na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde suda da je kupac nekretnine položio trošak unovčenja.

Prvostupanjski sud je sukladno članku 108. stavak 1. Ovršnog zakona u točki IV. predmetnog Rješenja o dosudi odredio da se brišu prava i tereti koji prestaju prodajom nekretnine, međutim, očitom omaškom prvostupanjski sud je propustio odrediti brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnine.

IV.

Razlučni vjerovnik i Kupac Nekretnine ovime predlaže da naslovni sud ispravi / dopuni Rješenje o dosudi u točki IV. Rješenja na način da odredi i naloži zemljišnoknjižnom sudu brisanje svih prava i tereta koje prestaju prodajom nekretnine.

Naime, prodajom nekretnine iz Točke I prestaju sva prava i tereti upisani na tim nekretninama slijedom čega je prvostupanjski sud uz prava i terete navedene u Rješenju, treba odrediti i brisanje sljedećih prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnine:

- Rješenjem posl.br. Z-2043/10 upisane zabilježbe odbijenog prijedloga za ovrhu na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. XV/I Ovr-545/2010-2 od 07. travnja 2010. g., ovrhovoditelja Coca - Cola HBC Hrvatska d.o.o. Zagreb,
- Rješenjem posl.br. Z-3473/14 upisane zabilježbe spora upisane temeljem tužbe zaprimljene na Općinskom sudu u Krku pod br. P-393/14 u pravnoj stvari tužitelja Šare Nede iz Omišlja, Bjanižov 19 (oib 84741311204) c/a tuženih Šare Martin, Omišalj, Bjanižov 19 i Šare d.o.o, Omišalj, Bjanižov 19, radi utvrđenja bračne stečevine i izdavanja tabularne isprave,
- Rješenjem posl.br. Z-1765/11 upisane zabilježbe odbijenog prijedloga za zabilježbu ovrhe ovrhovoditelja Centar Banka d.d. Zagreb, Amruševa 6 OIB 89296739230, temeljem prijedloga za ovrhu Ovr-97/11,
- Rješenjem posl.br. Z-2951/12 uknjižene osobne služnosti uknjiženih u korist ŠARE MARTA , OMIŠALJ, BJANIŽOV 19, ŠARE LUKA, OMIŠALJ, BJANIŽOV 19 i ŠARE NEDA , OMIŠALJ, BJANIŽOV 19 temeljem presude na temelju priznanja posl.br. P-568/2011-5 od 14. studenoga 2011.g.
- Rješenjem posl.br. Z-6190/2023 uknjiženog založnog prava u korist COCA-COLA HBC HRVATSKA - DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PRODAJU I DISTRIBUCIJU BEZALKOHOLNIH PIĆA, OIB: 00228269289 temeljem RJEŠENJA OVR-436/2019 17.10.2019, RJEŠENJE GŽ OVR-121/2020 08.07.2021, radi

osiguranja tražbine u iznosu od 317.959,21 kn, kao i zateznih kamata dospjelih na ovaj iznos do 23. studenog 2017. godine u ukupnom iznosu od 367.995,75 kn,
- Zabilježbe spora koju će sud (eventualno) upisati u predmetu posl.br. Z-6769/2024 za koju još uvijek nije doneseno Rješenje povodom prijedloga Nede Šare.

O razlozima zbog kojih bi prvostupanjski sud trebao dopuniti Rješenje St-220/2017 u nastavku.

V.

Ukoliko naslovni sud smatra da prilikom donošenja predmetnog Rješenja o dosudi nije došlo do omaške u točki IV. Rješenja, tada je sud očito pogrešno utvrdio činjenično stanje i pogrešno primjenio materijalno pravo te se u tom slučaju ovaj Podnesak Razlučnog vjerovnika i Kupca nekretnine ima smatrati Žalbom protiv predmetnog Rješenja i to zbog pogrešne primjene materijalnog prava i pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja te Razlučni vjerovnik i Kupac nekretnine predlaže da Visoki trgovački sud preinači pobijano Rješenje ili da ukine pobijano Rješenje i vrati predmet prvostupanjskom sudu radi ponovnog odlučivanja.

Sukladno članku 247. stavak 1. Stečajnog zakona nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

Ovaj postupak prodaje nekretnine se vodio radi namirenja tražbine Razlučnog vjerovnika i Kupca nekretnine radi čijeg je osiguranja naplate upisana hipoteka na prodanim nekretninama na temelju Rješenja posl.br. Z-6156/08 pod C-1.1. koja je prva u prvenstvenom redu namirenja.

Člankom 86. Ovršnog zakona određeno je da se u ovršnom postupku namiruju svi založni vjerovnici, pa i oni koji nisu predložili ovrhu, te da sva založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti Rješenja o dosudi nekretnine kupcu pa makar založni vjerovnici nisu u potpunosti namireni. U tom smislu, osim založnih prava upisanih u korist Istarske kreditne banke Umagd d.d i založnog prava upisanog u korist Republike Hrvatske za koje je Rješenjem o dosudi izričito navedeno da se imaju brisati, prvostupanjski sud je trebao odrediti i naložiti brisanje i založnog prava upisanog u korist Coca Cola HBC Hrvatska d.o.o., ali i zabilježbi odbijenih prijedloga za ovrhu kojima se isključivo stječe pravo na eventualno sudjelovanje u namirenju iz prodajne cijene nekretnine.

Člankom 87. Ovršnog zakona određeno je da prodajom nekretnine prestaju osobne služnosti upisane na nekretnini nakon prava radi čijeg se namirenja provodi ovrha. Kako su sve osobne služnosti doživotnog uživanja na predmetnim nekretninama upisane temeljem Rješenja posl.br. Z-2951/12 upisane nakon založnog prava uknjiženog u korist Razlučnog vjerovnika i Kupca nekretnine koje je založno pravo upisano Rješenjem posl.br. Z- 6156/08 i radi čijeg namirenja se i provodio postupak prodaje nekretnine (ali i drugih založnih prava upisanih na nekretnini), tako i navedene osobne služnosti prestaju prodajom nekretnine te je njihovo brisanje trebalo odrediti u pobijanom Rješenju o dosudi.

Nadalje, naslovni sud je trebao odrediti i brisanje zabilježbe spora upisane Rješenjem posl.br. Z-3473/14, kao i zabilježbe spora koju će sud (eventualno) upisati u predmetu posl.br. Z-6769/2024 temeljem prijedloga o kojem u ovom trenutku zemljišnoknjižni sud nije još odlučio.

Naime, zabilježba spora nema značaj stjecanja bilo kakvog prava, a osobito nema značaj stjecanja prava prema razlučnim vjerovnicima koji su svoje založno pravo stekli prije upisa zabilježbe spora, ni prema kupcu koji je kupio nekretninu u ovršnom ili stečajnom postupku, slijedom čega je prvostupanjski sud trebao u pobijanom rješenju o dosudi odrediti i brisanje tih zabilježbi.

Zabilježbe spora su upisane Rješenjem pod brojem: Z-3473/14 odnosno Z-6769/2024 i to nakon upisa založnog prava u korist Razlučnog vjerovnika – Kupca nekretnine koje je upisano Rješenjem pod brojem: Z-6156/08. Tražbina za koju je u zemljišnoj knjizi upisana zabilježba spora se stoga nikako ne bi mogla namiriti u stečajnom postupku, a ako je ta tražbina zahtjev za utvrđenje prava vlasništva nekretnine ne bi se mogla ostvariti ni prema kupcu jer bi nekretnina bila prodana u stečajnom postupku radi namirenja tražbine

založnog/razlučnog vjerovnika čak i uslučaju da je tužitelj u sporu u međuvremenu bio upisan kao vlasnik budući da je založno pravo upisano prije zabilježbe spora.

Tako i Županijski sud u Puli u Odluci Gž Ovr-16/2020 od 27.01.2020. (u prilogu).

Sukladno čl.96 st.2. Zakona o zemljišnim knjigama nakon zabilježbe dosude, prava će se moći steći daljnjim upisima protiv dosadašnjeg vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak. Ta odredba je *Lex specialis* u odnosu na odredbu čl.86.st.2. Zakona o zemljišnim knjigama kojom je propisano da zabilježba spora ima učinak da pravomoćna presuda donesena povodom tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava pošto je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu. Obje parnice radi kojih su upisane zabilježbe spora na nekretninama iz Točke I. vode se prema dosadašnjem vlasniku.

U zemljišnoj knjizi pod brojem Z-9895/2024 na predmetnoj nekretnini je dana 14. lipnja 2024. godine izvršen upis zabilježbe dosude, a člankom 96. stavak. 2. Zakona o zemljišnim knjigama je propisano da će se nakon zabilježbe dosude moći prava steći daljnjim upisima protiv dosadašnjeg vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak. Sama zabilježba spora nema značaj stjecanja prava, već je u funkciji stvaranja pretpostavki da se neka prava mogu steći pod određenim uvjetima iz čega proizlazi da sve dok je rješenje o dosudi na snazi, ono onemogućava učinak zabilježbe i potrebno ju je brisati. Tako i Županijski sud u Varaždinu u odlukama Gž Zk-555/2018-2 od 30.05.2019.g i Gž Zk-279/2019 od 09.08.2019. (u prilogu).

Slijedom navedenog Razlučni vjerovnik i Kupac nekretnine predlaže da Visoki trgovački sud preinači pobijano Rješenje na način da odredi brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnine iz Točke I, i to:

- zabilježbe otvaranja stečajnog postupka upisane Rješenjem posl.br. Z-46864/2017
 - zabilježbe rješenja o prodaji nekretnine upisane Rješenjem posl.br.Z-7493/2023;
 - založnog prava upisanog Rješenjem posl.br. Z- 6156/08 u korist Razlučnog vjerovnika Istarske kreditne banke Umag d.d.
 - založnog prava upisanog na navedenim nekretninama Rješenjem posl.br. Z-2707/12 u korist Republike Hrvatske
 - zabilježbe odbijenog prijedloga za ovrhu upisane Rješenjem posl.br. Z-2043/10
 - zabilježbe spora upisane Rješenjem posl.br. Z-3473/14,
 - zabilježbe odbijenog prijedloga za zabilježbu ovrhe upisane Rješenjem posl.br. Z-1765/11
 - osobnih služnosti doživotnog uživanja uknjiženih u korist ŠARE MARTA, OMIŠALJ, BJANIŽOV 19, ŠARE LUKA, OMIŠALJ, BJANIŽOV 19 i ŠARE NEDA , OMIŠALJ, BJANIŽOV 19 Rješenjem posl.br. Z-2951/12
 - Založnog prava upisanog u korist COCA-COLA HBC HRVATSKA - DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PRODAJU I DISTRIBUCIJU BEZALKOHOLNIH PIĆA, OIB: 00228269289 Rješenjem posl.br. Z-6190/2023,
 - Zabilježbe spora koju će sud (eventualno) upisati u predmetu posl.br. Z-6769/2024 za koju još uvijek nije doneseno Rješenje povodom prijedloga Nede Šare,
- ili da ukine pobijano Rješenje i vrati predmet prvostupanjskom sudu radi ponovnog odlučivanja uz uputu da je sukladno članku 108. stavak 2. Ovršnog zakona Rješenjem o dosudi potrebno odrediti da se brišu sva prava i tereti koji prestaju prodajom nekretnine.

Razlučni vjerovnik i Kupac nekretnine
ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d.
Miro Dodić, predsjednik Uprave

