

JURE GRBAVAC

ODVJETNIK

Poljička cesta 20b, 21000 SPLIT; mob: 091 449 9098; email: info@uredgrbavac.hr; OIB: 62732061746

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sukoišanska 6, Split

ZA VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

Broj predmeta: St-159/14-1073

STEČAJNI DUŽNIK: ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju; OIB: 75237018400

PODNOŠITELJ: Jure Grbavac iz Splita, Rooseveltova 36; OIB: 62732061746;

ŽALBA

na rješenje naslova St-159/14-1073 od dana 14.03.2022.

elektronski + prilozi

U stečajnom postupku broj gornji Adriatic Assets d.o.o. je kao kupac/razlučni vjerovnik stekao nekretninu temeljem rješenja o dosudi. Predmetnu nekretninu je potom prodao podnositelju ujedno ga ovlašćujući na zastupanje u ovom postupku. Dakle, pravni interes podnositelja proizlazi i iz ovlaštenja razlučnog vjerovnika, ali i iz činjenice da je on vlasnik nekretnine.

DOKAZ: preslika ugovora o kupoprodaji; uvid u spis predmeta;

I/ Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi na osnovu kojeg je prednik podnositelja stekao nekretninu, stečajni sud je temeljem članka 126. Ovršnog zakona donio pobijano „dopunsko“ rješenje o dosudi od 14.03.2022. godine, kojim je u točki I odredio koja se prava i tereti brišu s predmetne nekretnine iz zemljišne knjige. Međutim, točkom II istog rješenja sud je odredio da se **ne briše zabilježba spora** (Z-9615/20), koju odluku podnositelj drži nezakonitom te ju pobija se iz svih propisanih razloga, **prilažući ovoj žalbi odluke sudske prakse** (objavljene na mrežnim stranicama VSRH-a) koje potvrđuju sve njegove navode.

DOKAZ: sve odluke na koje se podnositelj u nastavku poziva; stručni članak;

Prije svega se naglašava kako je pobijanom odlukom sud u potpunosti zanemario činjenicu kako je založno pravo prednika podnositelja na predmetnoj nekretnini bilo upisano **prije svih** drugih zemljišnoknjižnih upisa, ali i činjenicu **kako su i zabilježba stečaja i zabilježba ovrhe** bile upisane PRIJE zabilježbe spora koju sud odbija brisati!

Koliko je cijela situacija apsurdna najbolje svjedoči činjenica da je isti sud nakon što je prvotnim rješenjem o dosudi **naložio brisanje prava zaloga** (Z-7584/04, 7506/07), pobijanom dopunom tog istog rješenja **odredio da ostaje upisana zabilježba spora u pogledu istog tog izbrisanog založnog prava!!!** Stoga bi za slučaj provedbe ovih rješenja u zemljišnoj knjizi imali situaciju u kojoj bi bila vidljiva zabilježba spora na knjižnom pravu koje **ne postoji!** A notorno je da se svaka zabilježba pa tako i zabilježba spora mora odnositi na neko knjižno pravo jer sukladno članku 86. st.1. ZZK: „*zabilježba spora je upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnoga prava vodi pred sudom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava.*“

Nadalje, Ovršnim zakonom je izričito propisano koja se prava i tereti prilikom dosude NE brišu (članak 86. i 87. OZ-a), a među njima **nema** zabilježbe spora – što je i logično jer ona nije ni pravo ni teret već samo pretpostavka za eventualno buduće stjecanje prava pa ne postoji niti jedan opravdan razlog zbog čega bi ista i dalje teretila nekretninu kupca koji je istu stekao na JAVNOJ dražbi – dakle **temeljem sudske odluke** (ne ZK upisa!). Upravo činjenica da je ovdje riječ o stjecanju temeljem sudske odluke (jednako i VSRH: Rev-747/2009) dodatan je razlog zbog kojeg zabilježbe upisane u zemljišnu knjigu ne bi smjele imati nikakvog utjecaja na stečeno pravo kupca (osim onih prava za koja je izričito propisano da se ne brišu).

Sud pak sporni dio odluke „pravda“ odredbama članka 86. stavka 2. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje u tekstu: ZZK), zanemarujući pritom ne samo sve do sada navedeno već i činjenicu da su te odredbe člankom 96. stavka 1. i 2. ZZK, ali i odredbama Ovršnog zakona **derogirane**, **te da se volja zakonodavca ima tumačiti upravo u duhu ovršnog, a ne zemljišnoknjižnog prava.**

II/ O pitanju brisanja zabilježbe spora temeljem rješenja o dosudi postoji sudska praksa suprotna stavu suda iz pobijane odluke, a to pravno pitanje je ujedno važno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni. Naime, o tome da se zabilježbe sporova brišu nakon dosude nekretnine na javnoj dražbi postoje brojne novije odluke sudske prakse i to po nekoliko različitih osnova. Kako je svaka od tih osnova sama za sebe dostatan razlog za ukidanje pobijanog rješenja, izlažu se razdvojeno kako slijedi:

a.) Založno pravo prednika podnositelja upisano je u zemljišnu knjigu (ZK) prije zabilježbe spora koja se na njega odnosi, a u međuvremenu je silom zakona prestalo;

Podnositelj je (točnije njegov prednik) svoj prvenstveni red namirenja na predmetnoj nekretnini **osigurao upisom založnog prava koje je proknjiženo (2004. godine) prije sporne zabilježbe spora i svih drugih upisa u zemljišnoj knjizi.** Zabilježba spora upisana je tek 2020. g. (nakon što je 2019. zabilježen i stečaj) u pogledu tog istog založnog prava.

Stoga se konkretna zabilježba spora mora brisati već samo temeljem činjenice da je **založno pravo bilo upisano u zemljišne knjige prije nje**, a donošenjem rješenja o dosudi to je založno pravo samo „realizirano“. Osim toga, dosudom je isto to založno pravo prestalo SILOM ZAKONA odnosno temeljem odredbe članka 86. OZ-a:

„Založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu ...“.

Stoga, u ovom konkretnom slučaju ne može ostati upisana zabilježba spora u pogledu knjižnog prava koje više ex lege ne postoji! Ono je prestalo pravomoćnošću rješenja o dosudi, pa više **ne postoji ni pravni interes** za zabilježbu spora.

Da se nakon rješenja o dosudi brišu svi upisi iz zemljišne knjige provedeni nakon upisa založnog prava potvrđuje i **Županijski sud Pula u odluci: Ovr-16/2020**, također objavljenoj na službenim stranicama VSRH-a:

„Tražbina za koju je u zemljišnoj knjizi upisana zabilježba spora se stoga nikako ne bi mogla namiriti u ovršnom 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 ovršnom postupku radi namirenja tražbine založnog vjerovnika i u slučaju da je tužitelj u sporu u međuvremenu bio upisan kao vlasnik **budući da je založno pravo upisano prije zabilježbe spora.**“

Kada upis založnog prava ne bi „neutralizirao“ nakon njega u ZK upisane zabilježbe sporova (i druge upise), spriječilo bi se, odnosno otežalo ostvarenje njegove fundamentalne svrhe – namirenje založnog vjerovnika, jer bi se potencijalne kupce na javnim dražbama „odbijalo“ od kupnje ili bi se pak umanjivala objektivna vrijednost predmeta zaloga.

b.) Zabilježba stečaja i zabilježba ovrhe

Ništa manje važan argument u ovom konkretnom slučaju jest činjenica da **je prije** odnosno ispred zabilježbe spora (Z-9615/2020) za koju sud pobijanim rješenjem određuje da se neće brisati, bila upisana zabilježba stečaja (Z-1549/2019), kao ni činjenica da je cijeli ovaj postupak započeo ovrhom i posljedičnim upisom zabilježbe ovrhe (Z-586/15). Zabilježba ovrhe je brisana nakon što je ovršni postupak, zbog otvaranja stečajnog postupka – obustavljen, a stečajni sud je propustio opetovano upisati istu, kao što je kasnio pet godina s upisom zabilježbe stečaja (!).

DOKAZ: uvid u aktivni i povijesni ZK izvadak s Interneta;

c.) zabilježba spora, u smislu članka 108. OZ-a predstavlja „pravo i teret na nekretnini koji prestaje njezinom prodajom“.

Da se zabilježba spora briše čak i kada je upisana prije zabilježbe te da se članak 108. OZ-a kada nalaže brisanje svih prava i tereta koji prestaju dosudom odnosi i na zabilježbu spora, svjedoči i odluka Ž.S. Pula od dana 27.01.2020.g. **GŽ Ovr-16/2020** (objavljena na mrežnim stranicama VSRH-a):

„Ovaj drugostupanjski sud stoga ocjenjuje kako su ostvareni uvjeti za brisanje upisa zabilježbe spora **jer se ne radi o pravu ili teretu koji ostaje na nekretnini i poslije prodaje nekretnine kupcu** (članak 82. OZ/96) pa nema zapreke da se na temelju odredbe članka 119. OZ/96 odredi brisanje zabilježbe spora.“

- d.) Zabilježba dosude proizvodi učinak brisanja zabilježbe spora, a odredbe članka 89. ZZK (danas: članak 96. ZZK) su „lex specialis“ koji isključuju iz primjene odredbe članka 81. st.2. ZZK (danas: članka 86. st.2.) (Ž.S. Varaždin Gž Zk-279/2019-2):

Posljednji, ali ne manje važan žalbeni argument podnositelj nalazi u samom Zakonu o zemljišnim knjigama i odgovarajućoj sudskoj praksi. Naime, kada članak 89.st.1. ZZK (danas 96.st.2.) propisuje da se NAKON dosude ne mogu vršiti upisi u **odnosu na dosadašnjeg** vlasnika: „*Nakon zabilježbe dosude prava će se moći steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak*“, to znači da se ne mogu provesti niti upisi koji su posljedica eventualnih zabilježbi sporova koje su bile upisane prije zabilježbe dosude jer bi tu bila riječ o upisima „*protiv dosadašnjeg vlasnika*“, a koji su **provedeni „nakon zabilježbe dosude“**. Stoga zabilježba spora dosudom gubi smisao.

Dakle, citiranom odredbom ZZK propisano je da će se nakon zabilježbe dosude moći prava steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika **samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak**, slijedom čega, čak i upis koji je prouzročen zabilježbom spora koja je bila UPISANA prije zabilježbe dosude – nije dopušten – jer bi **posljedica zabilježbe spora bio** upis proveden NAKON zabilježbe dosude u odnosu na dosadašnjeg vlasnika – a on je dopušten samo ako dosuda izgubi učinak.

Da je tome tako potvrđuje primjerice odluka Ž.S. Varaždin Zk-555-2018 (objavljena na mrežnim stranicama VSRH-a):

„Stoga je po ocjeni ovog suda ta odredba lex specialis u odnosu na odredbu čl. 81. st. 2. ZZK-a, 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. 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 kako je to ispravno postupio i prvostupanjski sud.**“

Isti stav potvrđuje i presuda objavljena kao službena praksa na Internet stranicama VSRH-a – Ž.S. Varaždin, Gž Zk-279/2019-2, a u kojem slučaju je zabilježba spora (kao i u ovom konkretnom slučaju) također bila upisana prije zabilježbe dosude:

Rješenjem o dosudi naloženo je zemljišnoknjižnom sudu izvršiti upis zabilježbe dosude u smislu odredbe čl. 89. st. 1. ZZK-a kojim je propisano da će sud koji u ovršnom postupku donese odluku o tome tko je kupac na javnoj dražbi (rješenje o dosudi) narediti po službenoj dužnosti da se dosuda prodane nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi, dok je st. 2. istog članka propisano da će se nakon zabilježbe dosude moći prava steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz **uvjet da dosuda izgubi učinak**. Stoga je po ocjeni ovog suda **ta odredba lex specialis u odnosu na odredbu čl. 81. st. 2. ZZK-a**, 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.

DOKAZ: sve odluke sudova na koje se žalitelj poziva; stručni članak;

III/ Postoji još čitav niz odredbi Ovršnog zakona koje štite prava kupca i na taj način najbolje ukazuju na stvarnu namjeru zakonodavca - kao što su odredbe članka 122.st.2.a koja propisuje baš ovakvu situaciju ili članka 110. Ovršnog zakona prema kojoj čak ni naknadno ukidanje pravne osnove dosude ne utječe na prava kupca. Međutim podnositelj do sada iznijetu argumentaciju drži sasvim dostatnom, a daljnje obrazlaganje suvišnim.

Naposljetku podnositelj ističe kako mu je poznat stav iz nekih odluka VTS-a prema kojem stečajni sud u rješenju o dosudi uopće ne mora navoditi koje se zabilježbe brišu već da „je dovoljno samo navesti da će se brisati one zabilježbe koje prestaju prodajom, budući da je ZK sud ovlašten odlučivati o provođenju odluke o brisanju zabilježbi primjenom odgovarajućih odredbi Ovršnog zakona“, međutim takav stav je u suprotnosti s načelom strogog formalizma ZK prava, ali i u suprotnosti s odredbama Ovršnog zakona, naročito odredbi članka 108. koja propisuje da „ovršni“ sud (u ovom slučaju je to „stečajni“ sud) **određuje** rješenjem o dosudi koja se prava i tereti brišu, dok stavak 3. istog članka izričito propisuje da ZK sud upise „obavlja na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi“ – dakle ne vrši ih sam, prema svojoj procjeni, već temeljem rješenja o dosudi „ovršnog“ suda.

U prilog navedenom dostavlja se preslika komentara Ovršnog zakona u kojem autor zauzima isti stav, ujedno konstatirajući: „Rješenjem o dosudi utvrđuje se i koja se prava i tereti neće brisati.“ (Komentar Ovršnog zakona, Zagreb, 2015.).

IV/ Slijedom svega navedenog predlaže se pobijano rješenje u točki II ukinuti i vratiti sudu na ponovno postupanje.

U Splitu, 18.03.2022. godine

Podnositelj p.p.: