

Na br.1. St-159/2014-1393

VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

putem

TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU

Sukoišanska 6

21000 Split

Predlagatelj:

GARAŽA FIRULE d.o.o., OIB: 16151275483, sa sjedištem u Splitu, na adresi Spinčićeva 2B, zastupan pod direktoru Jakovu Lončaru, OIB: 04036046324, Podstrana - Miljevac, Ulica kralja Zvonimira 9A, a on po punomoćniku Ivanu Krželju, odvjetniku iz Splita

Stečajni dužnik:

ATRIUM SPALATUM, d.o.o. u stečaju, OIB: 75237018400, Split, Poljička cesta 20B, zastupan po stečajnom upravitelju Meri Šitić, OIB: 61723426098, Split, Ljubićeva 7

ŽALBA

protiv točke III. Izreke Pobijanog Rješenja

Naslovnog prvostupanjskog suda

posl. br. St-159/2014-1393

od 11. siječnja 2024.g. („Pobijano Rješenje“)

predlagatelja

1. Ovime Predlagatelj potvrđuje primitak prvostupanjskog Rješenja pod gore navedenim brojem od 11. siječnja 2024.g. i u zakonskom roku izjavljuje žalbu protiv točke III. Izreke Pobijanog Rješenja zbog pogrešne primjene materijalnog prava, pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i bitne povrede odredaba postupka.

2. Prije svega predlagatelj ističe kako je Pobijano Rješenje pod točkom III. Izreke **apsolutno nepravilno i nezakonito**, stoga se ovom žalbom pobija u odnosu na odluku pod točkom III. Izreke Pobijanog Rješenja.

3. Odlukom pod točkom III. Pobijanog Rješenja odbija se prijedlog predlagatelja GARAŽA FIRULE d.o.o. od 9. siječnja 2024.g. za brisanjem zabilježbi sporova:

- Z-45986/2018 zaprimljen dana 10.12.2018.g., zabilježba spora, tužba radi ništetnosti zaprimljena pred Trgovačkim sudom u Splitu dana 7. prosinca 2018.g. pod posl. br. P-687/2018, između tužitelja GOLD STARS j.d.o.o., OIB: 02444721973, Split, Put Sirobuje 51/A te tuženika pod 1.) HETA ASSET RESOLUTION AG, OIB: 90730821413, Alpen-Adria-Platz 1, 9020 Klagenfurt, Austrija, FN 108415, pod 2.) ADDIKO BANK d.d., OIB: 14036333877, Zagreb, Slavonska avenija 6, pod 3.) H- ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Zagreb, Slavonska avenija 6a i pod 4.) Adriatic Assets d.o.o., OIB: 18846383988, Zagreb, Radnička cesta 80,

- Z-9615/2020 zaprimljen 11.03.2020.g. zabilježba spora radi ništetnosti, zaprimljeno pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, posl .br. P-491/20 od 11.03.2020.g. između tužitelja GOLD STARS j.d.o.o., OIB: 02444721973, i tuženika pod 1.) HETA ASSET RESOLUTION AG, OIB: 90730821413, 2.) ADDIKO BANK d.d., OIB: 14036333877, 3.) H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, 4.) Adriatic Assets d.o.o., OIB: 18846383988, 5.) ATRIUM SPALATUM d.o.o., OIB: 75237018400,

pa u točki 5. Obrazloženja Pobijanog Rješenja prvostupanjski sud navodi kako je zabilježba spora prema odredbi čl. 86. Zakona o zemljišnim knjigama 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 brišu se po prijedlogu predlagatelja ili po službenoj dužnosti nakon proteka roka od 10 godina od kada je bila dopuštena, radi čega je prvostupanjski sud odbio predlagatelja za brisanje zabilježbi spora koje se odnose na prodane nekretnine pod brojem: Z-45986/20218 i Z-9615/2020.

4. Donoseći odluku u točki III. Izreke Pobijanog Rješenja, Prvostupanjski Sud je 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 isti detaljno elaboriran.

Odredbom čl.108. st. 1. Ovršnog zakona jasno određeno kako će sud u rješenju o dosudi nekretnine odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu, u zemljišnu knjigu u njegovu korist (dakle u kupčevu korist) upišu pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini, te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.

Odredbama članka 121. Ovršnog zakona propisano je:

- (1) Iznos uvjetne tražbine koja je osigurana založnim pravom izdvojiti će se i staviti u sudski, odnosno javnobilježnički polog i isplatiti kad se odgovni uvjet ispuni ili kad bude sigurno da se raskidni uvjet neće ispuniti.
- (2) Ako se odgovni uvjet ne ispuni ili se ispuni raskidni uvjet, izdvojeni iznos kupovnine služi za namirenje vjerovnika čije tražbine nisu potpuno ili nisu uopće namirene, a ako takvih vjerovnika nema ili cijeli iznos nije iscrpljen njihovim namirenjem, taj će se iznos, odnosno ostatak predati ovršeniku.

Odredbama članka 122. Ovršnog zakona propisano je:

- (1) Ako je u zemljišnu knjigu upisana predbilježba založnoga prava, a osoba u čiju je korist predbilježba upisana dokaže da je u tijeku postupak za njezino opravdanje, odnosno da još nije protekao rok za pokretanje toga postupka, tražbina na koju se predbilježba odnosi namiruje se na način na koji se namiruje tražbina uz odgovni uvjet
- (2) **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.**

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 IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE, pa se ne može ostvarivati kao u slučaju kada nema rješenja o dosudi. U protivnom ne bi bilo potrebe da se bilo kakav iznos deponira jer bi se tražbina ostvarila kao i u redovnom tijeku stvari jer bi ostao na snazi publicitetni učinak zabilježbe spora koja nije brisana.

Zašto Prvostupanjski Sud tako nije postupio (zašto nije potrebni iznos deponirao u polog) – to ostaje nejasno, ali ako Sud prihvaća procjenu pune tržišne vrijednosti nekretnine i na taj način zaključkom utvrđuje vrijednost

nekretnine – nije niti logično da na kupca nekretnine čija je vrijednost utvrđena kao puna tržišna vrijednost, prebacuje rizik ishoda sporova koji su zabilježeni u zemljišnoj knjizi.

Ukoliko Prvostupanjski Sud tako namjerava postupati (i u cijelosti ignorirati odredbe čl.108.st.1., čl.121. i čl.122. Ovršnog zakona) – tada bi bilo korektno da zaključkom odredi manju vrijednost nekretnine negoli je puna tržišna vrijednost, kao i što bi bilo korektno da isti Sud decidirano odredi koji zemljišnoknjižni upisi će ostati upisani i nakon dosude (pa bi se isto navelo i u oglasu Financijske agencije).

No i takvo postupanje bi bilo protivno odredbama Ovršnog zakona i to iz jednostavnog razloga što Ovršni zakon predviđa da se i upisane zabilježbe sporova brišu iz zemljišne knjige na temelju rješenja o dosudi.

Dakle postupanje Prvostupanjskog Suda je potpuno nelogično, nezakonito i pogrešno. Isti Sud određuje prodaju nekretnina čiju vrijednost utvrđuje po punoj tržišnoj vrijednosti i naglašava da će dosudom prestati sva prava i tereti koji prestaju sukladno Ovršnom zakonu, a nakon toga odbija odrediti brisanje zabilježbe sporova.

Dokaz: **1. Uvid u Rješenje o dosudi od 23. studenog 2020.g. (prileži spisu)**
 2. Uvid u Rješenje o dosudi od 30. studenog 2020.g. (prilež spisu)

Na opisan način Sud de facto na prijevaran način u zabludu dovodi sve potencijalne kupce nekretnina.

Još uvijek ostaje nejasno zašto Sud nije primijenio odredbe članka 121. i 122. Ovršnog zakona, obzirom da u obrazloženju pobijanog rješenja uopće izostaje pojašnjenje odlučnih razloga zbog kojih predmetne odredbe nisu primijenjene.

5. Da bi stvar bila apsurdnija, u konkretnom slučaju je riječ o zabilježbi sporova u okviru kojih se traži brisanje založnih prava koje je Sud napokon odlučio brisati kako Rješenjima o dosudi od 23.11.2020 i 30.11.2020 i pobijanim rješenjem.

Dakle, nakon što bi se Pobijano Rješenje (ovakvog sadržaja kakvo je u ovom trenutku), provelo u zemljišnim knjigama, tada bi zemljišnoknjižni upis u C listu izgledao kako slijedi:

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 173 (9587/26946)			
1.5	Zaprimljeno 10.12.2018.g. pod brojem 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, između tužitelja GOLD STARS j.d.o.o., OIB: 02444721973, Split, Put Sirobuje 51/A te tuženika pod 1.) HETA ASSET RESOLUTION AG, OIB: 90730821413, Alpen-Adria-Platz 1, 9020 Klagenfurt, Austrija, FN 108415, pod 2.) ADDIKO BANK d.d., OIB: 14036333877, Zagreb, Slavonska avenija 6, pod 3.) H- ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Zagreb, Slavonska avenija 6a i pod 4.) Adriatic Assets d.o.o., OIB: 18846383988, Zagreb, Radnička cesta 80.		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 173 (9587/26946)			
2.4	Zaprimljeno 11.03.2020.g. pod brojem Z-9615/2020 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI NIŠTETNOSTI ZAPRIMLJENA PRED TRGOVAČKIM SUDOM U ZAGREBU, POD POSLOVNIM BROJEM P-491/20 11.03.2020, između tužitelja GOLD STARS j.d.o.o., OIB: 02444721973, Split, Put Sirobuje 51/A i tuženika pod 1.) HETA ASSET RESOLUTION AG, OIB: 90730821413, Alpen-Adria-Platz 1, 9020 Klagenfurt, Austrija, FN 108415, pod 2.) ADDIKO BANK d.d., OIB: 14036333877, Zagreb, Slavonska avenija 6, pod 3.) H- ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Zagreb, Slavonska avenija 6a, pod 4.) Adriatic Assets d.o.o., OIB: 18846383988, Zagreb, Radnička cesta 80 i pod 5.) ATRIUM SPALATUM d.o.o., OIB: 75237018400, Split, Poljička cesta 20B.		na 2.1
3. Na suvlasnički dio: 173 (9587/26946)			

To znači da bi u teretovnici bio proveden upis brisanja založnih prava ali ne i sporova na koji se odnose na izbrisana založna prava.

Takav apsurdan upis bi bio rezultat Pobijanog Rješenja.

Nažalost, Predlagatelj je već prije svjedočio egzistenciji potpuno apsurdnog upisa u odnosu na etažnu jedinicu 173. Udio prava građenja: 3587/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-173), jer je isti bio konačan rezultat rješenja (1) Trgovačkog suda u Splitu posl.br. St-159/2014-702 od 12.11.2020., (2) Visokog Trgovačkog suda Republike Hrvatske posl.br. PŽ-5552/2020-2 od 13.01.2021., (3) Trgovačkog suda u Splitu posl.br. St-159/2014-831 od 04.02.2021.g., (4) Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl.br. PŽ-1387/2021-2 od 24.03.2021.g.

Dokaz: 3. Uvid u citirana rješenja Trgovačkog suda u Splitu i Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske
4. Uvid u zemljišnoknjižni izvadak za 173. Udio prava građenja: 3587/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-173), ZU 15817, KO Split na dan 02.09.2022.g

5. Prvostupanjski sud u bitnome pobijanu odluku temelji na sljedećem odlučnom razlogu/zaključku:
„Međutim, zabilježba spora je prema odredbi čl. 86. ZZK-a 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-9615/2020., te odlučio kao u izreci rješenja pod točkom III.”

Dakle, 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.

Osim što naprijed citirane odredbe (uključivo i čl. 108. st. 1. Ovršnog zakona) predstavljaju je lex specialis u odnosu na primjenu čl. 86. Zakona o zemljišnim knjigama, ujedno i odredbe čl.96. Zakona o zemljišnim knjigama predstavljaju lex specialis u odnosu na odredbu čl. 86. istog zakona.

Tako i Županijski sud u Varaždinu u odluci posl. br. Gž Zk 279/2019-2 od 09. 08.2019.g. ističe da ukoliko je brisanje zabilježbe spora odredio ovršni sud nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine tada su odredbe Ovršnog zakona lex specialis u odnosu na odredbu čl. 81. st. 2. (sadašnja oznaka je 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. 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.

Dokaz: 5. Pregled odluke Županijskog suda u Varaždinu broj Gž Zk 279/2019-2 od 09.08.2019.g.
6. Pregled odluke Županijskog suda u Varaždinu broj Gž Zk 555/2018-2 od 30.05.2019.g.

Dakle, odredbom čl.96.st.2. Zakona o zemljišnim knjigama propisano je:
„Nakon zabilježbe dosude prava će se moći steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak”

dok je odredbom čl. 96. St. 3. Zakona o zemljišnim knjigama propisano:

“Kad na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu bude upisano pravo u njegovu korist, na prijedlog će se izbrisati svi upisi koji su bili provedeni protiv dotadašnjeg vlasnika nakon zabilježbe dosude, kao i svi daljnji upisi koji su učinjeni s obzirom na njih”.

To u konkretnom znači da odredba čl.96.st.2. ZZK (obzirom da je u ovom slučaju dosuda pravomoćna i ne može izgubiti učinak), bilo kakav ishod prethodno zabilježenih sporova ne može biti proveden i upisan kako protiv ranijeg vlasnika tako niti u odnosu na novog vlasnika.

Napominje se da zabilježba spora sukladno odredbi čl.86. ZZK na koju se referira Prvostupanjski Sud ima samo publicitetni učinak, dok upravo odredba čl.96. st. 2. ZZK sprječava mogućnost da se publicitetni učinak ranije zabilježenog spora realizira nakon pravomoćne dosude.

Čak i kad bi se nekakav upis kao rezultat zabilježenog spora upisao u odnosu na kupca Adriatic Assets d.o.o. ili predlagatelja, isti bi automatski bio brisan na prijedlog predlagatelja – sukladno odredbi čl.96.st.3. ZZK.

Dakle – potpuno je nesporno da dosuda nekretnine u ovršnom postupku (odnosno stečajnom postupku uz primjenu odredbi Ovršnog zakona), u cijelosti anulira publicitetni učinak zabilježbe spora kako ga propisuje čl.86. ZZK.

To uostalom izričito potvrđuju i odredbe čl.96. ZZK kao i naprijed citirane odluke Županijskog suda u Varaždinu. Predmetna odredba (kao i naprijed citirane odredbe Ovršnog zakona) potvrđuje i omogućava provedbu osnovnog aksioma ovršnog prava i stjecanja vlasništva nekretnine dosudom slobodne od stvari, tereta i upisa (osim onih koji po slovu zakona ne prestaju dosudom), uz ponovnu napomenu da bi povreda tog aksioma bi činila bespredmetnom javnu dražbu, jer bi u tom slučaju kupac kupovao pravni rizik a ne nekretninu slobodnu od tereta i prava osim onih koji ne prestaju zakonom.

Stoga se odlučni razlog Prvostupanjskog Suda na kojem temelji odluku pod točkom III. Pobijanog Rješenja – ukazuje krajnje pogrešnim, nepravilnim i nezakonitim.

6. Obzirom na sve navedeno u ovoj žalbi Predlagatelj predlaže drugostupanjskom sudu da uvaži ovu žalbu i točku III. Pobijanog Rješenja preinači na način da odredi brisanje zabilježbi spora pod posl. br. Z-45986/2018 i Z-9615/2020 **budući je pravomoćnim Rješenjima od dosudi već naloženo brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona, a predmetni upisi predstavljaju prava i terete koji prestaju prodajom nekretnina**, a podredno predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

U Splitu, 16. siječnja 2024.g.

PREDLAGATELJ
koga zastupa: