



---

**NEKRETNINA U OSIJEKU**

---

Šalje Dražen Ćučić <drazen.cucic@gmail.com>

Datum čet, 28.11.2024. 11:33

Prima Zdravko <zdravko@makol-c.com>

Kopija Dora Radl Ćučić <doraradl@gmail.com>

„Poštovani gospodine Ćupković,

*nakon pregleda dostavljene dokumentacije i konzultacija s odvjetnikom očitujem se kako slijedi.*

*Kao što Vam je poznato, na nekretnini k.č.br. 5299, upisanoj u zk.ul.br. 2012, k.o. Osijek, Zemljišnoknjižnog odjela Osijek Općinskog suda u Osijeku, u naravi KUĆA, ZGRADA I DVORIŠTE TRG O. PRICE 2 površine 433 m2 (dalje u tekstu: „Nekretnina“), 20. svibnja 2009. je uknjiženo založno pravo pod brojem Z-5268/09, a koje je sada upisano u korist Dore Radl Ćučić.*

*Predmetno založno pravo uknjiženo je temeljem ugovora o međusobnom poslovnom odnosu od 15.05.2009.g. br. Ov-6809/09 radi osiguranja tražbine u iznosu od 900.000,00 EUR-a po srednjem tečaju HNB za EUR na dan plaćanja uvećano za kamate, naknade i dr. troškove.*

*Iz povijesnog izvatka iz zemljišnih knjiga nesporno proizlazi da je predmetno založno pravo inicijalno bilo upisano u korist Croatia banke d.d., zatim je na temelju Ugovora o prijenosu br. Ov-9558/19 od 19.11.2019. preneseno na novog vjerovnika Eos Matrix d.o.o., a da bi naposljetku temeljem Ugovora o cesiji OV-1131/22 od 10. veljače 2022. bilo preneseno na novog vjerovnika: Radl Ćučić Dora, OIB: 40691294862.*

*Od dana uknjižbe založnog prava u korist Croatia banka d.d. (20.5.2009.) pa sve do uknjižbe založnog prava u korist Dore Radl Ćučić (4.3.2022.) na Nekretnini nisu bile vidljive nikakve aktivne plombe ili upisi iz kojih bi proizlazilo drugačije zemljišnoknjižno stanje od onog upisanog.*

*S tim u vezi, člankom 8. Zakona o zemljišnim knjigama, propisano je sljedeće:*

**(1) Izvaci, ispisi i prijepisi iz zemljišne knjige javne su isprave.**

**(2) Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje zemljišta.**

**(3) Stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige pravno je zaštićen ako nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja. Nedostatak dobre vjere ne može se prigovoriti nikome samo zato što nije istraživao izvanknjižno stanje.**

**(4) Osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo, postupajući s povjerenjem u potpunost zemljišne knjige, stekla ga je neopterećeno teretima koji nisu bili upisani u trenutku kad je zatražen upis niti je tada iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis, osim ako je zakonom drukčije određeno.**

**(5) Osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo, postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišne knjige, uživa zaštitu svoga povjerenja, osobito što joj nitko neće moći osporavati valjanost njezina stjecanja zbog nevaljanosti prednikova upisa nakon što isteknu rokovi u kojima bi se prema ovom Zakonu mogla podnijeti tužba radi brisanja uknjižbe njezina prednika.**

Primjenjujući navedenu odredbu na konkretan slučaj, nesporno je da je Dora Radl Ćućić postupala s povjerenjem u zemljišne knjige te da u trenutku prijenosa založnog prava na sebe nije znala niti je s obzirom na okolnosti imala dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja niti je bila dužna istraživati izvanknjižno stanje. Sukladno tome, založno pravo je u korist Dore Radl Ćućić **uknjiženo na cijeloj Nekretnini**, a nikako ne na nekom suvlasničkom dijelu Nekretnine, te je Dora Radl Ćućić založno pravo stekla neopterećeno bilo kakvim neupisanim teretima ili vanknjižnim vlasništvom RH.

Činjenica što je samo dio Nekretnine ušao u temeljni kapital društva TRANSADRIA d.d. u stečaju i što RH nije upisala svoje vanknjižno pravo vlasništva na dijelu Nekretnine ni na koji način se ne može pripisati Dori Radl Ćućić, već se radi o isključivom propustu RH koji ni na koji način ne utječe na činjenicu da je založno pravo uknjiženo na cijeloj Nekretnini. Tim više, i sam zakonodavac je prepoznao situaciju kada RH ima vanknjižno pravo vlasništva na određenim nekretninama i odgodio primjenu načela povjerenja u zemljišne knjige koja je trajala **sve do 1.siječnja 2017. godine, a s kojim danom je prestala odgoda povjerenja u zemljišne knjige.**

Naime, odgoda primjene načela povjerenja u zemljišne knjige prvi put je propisana u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na rok od pet godina od stupanja na snagu toga Zakona. Izmjenama i dopunama toga Zakona od 2001. taj je rok produljen do 1. siječnja 2007., zatim izmjenama Zakona od 2006. rok je produljen do 1. siječnja 2010., daljnjim izmjenama i dopunama Zakona od 2009. rok je produljen do 1. siječnja 2015. i konačno, posljednjim izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima od 2014. taj je rok odgode propisan do 1. siječnja 2017.

Navedena odgoda se upravo odnosila na nekretnine koje su na dan 1. siječnja 1997. bile u društvenom vlasništvu te je osnovna svrha primjene odgode načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga bila dovršetak uknjižbe prava vlasništva RH na nekretninama na kojima polaže vlasnička prava neovisno o pravnom temelju. Dakle, zakonodavac je sve od 1. siječnja 1997. pa do 1. siječnja 2017. odgodio primjenu načela povjerenja u zemljišne knjige u odnosu na nekretnine koje su bile u društvenom vlasništvu. Činjenica što RH punih 20 godina nije bila u stanju

*upisati svoje pravo vlasništva na dijelu Nekretnine ni na koji način ne može utjecati na činjenicu da je stečajni dužnik uknjižen kao vlasnik cijele Nekretnine i da Dora Radl Ćućić ima uknjiženo založno pravo prvog reda na cijeloj Nekretnini.*

*Uzevši u obzir sve naprijed navedeni, pozivam Vas da prestanete štiti neosnovana prava Republike Hrvatske koja niti je upisana kao vlasnik/suvlasnik Nekretnine niti je razlučni vjerovnik na Nekretnini, slijedom čega nema niti ikakva prava odlučivati o načinu unovčenja Nekretnine, već da u nastavku postupka štite prava i interese razlučnih vjerovnika, i to prvenstveno Dore Radl Ćućić kao uknjiženog založnog vjerovnika prvog reda. U protivnom, Dora Radl Ćućić će kao stečajni i razlučni vjerovnik za iznos tražbine od 900.000,00 EUR koristiti svoja prava propisana člankom 87. Stečajnog zakona.*

*Što se tiče Vašeg stalnog upiranja na društvo H-ABDUCO d.o.o. kao razlučnog vjerovnika nižeg isplatnog reda, isto je u potpunosti nebitno za način prodaje nekretnine. Slijedom toga, predlažem da u nastavku postupka sazovete skupštinu vjerovnika s točkom dnevnog reda o načinu unovčenja Nekretnine, a na kojoj skupštini će Dora Radl Ćućić predložiti prodaju cijele Nekretnine na elektroničkoj javnoj dražbi sukladno odredbi članka 247. stavka 1. Stečajnog zakona.*

*S poštovanjem“.*

Dražen Ćućić i Dora Radl Ćućić