



FILIP IVAN ŽURO
Odvjetnički ured

Na poslovni broj: **St-158/2017**

TRGOVAČKOM SUDU U SPLITU

za

VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

PODNOŠITELJ

/STEČAJNI **SALONA DOM d.o.o., OIB:03081773969**, Radmilovića 49, Split,
VJEROVNIK: koje zastupa punomoćnik Filip Ivan Žuro, odvjetniku u Splitu

STEČAJNI **Stečajna masa iza ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**,
DUŽNIK: OIB:79101924317, Kaštel Gomilica, Bruna Bušića 8, zastupano po
stečajnom upravitelju Stjepanu Loviću, Radnička cesta 52/II,
Zagreb

REVIZIJA

protiv **RJEŠENJA Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl.br: PŽ-1529/2024-2, od 21.05.2024.** (u nastavku: Rješenje VTS)

I/ Rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske posl.br. Revd-3192/2024 od 04.03.2025.g. dopušteno je stečajnom vjerovniku podnošenje revizije protiv osporavanog Rješenja VTS-a zbog pitanja:

"U odnosu na kupčevo pravo vlasništva na nekretnini iz pravomoćnog rješenja o dosudi - mora li sud u rješenju o dosudi odrediti brisanje svih vrsta upisa (uknjižbi, predbilježbi i zabilježbi, a posebno zabilježbe spora) trećih osoba na nekretnini koja je prodana na javnoj dražbi (u stečajnom ili ovršnom postupku) - ako se radi o upisima koji po prvenstvenom redu slijede nakon prava radi čijeg se namirenja ovrha provodi, dakle nakon uknjiženog založnog prava u slučaju ovrhovoditelja koji namiruje svoju tražbinu osiguranu založnim pravom koje se namiruje tom prodajom, ili nakon ZABILJEŽBE ovrhe u slučaju da se radi o ovrhovoditelju koji je zabilježbom ovrhe stekao pravo na namirenje, a nije prije stekao založno pravo, a sve sukladno odredbi članka 108., stavak 1. i članka 126. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24, dalje OZ) ?".

DOKAZ: Rješenje VSRH posl.br. Revd-3192/2024 od 04.03.2025.g

OIB:40422571734, Trg Hrvatske bratske zajednice 3/A, 21000 Split;
Kontakt mob: +385(0)98/324-924; email: odvjetnik.zuro@gmail.com;
Erste &Steiermaerkische Bank d.d. IBAN: HR1024020061140163844

II/ U bitnome. Kupac nekretnine SALONA DOM d.o.o. je u okviru stečajne prodaje u postupku St-158/2017 kupio nekretninu oznake - **čest.zem.5268/1, ZU 895 K.O. SOLIN.**

Nakon kupnje kupac je želio iskoristiti svoje pravo i ovlast iz odredbe Članka 126. OZ-a, te je zatražio od stečajnog suda da donese dopunsku odluku kojom će naložiti nadležnom ZK odjelu da izvrši upis brisanja zabilježbi sporova koji su zaostali na predmetnoj nekretnini nakon upisa njegova vlasništva temeljem pravomoćnog rješenja o dosudi i zaključka o predaji pod brojevima: **Z-6227/2016, Z-20589/2016**, ali su sudovi neosnovano odbili njegov zahtjev zbog pogrešne primjene materijalnog prava.

Sukladno svemu navedenom, su u konkretnom slučaju su bili ostvareni svi zakonski uvjeti za brisanje navedenih upisa zabilježbe spora jer se ne radi o pravu ili teretu koji ostaje na nekretnini i poslije prodaje nekretnine kupcu pa nema zapreke da se na temelju odredbe članka 126. OZ-a odredi brisanje zabilježbe spora.

Visoki trgovački sud RH u pobijanoj odluci je pogrešno primijenio materijalno pravo, jer je pravno shvaćanje zauzeto u pobijanoj odluci protivno pravnom shvaćanju drugih drugostupanjskih sudova i zauzetom pravnom shvaćanju Vrhovnog suda Republike Hrvatske, što će se u nastavku detaljnije obrazložiti.

III/ Tijek postupka.

Na predmetnoj nekretnini **čest.zem.5268/1, ZU 895 K.O. SOLIN** u naravi vinograd površine 1028 m² i oranica površine 891 m², dana 04.11.2008.g., upisano je **založno pravo** pod brojem: **Z-2872/08**, i **Z-913/12** u korist: BSK BANK AG. Radi prisilnog namirenja tražbine osigurane založnim pravom ovrhovoditelj BKS BANK AG je pokrenuo ovršni postupak pred Općinskim sudom u Splitu.

Dana 25.07.2014. izvršena je **zabilježba ovrhe broj Z-1992/14**, „*temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu OVR- 4498/14 od dana 10. veljače 2015g., utvrđivanjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja BKS BANK AG, iz iznosa dobivenog prodajom.*“

Dakle, i založno pravo **Z-2872/08**, i **Z-913/12** i zabilježba ovrhe **Z-1992/14** upisani su prije prijepornih zabilježbi spora Z-6227/2016 i Z-20589/2016.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu posl.br: St-158/2017-24 od 18.03.2019. otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom ARAPOVAC NEKRETNINE.

Postupak ovršne prodaje pred Općinskim sudom u Splitu posl.br. OVR-4498/14 je prekinut te je postupak prisilne prodaje nastavljen u okviru stečajnog postupka pred Trgovačkim sudom u Splitu, sukladno zadnjim **izmjenama i dopunama Stečajnog zakona**. Dakle, Općinski sud u Splitu je prekinuo prodaju ovdje predmetne nekretnine u ovršnom postupku te je donio Rješenje kojim se oglašava stvarno nenadležnim te je predmet ustupio sada nadležnom Trgovačkom sudu u Splitu radi daljnjeg provođenja prisilne prodaje u stečaju St-158/2017. **Prodaja predmetne nekretnine provedena je u okviru stečajnog postupka, a sve radi naplate i namirenja navedenog založnog prava.**

Predlagatelj SALONA DOM d.o.o. je stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine kao kupac u stečajnom postupku koji se vodio nad stečajnim dužnikom ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o. – u stečaju, sukladno

- **Rješenju o prodaji** Trgovačkog suda u Splitu posl.br: St-158/2017-152, od 16.09.2022.godine
- **Rješenju o dosudi** Trgovačkog suda u Splitu posl.br. St-158/2017-205, od 18.08.2023.g.
- **Zaključku o predaji** Trgovačkog suda u Splitu posl.br.: 4. St-158/2017-233, od 09.11.2023.g.

Nakon provedbe upisa vlasništva kupca SALONA DOM temeljem pravomoćnog Rješenja o dosudi na predmetnoj nekretnini zaostale su zabilježbe sporova pod brojem Z-6227/2016, Z-20589/2016 koje su upisane čak i nakon zabilježbe ovrhe Z-1992/14 (OVR-4498/14), a svakako nakon upisa založnih prava Z-2872/08 i Z-913/12 radi čijeg ostvarenja je i pokrenuta ta ovrha OVR-4498/14. Radi se o zabilježbama spora u odnosu na stečajnog dužnika ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o. „u stečaju“ slijedećeg sadržaja:

8.1 Zaprimitljeno 26.04.2016.g. pod brojem Z-6227/2016, ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA P-10178/2015 23.09.2015, Marina Frčko, Zagreb, Mlinarska 57, OIB: 14110488111, kao tužitelja i Arapovac nekretnine d.o.o. Kaštel Gomilica, Bruna Bušića 8, OIB: 79101924317, kao tuženika, u pravnoj stvari radi raskida ugovora i uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja na č. zem. 5268/1 Z.U.895.

9.1 Zaprimitljeno 07.09.2016.g. pod brojem Z-20589/2016 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA P-11503/15 10.12.2015, Josipa Poljak, Solin, Put mira 18 i Arapovac nekretnina d.o.o., Kaštel Gomilica, Bruna Bušića 8 kao tužitelja c/ BKS Bank AG iz 9020 Klagenfurt, Dr. A.L. Lemisch Platz 5, kao tuženika, na č. zem. 5268/1, radi ništetnosti ugovora i radi uspostave prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu posl.br: St-158/2017-256 od 20.03.2024.g. (pobijano prvostupanjsko rješenje) naloženo je izvršiti brisanje upisa pod brojem Z-28652/2023, dok je prijedlog SALONA DOM u dijelu za brisanje upisa **zabilježbi spora** pod brojem **Z-6227/2016 i Z-20589/2016 odbačen**, uz obrazloženje da u tom dijelu prijedlog **nije dopušten, zato što je prema shvaćanju prvostupanjskog suda stvar u tome pravomoćno presuđena.**

Protiv tog rješenja podnositelj je izjavio žalbu, koja je odbijena pobijanim Rješenjem VTS-a. u kojem se navodi kako je, citat: „**pogrešno shvaćanje prvostupanjskog suda da je u konkretnom slučaju riječ o pravomoćno presuđenoj stvari**“, te da se „**ne može prihvatiti prigovor pravomoćno presuđene stvari**“, ali je unatoč tome odbio žalbu uz obrazloženje da „**zabilježbu spora nije moguće brisati na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi u smislu odredbe članka 108. stavka 1. Ovršnog zakona**“, te da se „**Zabilježba spora briše se po prijedlogu predlagatelja ili po službenoj dužnosti nakon isteka roka od deset godina od trenutka kad je bila dopuštena (članci 88. i 89. ZZK-a). Prema tome, navedene odredbe nisu primjenjive u postupku prodaje nekretnina stečajnog dužnika.**“

DOKAZ:

- Rješenje Trgovačkog suda u Splitu posl.br: St-158/2017 od 20.03.2024.g.
- Žalba podnositelja
- Rješenje VTSRH poslovni broj PŽ-1529/2024-2 od 21. svibnja 2024.g
- po potrebi pribava spisa Trgovačkog suda u Splitu posl.br. St-158/2017
- povijesni ZK izvadak za predmetnu nekretninu

IV/ U konkretnom slučaju predmetna nekretnina je prodana na javnoj dražbi u stečajnom postupku, a radi namirenja tražbine založnog vjerovnika BKS BANK AG koje založno pravo je upisano pod brojem Z-2872/08 od 04.11.2008.g. pod brojem Z-913/12 od 13.04.2012.g., dok su zabilježbe spora broj Z 6227/2016, Z-20589/2016 po prvenstvenom redu na predmetnoj nekretnini upisane poslije upisa založnog prava Z-2872/08 i Z-913/12, pa se stoga tražbine za koje su u zemljišnoj knjizi upisane ove zabilježbe spora nikako ne bi mogle namiriti prema kupcu Salona dom d.o.o. jer je nekretnina prodana u ovršnom postupku radi namirenja tražbine založnog vjerovnika čiji je pravni slijednik kupac Salona dom d.o.o.

Zabilježbom ovrhe u smislu odredbe čl. 84. st. 2. OZ-a ovrhovoditelj stječe pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine (pravo na namirenje) i u slučaju da treća osoba kasnije stekne vlasništvo te nekretnini, pri čemu promjena vlasnika nekretnine tijekom ovršnog postupka ne sprječava da se postupak nastavi protiv novog vlasnika kao ovršenika (st.4.). Odredbom čl.108., st.1. OZ-a propisano je da 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 njegovom prodajom. Odredbom čl. 110. OZ-a propisano je da ukidanje ili preinaka rješenja o ovrsi poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine ne utječu na pravo vlasništva kupca stečenog prema odredbama čl. 108. OZ.

Odredbom čl. 87. st. 1. i 2. OZ-a propisano je koja prava ne prestaju prodajom nekretnine, a to su stvarne služnosti, stvarni tereti i pravo građenja te osobne služnosti upisane u zemljišnoj knjizi prije prava radi čijeg se namirenja ovrha provodi. Odredbom čl. 126. OZ-a propisano je da ako je rješenjem o dosudi sud propustio odrediti da se u zemljišnoj knjizi brišu upisana prava i tereti, osim onih koji ostaju na nekretnini i poslije predaje nekretnine kupcu ili koje je kupac preuzeo, kupac može predložiti da sudu u istom postupku odredi brisanje tih prava ili tereta. Odredbe Ovršnog zakona su „lex specialis“ u odnosu na odredbe Zakona o zemljišnim knjigama. Ovršni zakon štiti prava kupca, te kupac svoje pravo vlasništva na nekretnini izvodi iz sudske odluke tj. iz pravomoćnog Rješenja o dosudi, sukladno odredbi Članka 110. OZ-a koja propisuje da čak i ukidanje ili preinaka rješenja o ovrsi poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine ne utječu na pravo vlasništva kupca stečeno po odredbama članka 108. OZ-a.

Zabilježba spora prema odredbi čl. 86. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 91/96, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08 126/10, 53/13, 60/13 i 63/19 - dalje u tekstu: ZZK) 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.

Svrha zabilježbe je učiniti vidljivim određene činjenice ili osnovati određene pravne učinke, pri čemu upis zabilježbe **ne sprječava mogućnost raspolaganja** knjižnim pravom, ali čini vidljivim da se glede knjižnog prava vodi postupak koji bi mogao utjecati i na knjižna prava osoba koje na istoj nekretnini steknu knjižna prava nakon zabilježbe spora. Zabilježba spora ima svrhu **prvenstveno za slučaj dobrovoljnih raspolaganja upisanog vlasnik**, publiciranje vođenja nekog postupka koji može utjecati na pravo vlasništva, a.

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, pa je istu potrebno brisati. Čl. 86. i čl. 87. OZ **nije određeno** da pravomoćnošću rješenja o dosudi **ne prestaje zabilježba spora**, pa donošenjem rješenja o dosudi valjalo brisati predmetne zabilježbe sporova (čl. 108. st. 1. OZ).

U rješenju o dosudi nekretnine treba odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše pravo vlasništva u korist kupca te brišu prava i tereti koji prestaju njezinom prodajom. U slučaju pravomoćnosti rješenja o dosudi javni je interes da stjecatelj dobije nekretninu u svoje vlasništvo slobodnu od osoba i stvari, pri čemu treba imati u vidu odredbe čl. 86. st. 2. i čl. 96. st. 2. ZZK prema kojima se prava protiv dosadašnjeg vlasnika mogu steći daljnjim upisom samo ako dosuda izgubi učinak.

Kada kupac stekne vlasništvo određene nekretnine **odlukom suda onda po naravi stvari ta osoba ne smije biti izložena riziku eventualnih pravnih nedostataka te stvari**. Kupac mora biti zaštićen od rizika pravnih nedostataka nekretnine, jer u protivnom sudska prodaja nekretnina ne bi imala nikakve pravne sigurnosti, a time niti smisla za vođenje ovršnog postupka na nekretninu, jer nitko ne bi kupovao nekretnine u sudskim postupcima, ako bi treća osoba mogla na bilo koji način ograničiti pravo kupca.

V/ Sukladno navedenom, ovršni zakon štiti prava kupca, te kupac svoje pravo vlasništva na nekretnini izvodi iz sudske odluke tj. iz pravomoćnog Rješenja o dosudi, sukladno odredbi Članka 110. OZ-a koja propisuje da čak i ukidanje ili preinaka rješenja o ovrsi poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine ne utječu na pravo vlasništva kupca stečeno po odredbama članka 108. OZ-a.

Također, podnositelj smatra da se naprijed navedenim stavom drugostupanjskog suda narušava sam smisao i svrha instituta prisilne javne prodaje nekretnine, pa i same pravne sigurnosti kao ustavne vrijednosti te da tzv. publicitetni učinak zabilježbe spora prestaje pravomoćnošću rješenja o dosudi. Zapravo sud bi morao i po službenoj dužnosti ili u svako vrijeme na prijedlog kupca brisati sve vrste upisa koji su upisani na nekretnini koja se prodaje na javnoj dražbi naravno pod uvjetom da se radi o upisima koji po prvenstvenom redu slijede nakon prava radi čijeg se namirenja ovrha provodi – upisanog založnog prava.

Dakle, sagledavajući svrhu prisilnog namirenja na javnoj dražbi u sudskom postupku i relevantno materijalno pravo smatramo da sve vrste zabilježbi, a posebno zabilježbe sporova koje su upisane na nekretnini koja se prodaje na javnoj dražbi predstavljaju prava i terete koji prestaju njezinom prodajom (u stečajnom ili ovršnom

postupku) te da sud treba u rješenju o dosudi, sukladno Članku 108. OZ-a, odrediti brisanje svih vrsta zabilježbi (posebno zabilježbe spora) pod uvjetom:

- 1) da su ti upisi (pa i zabilježbe spora) **po prvenstvenom redu upisani u zemljišnoj knjizi na nekretnini koja se prodaje na javnoj dražbi nakon prava radi čijeg se namirenja ovrha provodi**, pa bilo to:
 - a) nakon uknjiženog založnog prava u slučaju ovrhovoditelja koji namiruje svoju tražbinu osiguranu **založnim (razlučnim) pravom** koje je se namiruje tom prodajom, odnosno
 - b) nakon zabilježbe ovrhe u slučaju da se radi o ovrhovoditelju koji je **zabilježbom ovrhe stekao pravo na namirenje**, a nije prije stekao založno pravo (Članak 84. OZ-a)
- 2) te, naravno, da se ne radi o pravima iz Članka 87. i Članka 88. OZ-a, tj. služnostima, stvarnim teretima i pravu građenja, zakupu ili najmu, koji su upisani prije prava radi čijeg se namirenja ovrha provodi.

Isto tako, za slučaj da je sud propustio u rješenju o dosudi odrediti brisanje navedenih zabilježbi da kupac nekretnine ima u svakom trenutku pravo, te da može predložiti sudu da u istom ovršnom postupku odredi brisanje tih prava i tereta (zapravo zabilježbi), sukladno odredbi Članka 126. OZ-a.

VI/ Kupac nekretnine Salona dom d.o.o. je iskoristio ovlast iz odredbe Članka 126. OZ-a, te je zatražio od stečajnog suda da donese dopunsku odluku kojom će naložiti nadležnom ZK odjelu da izvrši upis brisanja predmetnih zabilježbi spora pod brojevima: **Z-6227/2016, Z-20589/2016**, ali su sudovi odbili zahtjev podnositelja zbog pogrešne primjene materijalnog prava.

Sukladno svemu navedenom, su u konkretnom slučaju ostvareni su uvjeti za brisanje upisa zabilježbe spora jer se ne radi o pravu ili teretu koji ostaje na nekretnini i poslije prodaje nekretnine kupcu pa nema zapreke da se na temelju odredbe članka 126. OZ-a odredi brisanje zabilježbe spora.

U odlukama drugostupanjskih sudova i to rješenja Županijskog suda u Puli posl.br. Gž Ovr-434/2022-2, od 09.11. 2022, rješenja Županijskog suda u Puli posl.br. Gž Ovr-16/2020-2, od 27.01. 2020.g, rješenja Županijski sud u Zagrebu Gž Ovr-1076/2022-2, od 17.08. 2022., rješenja Županijski sud u Varaždinu Gž Zk-279/2019-2, od 09.08.2019., rješenja Županijski sud u Varaždinu Gž Zk-555/2018-2, od 30.05.2019. zauzeto je potpuno suprotno pravno shvaćanje i stav u pogledu postavljenog pravnog pitanja, da je sud dužan u rješenju o dosudi brisati i zabilježbu spora.

Također, pravno shvaćanje drugostupanjskog suda u ovoj pravnoj stvari je protivno i pravnom shvaćanju koje je zauzeo Vrhovni sud RH u odluci br: Rev-1435/2024-2 od 21. studenoga 2024., u kojoj je između ostalog istaknuto:

- „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, pa je istu potrebno brisati.**“

- „...kupac nekretnine (u ovršnom postupku) zaštićen je čak i u situaciji kada je poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi rješenje o ovrsi ukinuto ili preinačeno (što je još i veći stupanj zaštite kupca u odnosu na zaštitu iz čl. 96. st. 2. ZZK).“

- "U rješenju o dosudi nekretnine sud će odrediti da se nakon pravomoćnosti tog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnoj knjizi briše zabilježba spora na toj nekretnini i to bez obzira kada je zabilježba spora dopuštena."

Dokaz: citirane odluke županijskih sudova i VSRH-a,

VII/ Slijedom svega navedenog i sukladno čl. 391. ZPP-a predlaže se Vrhovnom sudu RH da **usvoji ovu reviziju**, te

- **da preinači** pobijano drugostupanjsko rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl. br: PŽ-1529/2024-2 od 21.05.2024., na način da **uvaži žalbu** podnositelja izjavljenu protiv Rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.br: St-158/2017 od 20.03.2024.g. i preinači pobijano prvostupanjsko rješenje, te naloži brisanje zabilježbi spora Z-6227/2016 i Z-20589/2016, podredno,

- **da ukine** pobijano drugostupanjsko rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl. br: PŽ-1529/2024-2 od 21.05.2024., i prvostupanjsko Rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.br: St-158/2017 od 20.03.2024.g. te **predmet vratiti na ponovno odlučivanje**, kao i da se stečajnom dužniku naloži da podnositelju podmiri troškove revizijskog postupka, uvećano za zakonske zatezne kamate od dana odlučivanja.

U Splitu, dne 03.04.2025.g.

/PODNOŠITELJ/
po punomoćniku:

Troškovi revizijskog postupka:	
sastav prijedloga za dopuštenje	1.250,00 Eura
sastav revizije	1.250,00 Eura
<u>pristojba za prijedlog i reviziju</u>	<u>500,00 Eura</u>
Ukupno:	3.000,00 Eura