



Odvjetnički ured Gereci

Zagreb, 25.03.2024.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11
10000 Zagreb

Na broj: St-2806/2022

HITNO za Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
na predmet PŽ-1164/2024!!!

Stečajna stvar:

PODNOŠITELJICA ŽALBE: **JELENA BOLANČA**, Zagreb, Pešćanska ulica 172, OIB 51896983549

STEČAJNI DUŽNIK: **GRADIK GRAĐENJE d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Ulica Franje Lučića 15, OIB 71908067208

STEČAJNI VJEROVNIK: **BLC gradnja d.o.o.**, Zagreb, Ulica kralja Zvonimira 82, OIB 35850038868, zastupano po direktoru Ljiljani Sović Brkičić, koja je zastupana po punomoćniku Filipu Gereciju, odvjetniku iz Zagreba, Folnegovićeve ulica 6/b (*punomoć u spisu*)

PODNEŠAK

stečajnog vjerovnika

prilog:

a/ isprave

- I. Podnositeljica žalbe Jelena Bolanča (*u daljnjem tekstu: Podnositeljica*) je podnijela žalbu protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. St-2806/2022-43, od dana 22.02.2024. godine, kojim rješenjem je određen upis rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu o otvaranju stečaja nad Stečajnim dužnikom u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu te se nalaže Zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb upisati zabilježbu rješenja o otvaranju stečajnog postupka poslovni broj St-2806/2022-22 od 16.10.2023. godine, između ostalog i na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 14002 k.o. VRAPČE kao 16. Suvlasnički dio : 265/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16).
- II. Ovim putem stečajni vjerovnik BLC gradnja d.o.o. (*u daljnjem tekstu: Vjerovnik*) će se očitovati na žalbene navode Podnositeljice kojima ista pobija naprijed navedeno rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu kojim rješenjem je određen upis zabilježbe rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom GRADIK GRAĐENJE d.o.o. u stečaju (*u daljnjem tekstu: Dužnik*).

Žalba i žalbeni navodi Podnositeljice su u cijelosti neosnovani, nepravilni i suprotni pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

- III. U bitnome, Podnositeljica u žalbi ističe kako se ima smatrati izlučnim vjerovnikom u odnosu na nekretninu upisanu u zk.ul.br. 14002 k.o. VRAPČE kao ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), jer, prema citiranim navodima Podnositeljice: „Ugovorom o kupoprodaji stana od 13.9.2004. žaliteljica je predmetnu nekretninu kupila od društva DEGRAD d.o.o. Potpis prodavatelja ovjeren je dana 15.9.2004. Pod brojem ovjere OV-1946/04 kod JB Marije Baković. Istoga dana sklopljen je i Aneks tom ugovoru.”-vidi stranicu 2 odjeljak 2 žalbe Podnositeljice; te „Sukladno čl. 159. st. 3. ZV-a određeno je da se vlasništvo nekretnine kvalificiranom dosjelošću odnosno samostalnim, zakonitim, istinitim i poštenim posjedom stječe nakon deset godina posjedovanja (u konkretnom slučaju od siječnja 2005.), dakle, žaliteljica je vanknjižni vlasnik predmetne nekretnine (dosad se nažalost nije knjižila zbog vlastite pravne neukosti jer je vjerovala da to može i smije tek po otplati kredita).”-vidi stranicu 2 odjeljak 4 žalbe Podnositeljice.
- IV. U nastavku će se Vjerovnik obrazloženo očitovati na žalbu i žalbene navode Podnositeljice.
- 1) Iz naprijed citiranih dijelova žalbe Podnositeljice nije jasno smatra li Podnositeljica da ima izlučno pravo (konkretno pravo vlasništva) na predmetnoj nekretnini na temelju sklopljenog kupoprodajnog ugovora ili na temelju instituta dosjelošti.
- Ukoliko Podnositeljica svoje navodno izlučno pravo temelji na sklopljenom kupoprodajnom ugovoru, u tom slučaju Vjerovnik ističe činjenicu da se **pravo vlasništva nekretnine NE stječe samim sklapanjem pravnog posla (konkretno sklapanjem kupoprodajnog ugovora), već upisom stjecateljevog vlasništva u zemljišnoj knjizi** (tzv. *modus stjecanja*), kako je to propisano odredbom članka 119. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Kako je u ovom slučaju **nesporna** činjenica da nikada nije došlo do upisa prava vlasništva predmetne nekretnine u korist Podnositeljice u zemljišnoj knjizi, jasno je da Podnositeljica na temelju konkretnog pravnog posla – kupoprodajnog ugovora, nije mogla steći pravo vlasništva predmetne nekretnine, slijedom čega niti teoretski nije mogla postati izlučnim vjerovnikom u odnosu na tu nekretninu.
- 2) Ukoliko Podnositeljica svoje navodno izlučno pravo temelji na institutu dosjelošti, Vjerovnik prvenstveno ističe kako smatra da nisu ispunjene zakonom propisane pretpostavke za stjecanje vlasništva dosjelošću, jer:
- je u predmetnom kupoprodajnom ugovoru navedeno da se radi o nekretnini koja je tek u fazi izgradnje;
 - ne postoji valjana tabularna izjava/*clausula intabulandi*;
- pa se ne može raditi o zakonitom posjedu, slijedom čega minimalno zakonom propisano vrijeme neprekinutog posjedovanja nekretnine potrebno za stjecanje

vlasništva dosjelošću iznosi 20 godina, koje vrijeme u konkretnom slučaju nije proteklo, jer Podnositeljica sama u svojoj žalbi navodi da je u posjedu od 2005. godine pa nadalje.

Osim toga, Podnositeljica ne raspolaže nikakvom sudskom odlukom kojom bi bilo utvrđeno njezino pravo vlasništva predmetne nekretnine stečeno na temelju zakona, tj. temeljem instituta dosjelosti. Postojanje takve sudske odluke je nužno da bi se netko s uspjehom mogao pozivati na svoje pravo vlasništva stečeno na temelju zakona.

Međutim, sve da Podnositeljica uistinu i jeste stekla pravo vlasništva predmetne nekretnine na temelju zakona, pa čak i da Podnositeljica raspolaže sudskom odlukom kojom se utvrđuje to njezino pravo vlasništva (a ne raspolaže), Vjerovnik ističe da se takvo vlasništvo nekretnine ne može suprotstaviti pravu Vjerovnika da se namiri iz prodaje predmetne nekretnine.

Naime, odredba članka 130. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje da se vlasništvo nekretnine stečene na temelju zakona ne može suprotstaviti pravu onoga koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je bilo stečeno na temelju zakona nije bilo upisano.

Odredbom članka 122. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da se smatra da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravo stanje nekretnine, pa tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja, uživa glede toga stjecanja zaštitu prema odredbama zakona.

Vjerovnik ističe da je još dana 25.04.2023. godine, kao ovrhovoditelj, protiv Dužnika, kao ovršenika, pokrenuo ovršni postupak na temelju pravomoćne i ovršne sudske odluke kao ovršne isprave, između ostalog i na predmetnoj nekretnini kao predmetu ovrhe.

DOKAZ: Prijedlog za ovrhu od 25.04.2023. godine, s priložima, i to:

- ovršna isprava – odluke Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske i Trgovačkog suda u Zagrebu, s potvrdom pravomoćnosti i ovršnosti;
- specifikacija izvršenja osnove za plaćanje na FINA-i;
- potvrda o neizvršenim osnovama za plaćanje na FINA-i;
- tadašnji zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu;
- aktivni izvadak iz sudskog registra za DEGRAD d.o.o.;
- povijesni izvadak iz sudskog registra za DEGRAD d.o.o.;
- tadašnji aktivni izvadak iz sudskog registra za Dužnika;

Kao što je vidljivo iz naprijed navedenih isprava, Vjerovnik je kao ovrhovoditelj protiv Dužnika kao ovršenika zahtijevao provedbu ovrhe na temelju činjenice da je predmetna nekretnina (kao i ostale nekretnine navedene u ovršnom

prijedlogu) u zemljišnoj knjizi upisana kao vlasništvo društva DEGRAD d.o.o. (OIB: 17131771578) koje je prestalo postojati i brisano je iz sudskog registra jer je pripojeno Dužniku, koje pripajanje je i upisano u sudski registar suda sjedišta Dužnika (Trgovačkog suda u Zagrebu), kao društva preuzimatelja – a **upisom pripajanja u sudski registar suda sjedišta društva preuzimatelja, imovina pripojenog društva prelazi na društvo preuzimatelja. Društvo preuzimatelj sveopći je pravni sljednik pripojenog društva** (članak 541. stavak 2. Zakona o trgovačkim društvima) – slijedom čega predmetna nekretnina, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao vlasništvo društva DEGRAD d.o.o., predstavlja imovinu i vlasništvo Dužnika.

Općinski građanski sud u Zagrebu je, kao ovršni Sud, prihvatio ovršni prijedlog Vjerovnika, kao ovrhovoditelja, i donio Rješenje o ovrsi.

DOKAZ: Rješenje o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl. br. Ovr-1146/2023-5, od dana 08.05.2023. godine;

Temeljem naprijed navedenog Rješenja o ovrsi, na predmetnoj nekretnini je (i nadalje) upisana zabilježba ovrhe.

DOKAZ: Trenutno važeći zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu;

Vjerovnik ističe sljedeće nesporne činjenice:

- Podnositeljica svoje navodno pravo vlasništva predmetne nekretnine nije publicirala u zemljišnoj knjizi;
- Podnositeljica ničime i niti u kojem smislu nije osporavala provedbu naprijed navedene ovrhe na predmetnoj nekretnini kao predmetu ovrhe;
- Podnositeljica nije prijavila svoje navodno izlučno pravo na predmetnoj nekretnini u 60-dnevnom roku određenom rješenjem o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom od dana 16.10.2023. godine, koje je dakle doneseno prije više od 5 mjeseci.

Uostalom, prema navodima same Podnositeljice, Podnositeljica nije niti pokušala svoje navodno pravo vlasništva predmetne nekretnine zaštititi kroz razdoblje od skoro 20 godina.

Slijedom svega navedenog, Vjerovnik smatra da predmetna nekretnina ulazi u stečajnu masu Dužnika.

Zbog toga je pravilno i na zakonu osnovano rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu koje Podnositeljica pobija žalbom, a kojim rješenjem je u odnosu na predmetnu nekretninu (kao i druge nekretnine) određen upis zabilježbe rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad Dužnikom.

Vjerovnik je, postupajući s povjerenjem u zemljišnoknjižno stanje, kao ovrhovoditelj, protiv Dužnika, kao ovršenika, pokrenuo ovršni postupak na predmetnoj nekretnini te je nadležni Sud donio Rješenje o ovrsi i na predmetnoj nekretnini je u zemljišnim knjigama upisana zabilježba ovrhe.

Obzirom da se zbog otvaranja stečaja navedeni ovršni postupak više ne može voditi, kada se predmetna nekretnina ne bi smatrala stečajnom masom i kada na istoj ne bi bila upisana zabilježba stečaja, takvim postupanjem bi Vjerovnik na nezakonit i nepravilan način bio onemogućen u naplati svoje dospjele tražbine prema Dužniku.

Ako je Vjerovnik s uspjehom vodio ovrhu na predmetnoj nekretnini, koja ovrha se nadalje ne može voditi samo zbog činjenice otvaranja stečaja nad ovršenikom tj. Dužnikom, onda Vjerovniku mora biti omogućeno da naplatu svoje tražbine prema Dužniku ostvari u stečajnom postupku - prodajom te nekretnine u okviru stečaja.

- 3) Zaključno Vjerovnik ističe da je u potpunosti neosnovan i promašen navod Podnositeljice da je Vjerovnik znao da predmetna nekretnina nije vlasništvo Dužnika iz razloga što je na predmetnoj nekretnini upisana hipoteka Zagrebačke banke.

Vjerovnik uopće ne razumije takvu argumentaciju Podnositeljice i ne shvaća kako bi Vjerovnik mogao znati da je nekretnina prodana zato jer je na nekretnini upisana hipoteka.

Međutim, Vjerovnik ističe da se Podnositeljica, pa čak niti u odnosu na upisanu hipoteku – nigdje ne spominje u zemljišnoj knjizi.

DOKAZ: Trenutno važeći zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu;

- V. Slijedom svega navedenog, Vjerovnik predlaže da Visoki trgovački sud Republike Hrvatske kao neosnovanu odbije žalbu Podnositeljice i u cijelosti potvrdi prvostupanjsko rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. St-2806/2022-43, od dana 22.02.2024. godine, te naloži Podnositeljici da Vjerovniku u roku 15 dana naknadi trošak sastava ovog odgovora na žalbu.

BLC gradnja d.o.o.
po punomoćniku:

TROŠAK:

sastav odgovora na žalbu 4.078,30 EUR

UKUPNO 4.078,30 EUR