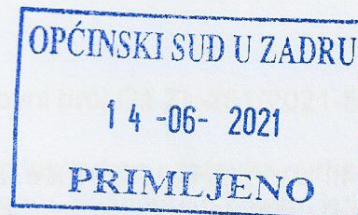




Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Stalna služba u Koprivnici  
Koprivnica, Hrvatske državnosti 5



Poslovni broj: GŽ Zk-251/2021-5

## U IME REPUBLIKE HRVATSKE

### RJEŠENJE

Županijski sud u Varaždinu – Stalna služba u Koprivnici, kao sud drugog stupnja, po sutkinji Vesni Rep, kao sucu pojedincu, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagateljice Katarine Keser, Kanada, Ontario, Toronto, 1412-360 Ridelle Ave., OIB 22698845977, zastupane po punomoćniku Jadri Striki, odvjetniku iz Zadra, protiv protustranke Stečajne mase Spalldi d.o.o., Zadra, OIB 03321937593, zastupane po stečajnom upravitelju Krešimiru Perošu iz Zadra, radi uknjižbe prava vlasništva, odlučujući o žalbi predlagateljice protiv rješenja Općinskog suda u Zadru poslovni broj Z-2421/2020 od 17. veljače 2021., 28. svibnja 2021.,

r i j e š i o j e

I. Žalba predlagateljice prihvaća se kao osnovana te se preinačuje rješenje Općinskog suda u Zadru poslovni broj Z-2421/2020 od 17. veljače 2021. na način da se dopušta na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog 19. studenog 2013. ovjerenog kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić iz Zadra pod brojem OV-17149/2013 i rješenja Ministarstva pravosuđa RH od 13. ožujka 2014. Klasa: UP/I-940/01/13-01/152, Urbroj: 514-04-02-14-05, u zk.ul.br. 13297 (E-15) k.o. Zadar uknjižba prava vlasništva 7748/148957 dijela nekretnina u A I (jedan): kčbr. 1411 kuća, dvor 1406 m<sup>2</sup> (kuća 390 m<sup>2</sup>), dvor 1016 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom stana oznake A15 u potkrovlju neto površine 58,25 m<sup>2</sup>, garažnog mjesta oznake G19 u podrumu neto površine 18,52 m<sup>2</sup> i drvarnice oznake D15 u podrumu neto površine 0,71 m<sup>2</sup>, u grafičkom dijelu elaborata označena crvenom bojom, sa Spalldi d.o.o. (sada Stečajna masa iza Spalldi d.o.o.) za cijelo u korist Keser Katarine, OIB 22698845977, 360, Ridelle, Ave 1412, Toronto, Ontario, Kanada, za cijelo.

II. Nalaže se brisanje zabilježbe odbijenog prijedloga.

### Obrazloženje

1. Prvostupanjski sud donio je rješenje čija izreka glasi:

"I. Prihvaća se prigovor, preinačuje rješenje ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ovog suda poslovni broj Z-27876/2019 od 23. siječnja 2020. i rješava:  
Odbija se prijedlog Katarine Keser radi uknjižbe prava vlasništva 7748/148957 dijela k.č.br. 1411 kuća i dvor 1406 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom stana u potkrovlju, oznake A15, etažno vlasništvo E-15.



II. U zk. ul. br. 13297 k.o. Zadar, na etaži E-15

a) uspostaviti će se zemljišnoknjižno stanje kakvo je bilo prije provedbe rješenja posl. br. Z-27876/2019 od 23. siječnja 2020.

b) zabilježiti će se odbijeni prijedlog Katarine Keser posl. br. Z-27876/2019.

III. Provedba rješenja nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Zadar."

2. Protiv navedenog rješenja pravovremenu, potpunu i dopuštenu žalbu podnijela je predlagateljica dana 3. ožujka 2021. zbog svih žalbenih razloga iz čl. 353. st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07 - Odluka USRH, 84/08, 96/08 - Odluka USRH, 123/08- ispravak, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14 i 70/19 – dalje: ZPP) koji se primjenjuje i u zemljišnoknjižnim postupcima temeljem odredbe čl. 99. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ br. 63/19 – dalje: ZZK) te predlaže da drugostupanjski sud preinači pobijano rješenje i dozvoli uknjižbu prava vlasništva u korist predlagateljice.

3. U odgovoru na žalbu koji je podnesen 3. veljače 2021. osporavaju se navodi žalbe u cijelosti te se predlaže istu odbiti kao neosnovanu.

4. Žalba je osnovana.

5. Predlagateljica je podnijela prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 13297 (E-15) k.o. Zadar i to 7748/148959 dijela nekretnina u A1, kčbr. 1411 kuća, dvor sa 1400 m<sup>2</sup> povezano sa vlasništvom stana A-15 u potkrovlju neto površine 58 m<sup>2</sup>, garažnog mjesta oznake G19 u podrumu neto površine 18,52 m<sup>2</sup> i drvarnice oznake D15 u podrumu površine 0,71 m<sup>2</sup>.

6. U trenutku podnošenja prijedloga kao vlasnik navedenog suvlasničkog dijela, odnosno etažne cjeline E-15 bio je upisan Spalldi d.o.o. Zadar.

7. Ovlašteni zemljišnoknjižni referent je rješenjem broj Z-27876/2019 od 23. siječnja 2020. dopustio temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog 19. studenog 2013. ovjerenog kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić iz Zadra pod broj OV-17149/2013 i rješenja Ministarstva pravosuđa RH od 13. ožujka 2014. Klasa: UP/I-940/01/13-01/152, Urbroj: 514-04-02-14-05 uknjižbu prava vlasništva sa imena dotadašnjeg vlasnika na ime predlagateljice Katarine Keser.

8. Prigovor je podnio stečajni upravitelj Spalldi d.o.o. u ime sada Stečajne mase iza Spalldi d.o.o. Zadar u kojem navodi da je prijašnji zakonski zastupnik podnio zahtjev za brisanje zabilježbe rješenja o ovrsi broj Ovr-672/2006 dana 21. studenog 2019., a kojem zahtjevu je udovoljeno pod brojem Z-27873/2019 te je izvršeno brisanje zabilježbe ovrhe. Navodi da je za podnošenje zahtjeva za brisanje zabilježbe ovrhe bio ovlašten jedino on kao stečajni upravitelj iza Stečajne mase Spalldi d.o.o. kao pravni slijednik brisanog društva Spalldi d.o.o. Zadar. Navedeno da je učinjeno s namjerom provedbe upisa promjene vlasništva temeljem kupoprodajnih ugovora sklopljenih nakon što je izvršen upis pravomoćnog rješenja o ovrsi i pokretanja ovršnog postupka. Kupoprodajni ugovor temeljem kojeg se traži upis da je i predmet kaznene prijave koji je podnio protiv bivšeg zakonskog zastupnika. Ovršni postupak da je obustavljen temeljem zahtjeva stečajnog upravitelja i odustajanja od žalbe ovrhovoditelja u cilju



bržeg provođenja daljnjih ovršnih radnji unutar stečajnog postupka kao nastavka ovrhe nad imovinom dužnika, odnosno postupka generalne ovrhe dužnika u kojem isti ovrhovoditelj ima status kako stečajnog tako i razlučnog vjerovnika temeljem pravomoćnog rješenja o ovrsi broj Ovr-672/2006 koje ne može biti niti je ikad stavljeno izvan snage, odnosno ne može i ne smije biti brisano iz zemljišnih knjiga. Zbog toga predlaže da se rješenje broj Z-27873/2019 o brisanju zabilježbe rješenja o ovrsi broj Ovr-672/2006 budući je zahtjev predan od strane neovlaštenog predlagatelja ukine i što hitnije vrati u stanje kakvo je i bilo prije zahtjeva za brisanje navedenog rješenja o ovrsi zbog čega ne može doći do promjene vlasništva te da se posljedično ponište svi upisi promjene vlasništva provedeni nakon zabilježbe rješenja o ovrsi.

9. Odlučujući o prigovoru prvostupanjski sud je donio pobijano rješenje kojim je preinačio rješenje ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta i odbio prijedlog za uknjižbu prava vlasništva te naložio uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja te zabilježio odbijeni prijedlog predlagateljice.

10. U obrazloženju svoje odluke navodi da je u vrijeme podnošenja prijedloga pravo vlasništva predmetne etažne cjeline bilo upisano na ime Spalldi d.o.o. Zadar s tim da je 19. ožujka 2019. pod brojem Z-7092/2019 zabilježeno otvaranje stečajnog postupka rješenjem Trgovačkog suda u Zadru broj St-86/2019-4 od 15. ožujka 2019.

11. Odredbom čl. 171. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/15 i 104/17 – dalje: SZ) da je propisano da se nakon otvaranja stečajnog postupka ne mogu valjano stjecati prava na dijelovima imovine koja ulazi u stečajnu masu i ako se to stjecanje temelji na raspolaganju dužnika ili ovrsi ili osiguranju u korist stečajnog vjerovnika.

12. Prema odredbi čl. 158. st. 1. SZ-a pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka nastupaju u trenutku kada je rješenje o otvaranju stečajnog postupka objavljeno na mrežnoj stranici E-oglasna ploča sudova u konkretnom slučaju 15. ožujka 2019.

13. Iz navedenog da proizlazi da upis promjene vlasništva neovisno o tome što se isti temelji na raspoložbi učinjenoj prije objave i donošenja rješenja o otvaranju stečajnog postupka odnosno upisa zabilježbe otvaranja stečajnog postupka u zemljišnoj knjizi ne može provesti jer se odredba čl. 169. st. 1. SZ-a odnosi samo na postupke ovrhe i osiguranja.

14. U svojoj žalbi predlagateljica navodi da je prvostupanjski sud počinio bitnu povredu odredaba postupka jer da ne daje jasno obrazloženje za svoju odluku, dakle ukazuje se na bitnu povredu iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP-a.

15. Po ocjeni ovog suda, prvostupanjski sud nije počinio navedenu bitnu povredu jer je dao jasne razloge zbog kojih odbija prijedlog predlagateljice odnosno preinačuje odluku ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, pa je moguće odluku ispitati iako se pri tome prvostupanjski sud nije bavio drugim odredbama Stečajnog zakona osim odredbom čl. 171. st. 1. i čl. 169. st. 1. SZ-a.



16. Predlagateljica također osporava utvrđeno činjenično stanje i primjenu materijalnog prava odnosno primjenu odredbi Stečajnog zakona, te citira odredbu čl. 147. st. 1. te odredbu čl. 169. i 171. SZ-a, te daje svoje tumačenje istog.
17. I po ocjeni ovog suda prvostupanjski sud nije pravilno ocijenio prigovor protustranke odnosno nije pravilno primijenio materijalno pravo sadržano u odredbama SZ-a.
18. Prije svega je za primijetiti da se u prigovoru koji je podnesen protiv konkretne odluke ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, protustranka ne dotiče izričito svojim prigovorima navedenog prijedloga, već temeljno osporava provedbu brisanja zabilježbe ovrhe, te posljedično zbog toga što ocjenjuje da brisanje zabilježbe ovrhe nije dopušteno, ocjenjuje kako nije moglo doći do upisa promjene prava vlasništva.
19. Dakle, kako nije bilo konkretnih prigovora u odnosu na izvršenu uknjižbu osim da ista nije valjana zbog toga što se nije smjelo dozvoliti brisanje zabilježbe ovrhe broj Ovrh-672/2006, prvostupanjski sud je navedeni prigovor razmatrao kroz primjenu materijalnog prava sadržanog u odredbama SZ-a.
20. Prema odredbi čl. 147. st. 1. SZ-a, osoba koja na temelju kojega svoga stvarnog ili osobnog prava može dokazati da neki predmet ne ulazi u stečajnu masu nije stečajni vjerovnik. Njegino će se pravo na izdvajanje predmeta utvrđivati prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnog postupka.
21. Upravo, predlagateljica tvrdi da predmetna nekretnina, u naravi stan kojeg je kupila još 2007. od prednika sada upisane Stečajne mase iza Spalldi d.o.o., ne može biti dio stečajne mase s obzirom da ona ima izlučno pravo na tom stanu, a o njezinom pravu na izdvajanje predmeta ne može odlučiti stečajni upravitelj niti stečajni vjerovnici, već se o tome odlučuje ukoliko je isto sporno izvan stečajnog postupka.
22. Odredbama čl. 158. – 171. SZ-a propisane su osnovne pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka.
23. Prema odredbi čl. 161. SZ-a, raspolaganja prijašnjih osoba ovlaštenih za zastupanje dužnika po zakonu, odnosno dužnika pojedinca nakon otvaranja stečajnoga postupka predmetima iz stečajne mase bez pravnoga su učinka, osim onih raspolaganja za koja vrijede opća pravila o zaštiti povjerenja u javne knjige. Drugoj strani vratit će se njezina protučinidba iz stečajne mase ako je njome povećana vrijednost stečajne mase.
24. Odredbom čl. 169. st. 1. SZ-a, propisano je da nakon otvaranja stečajnog postupka pojedini stečajni vjerovnici ne mogu protiv dužnika tražiti ovrhu ili osiguranje na dijelovima imovine koja ulazi u stečajnu masu niti na drugoj imovini dužnika, dok je st. 9. propisano da će se nakon otvaranja stečajnog postupka dopustiti i provesti upis u javne knjige ako su pretpostavke za upis ostvarene prije nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka.



25. Pogrešno prvostupanjski sud ocjenjuje da se odredba 169. st. 9. SZ-a ne može primijeniti u konkretnom slučaju jer da se te odredbe odnose samo na situaciju zabrane ovrhe i osiguranja jer takav naslov stoji iznad članka 169. SZ-a, te se o istima doista govori u st. 1. – 8. navedenog članka, ali ne i u st. 9. koji propisuje situaciju kada se može dopustiti i provesti upis u javne knjige, a zemljišna knjiga je nesporno javna knjiga.

26. Prvostupanjski sud također pogrešno primjenjuje odredbu čl. 171. SZ-a pri čemu se poziva samo na st. 1. navedenog članka kojim je propisano da se nakon otvaranja stečajnog postupka ne mogu valjano stjecati prava na dijelovima imovine koja ulazi u stečajnu masu i ako se to stjecanje ne temelji na raspolaganju dužnika ili ovrsi ili osiguranju u korist stečajnog vjerovnika.

27. Navedena odredba ima i st. 2. kojim je propisano da se odredba st. 1. ovog članka ne odnosi na slučajeve stjecanja prema načelu povjerenja u javne knjige.

28. Po ocjeni ovog suda, predlagateljica je, obzirom da ona nije stečajni vjerovnik, da raspolaže valjanom ispravom za stjecanje prava vlasništva koja je potpisana u vrijeme zaključenja Ugovora o kupoprodaji od ovlaštene osobe za zastupanje prodavatelja Spalldi d.o.o. i na valjani način ovjerena od strane javnog bilježnika, te da je u trenutku podnošenja prijedloga za uknjižbu kao vlasnik bio upisan Spalldi d.o.o. Zadar, te nije bila upisana zabilježba koja bi priječila provedbu zatraženog upisa, ostvarila pravo na uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini jer je istu stekla prije otvaranja stečajnog postupka.

29. Zbog toga je ovaj sud primjenom odredbe čl. 149. st. 1. toč. a. ZZK-a preinačio pobijano rješenje na način da je dopustio upis koji je zatražila predlagateljica i naložio brisanje zabilježbe odbijenog prijedloga.

Koprivnica, 28. svibnja 2021.

Sutkinja

Vesna Rep

Dokument je elektronički potpisan:  
VESNA REP

Vrijeme potpisivanja:  
09-06-2021  
11:06:16

DN:  
C=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD  
2.5.4.97=#130D48523033333434363635373439  
L=VARAŽDIN  
S=REP





Broj zapisa: eb2fb-7e20d

Kontrolni broj: 0d5d6-47124-82664

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=VESNA REP, L=VARAŽDIN, O=ŽUPANIJSKI SUD, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:  
<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.