



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: PŽ-192/2025-2

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Jagode Crnokrak, predsjednice vijeća, Dubravke Matas, sutkinje izvjestiteljice i Gorane Aralica Martinović, članice vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta 20 b, OIB 75237018400, odlučujući o žalbama: vjerovnika ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB 18846383988, kojeg zastupa punomoćnica Ana-Marija Grubišić Čabreja, odvjetnica iz Zagreba, protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-1065 od 10. ožujka 2022. i Jure Grbavca iz Splita, Roosevelta 36, OIB 62732061746, protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-1072 od 14. ožujka 2022. i rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-1073 od 14. ožujka 2022., u sjednici vijeća održanoj 22. siječnja 2025.

r i j e š i o j e

Uvažavaju se žalba vjerovnika ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB 18846383988, i žalbe Jure Grbavca iz Splita, Roosevelta 36, OIB 62732061746, i preinačuju: rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-1065 od 10. ožujka 2022. u točki II. njegove izreke, rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-1072 od 14. ožujka 2022. u točki II. njegove izreke i rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-1073 od 14. ožujka 2022. u točki II. njegove izreke i rješava:

Određuje se brisanje zabilježbi: Z-9615/2020 - ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI NIŠTETNOSTI ZAPRIMLJENA PRED TRGOVAČKIM SUDOM U ZAGREBU, POD POSLOVNIM BROJEM P-491/20 11. ožujka 2020, i Z-45986/2018 - ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI NIŠTETNOSTI ZAPRIMLJENA PRED TRGOVAČKIM SUDOM U SPLITU DANA 7. PROSINCA 2018. POD POSLOVNIM BROJEM P-687/2018.

Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-1065 od 10. ožujka 2022. je riješeno:

„I. Ispravlja se i dopunjuje rješenje o dosudi ovog suda poslovni broj St-159/2014-740 od 30. studenog 2020. koje se odnosi na nekretninu: d)- 163. Udio prava građenja: 46/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-163) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom uredskog prostora br. 19, na I. katu, ukupne površine 45,39 m<sup>2</sup>, PODULOŽAK BR. 5063, Z.U. 15817 k.o. Split, u točki IV. izreke, tako da se pored navedenih brisanja zabilježbi u zemljišnoj knjizi, dodaje i brisanje zabilježbi: Z-9472/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja GOLD STARS j.d.o.o. Split, radi zabilježbe spora. Z-12858/2021 - ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, predlagatelja GOLD STARS j.d.o.o. Split, Put Sirobuje 51A, izjavljenog protiv rješenja ovog suda poslovni broj Z-9472/2020 od 23. ožujka 2021. Z-12453/2020 - ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Ane Baus, Split, Biogradska 6, izjavljenog protiv rješenja ovog suda poslovni broj Z-3130/17 od 5. veljače 2020. Z-23117/2021 - ZABILJEŽBA, ŽALBA, Ane Baus iz Pirovca, Dublje 9 A, protiv Rješenja ovog suda poslovni broj Z-12453/2020 od 10. svibnja 2021. te založna prava upisana u korist kupca pod poslovnim brojem Z-7506/07 (Z-3130/2017) - pravo zaloga u iznosu od dvamilijunašestotisuća eura u kunsjoj protuvrijednosti s nuzgredicama Z-7508/07 (Z-3130/2017) - pravo zaloga u iznosu od dvamilijunapetstotisuća eura u kunsjoj protuvrijednosti s nuzgredicama,

II. Odbija se prijedlog predlagatelja i kupca ADRIATIC ASSETS d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, OIB 18846383988, za brisanjem zabilježbi: Z-45986/2018 - ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI NIŠTETNOSTI ZAPRIMLJENA PRED TRGOVAČKIM SUDOM U SPLITU DANA 7. PROSINCA 2018. POD POSLOVNIM BROJEM P-687/2018, Z-9615/2020 - ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI NIŠTETNOSTI ZAPRIMLJENA PRED TRGOVAČKIM SUDOM U ZAGREBU POD POSLOVNIM BROJEM P-491/20 11. ožujka 2020,

III. Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split će nakon pravomoćnosti rješenja provesti brisanje zabilježbe iz točke I. izreke.“

2. Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-1072 od 14. ožujka 2022. je riješeno:

„I. Ispravlja se i dopunjuje rješenje o dosudi ovog suda poslovni broj St-159/2014-881 od 4. ožujka 2021. koje se odnosi na nekretninu: 148. Udio prava građenja: 127/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-148) 1. dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom uredskog prostora br. 4, na I. katu, ukupne površine 126,70 m<sup>2</sup>, PODULOŽAK BR. 5048, ZU 15817 k.o. Split, u točki IV. izreke, tako da se pored navedenih brisanja zabilježbi u zemljišnoj knjizi u odnosu na nekretninu iz točke I. rješenja o dosudi, dodaje i brisanje zabilježbi: Z-9472/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja GOLD STARS j.d.o.o. Split, radi zabilježbe spora Z-12453/2020 - ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Ane Baus, Split, Biogradska 6, izjavljenog protiv rješenja ovog suda poslovni broj Z-3130/17 od 5. veljače 2020. Z-12858/2021 - ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, predlagatelja GOLD STARS j.d.o.o. Split, Put Sirobuje 51A, izjavljenog protiv rješenja ovog suda poslovni broj Z-9472/2020 od 23. ožujka 2021.

II. Odbija se prijedlog predlagatelja i kupca ADRIATIC ASSETS d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, OIB 18846383988, za brisanjem zabilježbe: Z-9615/2020 - ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI NIŠTETNOSTI ZAPRIMLJENA PRED

TRGOVAČKIM SUDOM U ZAGREBU, POD POSLOVNIM BROJEM P-491/20 11. ožujka 2020.,

I. Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split će nakon pravomoćnosti rješenja provesti brisanje zabilježbe iz točke I. izreke.“

3. Rješenjem istoga suda poslovni broj St-159/2014-1073 od 14. ožujka 2022. je riješeno:

„I. Ispravlja se i dopunjuje rješenje o dosudi ovog suda poslovni broj St-159/2014-690 od 6. studenog 2020. koje se odnosi na nekretninu: 145. Udio prava građenja: 72/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-145) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom uredskog prostora br. 1, na I. katu, ukupne površine 71,60 m<sup>2</sup>, PODULOŽAK BR. 5045, u točki IV. izreke, tako da se pored navedenih brisanja zabilježbi u zemljišnoj knjizi u odnosu na nekretninu iz točke I. rješenja o dosudi, dodaje i brisanje zabilježbi: Z-7506/07 (Z-3130/2017) - pravo zalogu u iznosu od dvamilijunašestotisuća eura u kunsjoj protuvrijednosti s nuzgredicama Z-7508/07 (Z-3130/2017) - pravo zalogu u iznosu od dvamilijunapetstotisuća eura u kunsjoj protuvrijednosti s nuzgredicama, Z-3130/2017 ZABILJEŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Ugovor o cesiji od 15. prosinca 2016. Z-1549/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA nad dužnikom, ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta 20 b, OIB 75237018400. Z-9472/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja GOLD STARS j.d.o.o. Split, radi zabilježbe spora Z-12453/2020 - ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Ane Baus, Split, Biogradska 6, izjavljenog protiv rješenja ovog suda broj Z-3130/17 od 5. veljače 2020. Z-12858/2021 - ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, predlagatelja GOLD STARS j.d.o.o. Split, Put Sirobuje 51A, izjavljenog protiv rješenja ovog suda poslovni broj Z-9472/2020 od 23. ožujka 2021.

II. Odbija se prijedlog predlagatelja i kupca ADRIATIC ASSETS d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, OIB 18846383988, za brisanjem zabilježbe: Z-45986/2018 - ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI NIŠTETNOSTI ZAPRIMLJENA PRED TRGOVAČKIM SUDOM U SPLITU DANA 7. PROSINCA 2018. POD POSLOVNIM BROJEM P-687/2018, Z-9615/2020 - ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI NIŠTETNOSTI ZAPRIMLJENA PRED TRGOVAČKIM SUDOM U ZAGREBU, POD POSLOVNIM BROJEM P-491/20 11. ožujka 2020.

II. Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split će nakon pravomoćnosti rješenja provesti brisanje zabilježbe iz točke I. izreke.“

4. Vjerovnik ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb je podnio pravovremenu žalbu protiv točke II. izreke rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-1065 od 10. ožujka 2022. iz svih propisanih razloga, navodeći u bitnom kako je sud ispustio iz vida da je založno pravo prednika žalitelja bilo upisano prije svih zk upisa, kao i da se sud poziva na odredbe čl. 86. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama, zanemarujući da ih odredbe čl. 96. st. 1. i 2. Zakona o zemljišnim knjigama i Ovršnog zakona derogiraju, predstavljajući lex specialis i da se volja zakonodavca ima tumačiti u duhu ovršnog a ne zemljišnoknjižnog prava. Predložio je ukidanje pobijanog dijela rješenja i vraćanje sudu na ponovno postupanje.

5. Jure Grbavac je kao daljnji kupac predmetne nekretnine, prodane u stečajnom postupku razlučnom vjerovniku Adriatic assets d.o.o., podnio pravovremene žalbe protiv navedenih rješenja u istom prvostupanjskom predmetu od 14. ožujka 2022. u točkama II. njihovih izreka, navodeći u bitnom kako je sud zanemario činjenicu upisa založnog prava žaliteljevog prednika prije svih drugih zk upisa i činjenicu zabilježbe stečaja i zabilježbe ovrhe prije zabilježbe spora koje odbija brisati, kao i da se sud poziva na odredbe čl. 86. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama, zanemarujući da ih odredbe čl. 96. st. 1. i 2. Zakona o zemljišnim knjigama i Ovršnog zakona derogiraju, predstavljajući lex specialis i da se volja zakonodavca ima tumačiti u duhu ovršnog a ne zemljišnoknjižnog prava. Poziva se na odluke sudske prakse u sličnim predmetima. Predložio je ukidanje točke II. izreke rješenja i vraćanje predmeta na ponovno postupanje sudu prvog stupnja.

6. Žalbe su osnovane.

7. Ispitavši pobijana rješenja u navedenim dijelovima na temelju odredbe iz čl. 365. i 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13 i 70/19; dalje: ZPP) i čl. 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17), u granicama razloga navedenih u žalbi i pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj je sud utvrdio da nisu pravilna i zakonita.

8. Iz spisa proizlazi kako je prvostupanjski sud nekretninu stečajnog dužnika i to dio zgrade sagrađene na čest. zem. 820/1 „Firule – Lazarica“, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom uredskog prostora br. 19, na I. katu, ukupne površine 45,39 m<sup>2</sup>, PODULOŽAK BR. 5063, Z.U. 15817 k.o. Split, rješenjem o dosudi poslovni broj St-159/2014-740 od 30. studenog 2020., dosudio razlučnom vjerovniku kao kupcu ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb,. U točki IV. izreke rješenja o dosudi naloženo je Općinskom sudu u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel, brisanje zabilježbi.

9. Pobijanim rješenjima sud je na prijedlog žalitelja ispravio i dopunio rješenje o dosudi u točki I. izreke te odbio dio prijedloga za brisanje zabilježbi sporova u točki II. njegove izreke, pozivom na odredbe čl. 108. st. 1. i čl. 126. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12 i 73/17; dalje: OZ) i čl. 86. i 96. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19; dalje: ZZK). Prvostupanjski sud je postupio sukladno odredbi čl. 126. OZ-a, jer je rješenjem o dosudi nekretnine, donesenog u smislu odredbe čl. 108. OZ-a, propustio odrediti brisanje upisanih prava i tereta, osim onih koji ostaju na nekretnini i poslije njezine predaje kupcu.

10. Zabilježba spora je upis u zemljišne knjige 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 (čl. 86. i 89. ZZK-a). U konkretnom slučaju riječ je o dvije zabilježbe spora: Z-45986/18 se odnosi na parnicu koja se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu poslovni broj P-687/18 i Z-9615/20, koja se odnosi na parnicu pred Trgovačkim sudom u Zagrebu poslovni broj P-491/20. Parnice su u tijeku, a od upisa zabilježbi nije proteklo 10 godina.).

Stoga, pravilan je zaključak nižestupanijskih sudova da nije bilo osnova u Zakonu o zemljišnim knjigama za brisanje predmetnih zabilježbi sporova.

No, Zakon o zemljišnim knjigama je u ovom slučaju opći propis, a posebni propis je Ovršnog zakona koji je u konkretnom slučaju valjalo primijeniti.

11. Člankom 108. st. 1. OZ-a propisano je da će sud u rješenju o dosudi nekretnine odrediti da se nakon pravomoćnosti tog 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 koji prestaju njenom prodajom. U st. 2. propisano je da ako su se kupac i osobe čija bi prava na nekretnini njezinom prodajom trebala prestati (čl. 86. i 87. OZ-a) sporazumjeli da će njihova prava ostati na nekretnini i nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi (čl. 86. i 87. OZ-a) sud će u rješenju o dosudi odrediti da se ta prava neće brisati prigodom upisa prava vlasništva u korist kupca u skladu s odredbom iz st. 1. tog članka. Članak 86. OZ-a govori o založnim pravima koja prestaju prodajom, a čl. 87. OZ-a o stvarnim služnostima, stvarnim teretima i pravu građenja koji ne prestaju prodajom nekretnine.

Kako navedenim odredbama čl. 86. i čl. 87. OZ-a nije određeno da pravomoćnošću rješenja o dosudi ne prestaje zabilježba spora, to je dakle, donošenjem rješenja o dosudi valjalo brisati predmetne zabilježbe sporova (čl. 108. st. 1. OZ-a).

Da je tome tako proizlazi iz odredbe čl. 126. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/16, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14; dalje: ZVDSP). Prema toj zakonskoj odredbi, stjecanjem prava vlasništva odlukom suda ili drugog tijela ne prestaju stvarna prava koja su drugim osobama pripadale na odnosnoj stvari, osim onih za koje je to određeno tom odlukom ili posebnim zakonom, ili koja po naravi stvari ne mogu dalje postojati. Kada određena osoba stekne vlasništvo određene nekretnine odlukom suda onda po naravi stvari ta osoba ne smije biti izložena riziku eventualnih pravnih nedostataka te stvari. Stjecatelj (kupac) nekretnine odlukom suda (rješenjem o dosudi) po naravi stvari mora biti zaštićen od rizika pravnih nedostataka nekretnine.

Da je kupac nekretnine u takovoj situaciji posebno zaštićen proizlazi iz odredbe čl. 96. st. 1. ZZK-a kojom je propisano da će sud koji u ovršnom postupku donese odluku o tome tko je kupac na javnoj dražbi (rješenje o dosudi) narediti po službenoj dužnosti da se dosuda prodane nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi, dok je u st. 2. tog članka propisano da će se nakon zabilježbe dosude moći prava steći daljnjim upisima protiv dosadašnjeg vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak. Stoga, ocjena je ovog suda da je navedena odredba *lex specialis* u odnosu na odredbu čl. 86. st. 2. ZZK-a 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 pa je istu potrebno brisati. Da je u toj situaciji kupac nekretnine posebno zaštićen proizlazi i iz odredbe čl. 110. OZ-a, prema kojoj je odredbi kupac nekretnine (u ovršnom postupku) zaštićen čak i u situaciji kada je poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi rješenje o ovrsi ukinuto ili preinačeno. Imajući u vidu da se donošenjem rješenja o

dosudi treba odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu treba brisati zabilježba spora, ovdje je tek za ukazati da nakon zabilježbe ovrhe osoba koja je štitila svoje pravo zabilježbom spora to svoje pravo može štititi pravnim sredstvima predviđenim Ovršnim zakonom protiv rješenja o ovrsi.

12. Ovaj sud, dakle, ne prihvaća ocjenu prvostupanjskog suda izraženu u pobijanim rješenjima (u odnosu na točke II. izreke tih rješenja) odnosno odbijanje prijedloga za brisanje upisa zabilježbe spora.

13. Slijedom navedenog valjalo je primjenom odredbe čl. 380. t. 3. ZPP-a uvažiti žalbe i preinačiti sva tri rješenja u pobijanim točkama II. njihove izreke i prihvatiti prijedloge žalitelja kao u izreci ovoga rješenja.

Zagreb, 22. siječnja 2025.

Predsjednica vijeća  
Jagoda Crnokrak

Broj zapisa: **9-30871-f698a**

Kontrolni broj: **0d9d5-30392-c7192**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=Jagoda Crnokrak, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, 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, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.