

IZVJEŠĆE O PARNICAMA STEČAJNOG DUŽNIKA JAGO KOMERC, d.o.o. za trgovinu i građevinarstvo, Split, Velebitska 147, MBS: 060129095, OIB: 52122725553.

1.PARNIČNI POSTUPAK PRED OPĆINSKIM SUDOM U SESVETAMA P – 545/2021 (ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU, POSLOVNI BROJ GŽ – 517/2022)

Prvostupanjskom presudom u gornjem predmetu odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja Željka Skelina iz Splita, Ruđera Boškovića 5, OIB: 13337799058, kao neosnovan, a koji glasi:

"1. Proglašava se nedopuštenom ovrha koja se kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu provodi pod posl.br. Ovrj -582/14-34, a temeljem rješenja o ovrši javnog bilježnika Ilije Šarić iz Zagreba, posl.br.: Ovrv-1054/2013 od 03.12.2013. godine, na slijedećim nekretninama:

-74/10000 suvlasničkog dijela nekretnine označene kao čest.br. 4542/8, zk.ul.6487, poduložak 104, k.o. Grad Zagreb, u naravi stambeno-poslovna zgrada u Zagrebu, Ulica grada Vukovara br. 20, Florijana Andrašeca br. 22 i Gorjanska br. 29 površine 1004 m² i dvorište površine 229 m² ukupne površine 1233 m², na kojem je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to etažna jedinica 104, stan oznake S33 smješten na 4. katu građevine – dilatacija "A", Gorjanska ulica br. 29, korisne površine 47,89 m², koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje, dnevne sobe s blagovaonicom i sobe, u planu posebnih dijelova označeno narančastom bojom, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

2. Tuženici su dužni tužitelju nadoknaditi parnični trošak, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama određenim za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena, tekućim od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate, a sve to u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe. "

Tužitelju je naloženo da prvotuženiku JAGO KOMERC d.o.o. za trgovinu i građevinarstvo naknadi trošak postupka u iznosu od 10.937,50 kn u roku od 15 dana.

Prvotuženik Jago Komerc d.o.o. je u odgovoru na tužbu istaknuo prigovor nedostatka aktivne legitimacije navodeći da je ugovor o kupoprodaji nekretnina broj 24/07 sklopljen dana 19.9.2007. godine između ALKOM d.o.o. kao prodavatelja i INDUSTROMONTAŽE d.o.o. Split, kao kupca, nadalje ugovor o kupoprodaji sklopljen dana 9.9.2009. između INDUSTROMONTAŽE d.o.o. i tužitelja kao kupca ne proizvodi pravne učinke jer prodavatelj u trenutku sklapanja spornog ugovora nije bio vlasnik predmetne nekretnine te se protivio tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti.

Drugotuženik Alkom d.o.o. nije dao odgovor na tužbu, ali u podnesku od 1.9.2021., (list 188 spisa), navodi da su svi navodi tužbe istiniti i točni te da se ne protivi tužbenim zahtjevima te je sa istima suglasan u cijelosti.

Za ishod ovog konkretnog parničnog postupka za prvostupanjski sud je od odlučnog značaja bilo utvrđenje da li tužitelj u smislu odredaba OZ-a ima takvo pravo koje

spriječava osiguranje novčane tražbine zabilježbom ovrhe na nekretnini utvrđenjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja a ovdje prvotuženika u odnosu na predmetne nekretnine koje su još uvijek upisane kao vlasništvo drugotuženika kao dužnika, a na koje nekretnine tužitelj polaže pravo osnovom zaključenog ugovora.

U tom smislu treba navesti kako je odredbom članka 119 stavak 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 - dalje u tekstu: ZV) propisano da se vlasništvo nekretnine stječe Zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja ako Zakonom nije određeno drukčije. Nastavno tome, vlasništvo na nekretninama se prema odredbi članka 120 stavak 1 ZV-a stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako Zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu, dok je u članku 120 stavak 3 ZV-a propisano da provedena uknjižba djeluje od trenutka kada je sudu bio podnesen zahtjev za tu uknjižbu.

Prema tome, iz sadržaja naznačenih odredaba ZV-a proizlazi da se o stjecanju prava vlasništva na predmetnim nekretninama od strane tužitelja temeljem ugovora može govoriti tek u slučaju da je isti svoje pravo koje proizlazi iz tog pravnog posla uknjižio u zemljišne knjige. **S time da valja napomenuti da se u zemljišne knjige nije uknjižila niti Industromontaža Split od koje je tužitelj kupio predmetni stan** (točka 19. presude, stranica 6).

To nadalje znači da bi tužitelj u smislu odredaba članka 59 i 290 OZ-a po toj osnovi imao pravo koje bi spriječavalo provođenje predmetne ovrhe na nekretnini **tek u slučaju da je svoje pravo vlasništva koje temelji na ugovoru upisao prije nego što je prvotuženik pokrenuo ovrhu u predmetu Općinskog građanskog suda u Zagrebu i ishodio donošenje rješenja o ovrsi.**

Pravno stajalište prvostupanjskog suda je sljedeće : „*Budući da, kako je navedeno, tužitelj nije u Zemljišnoj knjizi upisan kao vlasnik opisanih nekretnina temeljem ugovora, a nije bio upisan niti njegov prednik, a niti je dokazao da su postavljeni zahtjevi za upis, to tužitelj kao osoba koja u smislu gornjih odredaba ZV-a nije stekla pravo vlasništva prijepora na temelju ugovora kao pravnog posla, ne može osnovano tražiti proglašenje predmetnog ovršnog postupka nedopuštenim, odnosno da je ovrha nedopuštena jer iz spomenutih razloga nema pravo (vlasništva) koje bi sprečavalo ovrhu pa u tom smislu postojanje valjanog pravnog temelja za stjecanje prava vlasništva tužitelja na predmetnoj nekretnini, a to je ugovor, u smislu odredbe članka 115 ZV-a ne znači da već samim time isti ima pravo koje čini ovrhu nedopuštenom.*

Budući da iz činjeničnih navoda tužbe i daljnjeg tijeka postupka ne proizlazi da tužitelj svoj tužbeni zahtjev temelji na nekoj drugoj osnovi koja bi za posljedicu imala proglašenje ovrhe nedopuštenom, niti to proizlazi iz predloženih i provedenih dokaza, to je njegov tužbeni zahtjev trebalo odbiti.“

Protiv predmetne presude tužitelj je izjavio žalbu od 9. 12. 2021. koja je proslijeđena na daljnje odlučivanje, a predmet je u rad dodijeljen Županijskom sudu u Osijeku.

Dopisom Županijskog suda u Osijeku, poslovni broj GŽ-517/2022-3, Općinskom sudu u Sesvetama vraćen je spis poslovni broj P-545/2021 koji je dostavljen Županijskom sudu na odlučivanje u povodu žalbe tužitelja na presudu od 9. prosinca 2021.

U predmetnom dopisu Županijski sud naveo je kako je potrebno da na temelju odredbe čl. 212. toč. 5. i čl. 215. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine” broj 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 25/13., 28/13., 89/14., 70/19., 80/22. i 114/22., u daljnjem tekstu: ZPP) prvostupanjski sud donese rješenje o prekidu postupka, te nakon što postane pravomoćno pozove stečajne upravitelje tuženika na preuzimanje postupka, rješenjem o nastavku postupka.

Slijedom navedenog, dana 27. travnja 2023. Općinski sud u Sesvetama donio je rješenje posl. br. P-545/2021-44 kojim se utvrđuje prekid postupka u ovoj pravnoj stvari u odnosu na 1.tuženika JAGO KOMERC d.o.o. Split jer su nastupile pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka dok je 2.tuženik ALKOM d.o.o. Split brisan. Predmetnim rješenjem pozvan je stečajni upravitelj preuzeti postupak.

2. PARNICA PRED OPĆINSKIM GRAĐANSKIM SUDOM U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ P – 2956/23 (EX. P – 8847/2021)

Tužiteljice su podnijele tužbu zbog proglašenja ovrhe nedopuštenom na temelju rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovrj-582/14-11 od 15. svibnja 2014., a na nekretninama upisanim u k.o. Zagreb, zk. ul. 6487, poduložak 29 (29. etaža), poduložak 30 (30. etaža) i poduložak 81 (81. etaža), sagrađeno na kat. čest. 4542/8 -stambeno poslovna zgrada u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 20, Florijana Andrašeca br. 22, i Gorjanska br. 29., površine 1004 m² i dvorište površine 229 m². Kako tužiteljice nisu dokazale opravdanost svog prigovora pravomoćnom presudom, javnom ili javno ovjеровljenom privatnom ispravom, odnosno kako činjenice na kojima se temeljio prigovor tužiteljica nisu opće općepoznate, upućene su da pokrenu parnicu.

U odgovoru na tužbu JAGO KOMERC d.o.o., kao prvotuženik naveo je kako je prijedlog tužiteljica za uknjižbu prava vlasništva od 23. rujna 2008. godine odbijen pravomoćnim i ovršnim rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 1. rujna 2010.

Tužiteljice od 1. siječnja 2011. godine pa sve do 04. travnja 2014. godine nisu podnijele prijedlog za uknjižbu prava vlasništva, te u trenutku pokretanja ovršnog postupka od strane tuženik ad. 1 kao ovrhovoditelja nije bila upisana ni jedna aktivna plomba u odnosu na nekretnine koje su predmet ovrhe.

Prema tome, navodi se u odgovoru na tužbu, nesporno je da u trenutku podnošenja ovršnog prijedloga od strane stečajnog dužnika JAGO KOMERC (u postupku tuženika ad. 1, odnosno kao ovrhovoditelja) kao i upisa zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama nadležnog suda nije bilo upisano pravo vlasništva tužiteljica u odnosu na predmetne nekretnine, niti su iste podnijele prijedlog radi uknjižbe prava vlasništva.

Tužiteljice na temelju kupoprodajnog ugovora i njegovih aneksa sklopljenim s tuženikom ad. 2 imaju samo obveznopravni zahtjev, te kao treće osobe nisu ovlaštene na izlučnopravnu zaštitu, a sve iz razloga što tužiteljice kao treće osobe nemaju takvo pravo na predmetu ovrhe koje sprječava ovrhu (stvarno pravo).

Odredbom članka 119. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 - dalje u tekstu: ZV) propisano je da se vlasništvo nekretnine stječe Zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja ako Zakonom nije određeno drukčije.

Nastavno tome, vlasništvo na nekretninama se prema odredbi članka 120. stavak 1. ZV-a stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako Zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu, dok je u članku 120. stavak 3. ZV-a propisano da **provedena** uknjižba djeluje od trenutka kada je sudu bio podnesen zahtjev za tu uknjižbu.

Prema tome, iz sadržaja naznačenih odredaba ZV-a proizlazi da se o stjecanju prava vlasništva na predmetnim nekretninama od strane tužiteljica temeljem ugovora može govoriti tek u slučaju da su svoje pravo koje proizlazi iz tog pravnog posla uknjižile u zemljišne knjige. To nadalje znači da bi tužiteljice u smislu odredaba članka 59. i 290. OZ-a po toj osnovi imale pravo koje bi sprječavalo provođenje predmetne ovrhe na nekretnini tek u slučaju da su svoje pravo vlasništva koje temelje na ugovoru upisale prije nego što je prvotuženik pokrenuo ovrhu u predmetu Općinskog građanskog suda u Zagrebu i ishodio donošenje rješenja o ovrsi.

Budući da tužiteljice nisu u zemljišnoj knjizi upisane kao vlasnice opisanih nekretnina temeljem ugovora, to tužiteljice kao osobe koje u smislu gornjih odredaba ZV-a nisu stekle pravo vlasništva na temelju ugovora kao pravnog posla, i ne mogu osnovano tražiti proglašenje predmetnog ovršnog postupka nedopuštenim.

Stečajni upravitelj drugotuženika podneskom od 5. 3. 2023. obavještava naslovni sud da je Trgovački sud u Splitu rješenjem posl. broj 4. St-2/2015-701 dana 4. siječnja 2023. godine, pravomoćno dana 21. siječnja 2023. godine, zaključio stečajni postupak nad stečajnim dužnikom ALKOM d.o.o. u stečaju, Zrinjsko- Frankopanska 64, Split, OIB: 39142960054.

Podneskom od 14. 03. 2023. stečajni upravitelj iza Stečajne mase iza Alkom d.o.o. u stečaju izjavio je da preuzima postupak u ime drugotuženika.

Prvostupanjski sud je stoga dana donio je rješenje o prekidu postupka, a dana 26. 4. 2023. donio je rješenje poslovni broj:36-P-2956/23-28 kojim se nastavlja se postupak u ovoj pravnoj stvari i utvrđuje se da je stečajna upraviteljica preuzela postupak u ime II-tuženika.

U Splitu, 8. svibnja 2023.

Odvjetnik
Mirko Kozina