

### TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sukoišanska 6, Split

### ZA VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

Broj predmeta: St-159/14-1072

STEČAJNI DUŽNIK: ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju; OIB: 75237018400

PODNOŠITELJ: Adriatic Assets d.o.o., Zagreb, OIB:18846383988, zastupano po Juri Grbavcu, odvjetniku iz Splita;

## PRIJEDLOG ZA DOPUŠTENJE REVIZIJE

*u odnosu na rješenje VTS-a PŽ-1409/2022 od dana 11.04.2022.*

elektronski + prilozi + punomoć

I/ Dana 29. travnja 2022. na oglasnoj ploči je objavljena odluka Visokog trgovačkog suda br. PŽ-1409/22 od 11.04.2022, pa se na temelju odredbe čl. 12. st. 3. Stečajnog zakona dostava smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-oglasne ploče (07.05.2022.), u odnosu na koju odluku podnositelj podnosi prijedlog za dopuštenje revizije temeljem čl. 385. ZPP-a (Narodne novine 53/91, ...148/11, 25/13, 89/14, 70/19, dalje u tekstu: ZPP), čl.19 st. 8. Stečajnog zakona (N.N. 36/22, dalje u tekstu: SZ) i čl. 12. Ovršnog zakona (N.N. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20,dalje u tekstu: OZ), uz posebnu napomenu da su povrede učinjene i u drugostupanjskom postupku.

DOKAZ: uvid u spis; uvid u e-oglasnu ploču;

Ovaj prijedlog se podnosi zato što odluka koja se pobija ovisi o rješenju pravnih pitanja koja su važna za odluku u sporu i za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni ili za razvoj prava kroz sudsku praksu. Riječ je o iznimno važnim pitanjima **jer se odnose na sudsku prodaju nekretnina na javnim dražbama** i s tim povezanom pravnom sigurnošću dionika dražbe naročito kupaca/stjecatelja, a postupanja sudova u ovom konkretnom slučaju su suprotna odlukama sudske prakse ili o tim pitanjima uopće nema odluka sudske prakse. Daljnja važnost postavljenih pitanja proizlazi iz činjenice što se pojavljuju **iznimno često pred različitim sudovima, u različitim postupcima** (stečajnim, ovršnim i zemljišnoknjižnim), pa je bitno da u pogledu njih postoji jedinstveni stav VSRH-a, tim više ako se ima u vidu da je ovdje riječ o prodaji iznimno vrijednih stvari (nekretnina), pa je od krucijalne važnosti da se stjecatelji istih mogu pouzdati **u učinke rješenja o dosudi i njegove refleksije na stanje u zemljišnim knjigama.**

Kada dođe do prodaje na javnoj dražbi javni je interes (pravna sigurnost) da kupac stekne tu nekretninu slobodnu od **bilo kakvih tereta**. Naime, kada bi bilo drugačije, nitko, baš nitko ne bi ni sudjelovao na dražbi što bi ozbiljno ugrozilo taj institut. S druge strane, jasna i konkretna sudska praksa dala bi sigurnost potencijalnim kupcima na javnim dražbama čime bi se ubrzala procedura, podigla se „popularnost“ takvog načina prodaje/namirenja vjerovnika, a samim time i vrijednost imovine koja se prodaje, od čega bi korist imali svi – i kupci i dužnici i vjerovnici, a na kraju krajeva i smo tržište nekretnina.

Naposljetku, kod prodaje na javnoj dražbi ulogu prodavatelja *de facto* ima sud, a osim toga ovdje i jest riječ o stjecanju vlasništva temeljem sudske odluke (jednako i VSRH: Rev 747/09) pa RH u slučaju bilo kakvih „nezakonitosti“ - odgovora kupcu za eventualnu štetu što daje dodatnu dimenziju „bitnosti“ pitanja koja se postavljaju u nastavku.

Koliko su postavljena pitanja važna za „javnost“, a ne samo za konkretan predmet svjedoče medijski članci pravnih stručnjaka koji se dostavljaju i koji problematiziraju upravo ovu temu i postavljena pitanja.

## II/ Ukratko o sudskoj proceduri koja je prethodila;

U ovom konkretnom slučaju je razlučni vjerovnik Adriatic Assets d.o.o. kao kupac na elektroničkoj javnoj dražbi, u stečajnom postupku, na osnovi članka 247. Stečajnog zakona, a temeljem svog razlučnog (založnog) prava, ishodio rješenje o dosudi odnosno postao vlasnik nekretnine.

Nakon pravomoćnosti tog rješenja o dosudi, stečajni sud je temeljem čl. 126. OZ-a donio „dopunsko“ rješenje o dosudi od 10.03.2022.g., kojim je u točki I odredio koja se prava i tereti brišu s predmetne nekretnine iz zemljišne knjige. Međutim, točkom II istog rješenja sud je odredio da se **NE** brišu zabilježbe sporova (Z-45986/18 i Z-9615/20) usprkos činjenici što su iste upisane **NAKON** drugih zemljišno-knjižnih upisa (založnog prava) i zabilježbi (stečaja i ovrhe) koje ih „neutraliziraju“, pa je taj dio odluke podnositelj napadao žalbom koja je odbijena pobijanim rješenjem bez adekvatnog obrazloženja.

Naime, premda je razlučno/založno pravo (koje se realiziralo prodajom na javnoj dražbi) podnositelja bilo upisano u zemljišne knjige **PRIJE navedenih zabilježbi sporova**, dapače premda su **prije** tih zabilježbi u zemljišne knjige bile upisane i **zabilježba stečaja, ali i zabilježba ovrhe** – sud je predmetnim rješenjem odbio brisati zabilježbe sporova koje se odnose upravo na upisano razlučno/založno pravo, pod obrazloženjem prema kojem: „Ovršni zakon ne propisuje da se zabilježbe sporova brišu“, a osim toga da: „sud ne može odrediti brisanje sporova koji nisu okončani niti je od upisa zabilježbi sporova proteklo 10 g.“.

Da paradoks bude veći, sud je pritom odredio da se briše razlučno/založno pravo **u odnosu na koje su zabilježbe sporova i upisane** (zabilježbe sporova odnose se na tužbe radi utvrđenja ništetnosti ugovora iz kojeg proizlazi to založno pravo)! Dakle, kada ovo rješenje bude provedeno doći će do pravno neodržive situacije da u zemljišnoj knjizi ostaje upisana zabilježba spora na založnom pravu koje je brisano tj. više ne postoji!!

Podnositelj ima čak tri međusobno nezavisne i različite pravne osnove zašto smatra da je ovakvo postupanje nezakonito, ali neće s tom argumentacijom opterećivati ovaj prijedlog osim u nužnom dijelu već će istu opširnije iznijeti u eventualnoj reviziji.

### III/ Slijedom svega navedenog podnositelj postavlja slijedeća pitanja:

- **PRVO PITANJE:** - *ako se nekretnina proda na javnoj dražbi (u stečajnom ili ovršnom postupku), treba li sud rješenjem o dosudi (i dopunskim rješenjem u smislu 126. OZ-a) odrediti brisanje svih zabilježbi sporova ako su one u zemljišnoj knjizi za predmetnu nekretninu po prvenstvenom redu:*
  - a) *upisane nakon založnog/razlučnog prava koje je realizirano tom prodajom;*
  - b) *upisane nakon zabilježbe ovrhe;*
  - c) *upisane nakon zabilježbe stečaja;*

Ovdje se suštinski radi od tri odvojena i nezavisna pitanja (a,b i c) pa se moli sud da ih kao takve dopusti jer su različita, a sva su bitna i za ovaj spor. Naime, podnositelj je svoj prvenstveni red namirenja na predmetnoj nekretnini **osigurao upisom založnog prava Z-7584/04 koje je proknjiženo (2004. godine) PRIJE SVIH zabilježbi sporova i drugih upisa u zemljišnoj knjizi**. Nakon toga je 2015.g. upisana zabilježba ovrhe (Z-586/15), **a tek potom** prva zabilježba spora (Z-45986/2018), pa zabilježba stečaja (Z-1549/19), **i tek na kraju** druga zabilježba spora (Z-9615/2020). Bitno je naglasiti za se obje navedene zabilježbe sporova odnose na parnice u pogledu založnog prava Z-7584/04.

Stoga je sud, nakon dosude, morao odrediti brisanje konkretnih zabilježbi sporova već samo temeljem činjenice da je **založno pravo bilo upisano u zemljišne knjige PRIJE NJIH**, jer je donošenjem rješenja o dosudi to založno pravo samo „realizirano“. Osim toga, dosudom je isto to založno pravo prestalo SILOM ZAKONA odnosno temeljem odredbe članka 86. OZ-a: „Založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi...“.

**Stoga, u ovom konkretnom slučaju ne može ostati upisana zabilježba spora u pogledu knjižnog prava koje više, ex lege, ne postoji!** Ono je prestalo pravomoćnošću rješenja o dosudi, pa više **ne postoji ni pravni interes** za zabilježbu spora. Da se nakon rješenja o dosudi brišu svi upisi iz zemljišne knjige provedeni nakon upisa založnog prava potvrđuje i **Ž.s. Pula, Gž Ovr-16/2020**, objavljenoj na službenim stranicama VSRH-a:

„Tražbina za koju je u zemljišnoj knjizi upisana zabilježba spora se stoga nikako ne bi mogla namiriti u ovršnom postupku, a ako je ta tražbina zahtjev za utvrđenje prava vlasništva nekretnine ne bi se mogla ostvariti ni prema kupcu jer bi nekretnina bila prodana u ovršnom postupku radi namirenja tražbine založnog vjerovnika i u slučaju da je tužitelj u sporu u međuvremenu bio upisan kao vlasnik **budući da je založno pravo upisano prije zabilježbe spora.**“

Ništa manje važan argument u ovom konkretnom slučaju nije činjenica da **je prije** odnosno ispred zabilježbe spora (Z-9615/2020) za koju sud pobijanim rješenjem određuje da se neće brisati, bila upisana **zabilježba stečaja** (Z-1549/2019), kao ni činjenica da je cijeli

ovaj postupak započeo ovrhom i posljedičnim upisom zabilježbe ovrhe (Z-586/15) koja je brisana nakon što je ovršni postupak, zbog otvaranja stečajnog postupka – obustavljen. Posebno je bitno i specifično pitanje u pogledu učinaka zabilježbe stečaja jer o istima u pravnoj teoriji i sudskoj praksi gotovo da nema stavova, a po mišljenju podnositelja ona „neutralizira“ sve kasnije upisane zabilježbe sporova jednako kao i zabilježba ovrhe.

- **DRUGO PITANJE:** - *Da li zabilježba spora, u smislu članka 108. OZ-a predstavlja „pravo i teret na nekretnini koji prestaje njezinom prodajom“.*

U ovom konkretnom slučaju sud je, propuštajući brisati zabilježbe sporova upisane u ZK nakon založnog prava, zanemario i odredbe OZ-a i ZZK-a koja ukazuju da je takav pravni pristup pogrešan. Da se zabilježba spora briše čak i kada je upisana prije zabilježbe ovrhe (ali nakon založnog prava), te da se članak 108. OZ-a kada nalaže brisanje svih prava i tereta koji prestaju dosudom odnosi i na zabilježbu spora, svjedoči i odluka Ž.S. Pula od dana 27.01.2020.g. **Gž Ovr-16/2020:**

„Ovaj drugostupanjski sud stoga ocjenjuje kako su ostvareni uvjeti za brisanje upisa zabilježbe spora **jer se ne radi o pravu ili teretu koji ostaje na nekretnini i poslije prodaje nekretnine kupcu** (članak 82. OZ/96) pa nema zapreke da se na temelju odredbe članka 119. OZ/96 odredi brisanje zabilježbe spora.“

Nadalje, OZ-om je izričito propisano koja se prava i tereti prilikom dosude NE brišu (članak 86. i 87. OZ-a), a među njima **nema** zabilježbe spora – što je i logično jer ona nije ni pravo ni teret već samo pretpostavka za eventualno buduće stjecanje prava pa ne postoji niti jedan opravdan razlog zbog čega bi ista i dalje teretila nekretninu kupca koji je istu stekao na JAVNOJ dražbi – dakle **temeljem sudske odluke** (ne ZK upisa!).

Postoji još čitav niz odredbi OZ- koje štite prava kupca i na taj način najbolje ukazuju na stvarnu namjeru zakonodavca - kao što su odredbe članka 122.st.2. a ili članka 110. OZ-a prema kojoj čak ni naknadno ukidanje pravne osnove dosude ne utječe na prava kupca.

Niži sudovi pak sporni dio pobijanih odluka „pravdaju“ odredbama članka 86. stavka 2. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje u tekstu: ZZK), zanemarujući pritom ne samo sve do sada navedeno već i činjenicu da su te odredbe člankom 96. stavka 1. i 2. ZZK, ali i odredbama OZ-a **derogirane**, **te da se volja zakonodavca ima tumačiti upravo u duhu ovršnog, a ne zemljišnoknjižnog prava**, slijedom čega se postavlja iduće pitanje:

- **TREĆE PITANJE:** - *Da li odredbe ZZK o zabilježbi dosude 89/1 (danas 96/2) kao lex specialis isključuju iz primjene odredbe ZZK u pogledu zabilježbe spora iz čl.81.st.2.*

Posljednje pitanje odnosi se na tumačenje odgovarajućih odredbi Zakona o zemljišnim knjigama u odnosu na koje postoje odluke sudske prakse čiji su stavovi dijametralno suprotni onima iz pobijanih odluka.

Naime, članak 89.st.1. ZZK (danas 96.st.2.) propisuje da se NAKON dosude ne mogu vršiti upisi u **odnosu na dosadašnjeg** vlasnika: „*Nakon zabilježbe dosude prava će se moći steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak.*“.

Da li to znači da se ne mogu provesti niti upisi koji su posljedica eventualnih zabilježbi sporova koje su bile upisane prije zabilježbe dosude jer bi tu bila riječ o upisima „*protiv dosadašnjeg vlasnika*“, a koji su **provedeni** „*nakon zabilježbe dosude*“??

Da je tome upravo tako potvrđuje primjerice odluka Ž.S. Varaždin Zk-555-2018 (objavljena na mrežnim stranicama VSRH-a):

*„Stoga je po ocjeni ovog suda ta odredba lex specialis u odnosu na odredbu čl. 81. 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 i potrebno ju je brisati kako je to ispravno postupio i proostupanjski sud.**“*

Isti stav potvrđuje i presuda objavljena kao službena praksa na Internet stranicama VSRH-a - Ž.S. Varaždin, Gž Zk-279/2019-2, a u kojem slučaju je zabilježba spora (kao i u ovom konkretnom slučaju) također bila upisana prije zabilježbe dosude:

*Rješenjem o dosudi naloženo je zemljišnoknjižnom sudu izvršiti upis zabilježbe dosude u smislu odredbe čl. 89. st. 1. ZZK-a kojim 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 st. 2. istog članka propisano da će se nakon zabilježbe dosude moći prava steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak. Stoga je po ocjeni ovog suda **ta odredba lex specialis u odnosu na odredbu čl. 81. 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.*

DOKAZ: sve odluke sudova na koje se žalitelj poziva; stručni članak s Interneta; povijesni ZK izvadak;

Zaključno, izraženi pravni stav u pobijanim odlukama odstupa od dosadašnje prakse sudova, a pitanja su važna i za konkretan spor sve kako je uvodno pojašnjeno.

IV/ Važnost svih postavljenih pitanja opisana je uvodno, a za ovaj konkretan predmet sva su pitanja bitna jer mogu rezultirati brisanjem zabilježbe spora koja će u suprotnom godinama opterećivati podnositeljevu nekretninu (ili nekretninu njegova slijednika) i tako ograničavati njegova prava.

Slijedom svega navedenog evidentno je kako o pitanju brisanja zabilježbe spora temeljem rješenja o dosudi postoji sudska praksa suprotna stavu suda iz pobijane odluke, a

to pravno pitanje je ujedno važno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni. Naime, o tome da se zabilježbe sporova brišu nakon dosude nekretnine na javnoj dražbi postoje brojne novije odluke sudske prakse i to po nekoliko različitih osnova koja je svaka sama za sebe dostatan argument za potvrdom njegovog pravnog stava. Stoga se moli Naslov da dozvoli podnositelju podnošenje revizije.

U Splitu, 31.05.2022. godine

Podnositelj p.p.: