

ODVJETNICA MAJA JURIĆ

Petra Berislavića 4, 10 000 Zagreb, Tel.: 01/487 25 56, Tel/Fax: 01/481 49 14

odvjetnica.maja@gmail.com

OIB: 80784531860; IBAN: HR48 2340 0091 1607 0796 1

Posl.br. St-106/2023-179

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

10000 ZAGREB

Zagreb, 05. lipnja 2025. godine

Dužnik: **LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 63000822820, zastupan po stečajnom upravitelju Antoniji Selak, Rudeška cesta 160b Zagreb, OIB: 91237926182,**

Vjerovnik: **Odvjetnik Željko Jurić, Petra Berislavića 4, 10000 Zagreb, OIB: 40246035849, zastupan po punomoćnici Maji Jurić, odvjetnici u Zagrebu**

Radi: **Stečaja**

ŽALBA STEČAJNOG VJEROVNIKA

protiv rješenja Trgovačkog suda od 23. svibnja 2025. godine, posl.br. St-106/2023-179

1. Protiv Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, broj St-106/2023-179 od 23. svibnja 2025., kojim se briše zabilježba otvaranja stečajnog postupka, upisane na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. St-106/2023 od 17. listopada 2023., pod brojem Z-5744/2024 u odnosu na nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Velikoj Gorici, k.o. Podotočje, zk.ul. 937 nakon pravomoćnosti ovog rješenja, stečajni vjerovnik u otvorenom zakonskom roku podnosi žalbu zbog:

- bitne povrede odredaba stečajnog postupka,**
- pogrešno i nepotpuno utvrdenoga činjeničnog stanja,**
- pogrešne primjene materijalnoga prava.**

2. Naslovni sud u toč.4. obrazloženja upućuje na odredbu čl. 76 ZZK kojim su propisane zabilježbe osobnih odnosa - u predmetnom slučaju stečaja, i da se na temelju isprava kojima se dokazuje postojanje osobnih odnosa, čija se zabilježba, odnosno prestanak zahtjeva. Sukladno navedenom, Naslovni sud u toč. 6 obrazloženja smatra da je kako je t.d. Simply Connect d.o.o. tražilo izlučno pravo, jer u trenutku otvaranja stečaja isti nisu bili upisani kao vlasnici sporne nekretnine, već stečajni dužnik, pa stoga stečajni upravitelj je ocijenio kako ista ne predstavlja stečajnu masu. Shodno navedenom, t.d. je izvršilo upis prava vlasništva u zemljišne knjige te predložilo odrediti brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka, a s kojim prijedlog se stečajni upravitelj suglasio, temeljem čega je Naslovni sud odlučio donijeti pobijano rješenje

3. Prvenstveno žalitelj ističe kako rješenje kojim je t.d. Simply Connect d.o.o. izvršilo upis prava vlasništva nezakonito, međutim, isto je postalo pravomoćno iz razloga jer stečajna upraviteljica nije uložilo prigovor te unatoč takvoj transparentnosti u koju je Naslovni sud imao uvid, sada donosio rješenje kojim se nalaže brisanje zabilježbe stečajnog postupka.

Žalitelj je na navedeno ukazivao svojim podneskom od 05.05.2025. godine, a kojim je tražio da se stečajna upraviteljica očituje i hitno uloži prigovor, međutim ista nije podnijela nikakav pravni lijek.

Dokaz: - rješenje zk odjela Općinskog suda u Velikoj Gorici od 21. veljače 2025. godine, posl.br. Z-1318/2025 (*Prilog 1*);
- podnesak stečajnog vjerovnika od 05.03.2025. godine (*Prilog 2*);

Naslovni sud navodi kako je „*stečajni upravitelj ocijenio*“ kako sporna nekretnina ne predstavlja stečajnu masu te da se stečajni upravitelj suglasio sa brisanjem zabilježbe, a da pri tome ne vodi računa da sud temeljem odredbe čl. 90 Stečajnog zakona provodi nadzor nad radom stečajnog upravitelja.

Predmetni pokušaj da se sporna nekretnina izdvoji iz stečajne mase je od strane stečajne upraviteljice već nekoliko puta zahtijevan, međutim Naslovni sud je svojim zaključkom od 11. studenog 2024. godine bio dovoljno jasan kako se postupak izlučnog prava ostvaruje prema pravilima za ostvarenje tih prava **izvan stečajnog postupka**. Stoga ostaje nejasno obrazloženje, kako je ocjena stečajne upraviteljice za davanjem izlučnog prava i brisanja zabilježbe stečaja, dostatno opravdanje da se briše predmetna zabilježba od strane Naslovnog suda.

Međutim, žalitelj opetovano ponavlja kako su mnogobrojni županijski sudovi u svojim odlukama zauzeli mišljenje kako **nakon zabilježbe pokretanja stečajnog postupka nije dopušten upis promjene prava vlasništva te da u takvim slučajevima nema mjesta primjeni odredbe iz čl. 169.st.9 Stečajnog zakona jer se postupak stečaja smatra postupkom generalne ovrhe gdje se prisilno ostvaruju tražbine stečajnih vjerovnika prema dužniku**, a u prilogu kojih se predlaže izvršiti uvid u iste:

„Stečaj je generalna ovrha, dakle postupak u kojem se prisilno ostvaruju tražbine prema dužniku.“
Odluka VTSRH od 03.05.2001., Pž-1998/01

„8.3. Nakon zabilježbe pokretanja stečajnog postupka, nije dopušten upis promjene prava vlasništva niti kojeg drugog prava utemeljenog na raspoložbi stečajnog dužnika bez obzira na to kada je ta raspoložba poduzeta, jer se postupak stečaja smatra postupkom generalne ovrhe nad stečajnim dužnikom.“

Odluka Županijskog suda u Varaždinu, Gž Zk-608/2022-2 od 21.09.2022.

„7. Naime, odredba čl. 117. st.1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 63/19, 128/22, 155/2023, dalje: ZZK) propisuje kako će zemljišnoknjižni sud dopustiti upis ako iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi glede predmeta upisa postojala zapreka tom upisu. Sud je zaključio kako ta prepreka postoji i to zbog toga jer je odredbom čl. 171.st.1. SZ propisano da se nakon otvaranja stečajnog postupka ne mogu valjano stjecati prava na dijelovima imovine koja ulazi u stečajnu masu.

8. Žalbeni razlog predlagateljice kako je ona predmetni kupoprodajni ugovor zaključila 2007. a da je stečaj nad trgovačkim društvom N.d.o.o. otvoren tek 2017, te da je ona stupila u posjed

predmetne nekretnine odmah po zaključenju ugovora, pa da se ona na nju ne odnosi zabrana iz čl. 171.st.1 ZS, nije osnovan.

9. To je zbog toga jer je trenutak stjecanja prava vlasništva na nekretnini temeljem pravnog posla vezan uz trenutak upisa vlasništva u zemljišnim knjigama. Ugovor je tek naslov stjecanja - titulu, dok je upis u zemljišnu knjigu način stjecanja - modus. To je stara pravna formula koja u našem pravnom sustavu postoji još od 19. stoljeća kad je prvi put propisana Općim građanskim zakonikom („Justizgesetzsammlung“ 1/1811, 1. siječnja 1812. u Istri, 1. siječnja 1816. u Dalmaciji, a 01. svibnja 1853. na snazi u Kraljevinama Ugarskoj, Hrvatskoj i Slavoniji, dalje: OGZ, primjenjuje se temeljem Zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. godine, „Narodne novine“ broj: 73/91), a potom i drugim zakonima. Kod stjecanja vlasništva na nekretnini temeljem pravnog posla trenutak stupanja u posjed nije odlučan.

10. Pa kako tužiteljica do časa podnošenja prijedloga za upis još uvijek nije stekla vlasništvo temeljem pravnog posla (možda je stekla temeljem zakona - dosjelošću protekom 10 godina zakonitog posjeda ali to nije predmet postupka) jer se ono stječe tek časom upisa vlasništva u zemljišne knjige, ograničenje iz čl. 171.st.1. ZS odnosi se i na ovaj slučaj.“

Odluka ŽS Zagreb od 04.11.2024., Gž Zk 308/2024-2

„ 12. Predlagatelj je prijedlog za uknjižbu dostavio sudu 24. svibnja 2018., dakle nakon otvaranja stečajnog postupka nad protustrankom i upisane zabilježbe o otvaranju stečajnog postupka. Stoga činjenica da je ugovor o kupoprodaji nekretnine broj OV-23452/2009 od 17.7.2009. zaključen prije nastupanja ravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka i upisa zabilježbe o otvaranju stečajnog postupka (2014. godine), nije odlučna jer je za odlučivanje i prijedlogu za upis mjerodavno ono stanje koje je postojalo u času kad je taj prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu (čl. 107 ZZK).

13. S obzirom da se tek podnošenjem prijedloga za upis stječu uvjeti za upis, a prijedlog za uknjižbu prava vlasništva i založnog prava zaprimljen je nakon upisa zabilježbe o otvaranju stečajnog postupka, predlagatelj ne može zahtijevati upis prava vlasništva i založnog prava na predmetnoj nekretnini u smislu odredbe čl. 98 st. 6 SZ.

14. Tek u slučaju da je prijedlog za uknjižbu bio dostavljen zemljišnoknjižnom sudu prije nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka nad protustrankom, uvjeti za upis bili bi ostvareni prije nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka odnosno upisa zabilježbe otvaranja stečajnog postupka, te bi tada bila primjenjiva odredba čl. 98.st. 6 SZ.

15. Kako u konkretnom slučaju prije nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka i upisa zabilježbe otvaranja stečajnog postupka nisu bili ostvareni uvjeti za upis u smislu čl. 98.st. 6 SZ, u konkretnom slučaju valja primijeniti odredbu čl. 100.st.1 i 2 SZ.“

Odluka ŽS Zagreb od 15.06.2023., Gž Zk 10/2023-2

„6.2. Oспорava se pravilnost primjene materijalnog prava iz čl. 171 SZ-a jer da iz isprava priloženih uz prijedlog proizlazi da je stjecanje imovine izvršeno prije otvaranja stečajnog postupka kada je predlagateljica stekla valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva, dok druga pretpostavka nije ispunjena jer je predlagateljica svoje pravo stekla na temelju raspolaganja samog stečajnog dužnika.

7. Po ocjeni ovog suda, prvostupanjski sud je pravilno primijenio odredbe SZ-a na koje se pozvao u svojoj odluci te je pravilno odbio prijedlog predlagateljice za uknjižbu prava vlasništva, s obzirom da je prijedlog podnesen nakon upisa zabilježbe otvaranja stečajnog postupka.“

Odluka ŽS Varaždin, Stalna služba u Koprivnici od 09.03.2022., Gž Zk-307/2021-4

Stoga ukoliko t.d. Simply Connect d.o.o. želi ostvariti brisanje zabilježbe, isto bi se trebalo ostvariti u zasebnom postupku, a sve temeljem čl. 147 Stečajnog zakona jer samim upisom t.d. Simply Connect d.o.o. **nakon zabilježbe pokretanja stečajnog postupka, ne postoji pravna osnova da sporna nekretnina ne bi predstavljala stečajnu masu te da bi se moglo ishoditi**

brisanje iste samo temeljem izjave stečajnog upravitelja. Činjenica naknadnog upisa, ne mijenja okolnost da bi se nekretnina mogla izdvojiti iz stečajne mase pa posljedično tome i odrediti brisanje prethodne zabilježbe, jer sukladno čl. 107 Zakona o zemljišnim knjigama mjerodavno je stanje koje je postojalo u trenutku zaprimanja prijedloga zemljišnoknjižnom sudu.

4. Žalitelj ističe kako je stečajna upraviteljica u svom Izvješću od 20.03.2025. godine dostavlja novu dokumentaciju koja joj je predana od strane bivšeg zz stečajnog dužnika - gosp. Miroslava Jakšića i to:

- Sporazum o reguliranju međusobnih prava i obveza sklopljen dana 28.12.2022. godine;
- Aneks Sporazuma o reguliranju međusobnih prava i obveza sklopljen 17. veljače 2023. godine;

gdje su oba pravna posla vezani za pravni posao - Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljenim 29.12.2022. (ovjerenim potpisima 30.12.2022 godine).

Navedenu dokumentaciju stečajna upraviteljica dobiva od bivšeg zz stečajnog dužnika, međutim druga ugovorna strana - ovdje izlučni vjerovnik t.d. Simply Connect d.o.o., istu ne dostavlja tokom postupka niti je ista bila dostavljena uz prijavu postojanja izlučnog prava.

Iz naknadno dostavljene dokumentacije je razvidno kako se t.d. Simply Connect d.o.o. pored isplaćenog iznosa od 200.000,00 EUR obvezuje dodatnim Sporazumom (čl. 4) i Aneksom Sporazuma (čl. 3) isplatiti dodatnih 25% vrijednosti iznosa od ostvarene cijene prodajom stanova, no rok dospijeca je vezan uz prodaju svih stanova. Iz navedenog proizlazi, da kupoprodajna cijena nije u cijelosti isplaćena, obzirom na sam Sporazum i Aneks Sporazuma.

Navedeno proizlazi iz činjenice da je prvotno sklopljen Sporazum o reguliranju međusobnih prava i obveza od dana 28.12.2022. godine, da bi potom dva dana nakon bio sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnine i to 30.12.2022. godine. Dakle, u Sporazumu o reguliranju (sklopljenim 28.12.2022.) se govori o sklapanju Ugovora dana 29.12.2022. godine, iako je isti sklopljen 30.12.2022. godine.

U trenutku sklapanja Sporazuma, nad stečajnim dužnikom se još vodio skraćeni stečajni postupak koji je pravomoćno okončan tek 30.12.2022. godine

Prilog: Izvješće stečajne upraviteljice od 20.03.2025. godine (*Prilog 3*)

5. Slijedom svega naprijed navedenog, stečajni vjerovnik predlaže Visokom trgovačkom sudu uvažiti žalbene navode stečajnog vjerovnika te pobijano Rješenje preinačiti, a podredno ukinuti i vratiti na ponovni postupak Naslovnom sudu.

**Odvjetnik Željko Jurić
zastupan po:**