



REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Splitu  
Zemljišnoknjižni odjel Split

Posl.br. Z-14281/2021(Z-  
6565/2020)

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

Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, po sucu ovog suda Vlasti Vukičević, u zemljišnoknjižnoj pravnoj stvari predlagateljice upisa: JADRANKE BAKULA OIB: 08572943185, iz Splita, Studinova 21, protiv protustranke: ADRIATIC ASSETS d.o.o. za usluge, Radnička cesta 80, Zagreb, OIB: 18846383988, zastupano po direktoru Ernst Gabriel, radi upisa brisanja založnog prava, odlučujući o prigovoru predlagateljice izjavljenom protiv rješenja Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split posl. br. Z-6565/2020 od 09. ožujka 2021., dana 08. svibnja 2024.

riješio je:

I. Prihvaća se prigovor predlagateljice, te se preinačuje rješenje Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split posl. br. Z-6565/2020 od 09. ožujka 2021. na način da se:

-na temelju Brisovnog očitovanja društva ADRIATIC ASSETS d.o.o. za usluge, Radnička cesta 80, Zagreb, OIB: 18846383988 od 02. siječnja 2020. ovjerenog u potpisu direktora društva Ernst Gabriel OIB: 58341252489, kod javnog bilježnika Nikole Tadića u Zagrebu 22. siječnja 2020. pod br. OV-285/2020; te Brisovnog očitovanja H-ABDUCO d.o.o, Horvatova 80 a, Zagreb, OIB: 13667298928 ovjerenog u potpisu direktora Ivana Mihokovića OIB: 88559621783 i Kristine Marković OIB: 82297792763, kod javnog bilježnika Marine Babić u Zagrebu 23. siječnja 2020. pod br. OV-389/2020:

-u Z.U. 15817 k.o. Split - stambeno poslovni objekt "Firule-Lazarica" sagrađen na pravu građena na čest.zem. 820/1, površine 3630 m<sup>2</sup>, zemljište ispod objekta upisano u Z.U. 15816, povezano sa posebnim dijelom nekretnine i to:

38. Udio prava građenja: 80/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38)

dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 38, na IV. katu, koji se sastoji od ulaza, predprostora, dvije sobe, kupaonice, WC-a, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, ukupne površine 74,62 m<sup>2</sup> te kao pripatka drvarnice br. 38, u podrumu 4, ukupne površine 5,38 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 80,00 m<sup>2</sup>, upisanog vlasništva Bakula Jadranke OIB: 08572943185, za cijelo

upis uknjižbe brisanja založnog prava upisanog u korist protustranke ADRIATIC ASSETS d.o. o. za usluge, Radnička cesta 80, Zagreb, OIB: 18846383988, pod br. Z-8581/09 (preneseno sa ranijeg založnog vjerovnika rješenjem Z-3130/17) sljedećeg sadržaja:

" Na teret 80/26946 dijela povezanog sa cjelinom stana br. 38, na IV. katu, a na temelju ugovora o kreditu broj: 011-51005013 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 14.08.2009. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od jedanmilijundevetstotisuća eura, uvećano za kamate i nuzgredice"; te

pod br. Z-8582/09(preneseno sa ranijeg založnog vjerovnika rješenjem Z-3130/17) sljedećeg sadržaja:

"Na teret 80/26946 dijela povezanog sa cjelinom stana br. 38, na IV. katu, a na temelju aneksa br. 2 uz Ugovor o kreditu broj: 011-147-2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 14.08.2009. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od dvamilijunašestotisuća eura, uvećano za kamate i nuzgredice".

II. Nalaže se brisanje zabilježbe odbijenog prijedloga u Z.U. 15817 (E-38) k.o. Split.

III. Zemljišnoknjižnom odjelu se nalaže provedba ovog rješenja.

#### Obrazloženje

1. Pobijanim rješenjem ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta posl. br. Z-6565/2020 od 09. ožujka 2021. odbijen je prijedlog predlagateljice Jadranke Bakula radi upisa uknjižbe brisanja prava zaloga upisanog na teret nekretnine u vlasništvu predlagatelja upisa (stana opisanog pod toč. I. izreke ovog rješenja) pod br. Z-8581/09 i Z-8582/09 u korist Adriatic Assets d.o.o. za usluge, uz obrazloženje kako je pregledom Brisovnog očitovanja, i baš očitovanja ADRIATIC ASSETS d.o.o., utvrđeno je da istom nije priložena punomoć na temelju koje je Ernst Gabriel, OIB: 58341252489, ovlašten za zastupanje protustranke, odnosno nedostaje Odluka o opozivu i imenovanju direktora društva s ovjerom od 06.12.2019. i Apostilom broj 19/3431-1 od 06.12.2019. godine te Izjava direktora o prihvaćanju postavljanja za direktora društva Ou-979/2019 od 09.12.2019. godine (kako je navedeno u ovjeri potpisa javnog bilježnika), te pozivom na odredbe čl. 57. i 58. Zakona o zemljišnim knjigama.

2. Protiv citiranog rješenja pravodoban prigovor je izjavila predlagateljica navodeći, između ostalog, kako ovlaštenje za potpisivanje predmetnog brisovnog očitovanja ne proizlazi iz punomoći danoj Ernstu Gabrielu, nego iz njegovog svojstva direktora – zakonskog zastupnika založnog vjerovnika Adriatic Assets d.o.o., a njegov mandat direktora je trajao od 05. prosinca 2019. do 07. travnja 2020., dakle u vrijeme potpisivanja predmetnog očitovanja. U prigovoru se nadalje citiraju odredbe čl. 57. Zakona o zemljišnim knjigama, te se predlaže ukinuti pobijano rješenje, provesti upis brisanja zabilježbe založnog prava u skladu s prijedlogom. Uz prigovor je dostavljen povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo Adriatic Assets d.o.o.

2.1. Dana 20. travnja 2021., zaprimljen je podnesak predlagateljice kojim ista dopunjuje navode iz ranije podnesenog prigovora, te uz podnesak dostavlja: Odluku o opozivu i imenovanju

direktora društva Adriatic Assets d.o.o. s ovjerom od 06. prosinca 2019. i Apostilom br. 19/3431-1 od 06. prosinca 2019. i Izjavu Ernst Gabriel o prihvaćanju postavljanja za direktora Adriatic Assets d.o.o. posl. br. OU-979/19 od 09. prosinca 2019.

3. Prigovor predlagateljice je osnovan.

4. Predmet ove zemljišnoknjižne pravne stvari je upis uknjižbe brisanja prava zaloga upisanog na teret nekretnine u vlasništvu predlagateljice (stana opisanog pod toč. I. izreke ovog rješenja) pod br. Z-8581/09 i Z-8582/09 u korist Adriatic Assets d.o.o. za usluge, zatražen temeljem Brisovnog očitovanja društva ADRIATIC ASSETS d.o.o. za usluge, Radnička cesta 80, Zagreb, OIB: 18846383988 od 02. siječnja 2020., te Brisovnog očitovanja H-ABDUCO d.o.o., Horvatova 80 a, Zagreb, OIB: 13667298928.

5. Ponajprije je potrebno navesti da je zemljišnoknjižni postupak strogo formalan postupak u kojem je nastupanje pravnih učinaka zemljišnoknjižnog upisa uvjetovano ispunjenjem određenih pretpostavki. Zemljišnoknjižni sud o osnovanosti prijedloga za upis odlučuje po stanju u zemljišnim knjigama, prijedlogu za upis i njegovim priložima u času kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis u skladu sa čl.116. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj 63/2019 i 128/2022, dalje ZZK).

6. Čl.117. ZZK propisane su zakonske pretpostavke za dopuštenje i provedbu upisa u zemljišne knjige pa je st.1. istog članka propisano da će sud, nakon što je pregledao prijedlog za upis i priloge, dopustiti upis ako:

- a) iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi glede predmeta upisa postojala zapreka tom upisu;
- b) nema osnove za sumnju u to jesu li osobe protiv kojih se zahtjeva upis sposobne raspolagati predmetom na koji se upis odnosi, niti u to je li osoba koja je prijedlog podnijela za to ovlaštena;
- c) utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava i
- d) isprave imaju potreban oblik.

7. Pregledom Brisovnog očitovanja društva ADRIATIC ASSETS d.o.o. za usluge, Radnička cesta 80, Zagreb, OIB: 18846383988 od 02. siječnja 2020. ovjerenog u potpisu direktora društva Ernst Gabriel OIB: 58341252489, kod javnog bilježnika Nikole Tadića u Zagrebu 22. siječnja 2020. pod br. OV-285/2020 je utvrđeno da istim navedeno društvo kao založni vjerovnik (vjerovnik potraživanja temeljem kojeg je u postupku br. Z-3130/2017 u tijeku prijenos upisa zaloga sa ranijeg vjerovnika H-Abduco d.o.o. na sadašnjeg založnog vjerovnika) daje suglasnost da se na nekretnini predlagateljice upisa (koja je precizno opisana u očitovanju) bezuvjetno i neopozivo dopusti bez svakog daljnjeg pitanja i dokazivanja, brisanje uknjižbe založnog prava – hipoteka pod br. Z-8581/09 i Z-8582/09 (sadržaj kojih je detaljno naveden u očitovanju). Na navedenom očitovanju je potpis direktora društva ovjeren kod javnog bilježnika Nikole Tadića u Zagrebu koji je istovjetnost podnositelja utvrdio na temelju putovnice Republike Austrije br. U4031861 BH HORN, dok je ovlaštenje za zastupanje utvrđeno uvidom u Odluku o opozivu i imenovanju direktora društva s ovjerom od 06. prosinca 2019. i Apostilom br. 19/3431-1 od 06. prosinca 2019., te uvidom u Izjavu direktora o prihvaćanju postavljanja za direktora društva br. OU-979/19 od 09. prosinca 2019.

7.1. Pregledom Brisovnog očitovanja H-ABDUCO d.o.o., Horvatova 80 a, Zagreb, OIB: 13667298928 ovjerenog u potpisu direktora Ivana Mihokovića i Kristine Marković, kod javnog

bilježnika Marine Babić u Zagrebu 23. siječnja 2020. pod br. OV-389/2020 je utvrđeno da istim navedeno društvo, kao založni vjerovnik daje suglasnost da se na nekretnini predlagateljice upisa (koja je detaljno opisana u očitovanju) bezuvjetno i neopozivo dopusti bez svakog daljnjeg pitanja i dokazivanja, brisanje uknjižbe založnog prava – hipoteka pod br. Z-8581/09 i Z-8582/09 (sadržaj kojih je detaljno naveden u očitovanju).

8. Nadalje, pregledom stanja zemljišne knjige na dan zaprimanja prijedloga (19. veljače 2020.) za predmetnu nekretninu upisanu u Z.U. 15817 k.o. Split - stambeno poslovni objekt "Firule-Lazarica" sagrađen na pravu građena na čest.zem. 820/1, površine 3630 m<sup>2</sup>, zemljište ispod objekta upisano u Z.U. 15816, povezano sa posebnim dijelom nekretnine i to: 38. Udio prava građenja: 80/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 38, na IV. katu, koji se sastoji od ulaza, predprostora, dvije sobe, kupaonice, WC-a, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, ukupne površine 74,62 m<sup>2</sup> te kao pripatka drvarnice br. 38, u podrumu 4, ukupne površine 5,38 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 80,00 m<sup>2</sup>, je utvrđeno da je ista upisana kao vlasništvo Bakula Jadranke OIB: 08572943185, za cijelo.

Nadalje je utvrđeno da je u listu C – teretovnici na predmetnoj nekretnini upisana uknjižba založnog prava u korist ADRIATIC ASSETS d.o.o. za usluge, Radnička cesta 80, Zagreb, OIB: 18846383988, pod br. Z-8581/09 (preneseno sa ranijeg založnog vjerovnika rješenjem Z-3130/17) sljedećeg sadržaja:

"Na teret 80/26946 dijela povezanog sa cjelinom stana br. 38, na IV. katu, a na temelju ugovora o kreditu broj: 011-51005013 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 14.08.2009. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od jedanmilijundevetstotisuća eura, uvećano za kamate i nuzgredice"; te

pod br. Z-8582/09 (preneseno sa ranijeg založnog vjerovnika rješenjem Z-3130/17) sljedećeg sadržaja:

"Na teret 80/26946 dijela povezanog sa cjelinom stana br. 38, na IV. katu, a na temelju aneksa br. 2 uz Ugovor o kreditu broj: 011-147-2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 14.08.2009. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od dvamilijunašestotisuća eura, uvećano za kamate i nuzgredice".

9. Prema stavu ovog suda, navodi iz prigovora predlagateljice protiv rješenja kojim je odbijen njezin prijedlog radi brisanja uknjižbe založnog prava na predmetnoj nekretnini su u potpunosti osnovani, budući se u konkretnom slučaju radi o brisovnom očitovanju pravne osobe koju zastupa član uprave – direktor.

9.1. Naime, prema odredbi čl. 57. st. 1. ZZK uknjižba će se dopustiti samo na temelju javnih isprava ili privatnih isprava na kojima je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom. St. 3. istog članka je propisano da će se smatrati da je potpis osobe koja je kao tijelo pravne osobe raspolagala nekretninom na ispravi propisno ovjerovljen i kad: ispravu supotpíše i svoj potpis ovjerovi osoba koja je u trenutku ovjere ovlaštena za potpisivanje takvih isprava, ispravu supotpíše i svoj potpis ovjerovi osoba koja je u trenutku ovjere ovlaštena za potpisivanje takvih isprava kao tijelo pravne osobe koja je pravni slijednik one pravne osobe koja je raspolagala nekretninom; ispravu supotpíše nadležno županijsko državno odvjetništvo kad pravna osoba koja je raspolagala nekretninom nema pravnog slijednika.

Polazeći od činjenice da je predmetni prijedlog za upis uknjižbe brisanja založnog prava predložen na temelju privatne isprave koju je u ime pravne osobe potpisala osoba koja je na to

bila ovlaštena – direktor, to se ovjera potpisa na toj ispravi prosuđuje primjenom Zakona o javnom bilježništvu ("Narodne novine" broj 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16, dalje: ZJB) čijom je odredbom čl.77.st.7. propisano da ako se ovjerava potpis osobe kao zastupnika koje pravne osobe ili javnog tijela, javni bilježnik može u ovjeri potvrditi da se je ta osoba potpisala za pravnu osobu ili javno tijelo samo ako je on prethodno utvrdio da je ta osoba to ovlaštena učiniti. U konkretnom je slučaju iz odnosne potvrde javnog bilježnika br. OV-285/2020 od 22. siječnja 2020. vidljivo da je isti ovlast za zastupanje protustranke Adriatic Assents d.o.o. utvrdio sukladno odredbi čl.80. ZJB koja u st.1. propisuje da je javni bilježnik ovlašten izdati potvrdu o ovlasti za zastupanje ako ta ovlast proizlazi iz trgovačkog ili sličnog registra. Takva potvrda ima istu dokaznu snagu kao i potvrda registarskog suda, no javni bilježnik smije takvu potvrdu izdati samo ako je prethodno obavio uvid u registar ili ovjereni izvod iz registra. U predmetnoj potvrdi jasno je navedeno na koji način je utvrđen identitet osobe koja je bila ovlaštena za zastupanje protustranke, kao i njegovo ovlaštenje za zastupanje, te su u tom smislu osnovani navodi iz prigovora.

10. Prema stavu ovog suda, a imajući u vidu naprijed navedene zakonske odredbe, u konkretnom slučaju su bile ispunjene sve pretpostavke za udovoljenje prijedlogu, odnosno za brisanje predmetnih založnih prava, budući dostavljeno brisovno očitovanje (očitovanja) sadrži sve opće i posebne pretpostavke za brisanje založnog prava, te budući su osobe koje su izdale to očitovanje za to bile ovlaštene, a iz brisovnog očitovanja se nedvojbeno može zaključiti o kojem založnom pravu je riječ u konkretnom slučaju.

11. Slijedom naprijed navedenog, a pozivom na citirane zakonske odredbe, te temeljem odredbi čl. 145. st.1. a) ZZK-a, valjalo je prihvatiti prigovor predlagateljice, preinačiti pobijano rješenje i dopustiti zatraženi upis, te odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Split, 08. svibnja 2024.

SUDAC  
Vlasta Vukičević

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba. Žalba se podnosi putem ovog suda u roku 15 dana od dana dostave ovog rješenja, elektronički putem javnog bilježnika ili odvjetnika, kao obveznih korisnika elektroničke komunikacije sa sudom putem ZIS-a. O žalbi odlučuje nadležni sud drugog stupnja.

DNA:

- ZK odjel Split (radi provedbe)

- Jadranka Bakula, Split, Studinova 21

- ADRIATIC ASSETS d.o.o. za usluge, Radnička cesta 80, Zagreb

- H-ABDUCO d.o.o., Horvatova 80 a, Zagreb



<b>Naziv izdavatelja dokumenta</b>	Zajednički informacijski sustav	<b>Naziv izdavatelja certifikata</b>	KIDCA, AKD d.o.o., HR
<b>Vrijeme izdavanja dokumenta</b>	09.05.2024 08:28	<b>Serijski broj certifikata</b>	2577432020741266583
<b>Kontrolni broj</b>		<b>Algoritam potpisa</b>	RSA

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, nadležni sud potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

**Napomene**