

TRGOVAČKOM SUDU U OSIJEKU

posl br **St- 264/2024**

Izlučni vjerovnik

HRVOJE ŠIMIĆ, ZAGREB, Šenoina ulica 3 OIB:45735250142

Stečajni dužnik:

ARIS 2000 d.o.o. , ZAGREB, Frateršćica 60 OIB: 06571045637

Tzv razlučni vjerovnik:

Nava banka d.d. u stečaju, Zagreb, Tratinska 27 OIB: 07492912398

PREDMET: PRIGOVOR TREĆE OSOBE – IZLUČNOG VJEROVNIKA

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku posl br St-264/2024-53 od 01. listopada 2024. godine određen je nastavak postupka kao stečajnog suda primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku a u odnosu na nekretnine upisane u zemljišnoknjižnom ulošku 1522 k.o. Veleškovec i to; kčbr. 464/2 u naravi put površine 126 m²; kčbr. 465/5 u naravi kuća, skladište i dvorište površine 1421 m²; kčbr. 465/6 u naravi put površine 122 m²; putem Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom.

Prema članku 247. stavak 1. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24 – dalje u tekstu SZ) na nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

Prema članku 260. stavak 4. SZ određeno je da Izlučna i razlučna prava nisu predmet ispitivanja.

Prema članku 59. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 – dalje tekstu OZ), određeno da je da osoba koja tvrdi da u pogledu predmeta ovrhe ima takvo pravo koje sprječava ovrhu može podnijeti prigovor protiv ovrhe tražeći da se ovrha na tom predmetu proglašeni nedopuštenom te je dužan u prigovoru iznijeti razloge pobijanja te uz prigovor priložiti isprave kojima dokazuje postojanje svoga prava.

Izlučni vjerovnik Hrvoje Šimić podnosi prigovor treće osobe protiv ovrhe¹ u odnosu na nekretnine upisane u zemljišnoknjižnom ulošku 1522 k.o. Veleškovec i to;

kčbr. 464/2 u naravi put površine 126 m²; kčbr. 465/5 u naravi kuća, skladište i dvorište površine 1421 m²; kčbr. 465/6 u naravi put površine 122 m²; iz razloga što polaže pravo vlasništva na predmetnim nekretninama

Obrazloženje

1/ Prema članku 2. stavak 1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 – dalje u tekstu ZVDSP) određeno je da predmet prava vlasništva i drugih stvarnih prava može biti svaka pokretna (pokretnina) ili nepokretna stvar (nekretnina), osim onih koje nisu za to sposobne. Prema članku 2. stavak 3. ZVDSP određeno je da nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno. Prema članku 9. stavak 1. ZVDSP određeno je da pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina. Prema članku 395. stavak 2. ZVDSP određeno je da od dana stupanja ZVDSP mogu se odredbe propisa koji su na snazi, a različito uređuju pripadanje zgrada, odnosno dijelova zgrada od pripadanja zemljišta, tumačiti i primjenjivati samo u skladu s **načelom jedinstvenosti nekretnine**.

Prema članku 81. stavak 1 OZ određeno je da nije li što drugo određeno, predmet ovrhe može biti samo **nekretnina kao cjelina određena pravilima koja uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i zemljišne knjige**.

Prema članku 81. stavak 2 OZ određeno je da ako je glede neke nekretnine uspostavljeno suvlasništvo (idealni suvlasnički dio nekretnine), taj dio nekretnine može biti samostalan predmet ovrhe glede kojega se na odgovarajući način primjenjuju pravila ovoga Zakona o ovrsi na nekretninama.

2/ Stečajni dužnik **ARIS 2000 d.o.o. OIB: 06571045637** stekao je vlasništvo na **predmetu ovrhe na temelju** Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl br St-44/00 od 27. rujna 2006. godine kao jedinstvenu cjelinu u smislu članka 395. ZVDSP čini samostojeći objekt (skladište, prizemlje i prvi kat) ukupne površine 2197,97 m² sagrađen na kčbr 464/2; kčbr. 465/5 kčbr. 465/6 kčbr 4010 ko Veleškovec

2. Kupcu **ARIS 2000 d.o.o. Zagreb Frateršćica 60** dosuđuju se nekretnine vanknjižno vlasništvo stečajnog dužnika «**NAPRIJED-JAKOPEC**» d.d. u stečaju, **Zlatar Bistrica, Kolodvorska 2**, i to:

- **Skladište kod željezničke pruge- kat. čest. br. 464/2, put od 126 m², 465/5, kuća, skladište i dvorište od 14,21 m² i 465/6 put od 122 m²- ukupno 1669 m² iz zk.ul. 1522 k.o. Velešovec i na dijelu kat. čest. br. 4010 k.o. Velešovec u naravi samostojeći objekt skladište, prizemlje i kat ukupne površine 2.197,97 m²**

Dokaz:

- Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu posl br St-44/00 od 27. rujna 2006. godine

3/ U zemljišnim knjiga Općinskog suda u Zlataru ishoden je upis prava vlasništva za korist stečajnog dužnik **ARIS 2000 d.o.o. OIB: 06571045637** na kčbr 464/2; kčbr. 465/5 kčbr. 465/6 ko Veleškovec, dok je za kčbr 4010 ko Veleškovec pokrenut zemljišno knjižni ispravni postupak.

4/ Rješenjem Općinskog suda u Zlataru posl br Rz-19/07 od 12. ožujka 2007. godine pokrenu je pojedinačni ispravni postupak na nekretninama i to kčbr 4010 ko Veleškovec koji je poslije prekinut jer treba riješiti prethodno pitanje tj parcelaciju jer građevina koja se nalazi u Zlatar Bistrici u ulici Vladimira Nazora 75 sagrađena je kčbr 465/5 i 4010 k.o. Veleškovec. pa se Tuženik nije mogao pouzdati niti sadržaj upisa u zemljišnu knjigu u trenutku sklapanja Sporazuma o osiguranju jer oznake katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi nisu bile sukladne s njihovim oznakama u katastarskom opereta tj posjedovnom listu katastarskog operata

Dokaz:

- uvid u isprave i odluke Općinskog suda u Zlataru Rz-19/07 (Z-298/07)
- uvid u izvadak iz zemljišnih knjiga za zk ul 3731 ko Veleškovec
- uvid u sudski oglas u NN 36/2007 od 4.4.2007. godine

5/ Založni vjerovnik Nava banka d.d. u stečaju, Zagreb, Tratinska 27 OIB: 07492912398, neistinitim prikazivanjem činjenica pred Općinskim sudom u Zlataru ishodio je Rješenje o ovrsi Općinskog suda u Zlataru posl br Ovr-394/2020 od 28. listopada 2020. godine kojim se određuje ovrha zabilježbom, utvrđenjem vrijednosti, prodajom nekretninama na kčbr 464/2; kčbr. 465/5 kčbr. 465/6 ko Veleškovec znajući ili je trebao znati da samostojeći objekt (skladište, prizemlje i prvi kat) ukupne površine 2197,97 m2 sagrađen na kčbr 464/2; kčbr. 465/5 kčbr. 465/6 kčbr 4010 ko Veleškovec i da je pokrenutu pojedinačni ispravni postupak na nekretninama i to kčbr 4010 ko Veleškovec jer je obavijest o tome objavljena u Narodnim novinama te upisana zabilježba u zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru.

6/ Ukazuje se da je Rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Zlataru posl br Ovr394/2020 od 28. listopada 2020. godine određena ovrhe **samo na dijelu samostojećeg objekta (skladište, prizemlje i prvi kat)** te da taj dio nekretnine ne može biti samostalan predmet ovrhe bez narušavanja načela jedinstvenosti nekretnine².

7/ Izlučni vjerovnik Hrvoje Šimić stekao je pravo vlasništva na kčbr 464/2; kčbr. 465/5 kčbr. 465/6 kčbr 4010 katastarske općine Veleškovec Općinskog suda u Zlataru na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenom dana 26. kolovoza 2024. s ovjerom potpisa prodavatelja kod JB Vlaste Zajec iz Zagreba, broj: **OV 7575/2024.**

Dokaz:

- Uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnina

8/ Prema članku 41. stavak 1. i 3. Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09 – dalje u tekstu ZTD) određeno da je ovlast za zastupanje trgovačkoga društva po zakonu imaju osobe koje su za pojedini oblik toga društva uz ograničenje iz članka 49. ZTD, kojim je određeno da prokurist (**odnosno osoba koja ovlast za zastupanje trgovačkoga društva**) ne može bez posebne ovlasti trgovačkoga društva nastupati kao druga ugovorna strana i s društvom sklapati ugovore u svoje ime i za svoj račun, u svoje ime a za račun drugih osoba, ili u ime i za račun drugih osoba.

9/ Nadalje Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 05. studenog 2010. godine solemnizirnog po javnom bilježniku Zdenku Frid iz Zagreba pod posl br OV-19073/10 od 09. studenog 2010. godine koji su zaključili ARIS 2000 d.o.o. kao založni dužnik i Nava banka d.d. u stečaju kao Banka te Novabela grupa d.o.o. OIB: 83565636972 kao dužnik osiguravaju se tražbine Nava banka d.d. u stečaju prema Novabela grupa d.o.o. OIB: 83565636972, pri čemu je tadašnji član uprave ARIS 2000 d.o.o. zastupao i Novabela grupa d.o.o. čiji je jedini osnivač u to vrijeme.

Dokaz: Uvidom

- Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 05. studenog 2010. godine solemnizirnog po javnom bilježniku Zdenku Frid iz Zagreba pod posl br OV-19073/10 od 09. studenog 2010. godine - Povijesni izvadak iz sudskog registra za ARIS 2000 d.o.o.
- Povijesni izvadak iz sudskog registra za Novabela grupa d.o.o.

10/ Isto tako Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 05. studenog 2010. godine solemnizirnog po javnom bilježniku Zdenku Frid iz Zagreba pod posl br OV-19074/10 od 09. studenog 2010. godine koji su zaključili ARIS 2000 d.o.o. kao založni dužnik i Nava banka d.d. u stečaju kao Banka te DESTILERIJA d.o.o. pri čemu je tadašnji član uprave ARIS 2000 d.o.o. zastupao i DESTILERIJA d.o.o. čiji je jedini osnivač u to vrijeme bio Novabela grupa d.o.o. čiji je jedini osnivač u to vrijeme direktor ARIS 2000 d.o.o.

Dokaz: Uvidom

- Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 05. studenog 2010. godine solemnizirnog po javnom bilježniku Zdenku Frid iz Zagreba pod posl br OV-19074/10 od 09. studenog 2010. godine - Povijesni izvadak iz sudskog registra za ARIS 2000 d.o.o.
- Povijesni izvadak iz sudskog registra za Novabela grupa d.o.o.
- Povijesni izvadak iz sudskog registra za DESTILERIJA d.o.o.

11/ Izlučni vjerovnik Hrvoje Šimić da tzv razlučni vjerovnik **Nava banka d.d. u stečaju, OIB: 07492912398** niti Stečajni dužnik **ARIS 2000 d.o.o. OIB: 06571045637** nisu u smislu članka 41. ZTD u posjedu odluke Glavne skupštine ARIS 2000 d.o.o. OIB: 06571045637 **odnosno jedinog osnivača kojim se daje suglasnost** u to vrijeme direktor ARIS 2000 d.o.o. sklopanje Sporazuma o osiguranju novčane tražbine

zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 05. studenog 2010. godine solemnizirnog po javnom bilježniku Zdenku Frid iz Zagreba pod posl br OV-19073/10 od 09. studenog 2010. godine

12/ Ukazuje se da sve tvrdnje i dokaze koje iznosi Izlučni vjerovnik dokazuje javnom ispravom, ili javno ovjerovljenom privatnom ispravom, te se odlučne činjenice na kojima se temelji prigovor treće osobe – izlučnog vjerovnika mogu utvrditi primjenom pravila o zakonskim predmnijevanjima.

Stoga se naslovom sudu predlaže ovaj prigovor treće osobe – izlučnog vjerovnika dostaviti i stečajnom upravitelju ARIS 2000 d.o.o. u stečaju i tzv razlučnom vjerovniku Nava banka d.d. u stečaju, OIB: 07492912398 na očitovanje, odrediti očevid na licu mjesta u Zlatar Bistrici Kolodvorska 75 putem zamoljenog suda , održati ročište radi razjašnjenja odlučnih činjenica te primjene *oficioznog načela*³, te donijeti

RJEŠENJE

Proglašava se nedopuštenim ovrha određena Rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Zlataru posl br Ovr-394/2020 od 28. listopada 2020. godine na nekretninama stečajnog dužnika ARIS 2000 d.o.o. , ZAGREB, Frateršćica 60 OIB: 06571045637

Podredno

ZAKLJUČAK

Upućuje se izlučni vjerovnik Hrvoje Šimić da u roku od petnaest dana pokrene parnicu radi proglašenja nedopuštenim ovrhe određene Rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Zlataru posl br Ovr-394/2020 od 28. listopada 2020. godine na kčbr 464/2; kčbr. 465/5 kčbr. 465/6 katastarske općine Veleškovec Općinskog suda u Zlataru na nekretninama stečajnog dužnika ARIS 2000 d.o.o. , ZAGREB, Frateršćica 60 OIB: 06571045637 a na prijedlog Nava banka d.d. u stečaju, Zagreb, Tratinska 27 OIB: 07492912398

Izlučni vjerovnik
HRVOJE ŠIMIĆ

¹ Pravno shvaćanje Presude Županijskog suda u Sisku posl br Gž-616/2023-3 od 7. ožujka 2024. godine. „Pravilno se prvostupanjski sud poziva i na odredbe članka 366. ZV kojom je propisano da od dana stupanja na snagu toga Zakona, u Republici Hrvatskoj vrijedi načelo pravne jedinstvenosti određeno člankom 9. ZV te na odredbu članka 370. ZV u vezi uspostave jedinstva nekretnine i posebnih dijelova zgrade tj. povezivanje etažnoga vlasništva sa suvlasništvom. Žalbeni prigovor 1. tuženika da se ne može uspješno suprostaviti učincima instituta zaštite povjerenja u zemljišne knjige tužiteljica koja svoje pravo suvlasništva koje je ranije stekla na temelju zakona na određenim nekretninama, upiše tek nakon što je rješenjem o ovrsi određena ovrha na tim nekretninama je neosnovan i ničim nije doveo u sumnju pravilnost i zakonitost pobijane presude. Građanski odjel Vrhovnog suda Republike Hrvatske na svojoj sjednici od 22. veljače 2018. pod brojem: Su-IV-4/18-4 je zauzeo pravno shvaćanje koje glasi: "Predmnijevani vlasnik može uspješno štiti svoje pravo na predmetu ovrhe kada u postupku dokaže da je ovrhovoditelj bio nesavjestan, nepošten odnosno da je zloupotrijebio svoje pravo." Tako prvostupanjski sud pravilno zaključuje, kako je iz svih priloženih isprava tijekom postupka utvrđeno da 1. tuženiku nije moglo biti nepoznato da treće osobe na predmetnoj nekretnini imaju prava koja sprječavaju ovrhu jer su ih na to već u ovršnom spisu, koji se vodio između 1. 2. i 3. tuženika, upozorili 2. i 3. tuženici, a svi zemljišnoknjižni izvadci dostavljeni, kako u tom predmetu, tako i ovršnom, su bili opterećeni plombama i zabilježbama trećih osoba. Navedeni pravilan i zakonit stav prvostupanjskog suda žalbeni prigovori 1. tuženika ničim nisu doveli u sumnju.“

² Pravno shvaćanje iz Presuda Vrhovnog suda Republike Hrvatske posl br Rev 112/07-2 od 21. ožujka 2007. godine, cit. „A prema odredbi st. 3. čl. 366. ZV-a, od dana stupanja na snagu ZV-a, tj. od 1. siječnja 1997., pravni poslovi koji su suprotni načelu jedinstvenosti nekretnine ne proizvode pravne učinke.“

Pravno shvaćanje iz Rješenja Vrhovnog suda Republike Hrvatske posl br Rev-x 74/2018-2 od 7. svibnja 2019. godine „U svjetlu citiranih zakonskih odredbi za zaključiti je da u slučaju suprotnosti pravnog posla sa načelom jedinstvenosti nekretnine, kao posljedica nije predviđena opća odredba o ništavosti pravnog određena člankom 103. st. 1. ZOO-a, već je (a koju mogućnost ostavlja i odredba istoga stavka ZOO-a kada predviđa mogućnost podrednog upućivanja na drugu zakonsku sankciju) za posljedicu, odredbom čl. 366. st. 3. ZVDSP-a, određeno da taj pravni posao ne proizvodi pravne učinke. Ovo razlikovanje pravne sudbine pravnih poslova, onih ništavih i onih suprotnih načelu jedinstvenosti nekretnine koji u smislu čl. 366. st. 3. ZVDSP-a ne proizvode pravne učinke, osobito se ogleda u sadržaju odredbe čl. 366. st. 4. ZVDSP-a, koja ostavlja mogućnost izmjene (pod određenim uvjetima) ugovora koji ne proizvodi pravne učinke zbog suprotnosti načelu jedinstvenosti nekretnine, kakva izmjena bi, u slučaju prihvaćanja pravnog shvaćanja nižestupanjskih sudova o inicijalnoj ništavosti pravnog posla, bila pravno neodrživa.“

Rješenje Županijski sud u Zagrebu posl br Gž-3533/2023-2 od 9. travnja 2024. godine „Međutim, odredbom čl. 395. st. 2. ZVDSP propisano je da se od dana stupanja na snagu tog zakona odredbe propisa koje su na snazi, a različito uređuju pripadanje zgrada, odnosno dijelova zgrada od pripadnosti zemljišta, imaju tumačiti i primjenjivati samo u skladu s načelom jedinstvenosti nekretnine. Dakle, nakon stupanja na snagu ZVDSP odluke sudova bez obzira na kojem se propisu temeljile moraju uvažavati načelo jedinstvenosti nekretnine i ne mogu glede pitanja vlasništva na nekretnini glasiti tako da odstupaju od tog načela. Nadalje, na temelju odredbe čl. 67. st. 1. ZVDSP vlasništvo posebnog dijela može biti uspostavljeno u vezi s dijelom suvlasničke nekretnine koja čini samostalnu uporabnu cjelinu prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, kao što je stan ili druga samostalna prostorija. Odredbom čl. 69. st. 1. ZVDSP vlasništvo posebnog dijela nekretnine neodvojivo je povezano s odgovarajućim

suvlasničkim dijelom nekretnine, pa ga zajedno s njom može ograničiti, opteretiti, otuđiti, prenijeti za slučaj smrti i podvrgnuti ovrsi. S obzirom da u ovom postupku tužitelj traži utvrđenje prava vlasništva samo na (prostoru koji se nalazi u prizemlju zgrade u površini od 18 m², bez da istovremeno traži i pravo suvlasništva na odgovarajućem dijelu čitave nekretnine s kojim je pravo vlasništva na toj prostoriji neodvojivo povezano treba reći da pojedinačnu nekretninu čini uvijek zemljišna čestica uključujući i ono što je s njom trajno povezano, a to što je s njom trajno povezano ne čini pojedinačnu nekretninu.“

³ **Pravno shvaćanje iz Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-III-4963/2008 od 30. ožujka 2011. godine** cit. „*Prema stajalištu Ustavnog suda, sud prvog stupnja tijekom provođenja prethodnog postupka nije na dostatan način utvrdio aktivnu legitimaciju vjerovnika za pokretanje stečajnog postupka, iako je to bio dužan učiniti po pravilima parničnog postupka koja se primjenjuju u postupku pred trgovačkim sudomposebno istražnog i ofi cionog načela , koji su – već i po samoj naravi stečajnog postupka – u stečajnom postupku naglašeniji nego u parničnom postupku.“*