

JASMINKA GLOGOVIĆ



ODVJETNICA

VITEZIĆEVA 1C
10 000 ZAGREB

T :: 01 3631 120 M :: 098 1763 621
JASMINKA.GLOGOVIC@GMAIL.COM

OIB: 91236210160

IBAN: HR1223600001102416406

Na broj: St-2806/2022

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

STEČAJNI DUŽNIK: **GRADIK GRAĐENJE d.o.o. u stečaju, OIB: 71908067208**, Zagreb, Ulica Franje Lučića 15

IZLUČNI VJEROVNIK: **JELENA BOLANČA, OIB: 51896983549**, Zagreb, Pešćanska ulica 172, zastupana po punomoćnici Jasminki Glogović, odvjetnici iz Zagreba

ŽALBA IZLUČNOG VJEROVNIKA

I. Točkom 14. izreke rješenja broj gornji, koje se sukladno odredbi čl. 12. SZ-a smatra dostavljenim 1. 3. 2024., određen je upis rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom GRADIK GRAĐENJE d.o.o., OIB: 71908067208, Zagreb, Ulica Franje Lučića 15, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu te je naloženo Zemljišnoknjižnom odjelu Zagreb upis zabilježbe rješenja o otvaranju stečajnog postupka poslovni broj St-2806/2022-22 od 16. listopada 2023 i to na nekretnini izlučnog vjerovnika koja je u zk opisana kako slijedi:

zk.ul.br. 14002 k.o. 335606 VRAPČE, zk.č.br. 1425/1, STAMBENOPOSLOVNA ZGRADA BROJ 172 I DVORIŠTE U ZAGREBU, ULICA PEŠĆANSKA površine 980 m², ukupne površine 980 m², povezano s vlasništvom posebnog dijela stambeno-poslovne zgrade – 16. Suvlasnički dio: 265/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16): jednoiposobni stana na drugom katu zgrade, redni boj iz tabele udjela 16, oznake stana C2 i spremište u podrumu S8/C2, ukupne površine 38,73 m²; u daljnjem tekstu "nekretnina".

Izlučni vjerovnik, u daljnjem tekstu "žaliteljica", ovime podnosi žalbu protiv navedene odluke u cijelosti zbog:

- bitnih povreda odredaba postupka;
- pogrešne primjene materijalnog prava.
- pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja.
- povrede ustavnih i konvencijskih jamstava žalitelja odnosno izlučnog vjerovnika.

S obzirom na to da Sud ima ovlast odrediti upis brisanja pobijane zabilježbe, čime bi ova žalba bila bespredmetna, Sud se moli da nakon razmatranja navoda ove žalbe, izlučnog zahtjeva te očitovanja stečajnog upravitelja, i odredi takvo brisanje - u kojem slučaju će žaliteljica povući ovu žalbu.

II. Izlučni vjerovnik prvenstveno ističe, a kako će biti obrazloženo u posebnom dokumentiranom očitovanju stečajnom upravitelju stečajnog dužnika i Sudu, da njezina nekretnina, **koja ujedno predstavlja i njezin jedini dom i njezinu jedinu nekretninu (za koju i dalje otplaćuje stambeni namjenski kredit)**, ne ulazi u stečajnu masu stečajnog dužnika, čime je Sud u toč. 4. obrazloženja pobijane odluke pogrešno utvrdio da i nekretnina u vlasništvu izlučnog vjerovnika ulazi u stečajnu masu stečajnog dužnika.

Naime, Ugovorom o kupoprodaji stana od 13. 9. 2004. žaliteljica je predmetnu nekretninu kupila od društva DEGRAD d.o.o. Potpis prodavatelja ovjeren je dana 15. 9. 2004. Pod brojem ovjere OV-1946/04 kod JB Marije Baković. Istog dana sklopljen je i Aneks tom ugovoru.

Dokaz: citirani ugovor i aneks ugovoru

Žaliteljica je dio cijene financirala namjenskim kreditom ZABE d.d. koji je upisan u C list dana 19. 1. 2005. temeljem prijedloga zavedenim pod brojem Z-1508/05 od 19. 1. 2005.:

KDR.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 19.01.2005. broj Z-1508/2005	30.000,00 EUR	
	<p>Temeljem Ugovora o namjenskom kreditu br. 3204149025/04 od 05.01.2005. godine, javnobilježnički solemniziranog pod posl. br. OU-79/05., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika za iznos kunske protuvrijednosti od EUR 30.000,00 obračunatoj po srednjem tečaju HNB važećem na dan dospjeća tražbine, redovne godišnje kamate po godišnjoj promjenjivoj stopi od 6,80% (u trenutku sklapanja Ugovora), interkalarne kamate po stopi jednakoj redovnoj kamati, po dospjeću po promjenjivoj stopi utvrđenoj Odlukom o kamatnim stopama Kreditora-vjerovnika važećem kroz vrijeme postojanja tražbine Kreditora-vjerovnika, odnosno po zakonskoj stopi zatezne kamate ukoliko ista bude viša, sve naknade i troškove sukladno Odluci o tarifi naknada za usluge u poslovima koje obavlja Kreditor-vjerovnik i svim izmjenama te Odluke</p> <p>ZAGREBAČKA BANKA D.D., PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</p>		

Dakle, otad je i svim trećim osobama (stečajni dužnik naravno nije treća osoba) vidljivo da je predmetna nekretnina prodana (**namjenski kredit u korist žaliteljice** i hipoteka koja notorno prati kupoprodaju).

Dokaz: citirani ugovor o kreditu

Žaliteljica je dozvolu za useljenje dobila dana 28. 1. 2005. kad joj je predan posjed, nakon čega se odmah i uselila u predmetnu nekretninu koju otad posjeduje neprekidno do danas i u kojoj živi - to joj je jedini dom i jedina nekretnina.

Da je žaliteljica platila predmetnu nekretninu, vidljivo je iz *Dozvole za useljenje* kojom je prodavatelj potvrdio da je nekretnina, s pripadajućim spremištem, u cijelosti plaćena:

Na temelju ugovora broj P-C2 za kupnju stana u stambeno poslovnom objektu u ulici Peščanska br. 172 u ZAGREBU, kupac

Jelena Bolanča

Zagreb, Hermanov odvojak 16C

uplatio je u cjelosti ugovoreni iznos za dolje navedeni stan i pripadajuće spremište, te izjavljuje da nema nikakvih drugih potraživanja prema Investitoru.

STAN #C-2⁴
 KAT drugi (II)
 SPREMIŠTE S8/c2

Kupcu se izdaje dozvola za useljenje.

Žaliteljica je platila i porez na promet predmetne nekretnine i to temeljem rješenja PU Zagreb od 15. 10. 2004.

S time u svezi žaliteljica Sudu dostavlja i:

1. **Zapisnik o primopredaji stana od 28. 1. 2005. iz kojeg je vidljivo da je žaliteljica tad ušla u posjed stana.**
2. **Dozvolu za useljenje od 28. 1. 2005. u kojoj je žaliteljica pozvana na preuzimanje posjeda i kojom je potvrđeno da je sve platila.**
3. **Porezno rješenje od 15. 10. 2004. kojim je potvrđeno da je žaliteljici razrezan porez na predmetni ugovor.**
4. **Elektronički zapis o prebivalištu iz kojeg je vidljivo da je žaliteljica na predmetnoj adresi prijavljena neprekidno od 2. 3. 2005. do danas, tj. gotovo 20 godina - unutar kojeg razdoblja se nalazi u kvalificiranom posjedu predmetne nekretnine.**

Sukladno čl. 159. st. 3. ZV-a određeno je da se vlasništvo nekretnine kvalificiranom dosjelošću odnosno samostalnim, zakonitim, istinitim i poštenim posjedom stječe nakon deset godina posjedovanja (u konkretnom slučaju od siječnja 2005.), dakle, **žaliteljica je vanknjižni vlasnik predmetne nekretnine** (dosad se nažalost nije knjižila zbog vlastite pravne neukosti jer je vjerovala da to može i smije tek po otplati kredita).

Stečajni dužnik je toga svjestan i to uistinu nije sporno.

Naime, punomoćnica žaliteljice je na dan sastava ove žalbe pribavila *Prigovor i Prigovor -2* kojeg je stečajni dužnik predao u predmet Ovr-1146/2023 dana 20. 5. 2023. u kojem je tadašnji zz stečajnog dužnika u postupku ovrhe na predmetnoj nekretnini pošteno i savjesno naveo da predmetne nekretnine **nisu vlasništvo** stečajnog dužnika.

Dokaz: oba prigovora

Stečajni vjerovnik BLC gradnja d.o.o je toga svega također svjestan i zbog navedenih prigovora i zbog upisa hipoteke radi osiguranja namjenskog kredita koji je pratio predmetnu kupoprodaju i zbog činjenice da predmetna nekretnina 20 godina nije "prebačena" na stečajnog dužnika te je njegov prijedlog u stečajni spis u tom smislu nesavjesan i nepošten - **radi se o vlasništvu i jedinom domu žaliteljice**, a i valja ukazati na to da je što je iz izvadaka iz sudskog registra vidljivo da je pripajanje društva Degrad d.o.o. društvu Gradik Građenje d.o.o., provedeno prije skoro punih 12 godina, međutim neovisno o tome zemljišnoknjižni upis na predmetnom stanu ostao je nepromijenjen, tj. u zemljišnim knjigama na predmetnom stanu nije izvršen upis statusne promjene.

Navedeno nije učinjeno iz razloga što predmetni stan od 2005.g. od kada je prodan žaliteljici, više nije predstavljao imovinu odnosno vlasništvo društva Degrad d.o.o., pa tako pripajanjem tog društva društvu Gradik Građenje d.o.o., isti stan nikada nije niti prenesen u vlasništvo ovršenika društva Gradik Građenje. Iz tog razloga je u zemljišnim knjigama ostao neizmijenjen upis tj. nije izvršena promjena brisanjem društva Degrad d.o.o. i upisom društva Gradik Građenje d.o.o.o., a da se radilo o imovini i vlasništvu društva Degrad d.o.o. u zemljišnim knjigama bila zasigurno evidentirana činjenica pripajanja,

tj. bio bi izvršen upis vlasništva na ovršenika kao pravnog slijednika, a i opet se podsjeća na to da je u C listu od 2005. bila upisana predmetna hipoteka s osnova namjenskog kredita u korist ovdje žaliteljice kao kupca, za što je notorno da prati pravni posao kupoprodaje nekretnine.

Dakle, iz svega navedenog proizlazi da je pobijanom odlukom:

- 1 Pogrešno primijenjeno materijalno pravo odnosno odredba čl. 131. i 134. SZ-a jer predmetna nekretnina u vlasništvu žaliteljice od 2005. ne predstavlja niti ulazi u imovinu prednika stečajnog dužnika, a svakako od 2015.g. (nakon stjecanja vlasništva dosjelošću), sukladno čemu nema mjesta određivanju sporne zabilježbe na njezinoj nekretnini.

2. Povrijeđeno Konvencijom i Ustavom RH žaliteljičino temeljno ljudsko pravo na zaštitu prava vlasništva (potencijalno i jedinog doma) budući da nije bilo mjesta određivanju zabilježbe predmetnog postupka na predmetnoj nekretnini.

3. Počinjena apsolutno bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP-a jer je nejasno zašto Sud nije o navodima vjerovnika BLC gradnja d.o.o. tražio očitovanje zz stečajnog dužnika odnosno kako je bez ikakvog uvida u poslovnu dokumentaciju zauzeo sporni stav, posebno kad je iz predmetnih zk izvadaka vidljivo da je predmetna nekretnina opterećena hipotekom radi osiguranja namjenskog stambenog kredita, što notorno prati kupoprodaje nekretnina.

4. Pogrešno i nepotpuno utvrđeno činjenično stanje - da bi Sud mogao zauzeti stav o tome ulazi li predmetna nekretnina u stečajnu masu ili ne, Sud je morao utvrditi i one činjenice na koje je žaliteljica ukazala u ovoj žalbi (da je prednik stečajnog dužnika još prije 20 godina otuđio predmetnu nekretninu i predao njezin posjed nakon što je primio cijenu), a koje jesu odlučne za pitanje vlasništva predmetne nekretnine.

III. Prvostupanjski Sud se slijedom navedenog moli da uvaži sve izneseno, na taj način zaštititi vlasništvo jedinog doma žaliteljice i novom odlukom odredi brisanje sporne zabilježbe, a u protivnom da ovu žalbu uputi na drugostupanjski Sud, u kojem slučaju se taj Sud moli da uvaži ovu žalbu, ukine pobijanu odluku te predmet vrati na postupanje prvostupanjskom Sudu.

U Zagrebu, 05.03.2024.g.

Jelena Bolanča
zastupana po: