

# PRAVNO MIŠLJENJE

PREDMET: Pravno mišljenje o tome: „Brišu li se Rješenjem o dosudi nekretnine prodane u stečajnom postupku pred Trgovačkim sudom zabilježbe sporova na nekretnini obuhvaćenoj Rješenjem o dosudi?“

---

I) Ovom odvjetničkom društvu je prezentiran zemljišno knjižni izvadak Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, KO Grohote, ZK uložak 2155 (u daljnjem tekstu **ZK uložak**). Sve ostale informacije, sudska praksa, i podatci dobiveni su uvidom u e-oglasnu ploču Trgovačkog suda u Splitu

Uvidom u ZK uložak vidljivo je da ZK uložak obuhvaća dvije čestice i to ZEM 2624/23 i ZEM 2624/35.

Uz već ranije upisane zemljišnoknjižne plombe i one koje su odbijene, za ovo pravno mišljenje najbitnija je aktivna plomba pod broj Z-27213/2024, tj plomba kojom se traži zabilježba spora na navedenom ZK ulošku.

Podaci o zemljišnoknjižnom predmetu

Institucija:  
Zemljišnoknjižni odjel Split

Broj predmeta:  
Z-27213/2024

Stanje na dan:  
04.07.2024. 09:28

Primljeno

27.06.2024.

Oznaka spisa

Sadržaj prijedloga

Zabilježba spora

Bilješka o kretanju spisa

IZRADA NACRTA RJEŠENJA

Način rješenja

Uvidom u ZK uložak nesporno je utvrđeno kako slijedi:

- a) Da je ŠOLTA HT d.d. OIB:445793304568 upisana kao vlasnik nekretnina.
- b) Da je pod brojem Z-40127/17 zaprimljenim 14.11.2017 u ZK ulošku upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka pod poslovnim brojem ST-907/2016 Trgovačkog suda u Splitu.
- c) Da pod brojem Z-23192/2019 zaprimljenim 09.07.2019 u ZK ulošku ponovno upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka pod poslovnim brojem ST-907/2016 Trgovačkog suda u Splitu.
- d) Da je pod brojem Z-2300/2023 zaprimljenim dana 18.01.2023 godine Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj ST-907/2016-254 od 11.01.2023 upisana zabilježba prodaja čest. zem. 2624/35 u stečajnom postupku nad dužnikom ŠOLTA HT d.d. u stečaju.
- e) Da je pod brojem Z-8953/2024 zaprimljenim dana 28 veljače 2024 odbijen prijedlog Hrvatskog Telekom d.d. i Hrvatske pošte d.d. kojim prijedlog traže zabilježbu spora glede čestice 2624/35
- f) Da je pod brojem Z-6523/2010 zapremljenim dana 14.07.2010 godine upisano na nekretnini založno pravo u iznosu od 8.102,671,07 EUR, i to kao na sporednom ulošku.
- g) Da je pod brojem Z-16426/2018 zaprimljenim dana 26.04.2018 upisan ustup založnog prava na vjerovnika ADRIATICA NET d.o.o.,
- h) Da je pod brojem Z-27213/2024 od 27 lipnja 2024 godine zatražena zabilježba spora na nekretnini, a do dana 04.07.2024 godine o zabilježbi spora nije odlučno.**

Uvidom u e-oglasnu ploču Trgovačkog suda u Splitu utvrđeno je kako slijedi:

- a) Da je Trgovački sud u Splitu 5. ožujka 2024 Zaključkom pod Poslovni broj: 4. St-907/2016-323 u točki 5) utvrdio vrijednost kat.čest.zem. 2624/35 ZU 2155 k.o Grohote u naravi dvor površine 95 m2 i zgrada površine 65 m2 utvrđene vrijednosti 55.743,58 eura te naložio prodaju elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija.
- b) Da je Trgovački sud u Splitu dana 24 lipnja 2024 godine objavio IZVJEŠTAJ O PROVEDENOJ ELEKTRONIČKOJ JAVNOJ DRAŽBI (identifikator nadmetanja: 46729) iz kojeg je vidljivo da je MILENKO MARINOVIĆ, ULICA STRANA I, 24, 21238 OTOK, HRVATSKA, OIB: 63075813422 dao najveću ponudu u iznosu od 110.057,69 EUR.

II. Prilikom izrade ovog pravnog mišljenja pregledana je sudska praksa vezana za brisanje zabilježbe spora donošenjem rješenja o dosudi, i to konkretno

- a) Rješenje Županijskog suda u Zadru, poslovni broj 19 Gž OVR-68/2023 od dana 27.04.2023.god.
- b) Rješenje Županijskog suda u Zagrebu, poslovni broj Gž Ovr 1076/2022 od dana 17.08.2022.god.
- c) Rješenje Županijskog suda u Puli-Pola poslovni broj Gž OVR-434/2022 od dana 9.11.2022.god.
- d) Sentenca Županijskog suda u Zagrebu, poslovni broj Gž OVR-1087/2021 od dana 19.07.2021.god.
- e) Rješenje Županijskog suda u Puli-Pola poslovni broj Gž OVR 16/2020 od 27.01.2020.god.
- f) Rješenje Županijskog suda u Varaždinu poslovni broj Gž ZK 279/2019 od dana 09.08.2019.god.
- g) Rješenje Županijskog suda u Varaždinu poslovni broj Gž ZK 555/2018 od dana 30.05.2019.god.
- h) Zaključak sa sastanka građanskog odjela VSR-a od 11 ožujka 2022.god.
- i) Rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj 34 Pž-1527/2024 od dana 18.04.2024.god.
- j) Rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Poslovni broj: Pž-1529/2024-2 od dana 21.05.2024.god.

Sudska praksa Županijskih sudova navedena u točkama od a) – g) odnosi se mahom na slučajeve kada je nekretnina prodavana u ovršnom postupku, pred Općinskim sudovima, te nisu donesene u identičnim slučajevima i ne mogu se primijeniti na ovaj predmet. Također, praksa Županijskih sudova nije obvezujuća za Trgovačke sudove, budući je primjenjivost upitna.

Zaključak sa sastanka građanskog odjela VSR-a od 11 ožujka 2022.god naveden pod točkom h) navodi „ ***Rješenjem o dosudi nekretnine prodane u ovršnom postupku.....***“

Nekretnina koja je prodana u ovom postupku, **nije prodavana u ovršnom postupku**, što je vidljivo iz članka 247 stavak 1. Stečajnog zakona ( Narodne novine br. [71/2015](#), [104/2017](#), [36/2022](#), [27/2024](#)) propisano:

1) 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. Pravila o obustavi postupka ne primjenjuju se.

Zbog navedenog, stajališta smo da se u ovoj konkretnoj pravnoj stvari ne može iskoristiti ni Zaključak sa sastanka građanskog odjela VSR-a od 11 ožujka 2022.god, jer argumentum a contrario koji su koristili pojedini Općinski i Županijski sudovi nije primjenjiv.

Sudska praksa Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske navedena pod točkom i) i j) ovog pravnog mišljenja se odnosi na prodaju nekretnine opterećene razlučnim pravom u stečajnom postupku, te se radi o identičnoj situaciji koju imamo u ovom stečajnom postupku.

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u svom Rješenju poslovni broj 34 PŽ-1527/2024 od dana 18.04.2024.god navodi:

*5. Nakon prodaje nekretnine stečajnog dužnika prvostupanjski je sud donio rješenje o dosudi i brisanju zabilježbi prava zalogu, dok je odbio brisati navedene zabilježbe sporova.*

*6. Zabilježba spora je upis u zemljišne knjige koji ima učinak da pravomoćna presuda djeluje i protiv osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao za sudu, a briše se po prijedlogu predlagatelja ili po službenoj dužnosti nakon proteka roka od 10 godina od kada je bila dopuštena (čl. 86. i 89. ZZK-a). Prema tome, sud ne može odrediti brisanje sporova koji nisu okončani niti je od upisa zabilježbi sporova proteklo 10 godina. U konkretnom slučaju riječ je o dvije zabilježbe spora, Z-45986/18 se odnosi na parnicu koja se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu poslovni broj P-687/18 i Z-9615/20, koja se odnosi na parnicu pred Trgovačkim sudom u Zagrebu poslovni broj P-491/20. Od upisa zabilježbi nije proteklo 10 godina.*

*8. Ovaj sud prihvaća ocjenu prvostupanjskog suda izraženu u pobijanom rješenju (u odnosu na točke III. izreke) odnosno odbijanje prijedloga za brisanje upisa zabilježbe spora, jer je sukladna navedenim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama i Ovršnog zakona i sudskoj praksi ovoga suda. Odluke na koje se poziva žalitelj nisu donesene u identičnim slučajevima i ne mogu se primijeniti na ovaj predmet. Neosnovanima ovaj sud nalazi i žalbene navode o međusobnom odnosu odredaba Ovršnog zakona i Zakona o zemljišnim knjigama, imajući u vidu kogentnu odredbu o uvjetima za brisanje zabilježbe spora. Međutim, žalitelju preostaje obraćanje zemljišno-knjižnom sudu sa zahtjevom za brisanje zabilježbi, ukoliko su predmetne parnice pravomoćno okončane.*

Visoki trgovačkog suda Republike Hrvatske u svom Rješenju Poslovni broj: PŽ-1529/2024-2 od dana 21.05.2024.god. navodi:

*4. Stečajni vjerovnik je podnio žalbu protiv dijela rješenja kojim je njegov prijedlog za brisanje upisa pod brojem Z-6227/2016 i Z-20589/2016 odbačen. U žalbi u bitnom iznosi da sud koji provodi prisilnu prodaju nekretnine, a nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i polaganja kupovnine, mora po službenoj dužnosti donijeti odluku o brisanju prava i tereta koja prestaju njezinom prodajom, a sukladno članku 108. stavku 1. Ovršnog zakona. Ukazuje na to da jedino sud koji provodi prisilnu prodaju nekretnine može odlučiti o brisanju tih prava i tereta, kao i da o tome mora odlučiti bez prijedloga kupca, a iz razloga što bi se*

*moglo dogoditi da neka prava zaostanu upisana i nakon prisilne prodaje, čime bi se izgubio smisao dražbe i prisilne prodaje.*

*8. Naime, predmet ovog postupka je zahtjev razlučnog vjerovnika za brisanje upisa zabilježbi spora Z-6227/2016 i Z-20589/2016 na prodanoj nekretnini, a koje ne predstavlja konačnu odluku glede uređenja odnosa između stranaka pa se u konkretnom slučaju ne može prihvatiti prigovor pravomoćno presuđene stvari.*

**10. Međutim, zabilježbu spora nije moguće brisati na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi u smislu odredbe članka 108. stavka 1. Ovršnog zakona. Sukladno odredbi članka 86. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama** („Narodne novine“ broj: 63/19, 128/22 i 155/23; dalje: ZZK), zabilježba spora je upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnoga prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava. Zabilježba spora briše se po prijedlogu predlagatelja ili po službenoj dužnosti nakon isteka roka od deset godina od trenutka kad je bila dopuštena (članci 88. i 89. ZZK-a). Prema tome, navedene odredbe nisu primjenjive u postupku prodaje nekretnina stečajnog dužnika.

Prema stajalištu koje je zauzeo Visoki trgovački sud Republike Hrvatske svojim odlukama iz travnja i svibnja 2024 godine, zabilježba spora se ne može brisati temeljem pravomoćnog rješenja o dosudi osim:

- a) Po prijedlogu predlagatelja, ukoliko je parnični postupak koji je zabilježen u zemljišnim knjigama zabilježbom spora pravomoćno okončan i/ili tužba povučena.
- b) Ako je prošlo više od 10 godina od dana kada je zabilježba spora zabilježena u zemljišnim knjigama.

Zabilježba spora zaprimljena 27 lipnja 2024 godine pod brojem Z-27213/2024 odnosi se na zabilježbu tužbe pod poslovnim brojem P-110/2024, koja se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu u pravnoj stvari tužitelja Hrvatski Telekom d.d., OIB: 81793146560, Radnička cesta 21, Zagreb, kojeg zastupa punomoćnik Ivo Smrké; i HP - Hrvatska pošta d.d., OIB: 87311810356, Poštanska ulica 9, Velika Gorica protiv tuženika ŠOLTA HT dioničko društvo u stečaju, OIB:44579304568, Šetalište Marulića 1, Nečujam.

Uvidom u sustav e-predmeta za spis P-110/2024 :

<https://e-predmet.pravosudje.hr/?sud=114&upisnik=P&predmet=110&godina=2024> vidljivo je da je prvo ročište u ovoj pravnoj stvari zakazano za dan 16 listopada 2024 godine, te parnični spis nije pravomoćno okončan, prema tome nije ispunjen jedan od razloga za brisanje zabilježbe spora.

Uvidom u vlasnički list za zemljišno knjižni izvadak Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, KO Grohote, ZK uložak 2155 vidljivo je da bi zabilježba spora pod brojem Z-27213/2024 bila podnesena 27 lipnja 2024, dakle nije prošao rok od 10 godina od podnošenja zabilježbe spora, pa zbog toga nije ispunjen drugi razlog za brisanje zabilježbe spora.

## ZAKLJUČAK

Rješenje o dosudi nekretnine prodane u stečajnom postupku pred Trgovačkim sudom ne briše zabilježbe sporova na nekretnini obuhvaćenoj Rješenjem o dosudi, osim ako spor zabilježen u zemljišnim knjigama nije pravomoćno okončan, odnosno ako je od trenutka kad je zabilježba bila dopuštena u zemljišnim knjigama istekao rok od deset godina.

**Dakle, u ovom slučaju zabilježba spora pod brojem Z-27213/2024 neće biti izbrisana temeljem donesenog Rješenja o dosudi.**

Za KRKA & KRKA Odvjetničko društvo d.o.o.  
Ante Vujčić, odvjetnik