



Daniela Kovač &lt;daniela.kovac74@gmail.com&gt;

**sudska praksa\_stečajni postupak St-907/2016 ŠOLTA HT d.d. u stečaju**

Broj poruka: 6

Marija Marinović &lt;marijam654@gmail.com&gt;

2. srpnja 2024. u 16:57

Prima: daniela.kovac74@gmail.com

Cc: marinovic.miljenko@gmail.com

Poštovana stečajna upraviteljice,

nastavno na prethodni dogovor,

u privitku dostavljamo sudske presude i sentence viših sudova vezano za brisanje zabilježbe spora koja je podnesena prije dosude, a nakon zaključka o prodaji nekretnine.

Smatramo da treba uzeti u obzir pravno shvaćanje zauzeto na sastanku Predsjednika svih građanskih odjela županijskih sudova sa sucima **Građanskog odjela Vrhovnog suda RH održanom 11. ožujka 2022.**, a prema kojemu rješenjem o dosudi nekretnine prodane u ovršnom postupku ne treba odrediti brisanje zabilježbe spora upisane u zemljišnoj knjizi s ranijim prvenstvenim redom u odnosu na zabilježbu ovrhe. **Argumentum a contrario**, rješenjem o dosudi nekretnine prodane u ovršnom postupku treba odrediti brisanje zabilježbe spora upisane u zemljišnoj knjizi s kasnijim prvenstvenim redom u odnosu na zabilježbu ovrhe.

**Sukladno članku 247. stavku 1. Stečajnog zakona, nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.**

Nadalje, stav je viših sudova da u slučaju kada dođe do dosude, javni je interes da stjecatelj dobije nekretninu u vlasništvo slobodnu od osoba i stvari. S tim u vezi valja reći da je odredba čl. 89. st 2. Zakona o zemljišnim knjigama kojom je propisano da će se nakon zabilježbe dosude moći prava steći daljnjim upisima protiv dosadašnjeg vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak, **lex specialis u odnosu na odredbu čl. 81. st. 2. ZZK kojom je propisano da zabilježba spora ima učinak da pravomoćna presuda donesena povodom tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava pošto je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu.**

Naime, zabilježba ne znači i ne može značiti stjecanje ikakvih prava, već je u funkciji stvaranja pretpostavki da se neka prava mogu steći pod određenim uvjetima. Zato u situaciji kada dođe do dosude, **radi se o negativnom uvjetu koji onemogućava stjecanje, pa i ono čiji je preduvjet u zabilježbi. Dakle, dok je rješenje o dosudi na snazi, ono onemogućava učinak zabilježbe tužbe, pa ju stoga temeljem odredbe čl. 108. st. 1. OZ u vezi s odredbom čl. 89. st. 2. ZZK valja brisati.**

Molimo da se javite povratno kada budete imali konačno stajalište. Ja sam informirala kupca o našem razgovoru i kupac ima čvrsti stav da smo kao najbolji ponuditelji stekli pravo steći nekretninu, slobodnu od pretenzija trećih osoba, pa tako i zabilježbe spora. Ovo stajalište su nam potvrdili odvjetnici s kojima smo se konzultirali te nećemo ustručavati, po potrebi, pokrenuti odgovarajuće sudske postupke, kako bi zaštitili svoje pravo koje smo stekli kao najbolji ponuditelji.

Unaprijed se zahvaljujemo.

S poštovanjem,

Broj priloga: 7

 Gž Ovr 1076\_2022-2.pdf  
49K Gž Ovr 68\_2023-3.pdf  
168K

Gž Ovr 1076:2022-2.pdf

-  **Gž Zk 279:2019-2.pdf**  
109K
-  **Gž Ovr 434:2022-2.pdf**  
344K
-  **Zaključak sa sastanka Građanskog odjela VSRH-a od 11. ožujka 2022..pdf**  
31K
-  **Sentenca Gž Ovr 1087\_2021-2.pdf**  
34K

---

Daniela Kovač <daniela.kovac74@gmail.com>  
Prima: Ante Vujcic mobile <vujcic.mobile@gmail.com>

3. srpnja 2024. u 11:32

[Citirani tekst je skriven]

---

**Broj priloga: 7**

-  **Gž Ovr 1076\_2022-2.pdf**  
49K
-  **Gž Ovr 68\_2023-3.pdf**  
168K
-  **Gž Ovr 1076:2022-2.pdf**  
127K
-  **Gž Zk 279:2019-2.pdf**  
109K
-  **Gž Ovr 434:2022-2.pdf**  
344K
-  **Zaključak sa sastanka Građanskog odjela VSRH-a od 11. ožujka 2022..pdf**  
31K
-  **Sentenca Gž Ovr 1087\_2021-2.pdf**  
34K

---

Daniela Kovač <daniela.kovac74@gmail.com>  
Prima: Marija Marinović <marijam654@gmail.com>

11. srpnja 2024. u 11:07




Poštovana,

pregledala sam sudsku praksu koju ste dostavili i konzultirala sam se s odvjetnikom Vujčićem. Rješenjem o dosudi brisati će se razlučno pravo ali ne i zabilježba spora. U prilogu dostavljam pravno mišljenje vezano za ovaj slučaj i sudsku praksu iz koje je vidljivo da se rješenjem o dosudi ne može brisati zabilježba spora osim ako je sudski postupak pravomoćno okončan ili je proteklo više od 10 godina od kad je stavljena zabilježba. Niko ne spori da ste vi najbolji ponuditelj. Sutkinja vam može donijeti rješenje o dosudi ali morate znati da vam neće biti brisana zabilježba spora. Ovdje se radi o prodaji u stečajnom postupku po čl. 247. Stečajnog zakona, a ne o prodaji u ovršnom postupku na koji se odnosi sudska praksa koju ste dostavili.

[Citirani tekst je skriven]

---

**Broj priloga: 3**

-  **pravno mišljenje šolta ht tekst mišljenja final (2).pdf**  
390K
-  **Prilog St-158\_2017-265-1 - VTS - Rješenje - odbijena žalba kao neosnovana - potvrđeno rješenje 1.st. (1).pdf**  
347K
-  **Prilog St-159\_2014-1428-1 - Pž-1527\_2024-2-1 (1).pdf**  
366K



Prima: Daniela Kovač <daniela.kovac74@gmail.com>

Poštovana stečajna upraviteljice,

Zahvaljujemo se na dostavljenom Pravnom mišljenju te na sudskoj praksi Visokog Trgovačkog suda. Upoznati smo s tom praksom, kao i da su oba odvjetnika (Odvjetnik Žuro i Odvjetnik Krželj) podnijeli Prijedloge za dopuštenje revizije.

Dostavljeno pravno mišljenje se temelji isključivo na stajalištu Visokog trgovačkog suda u predmetima pred Trgovačkim sudom u Splitu u kojima sud nakon zabilježbe dosude nije brisao zabilježbe spora, te odvjetnik Vujčić nije ušao u dublju pravnu analizu predmetnog pitanja.

Međutim, iako su predmeti na koje se odnose odluke VTS slični jer se radi o prodaji nekretnine u stečajnom postupku na kojima postoji razlužno pravo, ipak nisu iste. Razlikuju se najviše po tome što je u konkretnom slučaju sporna zabilježba spora podnesena, ne samo NAKON zabilježbe prodaje predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama, već i NAKON ODRŽANE ELEKTRONSKE DRAŽBE.

Takav ishod otvara brojne nelogičnosti i pitanja o kojima nam niste dostavili pravno mišljenje, počevši od toga

- da je **vrijednost predmetne nekretnine utvrđena BEZ zabilježbe spora**, a kupac bi je trebao platiti po punoj cijeni sa zabilježbom spora ?!
- da ponuditelji nisu pristali, u trenutku plaćanja jamčevine, natjecati se za kupnju nekretnine koja će biti **naknadno opterećena zabilježbom spora, a koju Sud neće brisati**, odnosno
- da je u zaključku o prodaji navedeno da će Sud rješenjem o dosudi brisati sva prava i terete predmetne nekretnine te da su **ponuditelji trebali biti upozoreni PRIJE plaćanja jamčevine i natjecanja na elektronskoj držabi da se eventualne zabilježbe sporova neće brisati**,
- da Sud želi prodati nekretnine sa zabilježbom spora, **bez ikakve odgovornosti i zaštite kupca**, i najvažnije pitanje,
- ako kupac kupi nekretninu sa zabilježbom spora i treće osobe naknadno uspiju u parnici i uknjiže se kao vlasnici na predmetnoj nekretnini, **tko će odgovarati kupcu za štetu?** Naime Stečajni zakon člankom 148. predviđa zaštitu izlučnih vjerovnika odnosno naknadu za izučna prava ali nijedan zakon ne predviđa situaciju da kupac nekretnine u stečajnom postupku ostane bez iste zbog zaostale (odnosno namjerno ostavljene) zabilježbe spora.

Odvjetnik Vujčić u svom mišljenju navodi da se naša dostavljena praksa ne može primijeniti u konkretnom slučaju jer je ona donesena u ovršnom postupku a da je ovo stečajni postupak, bez pravnog obrazloženja, iako se sam poziva na odredbu članka 147.st.1. Stečajnog zakona iz koje proizlazi da se *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.*

Ako sam zakon predviđa u stečajnom postupku odgovarajući primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, zašto se onda mišljenje i pravna logika ovršnog suda vezano za meritum ovog pravnog pitanja, ne bi mogla primijeniti?! Smatramo da to nije ispravan stav, a prilog tome govori i pravno mišljenje prof.Hrvoja Kačera o istom pravnom pitanju (brisanje zabilježbe spora u stečajnom postupku), koje je navedeno niže kako slijedi:

**Prof Hrvoje Kačer:**

"U praksi se često sudaraju zakonske odredbe i sudske odluke, odnosno praksa sudova različite vrste. U ovom slučaju s jedne strane redovni sud opće nadležnosti i unutar njega zemljišnoknjižni odjel, a s druge strane **stečajni sud kod prodaje nekretnine na javnoj dražbi u stečaju** (moguće je da dražbu oglaš i provede



Tako je na javnoj dražbi došlo do prodaje nekretnine na kojoj je u zemljišnoj knjizi bila **upisana zabilježba spora.....**

**Čl. 81. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama** glasi: *'Zabilježba spora ima učinak da pravomoćna presuda donesena u povodu tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava pošto je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu. Isto vrijedi i kad je zabilježbom spora učinjeno vidljivim da se vodi postupak pred drugim nadležnim tijelom o čijem ishodu ovisi knjižno pravo.'*

Nije nikakva problem tumačiti citiranu zakonsku odredbu, tu je sve potpuno jasno. No, jasno je **samo ako se nije dogodilo nešto posebno, nešto za što važe druge odredbe koje su u tom slučaju specijalne i kao takve imaju prednost.** Upravo to se događa kod **situacije dosude**, dakle javne prodaje u kojoj ulogu prodavatelja praktično ima sud. To znači da se javni interes mijenja u usporedbi s onim prije te dosude. Kada dođe do dosude, taj javni interes je da stjecatelj dobije tu nekretninu u vlasništvo slobodnu od osoba i stvari.

Naime, kada bi bilo drukčije, nitko, baš nitko ne bi se ni javio na javnu dražbu, što bi ozbiljno ugrozilo institut javne dražbe. Baš radi toga u istom zakonu i **čl. 89. st. 2.** piše: **'Nakon zabilježbe dosude moći će se prava steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak.'** Citirana odredba svakako je ***lex specialis*** u odnosu na onu raniju i po tome ima prednost. Što se sadržaja tiče, dvojbi nema baš nikakvih. Naime, zabilježba ne znači i ne može značiti stjecanje bilo kakvih prava, ona je tek u funkciji stvaranja pretpostavki da se neka prava mogu steći pod određenim uvjetima. **Kada dođe do dosude, to je negativan uvjet, to je situacija koja onemogućava stjecanje, pa i ono čiji je preduvjet u zabilježbi. Formulacija 'moći će se steći samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak' ne ostavlja prostor za različita tumačenja. Dakle, rješenje o dosudi, dok je na snazi, onemogućava učinak zabilježbe i tu se nema što ni dodati ni oduzeti.**

Dodatno, još jedan ***lex specialis* (Ovršni zakon)** više nego jasno propisuje kako prava prestaju dosudom (osim nekih iznimki izrijekom propisanih zakonom), **a ako prava prestaju kako ne bi prestalo nešto što nije nikakvo pravo i što bi tek eventualno (da nema dosude) moglo dovesti do nekog prava.** U praksi sudovi katkad lutaju, ne toliko da bi tvrdili da zabilježbe ne treba brisati, ali tako da su ostale neizbrisane iako je upisano pravo vlasništva najpovoljnijeg ponuđača na javnoj dražbi kojemu je nekretnina dosuđena. Sigurni smo da već i to jako ugrožava prava stjecatelja jer je više nego jasno da mu banke neće odobriti nikakav kredit ako vlasnički list nije savršeno čist. Ako ste takvo što dogodi i kad se dogodi, **više je nego sigurno da stjecatelj trpi štetu zbog nezakonitog rada suda i to je u konačnici šteta za državu, ali i za pravnu sigurnost. Zato bi bilo poželjno jednom zauvijek otkloniti sve dvojbe i ustrojiti sudsku praksu koja će poštovati pravilno tumačenje pravnih normi.** "

**Izvor:** <https://lidermedia.hr/aktualno/zakon-je-nedvosmislen-zabiljezba-ne-cuva-vlasnistvo-od-ovrhe-123122>

Navodimo da se u cijelosti slažemo sa gore izloženim mišljenjem prof.Hrvoja Kačera, koji je bio jedan od većih pravnih stručnjaka na našem području.

Također, smatramo da bi bilo svrsishodno o ovoj "novoj praksi" informirati i javnost putem medija te ih upozoriti da nije najpametnije kupovati nekretnine u stečajnom postupku, jer sud ne štiti prava kupca.

S poštovanjem,

15. 07. 2024. 13:27

Gmail - sudska praksa\_stečajni postupak St-907/2016 ŠOLTA HT d.d. u stečaju

Marija Marinović

[Citirani tekst je skriven]

---

**Daniela Kovač** <daniela.kovac74@gmail.com>  
Prima: Ante Vujcic mobile <vujcic.mobile@gmail.com>

15. srpnja 2024. u 10:00

----- Forwarded message -----

Šalje: **Marija Marinović** <marijam654@gmail.com>

[Citirani tekst je skriven]

[Citirani tekst je skriven]

---

**Ante Vujčić** <vujcic.mobile@gmail.com>  
Prima: Daniela Kovač <daniela.kovac74@gmail.com>

15. srpnja 2024. u 10:04

Ja ostajem pri onome što sam napisao, oni ako misle da znaju bolje, neka tuže.

Lp

Ante

[Citirani tekst je skriven]