

JURE GRBAVAC

ODVJETNIK

Poljička cesta 20b, 21000 SPLIT; mob: 091 4499098, email: info@uredgrbavac.hr

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sukoišanska 6, Split

ZA VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

Broj predmeta: (Pž-1409/2022) (St-159/14-1072/1073/1065)

STEČAJNI DUŽNIK: ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju; OIB: 75237018400

PODNOŠITELJI: AD I Jure Grbavac iz Splita, Rooseveltova 36; OIB:62732061746;
AD II Adriatic Assets d.o.o. iz Zagreba, OIB: 18846383988
zastupano po Juri Grbavcu, odvjetniku;

REVIZIJA PODNOŠITELJA AD I i AD II

protiv rješenja VTS-a Pž-1409/2022 od dana 11.04.2022.

kojim se odbijaju njihove žalbe na rješenja St-159/14-1072, St-159/14/1073 i St-159/14/-1065

Ovu reviziju Podnositelj ad I, Jure Grbavac, podnosi osobno u svoje ime, kao i u ime Podnositelja ad II, Adriatic Assets d.o.o.-a (dalje u tekstu: Podnositelj ad II ili A.A.) kojeg zastupa kao odvjetnik, čiji je ujedno i jedini pravni slijednik u pogledu nekretnina na koje se posredno odnosi meritum dopuštenog pravnog pitanja (kako je to pojašnjeno u samom prijedlogu za dopuštenje revizije).

Premda su ovdje podnijeli tri prijedloga za reviziju (jer su pobijanom odlukom VTS-a, posl.br. Pž-1409/2022 odbijene tri žalbe podnositelja), s obzirom na činjenicu da je o svim tim prijedlozima VSRH odlučio jednim rješenjem, podnositelji sublimiraju svoje navode i podnose (ekonomičnosti i konciznosti radi) zajedničku reviziju.

I/ Dana 20. veljače 2024. tužitelj je zaprimio rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske pod brojem Revd-3605/2023 od 4. siječnja 2024. kojim mu se dopušta podnošenje ove revizije u pogledu sljedećeg pravnog pitanja:

- „Predstavlja li zabilježba spora, u smislu članka 108. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12 do 73/17; dalje: OZ), pravo i teret na nekretnini koji prestaje njezinom prodajom na javnoj dražbi (u stečajnom ili ovršnom postupku) i treba li sud rješenjem o dosudi u smislu članka 128. OZ odrediti brisanje svih zabilježbi sporova ako su one u zemljišnoj knjizi za predmetnu nekretninu po proenstvenom redu upisane nakon razlučnog (založnog) prava koje je realizirano tom prodajom i nakon zabilježbe ovrhe i stečaja te derogira li odredba čl. 89. st.

1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19; dalje: ZZK) o zabilježbi dosude odredbu o zabilježbi spora iz čl. 81. st. 2. ZZK?”

DOKAZ: uvid u spis i rješenje; potvrda o primitku;

U nastavku se elaborira zbog čega je predmetno pitanje važno za odluku u ovome konkretnom sporu, povezujući to s dosadašnjom sudskom praksom, te ujedno opisuje činjenični supstrat događaja koji su prethodili ovoj proceduri jer su iznimno bitni za razumijevanje same biti pitanja.

II/ ČINJENIČNI SUPSTRAT I PRETHODNI POSTUPAK

Hypo banka d.d. još je od 2004. godine imala upisana založna prava/hipoteke na cijeloj zgradi u vlasništvu Atrium Spalatum d.o.o., u gradu Splitu, pa tako i na tri poslovna prostora koja su prodana Podnositelju ad II na javnoj dražbi koja je prethodila ovoj proceduri. Ta založna prava bila su upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, za k.o. Split, pod brojevima: Z-7854/04; Z-7506/07; Z-7508/07.

Kako založni dužnik, Atrium Spalatum d.o.o. nije ispunjavao svoje obveze prema vjerovnicima, oni su 2014.g. pokrenuli ovršni postupak kako bi realizirali svoje založno pravo i naplatili se prodajom opisanih nekretnina na javnoj dražbi. Ta ovrha bila je zabilježena u zemljišnim knjigama pod brojem Z-586/15.

DOKAZ: Internetski povijesni Izvadak; po potrebi pribava cjelovitog od suda;

2017. godine opisana založna prava ustupljena su Podnositelju ad II, Adriatic Assetu d.o.o., koji prijelaz je u zemljišnim knjigama evidentiran pod brojem Z-3130/2017. Vrlo je važno napomenuti da u trenutku stjecanja predmetnih založnih prava od strane Podnositelja Ad II, **u zemljišnim knjigama nisu postojale nikakve zabilježbe koje bi na bilo koji način umanjivale to njegovo pravo.**

Uskoro se nad ovršenikom, Atrium Spalatumom d.o.o. otvara stečajni postupak (St-159/14) pa se cijeli predmet ustupa Trgovačkom sudu u Splitu, koji nastavlja provoditi postupak unovčenja imovine, sve to sukladno odredbama Ovršnog Zakona, a na temelju članka 247. Stečajnog zakona (Narodne novine 17/15, 104/17). No, greškom suda, zabilježba ovrhe se briše, a zabilježba stečaja se u zemljišnu knjigu upisuje tek pet godina nakon njegovog otvaranja, dakle 2019.g. i to pod brojem Z-1549/2019.

2018. i 2020. godine treće osobe pokreću parnične postupke protiv prvotnog nositelja založnog prava, zahtijevajući upis zabilježbe tih sporova u zemljišnoj knjizi. Te zabilježbe upisane su pod brojevima **Z-45986/18 i Z-9615/2020**, ali ne na sve nekretnine koje su prodane na javnoj dražbi i po tome se njihova pravna sudbina donekle razlikuje, (kako će se to naknado pojasniti).

Iznimno je bitno ponoviti kako je i izvorno založno pravo, ali i njegov ustup Podnositelju ad II, upisano u zemljišne knjige po prvenstvenom redu značajno prije nego opisane zabilježbe sporova, ali i kako je zabilježba stečaja upisana prije zabilježbe spora Z-9615/2020.

U nastavku procedure unovčenja nekretnina ovršenika/stečajnog dužnika, Podnositelj ad II, razlučni vjerovnik A.A. je kao kupac na elektroničkoj javnoj dražbi, na osnovi članka 247. Stečajnog zakona, a temeljem uvodno opisanog razlučnog (založnog) prava, ishodio rješenje o dosudi u smislu članka 103. i 108. Ovršnog zakona, odnosno postao vlasnik tih nekretnina, te ih potom prodao ovdje Podnositelju ad I.

Nakon pravomoćnosti tog rješenja o dosudi na osnovu kojeg je Podnositelj ad II, A.A. stekao predmetne nekretnine, stečajni sud je temeljem članka 126. Ovršnog zakona donio „dopunska“ rješenje o dosudi i to:

- a) rješenje St-159/2014-**1065** od 10. ožujka 2022.g.
- b) rješenje St-159/2014-**1073** od 14. ožujka 2022.g.
- c) rješenje St-159/2014-**1072** od 14. ožujka 2022.g.

Tim rješenjima sud je u točki I odredio koja se prava i tereti brišu s predmetnih nekretnina iz zemljišne knjige. Međutim, točkom II istih rješenja odredio je da se **ne** brišu zabilježbe sporova jer po njemu za to nema uvjeta, obrazlažući identično u sva tri rješenja, npr. St-159/14-1073:

„9. Međutim, zabilježba spora je prema odredbi članka 86. ZZK-a upis koji ima učinak da pravomoćna presuda djeluje i protiv osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao ZK sudu ... radi čega je sud odbio prijedlog novog kupca, ... za brisanje“

Protiv opisanih rješenja podnositelji su podnijeli žalbe utemeljene na istoj pravnoj i činjeničnoj argumentaciji (koja je bila identična onoj iz prijedloga za dopuštenje revizije), ali je Visoki trgovački sud pobijanom odlukom Pž-1409/2022 odbio žalbe, obrazlažući jednako kao i niži sud.

Pritom se VTS uopće nije osvrnuo na razloge žalbi podnositelja, čime su povrijeđena njihova osnovna ustavna prava (na pristup sudu, žalbu i obrazloženu odluku tj. pravično suđenje itd.), ali i posljedično pravo na nepovredivost vlasništva.

Podnositelji su naime, predmetnu nekretninu stekli na sudskoj, javnoj dražbi, legitimno očekujući da je takvo stjecanje najsigurnije, te da sama činjenica da sud „prodaje“ nekretninu znači dodatnu garanciju, tim više što ovdje osnova stjecanja nije sama uknjižba u zemljišne knjige već sudska odluka!

Stav iz pobijanih odluka kosi se argumentu zdravog razuma, ali i nema nikakve pravne osnove, što potvrđuju brojne odluke sudske praseke.

III/ PRAVNI MERITUM - UKRATKO;

Dakle, premda je razlučno/založno pravo (koje se realiziralo prodajom na javnoj dražbi) podnositelja bilo upisano u zemljišne knjige **PRIJE navedenih zabilježbi sporova**, dapače premda su **PRIJE** tih zabilježbi u zemljišne knjige bile upisane i **zabilježba stečaja, ali i zabilježba ovrhe** – sud je predmetnim rješenjima odbio brisati zabilježbe sporova koje se odnose upravo na upisano razlučno/založno pravo, pod obrazloženjem prema kojem: „Ovršni zakon ne propisuje da se zabilježbe sporova brišu.“

Da paradoks bude veći sud je pritom, istim rješenjima odredio da se briše razlučno/založno pravo **u odnosu na koje su zabilježbe sporova i bile upisane** (zabilježbe sporova odnose se na tužbe radi utvrđenja ništetnosti ugovora iz kojeg proizlazi založno pravo)!

S obzirom da su opisana rješenja u međuvremenu provedena, došlo je do pravno neodržive situacije da **u zemljišnoj knjizi ostaje upisana zabilježba spora na knjižnom pravu (založnom) koje je brisano tj. više ne postoji**, a notorno je da se svaka zabilježba pa tako i zabilježba spora, mora odnositi na neko knjižno pravo jer sukladno članku 86. st.1. ZZK: „zabilježba spora je upis kojim se čini vidljivim **da se glede knjižnoga prava vodi pred sudom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava.**“.

Podnositelj ad I je probao izbrisati predmetne zabilježbe izravnim prijedlogom ZK sudu, ali je to ovaj odbio pod obrazloženjem da je naložiti brisanje zabilježbe spora ovlašten samo sud koji provodi stečaj/ovrhu što upravo i proizlazi iz odredbe članka 126. OZ-a.

DOKAZ: rješenje ZK suda;

Osim toga, Ovršnim zakonom je izričito propisano koja se prava i tereti prilikom dosude NE brišu (članak 86. i 87. OZ-a), **a među njima nema zabilježbe spora** – što je i logično jer ona nije ni pravo ni teret već samo pretpostavka za eventualno buduće stjecanje prava pa ne postoji niti jedan opravdan razlog zbog čega bi ista i dalje teretila nekretninu kupca koji je istu stekao na JAVNOJ dražbi – dakle **temeljem sudske odluke** (ne ZK upisa!).

Upravo činjenica da je ovdje riječ o stjecanju temeljem sudske odluke (jednako tako i VSRH u odluci: Rev-747/2009) dodatan je razlog zbog kojeg zabilježbe upisane u zemljišnu knjigu ne bi smjele imati nikakvog utjecaja na stečeno pravo kupca (osim onih za koja je izričito propisano da se ne brišu).

Sud pak sporni dio odluka „pravda“ odredbama članaka 86. stavka 2. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje u tekstu: ZZK), zanemarujući pritom ne samo sve do sada navedeno već i činjenicu da su te odredbe člankom 96. stavka 1. i 2. ZZK, ali i odredbama Ovršnog zakona **derogirane**, **te da se ovdje volja zakonodavca ima tumačiti upravo u**

duhu ovršnog, a ne zemljišnoknjižnog prava, a na kraju krajeva tako propisuje i članak 336. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima:

„(2) Pravo na namirenje zalogom osigurane tražbine iz vrijednosti zaloga ostvaruje založni vjerovnik putem suda, a po pravilima određenim u ovom Zakonu i na način određen propisima o ovrsi novčanih tražbina...”.

Podnositelji smatraju da je pobijani stav neosnovan i oboriv iz višestrukih, međusobno nezavisnih i različitih pravnih osnova, od kojih je, dakle, svaka sama za sebe dostatna da prouzroči brisanje predmetnih zabilježbi sporova. O tome su podnositelji već kratko elaborirali u ovoj točki revizije te u svojim prijedlozima za dopuštenje revizije, a sada u nastavku konkretnije i opširnije obrazlažu kako slijedi.

IV/ POSEBNE I MEĐUSOBNO NEZAVISNE PRAVNE OSNOVE REVIZIJE;

a.) Založno pravo Podnositelja ad II, (ali i njegova prednika) upisano je u zemljišnu knjigu prije zabilježbe spora koja se na njega odnosi, a u međuvremenu je silom zakona prestalo, pa se ta zabilježba MORA brisati;

Podnositelji su (točnije njihovi prednici) svoj prvenstveni red namirenja na predmetnoj nekretnini **osigurali upisom založnog prava koje je proknjiženo (2004. i 2007. godine) prije spornih zabilježbi sporova i prije svih drugih upisa u zemljišnoj knjizi.** Nakon toga je 2015.g. upisana zabilježba ovrhe (Z-586/15), pa zabilježba stečaja (Z-1549/19), a tek potom su 2018. (Z-45986/2018) i 2020. (Z-9615/2020) godine zabilježeni sporovi (koje sud odbija brisati) u pogledu tog istog založnog prava.

Stoga se predmetne zabilježbe sporova moraju brisati već samo temeljem činjenice da je **založno pravo bilo upisano u zemljišne knjige prije njih**, a donošenjem rješenja o dosudi to je založno pravo samo „realizirano“. Osim toga, dosudom je isto to založno pravo prestalo SILOM ZAKONA odnosno temeljem odredbe članka 86. OZ-a:

„Založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu ...“.

Stoga, u ovom konkretnom slučaju ne mogu opstati upisane zabilježbe spora u pogledu knjižnog prava koje više ex lege ne postoji! Ono je prestalo pravomoćnošću rješenja o dosudi, pa više **ne postoji ni pravni interes** za zabilježbu spora.

Da se nakon rješenja o dosudi brišu svi upisi iz zemljišne knjige provedeni nakon upisa založnog prava potvrđuje i **Županijski sud Pula u odluci: Ovr-16/2020**, također objavljenoj na službenim stranicama VSRH-a:

„Tražbina za koju je u zemljišnoj knjizi upisana zabilježba spora se stoga nikako ne bi mogla namiriti u ovršnom postupku, a ako je ta tražbina zahtjev za utvrđenje prava vlasništva nekretnine ne bi se mogla ostvariti ni prema kupcu jer bi nekretnina bila prodana u ovršnom postupku radi namirenja tražbine založnog vjerovnika i u slučaju da je tužitelj u sporu u međuvremenu bio upisan kao vlasnik budući da je založno pravo upisano prije zabilježbe spora.“

Kada upis založnog prava ne bi „neutralizirao“ nakon njega u ZK upisane zabilježbe sporova (i druge upise), spriječilo bi se, odnosno otežalo ostvarenje njegove fundamentalne svrhe – namirenje založnog vjerovnika, jer bi se potencijalne kupce na javnim dražbama „odbijalo“ od kupnje ili bi se pak umanjivala objektivna vrijednost predmeta zaloga. Jer svrha založnog prava jest da omogući „nesmetano“ namirenje svome nositelju. Bilo kakvi upisi koji bi sprječavali to namirenje, onemogućavali bi svrhu založnog prava.

Čak ni promjena vlasništva ne sprječava založnog dužnika da se naplati od založene stvari, pa ne bi trebala ni zabilježba spora, a eventualni stav suda prema kojem zabilježba spora ostaje upisana na nekretnini i nakon njene prisilne prodaje na javnoj dražbi – suštinski odvraća kupce, što onemogućava založnog vjerovnika u naplati. Stoga zabilježbe sporova i slične upise, nakon realizacije založnog prava, a to upravo jest prodaja na javnoj dražbi, treba brisati.

b.) Zabilježba stečaja (i zabilježba ovrhe) bila je upisana prije jedne od zabilježbi sporova koju sud odbija brisati.

Ništa manje važan argument u ovom konkretnom slučaju nije činjenica da je prije odnosno ispred zabilježbe spora (Z-9615/2020) za koju sud pobijanim rješenjem određuje da se neće brisati, bila upisana zabilježba stečaja (Z-1549/2019), kao ni činjenica da je cijeli ovaj postupak započeo ovrhom i posljedičnim upisom zabilježbe ovrhe (Z-586/15) koja je brisana nakon što je ovršni postupak, zbog otvaranja stečajnog postupka – obustavljen, a stečajni sud je propustio opetovano upisati istu, kao što je kasnio pet godina s upisom zabilježbe stečaja (!).

DOKAZ: uvid u spis predmeta; povijesni i aktivni ZK izvaci za nekretninu;

Posebno je bitno i specifično pitanje u odnosu na zabilježbu stečaja jer o učincima iste u pravnoj teoriji i sudskoj praksi gotovo da nema stavova, a po mišljenju podnositelja ona „neutralizira“ sve kasnije upisane zabilježbe sporova jednako kao i zabilježba ovrhe.

U ovom konkretnom slučaju, tri rješenja koja su se pobijala žalbama i iz kojih je nastala ova objedinjena revizija, različita su međusobno po zabilježbi stečaja, koja je negdje upisana prije zabilježbi sporova, negdje između njih, ali je, ponavlja se, svima njima zajedničko da je založno pravo upisano prije svih drugi upisa.

c.) zabilježba spora, u smislu članka 108. OZ-a predstavlja „pravo i teret na nekretnini koji prestaje njezinom prodajom“.

Upravo u smislu svega prethodno navedenog treba tumačiti odredbe zemljišnoknjižnog i ovršnog prava, naročito članak 108. Ovršnog Zakona koji propisuje:

„(1) U rješenju o dosudi nekretnine sud će odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.“

U ovom konkretnom slučaju sud je, propuštajući brisati zabilježbu spora upisanu u ZK **nakon** založnog prava, zanemario i odredbe OZ-a i ZZK-a koje ukazuju da je takav pravni pristup pogrešan. Da se članak 108. OZ-a kada nalaže brisanje svih prava i tereta koji prestaju dosudom odnosi i na zabilježbu spora, ukazuje i odluka Ž.S. Pula od dana 27.01.2020.g. GŽ Ovr-16/2020:

*„Ovaj drugostupanjski sud stoga ocjenjuje kako su ostvareni uvjeti za brisanje upisa zabilježbe spora **jer se ne radi o pravu ili teretu koji ostaje na nekretnini i poslije prodaje nekretnine kupcu** (članak 82. OZ/96) pa nema zapreke da se na temelju odredbe članka 119. OZ/96 odredi brisanje zabilježbe spora.“*

Nadalje, OZ-om je izričito propisano koja se prava i tereti prilikom dosude NE brišu (članak 86. i 87. OZ-a), a među njima **nema** zabilježbe spora – što je i logično jer ona nije ni pravo ni teret već samo pretpostavka za eventualno buduće stjecanje prava pa ne postoji niti jedan opravdan razlog zbog čega bi ista i dalje teretila nekretninu kupca koji je istu stekao na JAVNOJ dražbi – dakle **temeljem sudske odluke** (ne ZK upisa!).

Prilikom donošenja odluke u ovoj pravnoj stvari mora se imati na umu institut stjecanja na javnoj dražbi. Dakle, posredstvom državnog aparata, u ovom slučaju suda, nekretnina se nudi na prodaju svim zainteresiranim, koji pošteno uplaćuju cijenu i imaju LEGITIMNA očekivanja da su tu nekretninu stekli bez takvih tereta koji bi mogli značajno „opteretiti“ njihovo vlasništvo. Suprotno tumačenje označavalo bi povredu ustavnih prava stjecatelja nekretnina.

Zabilježbama sporova se vrlo lako manipulira (uostalom kao što je ovdje slučaj), a one drastično „opterećuju“ vlasništvo jer gotovo nitko na tržištu neće kupiti nekretninu sa zabilježbom spora imajući na umu koliko sporovi traju i koje sve posljedice mogu imati.

U prilog svemu navedenom govori i odredba čl. 122. st. 2 OZ-a koja propisuje da se: „*tražbina za koju je u zemljišnoj knjizi upisana zabilježba spora radi brisanja založnoga prava ili zabilježba o drugom sporu namiruje na način na koji se namiruje tražbina uz raskidni uvjet.*“

Iz toga proizlazi da bi se, u slučaju da sud u predmetnim sporovima (koji su zabilježeni u ZK) i naloži brisanje založnih prava, i dalje štitilo pravo kupca **jer se ista presuda na njega ne bi odnosila nego isključivo na založnog vjerovnika**. U tom slučaju ukoliko bi nastupio prestanak učinka pravnog posla – sporazuma o zasnivanju založnog prava –razlučni vjerovnik bi morao položiti kupovninu u stečajnu masu, dok bi kupčevo pravo vlasništva ostalo neupitno. Zato zabilježba spora u ovom slučaju nema ni svrhe!

Postoji još čitav niz odredbi OZ- koje štite prava kupca i na taj način najbolje ukazuju na stvarnu namjeru zakonodavca - kao što je odredba-članka 110. OZ-a koja štiti pravo vlasništva kupca do te mjere da propisuje kako čak ni **ukidanje ili preinaka rješenja o ovrsi poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine ne utječe na pravo vlasništva kupca stečenog na javnoj dražbi**. Prevedeno na ovaj slučaj, da tužitelj koji je zabilježio spor u ovom slučaju čak i uspije u tom sporu – to ne utječe na prava kupca!

Niži sudovi pak pobijane odluke „pravdaju“ odredbama članaka 86. stavka 2. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje u tekstu: ZZK), zanemarujući pritom ne samo sve do sada navedeno već i činjenicu da su te odredbe člankom 96. stavka 1. i 2. ZZK (prije čl. 89.), ali i odredbama OZ-a derogirane, te da se volja zakonodavca ima tumačiti upravo u duhu ovršnog, a ne zemljišnoknjižnog prava, što se dodatno argumentira u slijedećoj točki.

d.) Ovršni Zakon je u ovakvim slučajevima *lex specialis* u odnosu na odredbe ZZK, a osim toga same odredbe ZZK o zabilježbi dosude proizvode učinak brisanja zabilježbe spora, pri čemu su odredbe čl. 89. ZZK (danas: članak 96. ZZK) „*lex specialis*“ u odnosu na odredbe članka 81. st.2. ZZK (danas: članka 86. st.2.)

Apsurdan je stav iz pobijane odluke prema kojem odredbe zemljišnoknjižnog prava derogiraju odredbe ovršnog zakona, pored činjenice da je ovdje riječ o stjecanju prava vlasništva na javnoj dražbi upravo temeljem odredbi Ovršnog Zakona, koji pritom uređuje i postupanje zemljišnoknjižnog suda, pa tako primjerice članak 108. propisuje brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom.

Dakle, Ovršni zakon izričito propisuje da se brišu sva prava i tereti osim onih izričito isključenih odredbama 86. i 87. OZ-a, a osim toga OZ je LEX SPECIALIS u odnosu na drugačije odredbe ZZK (s obzirom da regulira za stjecanje na javnoj dražbi i upis takvog stjecanja u zemljišnu knjigu).

Osim toga članak 89/1 ZZK (danas 96/2) propisuje da se NAKON zabilježbe dosude ne mogu vršiti daljnji upisi u **odnosu na dosadašnjeg** vlasnika: „*Nakon zabilježbe dosude prava će se moći steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak.*“.

To znači da se ne mogu provesti niti upisi koji su posljedica eventualnih zabilježbi sporova koje su bile upisane prije zabilježbe dosude jer bi tu bila riječ o upisima „*protiv dosadašnjeg vlasnika*“, a koji su **provedeni** „*nakon zabilježbe dosude*“??

Dakle, citiranom odredbom ZZK propisano je da će se nakon zabilježbe dosude moći prava steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika **samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak**, slijedom čega, čak i upis koji je prouzročen zabilježbom spora koja je bila UPISANA prije zabilježbe dosude – nije dopušten – jer bi **posljedica zabilježbe spora bio** upis proveden NAKON zabilježbe dosude u odnosu na dosadašnjeg vlasnika – a on je dopušten samo ako dosuda izgubi učinak. Stoga je stav podnositelja da u ovakvom slučaju odredbe koje uređuju zabilježbu dosude derogiraju one o zabilježbi spora. Takav stav izriče i odluka Ž.S.Varaždin (objavljena na mrežnim stranicama VSRH-a kao praksa) Zk-555-18:

„*Stoga je po ocjeni ovog suda ta odredba *lex specialis* u odnosu na odredbu čl. 81. st. 2. ZZK-a, 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. Sama **zabilježba spora** nema značaj stjecanja prava, već je u funkciji stvaranja pretpostavki da se neka prava mogu steći pod određenim uvjetima **iz čega***

proizlazi da sve dok je rješenje o dosudi na snazi, ono onemogućava učinak zabilježbe i potrebno ju je brisati kako je to ispravno postupio i prvostupanjski sud.

Isti stav potvrđuje i presuda objavljena kao službena praksa na Internet stranicama VSRH-a – Ž.S. Varaždin, **Gž Zk-279/2019-2, u kojem slučaju je zabilježba spora (kao i u ovom konkretnom) također bila upisana prije zabilježbe dosude:**

*„Rješenjem o dosudi naloženo je zemljišnoknjižnom sudu izvršiti upis zabilježbe dosude u smislu odredbe čl. 89. st. 1. ZZK-a kojim je propisano da će sud koji u ovršnom postupku donese odluku o tome tko je kupac na javnoj dražbi (rješenje o dosudi) narediti po službenoj dužnosti da se dosuda prodane nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi, dok je st. 2. istog članka propisano da će se nakon zabilježbe dosude moći prava steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz **uvjet da dosuda izgubi učinak**. Stoga je po ocjeni ovog suda **ta odredba lex specialis u odnosu na odredbu čl. 81. st. 2. ZZK-a**, 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.“*

DOKAZ: uvid u sve odluke sudova na koje se podnositelj poziva, a koje su priložene prijedlogu za dopuštenje revizije; Svi prilozii prijedloga za reviziju se ponovo dostavljaju; stručni članak s Interneta;

IV/ ZAKLJUČNO – ODGOVOR NA PITANJE;

Slijedom svega navedenog podnositelj smatra da je već sama činjena da je založno pravo upisano prije zabilježbe spora sama za sebe dovoljna da bude osnova brisanja te zabilježbe jer to proizlazi iz fundamentalne svrhe založnog prava, ali i odgovarajućih odredbi ZV-a.

Da je upravo to intencija zakonodavca dokazuju brojne druge odredbe i ovršnog i zemljišnoknjižnog prava kojima se samo propisuje „realizacija založnog prava“ i pri čemu ovršno pravo derogira eventualno drugačije odredbe ZK prava.

Ako svemu tome dodamo da je ovdje u pogledu nekih nekretnina (St-159/2014-881) zabilježba stečaja (i ovrhe) bila upisana prije zabilježbe spora, te da se radi o stjecanju temeljem sudske odluke onda je evidentno da sud koji dosuđuje nekretninu kupcu (bio on ovršni ili stečajni) mora rješenjem o dosudi brisati one zabilježbe sporova koje su u ZK upisane nakon zabilježbe založnog prava/ovrhe/stečaja (osim naravno ako zabilježbe spora nije pisana prije samog založnog prava).

V/ Slijedom svega navedenog evidentno je da je predmetno pitanje ključno za odluku u ovom sporu jer bi drugačijom percepcijom istoga odluka bila dijametralno suprotna, pa se predlaže preinačiti pobijanu odluku VTS-a te usvojiti žalbe na rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.br. St-159/14-1072, St-159/14/1073 i St-159/14/-1065 uz

nalog na brisanje predmetnih zabilježbi sporova, a podredno ukinuti i ta rješenja te vratiti predmet prvostupanjskom sudu na postupanje.

Podnositelji potražuju nastale troškove, sukladno specifikaciji u nastavku.

U Splitu, 19. ožujka 2024.

Tužitelj p.p.:

Troškovnik:

- za sastav prijedloga za dopuštenje revizije x 3	112,5 bodova + PDV (281,25 €) = 843,75 Eura
- za sastav revizije	112,5 bodova + PDV (281,25 €) = 843,75 Eura
- sudske pristojbe na prijedlog i na reviziju;	53,09 € + 53,09 € = 106,18 €
- za sastav očitovanja na žalbu tuženika	93,75 bodova + PDV (234,38 €)
- UKUPNO:	2.028,06 €