



o d v j e t n i k

DAMIR GRUIĆ

Bihaćka 2A, 21000 Split * mob.: 099 3527637 * tel.: 021 542-054 * e-mail: damir@odvjetnik-gruic.hr

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sukoišanska 6

21 000 Split

Split, 19. ožujka 2025.

Na poslovni broj: St-2/2013

Predmet: Stečajni postupak nad **stečajnim dužnikom KERUM d.o.o. u stečaju**
OIB: 66124057408

Ovrhovoditelj:

1. **LAZINA d.o.o.** iz Splita, Zrinjsko - Frankopanska 68, **OIB: 09318915388**, zastupana po punomoćniku Damiru Gruiću, odvjetniku iz Splita, Bihaćka 2 a

Ovršenik:

1. **Nikola Baričević** iz Drniša, Kralja Petra Krešimira IV 10, **OIB: 59362080191**

P O D N E S A K

ovrhovoditelja, zastupanog po punomoćniku Damiru Gruiću, odvjetniku iz Splita kojim se očituje na Rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, poslovni broj Pž-674/2025 od 20. veljače 2025. te navodi i predlaže kao dolje

punomoć u spisu

Prilozi:

1. Rješenje VTS RH, poslovni broj Pž-3759/2021 od 30.08.2021.
2. Rješenje VTS RH, poslovni broj Pž-3316/2024 od 04.09.2024.
3. Rješenje VTS RH, poslovni broj Pž-2678/2024 od 14.08.2024
4. Rješenje VSRH, poslovni broj Rev-x -240/2018 od 08.01.2019.
5. Rješenje VSRH, poslovni broj Rev-1435/2024 od 21.11.2024.

I. Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, poslovni broj Pž – 674/2025 od 20. veljače 2025. ukinuto je Rješenje Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj St-2/2013-1101 od 17. siječnja 2025. kojim je usvojen prijedlog ovrhovoditelja (kupca) i naloženo ovršeniku te bilo kojoj drugoj osobi koja predmetnu nekretninu (oznake čest. zem.1345/2 k.o. Drniš upisanu u Z.U. 1504 k.o. Drniš i čest. zem.1345/9 k.o. Drniš, upisanu u Z.U. 1651 k.o. Drniš) koristi bez pravnog temelja da je isprazni i

preda bez odgode u posjed ovrhovoditelju (kupcu) te je predmet vraćen na ponovni postupak prvostupanjskom sudu.

II. U odnosu na prijedlog ovrhovoditelja od 28. studenog 2024., dodatno se navodi sljedeće.

Predmetne nekretnine (*čest. zem.1345/2 k.o. Drniš, Z.U. 1504 k.o. Drniš i čest. zem.1345/9 k.o. Drniš, Z.U. 1651 k.o. Drniš*) predstavljale su stečajne masu dužnika Kerum d.o.o. u stečaju (**njegovo zemljišnoknjižno vlasništvo za cijelo**, bez upisanih bilo kakvih zabilježbi koje se odnose na vlasništvo tog stečajnog dužnika).

Nakon provedene elektroničke javne dražbe predmetne nekretnine su pravomoćnim rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj St-2/2013-1046 od 22.04.2024. dosuđene kupcu Lazina d.o.o., OIB: 09318915388 (sada ovrhovoditelju).

Nadalje, zaključkom Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj St-2/2013-1069 od 25.06.2024. predmetne nekretnine su predane kupcu (sada ovrhovoditelju) te je kupac (sada ovrhovoditelj) dana 28.11.2024. podnio prijedlog za ovrhu radi ispražnjenja i predaje predmetnih nekretnina, jer ih može uzeti u posjed, budući da je u posjedu nekretnina ovršenik kao treća osoba.

U takvom slučaju Naslovni sud **treba postupiti prema odredbi članka 131. Ovršnog zakona** („Narodne novine“ broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 06/24; dalje u tekstu OZ) u vezi sa odredbom članka 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24; dalje u tekstu SZ), a sve **u svrhu zaštite prava kupca koji je postao vlasnikom nekretnina koje su prodane u stečajnom postupku.**

Trgovački sud u Splitu je u okviru ovog stečajnog postupka prodao predmetne nekretnine ovrhovoditelju te ovrhovoditelj ima pravo da mu se primjenom odredbi članka 131. OZ-a omogući uzimanje u posjed nekretnina koje je kupio u stečajnom postupku, jer na drugi način u posjed tih nekretnina ne bi mogao doći.

Ovakva procedura potvrđena je u nizu odluka Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske (primjerice, VTS RH, poslovni broj Pž – 2931/20 od 04.11.2020., VTS RH, poslovni broj Pž – 5554/20 od 19.01.2021., VTS RH, poslovni broj Pž-4609/20 od 28.10.2020., VTS RH, poslovni broj Pž-2931/20 od 04.11.2020., VTS RH, poslovni broj Pž-5231/19 od 14.11.2019., VTS RH, poslovni broj Pž-3759/2021 od 30.08.2021, VTS RH, poslovni broj Pž-3316/2024 od 04.09.2024., VTS RH, poslovni broj Pž-2678/2024 od 14.08.2024) pa ovrhovoditelj smatra kako ranije citirana odluka drugostupanjskog suda pod poslovnim brojem Pž – 674/2025 od 20.02.2025. odstupa od uobičajene prakse Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske.

Osim toga, ovrhovoditelj će u nastavku ovog podneska iznijeti i razloge zbog kojih smatra apsolutno pogrešnom i pravnom neutemeljenom uputu drugostupanjskog suda da je u ovom postupku, nakon više od šest godina od otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom, potrebno provjeravati tvrdnje ovršenika da nekretnina čiju predaju u posjed traži ovrhovoditelj nije ušla u stečajnu masu, pored nesporne činjenice dokazane javnim ispravama kako se iste vode kao zemljišnoknjižno vlasništvo stečajnog

dužnika više od dvadeset godina, kako tijekom tog razdoblja nije pokrenut nikakav sudski postupak kojim bi se osporavalo vlasništvo istih kako stečajnom dužniku, tako i njegovom pravnom predniku, kao i da se tijekom trajanja ovog postupka nitko nije javio Trgovačkom sudu u Splitu za izlučnim zahtjevom.

III. U odnosu na uputu drugostupanjskog suda, kako je u nastavku ovog postupka potrebno utvrditi da li je nekretnina koja se nalazi u posjedu ovršenika, bila dio stečajne mase dužnika, ovrhovoditelj navodi slijedeće.

Pravomoćnim **Rješenjem o dosudi** Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj St – 2/2013-1046 od 22. travnja 2024. **predmetne nekretnine** (*čest. zem.1345/2 i čest. zem.1345/9, obje k.o. Drniš*) **dosuđene su kupcu, ovdje ovrhovoditelju Lazina d.o.o.**

Pravo vlasništva kupca (ovdje tuženika) na temelju rješenja o dosudi nekretnine stječe se pravomoćnošću tog rješenja o dosudi.

To ponajprije proizlazi iz odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 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, 81/15 i 94/17; u daljnjem tekstu ZV) koje uređuju stjecanje prava vlasništva odlukom suda ili neke druge vlasti; konkretno iz odredbe članka 126. stavka 1. ZV-a koja propisuje da se odlukom suda ili drugoga tijela stječe vlasništvo u slučajevima određenim zakonom, na način i pod pretpostavkama određenim zakonom i stavka 2. istog članka kojima je propisano da se pravo vlasništva stječe se u trenutku pravomoćnosti sudske, odnosno konačnosti odluke druge vlasti, ako što drugo nije određeno zakonom, niti proizlazi iz cilja radi kojega se odluka donosi.

Kada određena osoba stekne vlasništvo određene nekretnine odlukom suda onda po naravi stvari ta osoba ne smije biti izložena riziku eventualnih pravnih nedostataka te stvari.

Stjecatelj (kupac) nekretnine odlukom suda (rješenjem o dosudi) po naravi stvari mora biti zaštićen od rizika pravnih nedostataka nekretnine.

Da je u takvoj situaciji kupac nekretnine posebno zaštićen proizlazi i iz odredbe članka 110. OZ-a. Naime, prema toj odredbi kupac nekretnine (u ovršnom postupku) zaštićen je čak i u situaciji kada je poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi rješenje o ovrši ukinuto ili preinačeno.

Nadalje, u Rješenju Vrhovnog suda Republike Hrvatske, poslovni broj Rev-x - 240/2018 od 08.01.2019., na postavljeno pitanje - „*Stječe li se pravo vlasništva temeljem sudske odluke u slučajevima određenim posebnim Zakonom i to u trenutku pravomoćnosti odluke ako je kupac na javnoj dražbi kupio nekretnine, prema pravilima koja vrijede u stečajnom postupku?*“, Vrhovni sud Republike Hrvatske je zauzeo slijedeće pravno shvaćanje:

- kupac cjeline imovine društva stečajnog dužnika na usmenoj javnoj dražbi, koja se vodi po pravilima koja uređuju ovršni postupak, stječe pravo vlasništva

nekretnina kupljenih iz te cjeline isplatom kupoprodajne cijene i pravomoćnošću rješenja koje ima značaj rješenja o dosudi, dakle odlukom suda - i za to mu stjecanje nije potreban niti upis u zemljišne knjige, a stranke postupka takve prodaje takvom stjecanju mogu s uspjehom prigovarati samo u tome postupku prodaje.

Prema tome, kupac koji je kupio nekretninu u ovršnom (ili stečajnom postupku) na javnoj dražbi, stječe pravo vlasništva kupljene nekretnine isplatom kupoprodajne cijene i pravomoćnošću rješenja o dosudi (u smislu odredbi članka 108. OZ-a te članka 114. i 126. ZV-a), dakle odlukom suda – i za to stjecanje mu nije potreban niti upis u zemljišne knjige, s tim da treće osobe mogu takvom stjecanju prigovarati samo u tom postupku prodaje, a prigovore koje su neuspješno istakli u tom ovršnom/stečajnom postupku **ili su ih propustili istaći u postupku prodaje, ne mogu sa uspjehom isticati u drugom postupku.**

Nadalje, koliku razinu zaštite uživa kupac nekretnine na javnoj dražbi u odnosu na sve treće osobe koje eventualno polažu neka stvarna prava na takvoj nekretnini, potvrđuje i rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske, poslovni broj Rev-1435/2024 od 21.11.2024. u kojem je sadržano slijedeće pravno shvaćanje:

- u rješenju o dosudi nekretnine sud će odrediti da se nakon pravomoćnosti tog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnoj knjizi brišu zabilježbe spora na toj nekretnini i to bez obzira kada je zabilježba spora dopuštena,

To znači da je ovršenik u konkretnom slučaju čak i pokrenuo neki sudski postupak protiv stečajnog dužnika (sa izlučnim zahtjevom) ili protiv kupca, nakon što je saznao za postojanje rješenja o dosudi, sve zabilježbe sporova u tom slučaju bi bile brisane (nema potrebe da se dodatno obrazlažu posljedice brisanja zabilježbe svih sporova na nekretninama i što to znači da kupca te nekretnine na javnoj dražbi u pogledu daljnjeg raspolaganja tom nekretninom).

Ovrhovoditelj Lazina d.o.o. (ranije kupac) je na temelju pravomoćne sudske odluke stekao vlasništvo predmetnih nekretnina i to se više ne može dovoditi u pitanje, jer čak i ako je postojalo izvanknjižno vlasništvo tužitelja ono je na zakonom propisani način u međuvremenu prestalo temeljem odredbe članka 173. ZV-a kojom je propisano da pravo vlasništva prestaje kad to određuje poseban zakon, pod pretpostavkama i na način propisan zakonom.

A koje su to pretpostavke, govore odredbe članka 114. stavka 1. i stavka 2. ZV-a (načini stjecanja prava vlasništva), odredbe članka 126. i članka 127. ZV-a (stjecanje prava vlasništva pravomoćnošću sudske odluke), a sve u vezi sa odredbama članka 108. OZ-a (nakon pravomoćnost rješenja o dosudi i plaćanja kupovnine/pravomoćnost rješenja o namirenju, sud određuje upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na dosuđenoj nekretnini).

Slijedom gore navedenog, jasno je kako vlasništvo kupca u stečajnom/ovršnom postupku (sada ovrhovoditelja) ne može biti dovedeno u pitanje niti jednim prigovorom ovršenika.

IV. U odnosu na navode ovršenika kako je pravni prednik ovršenika stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine temeljem ugovora o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo od 18.03.1996., ovrhovoditelj navodi slijedeće.

Prvenstveno, **predmetni Ugovor o kupoprodaji stana** na kojem postoji stanarsko pravo od 18.03.1996. **nije niti mogao biti osnova za izlučenje stvari** iz stečajne mase, jer je ugovor osnova za stjecanje prava vlasništva, pored čega je potreban još i način stjecanja određen zakonom.

Stjecanje prava vlasništva pravnim poslom spada među derivativne načine stjecanja prava vlasništva; vlasništvo prelazi s dotadašnjeg vlasnika na novog stjecatelja, na temelju valjanog pravnog posla kojem je cilj prijenos vlasništva, a stječe se zakonom predviđenim načinom (upisom stjecateljeva vlasništva nekretnine u zemljišnoj knjizi) s time da je pravo vlasništva stečeno kad se kumulativno ispune sve zakonom predviđene pretpostavke (arg. iz članka 114. stavka 2. ZV-a).

Dakle, vlasništvo na nekretninama na temelju pravnog posla stječe se upisom u zemljišnu knjigu, a u toj situaciji je pravni posao samo osnova (titulus) za stjecanje prava vlasništva, dok je **način stjecanja prava vlasništva (modus) upis u zemljišne knjige** (tako i u odluci VSRH Rev - 1603/2015 od 16.06.2021., VSRH Rev-x- 978/17 od 02.07.2019.).

Ovršenik, odnosno njegov pravni prednik sukladno odredbama ZV-a, nije niti mogao steći pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini zbog čega on u ovom predmetu nije niti mogao biti izlučni vjerovnik u smislu odredbe članka 147. stavka 1. SZ-a.

Izlučni vjerovnici su samo one osobe koje imaju stvarno ili osobno pravo na određenoj stvari, a **ovršenik nema stvarno pravo vlasništva na nekretnini čija se predaja u posjed traži**, jer se samim sklapanjem ugovora i plaćanjem cijene ne stječe stvarno pravo, već se ono stječe uknjižbom u zemljišnoj knjizi.

Nadalje, ovrhovoditelj navodi kako je u Ugovoru o kupoprodaji stana na koje postoji stanarsko pravo od 18.03.1996. (*članak 2.*) kao i u rješenju o nasljeđivanju Općinskog suda u Drnišu, poslovni broj O-6/03 od 11.02.2003. (*točka I. a) izreke rješenja*), nekretnina za koju ovršenik tvrdi da je njegovo vlasništvo opisana kao **stan u Drnišu u zgradi sagrađenoj na k.č.br.510 k.o. Drniš.**

Procjembenim elaboratom tržišne vrijednosti nekretnina od 12.12.2023. koji je izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Darka Malenice te Nalazom i mišljenjem stalnog sudskog vještaka za geodeziju Darka Rudana od 28.11.2023. zajedno sa geodetskom skicom lica mjesta identificirana je imovina stečajnog dužnika koja je bila predmet prodaje u stečaju kao:

- zgrada pekare koja je sagrađena na dijelu čest. zem.1345/2 k.o. Drniš i dijelu čest.zem.1345/9 k.o. Drniš, u Drnišu u Ulici Kralja Petra Krešimira IV. (nekih 300 m istočno od centra grada Drniša) i ograđenom zemljištu oko zgrade pekare koja je na geodetskoj skici sudskog vještaka za geodeziju Darka Rudana označena slovima A-B-C-D-E-F-G-A, ukupne površine 1.962,00 m², **položeno na nekretninama katastarske oznake čest. *512, 1345/9, 1345/2, *813 i *814, sve k.o. Drniš**, odnosno na dijelu **sudskih čestica čest. zem.1345/9 i čest. zem.1345/2, obje k.o. Drniš.**

Slijedom gore navedenog, **iz stanja spisa nigdje ne proizlazi da je kčbr.510 k.o. Drniš bila u vlasništvu stečajnog dužnika, niti predmet prodaje ovrhovoditelju** pa ovršenik ispravama koje je dostavio u spis nije niti dokazao da raspolaže nekim pisanim pravnim temeljem za korištenjem nekretnine čija se predaja u posjed traži od strane ovrhovoditelja (kupca), kao što nije dokazao niti da stan koji je bio predmet kupoprodaje u ulici Martina Sučića 2 u Drnišu je stan koji se danas nalazi u ulici Kralja Petra Krešimira IV br.10 u Drnišu.

V. Slijedom gore navedenog, predlaže se da Naslovni sud donese rješenje kako je to od njega zatražio ovrhovoditelj u svom prijedlogu od 28.11.2024.

Za ovrhovoditelja:
punomoćnik: