

**Općinski sud u Osijeku
Zemljišnoknjižni odjel**

Zemljišnoknjižna stvar.
Na broj: **Z-1385/2022**

Predlagatelj: **ĐURO KRAJNOVIĆ** iz Osijeka, Kolodvorka 1, OIB: 10811125459

Protustranka: **KAPITEL IN d.o.o. u stečaju** iz Osijeka, Slavka Kolara 28, OIB: 15371251662,
kojeg zastupa
Ivana Kalkan, stečajna upraviteljica

Protiv rješenja naslovnog suda broj Z-1385/2022 od 4. veljače 2022. g., zaprimljenog 10. veljače 2022. g. u otvorenom roku ističe se pravodobni, dopušteni i potpuni

PRIGOVOR

kojim se osporavano rješenje pobija zbog:

- pogrešne primjene materijalnog prava,
- povrede odredaba zemljišnoknjižnog postupka.

I/ Pobijanim rješenjem dopušten je upis u zemljišnoknjižnom ulošku broj 19345 katastarske općine Osijek na temelju ugovora o kupoprodaji broj Ov-11969/11 od 2. rujna 2011. g., presude i rješenja Trgovačkog suda u Osijeku P-111/2021 od 29. srpnja 2021. g. i presude i rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj Pž-4942/2021 od 29. studenog 2021. g. na nekretninama u vlasništvu protivnika upisa koja se sastoji od 2853/10000 dijela nekretnina u AI (jedan) kčbr. 371/4 stambena zgrada Kolodvorska 11 i dvorište 181 m² (stambena zgrada Kolodvorska 11 80 m², dvorište kolodvorska 101 m²), povezano s vlasništvom, u naravi stan S1 koji se nalazi u prizemlju, a sastoji se od: ulaza, kupaonice, kuhinje + blagovaonice, izbe, dnevnog boravka i spavaće sobe, ukupne korisne površine 48,91 m², te sporednog dijela koji se sastoji od: kućnog vrta, površine 31,00 m², i parkirališnog mjesta P3 površine 11,04 m², za korist predlagatelja. Točkom II. pobijanog rješenja naložena je provedba istoga.

II/ Protustranka u cijelosti osporava osnovanost navedenog rješenja.

Naime, presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj Pž-4942/2021 od 29. studenog 2021. g. (dalje: presuda VTSRH) preinačena je presuda Trgovačkog suda u Osijeku P-111/2021 od 29. srpnja 2021. g. te je suđeno:

"Nalaže se tuženiku KAPITEL IN d.o.o. u stečaju, Osijek da tužitelju LEUTAR d.o.o. u stečaju, Split prenese pravo vlasništva i izda mu tabularnu ispravu podobnu za prijenos prava vlasništva na stanu koji je upisan u zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Osijeku u podulošku broj 1, broj uloška 19345, a koji u naravi predstavlja stan S1 koji se nalazi u prizemlju a sastoji se od ulaza, kupaonice, kuhinje + blagovaonice, izbe, dnevnog boravka i spavaće sobe ukupne korisne površine

48,91 m² te sporednog dijela koji se sastoji od kućnog vrta površine 31 m² i parkirališnog mjesta P3 površine 11,04 m², a koji stan je izgrađen na nekretnini upisanoj na kč.br. 371/4 u naravi stambena zgrada Kolodvorska 11 i dvorište površine 181 m², dvorište Kolodvorska 11, površine 101 m² i stambena zgrada Kolodvorska 11 površine 80 m² u roku od osam dana, a koju ispravu će u protivnom zamijeniti ova sudska presuda."

Iz navedene presude razvidno je da se radi o drugoj nekretnini a ne onoj na kojoj je dopušten upis prava vlasništva pobijanim rješenjem.

Naime presuda VTSRH navodi slijedeću zemljišnoknjižnu oznaku nekretnine:

stan koji je upisan u zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Osijeku u podulošku broj 1, broj uložka 19345.

Kupoprodajni ugovor između predlagatelja i Leutar d.o.o. u stečaju od 2. rujna 2011. g. na koji se predlagatelj poziva u prijedlogu za upis prava vlasništva ima slijedeću zemljišnoknjižnu oznaku nekretnine:

nekretnina upisana kod Općinskog suda u Osijeku, k.o. Osijek, kčbr. 371/4, zk.ul. 19345.

Prijedlog za upis uknjižbe prava vlasništva predlagatelja od 27. siječnja 2022. g. podnesen u ovoj zemljišnoknjižnoj stvari navodi slijedeću zemljišnoknjižnu oznaku nekretnine:

nekretnina upisana u zk odjelu Općinskog suda u Osijeku, poduložak br. 1, zk.ul. 19345, k.o. Osijek...na kčbr. 371/4.

Nekretnina na kojoj je dopušten i proveden upis pobijanim rješenjem ima slijedeću zemljišnoknjižnu oznaku:

1. suvlasnički dio: 2853/10000 etažno vlasništvo (E-1) koji je upisan u zk. ul. 19345, kčbr. 371/4, k.o. 320668, Osijek

Jasno je da se radi o različitim nekretninama te da se na temelju ugovora o kupoprodaji i presude VTSRH, kao niti na temelju samog prijedloga predlagatelja nije mogao dopustiti upis prava vlasništva predlagatelja na nekretnini u vlasništvu protivnika upisa kako je to učinjeno pobijanim rješenjem.

Osnovna razlika između oznaka nekretnina u ispravama na temelju kojih je proveden upis i zk stanja sastoji se u slijedećem:

Vrsta zk podatka	Kupoprodajni ugovor	Presuda VTSRH	Prijedlog za upis	ZK stanje
suvlasnički dio	nema	nema	nema	1. suvlasnički dio 2853/10000
etažno vlasništvo	nema	nema	nema	etažno vlasništvo (E-1)
katastarska općina	k.o. Osijek	nema	k.o. Osijek	k.o. 320668, Osijek
poduložak	nema	1	1	nema

Iz prikazanog je razvidno da je nekretnina iz presude VTSRH upisana u knjigu položenih ugovora u poduložak 1, nepoznate knjige položenih ugovora pri zk odjelu Općinskog suda u Osijeku. Ukoliko bi se pretpostavilo da se radi o knjizi položenih ugovora: Osijek, kako se to navodi u prijedlogu od 27. siječnja 2022. g., tada se radi o nekretnini upisanoj u poduložak 1, zk.uložak 18144, u vlasništvu Margarete Turkalj Podmanicki, no isto predstavlja samo pretpostavku te se ne može sa sigurnošću smatrati da se radi o navedenoj nekretnini budući na području Općinskog suda u Osijeku postoji

ukupno 15 knjiga položenih ugovora.

Stoga protustranka ističe kako ne postoji identitet nekretnine između one navedene u presudi i rješenju Trgovačkog suda u Osijeku P-111/2021 od 29. srpnja 2021. g. i presudi i rješenju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj Pž-4942/2021 od 29. studenog 2021. g., kao niti one iz kupoprodajnog ugovora od 2. rujna 2011. g. i prijedloga predlagatelja od 27. siječnja 2022. g. te da se na temelju istih nije mogao izvršiti prijenos prava vlasništva s protustranke na stjecatelja Leutar d.o.o. u stečaju kao prednika predlagatelja pa shodno tome niti na predlagatelja.

Predlagatelj je u parničnom postupku pred Trgovačkim sudom u Osijeku P-111/2021 sudjelovao u svojstvu umješača na strani tužitelja, što je vidljivo iz uvida presude P-111/2021 od 29. srpnja 2021. g. i uvida presude Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj Pž-4942/2021 od 29. studenog 2021. g. te je u istom postupku mogao temeljem čl. 208. Zakona o parničnom postupku poduzimati sve radnje kao i stranka kojoj se pridružio – tužitelju, te je isključen njegov eventualni prigovor da nije mogao utjecati na sadržaj tužbe i tužbenog zahtjeva ili da nije bio upoznat sa sadržajem i tijekom parničnog postupka u kojemu je donesena odluka na temelju koje traži upis svog prava vlasništva.

Sukladno čl. 4. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama zemljište (katastarska čestica) je dio zemljine površine koji je u katastru označen posebnim brojem i imenom katastarske općine u kojoj leži.

Temeljem čl. 11. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama oznake katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi moraju biti sukladne s njihovim oznakama u katastarskom operatu, a osobito moraju biti navedeni katastarski brojevi čestica, njihova površina prema katastru, adresa katastarske čestice, način uporabe, kao i zgrade koje trajno leže na zemljištu ili su ispod njegove površine (izgrađenost zemljišta), dok temeljem st. 3. istog članka odluke sudova i drugih vlasti o knjižnim pravima moraju sadržavati oznake i podatke o broju i površini katastarske čestice, kao i o katastarskoj općini u kojoj leže, onako kako su ti podaci označeni u zemljišnoj knjizi.

Tome u prilog se dostavlja sudska praksa u vidu odluke **Županijskog suda grada Zagreba GŽ-2711/96** sadržana u Izboru odluka VSRH 1/1997 koja navodi: "Nije podobna za izvršenje upisom prava vlasništva vjerovnika u zemljišne knjige ona ovršna isprava koja ne sadržava zemljišnoknjižne oznake čestice, kao ni dozvolu uknjižbe."

Dostavlja se i izvod iz odluke **Županijskog suda u Bjelovaru GŽ-87/2000 od 27. siječnja 2000. g.** koja navodi: "Tužbeni zahtjev mora biti određen navođenjem katastarske čestice i navođenjem katastarske općine te nazivom i površinom nekretnine."

Isti stav zauzima se i u odluci **Županijskog suda u Sisku GŽ-115/2005 od 26. kolovoza 2005. g.** u kojoj se navodi: "Ako opis nekretnine u presudi ne odgovara stanju u zemljišnoj knjizi, sud će odbiti prijedlog za uknjižbu prava vlasništva koji je zatražen na temelju takve presude."

Sukladno čl. 20. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama podulošci knjige položenih ugovora su podulošci zemljišnoknjižnog uložka u kojemu je upisano zemljište na kojemu je izgrađena zgrada glede čijih su posebnih dijelova osnovani podulošci u knjizi položenih ugovora.

Sukladno čl. 23. Zakona o zemljišnim knjigama vlasništvo posebnoga dijela nekretnine upisuje se u vlastovnici na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo toga posebnog dijela, uz navođenje na koji se određeni posebni dio nekretnine i sporedne dijelove odnosi.

Sukladno čl. 36. Zakona o zemljišnim knjigama vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine - etažno vlasništvo upisuje se u vlasničkom listu na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo posebnoga dijela, uz naznaku posebnoga dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže.

Sukladno čl. 46. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama ako su zemljište ili neko knjižno pravo preneseni izvan knjižno na više osoba uzastopno, posljednji stjecatelj može zahtijevati da se knjižni prijenos provede neposredno na njega, ako dokaže neprekinuti niz izvan knjižnih stjecanja od knjižnoga prednika do sebe. Smisao navedene odredbe je provedba pravnog pravila po kojemu nitko na drugoga ne može prenijeti više prava no što ga sam ima.

Temeljem čl. 49. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama upisi u zemljišnu knjigu dopustit će se na temelju isprava koje nemaju očitih nedostataka koji dovode u sumnju njihovu vjerodostojnost.

Članak 57. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama propisuje da će se uknjižba dopustiti samo na temelju javnih isprava ili privatnih isprava na kojima je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom.

Tome u prilog se dostavlja sudska praksa **VSRH Rev-573/1997 od 13. kolovoza 1997. g.** koja navodi: "Nije valjan upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu kad odluka na temelju koje je izvršen upis nije bila takva da se na temelju nje može steći vlasništvo i izvršiti upis"

Člankom 60. Zakona o zemljišnim knjigama propisano je da su javne isprave na temelju koji se može dopustiti uknjižba odluke suda ili drugoga nadležnog tijela odnosno pred njima sklopljene nagodbe koje se prema propisima o ovrsi smatraju ovršnim ispravama ili koje se prema propisima o upravnom postupku smatraju izvršnim rješenjima prikladnim za upis prava u zemljišnu knjigu, ako sadrže točnu oznaku zemljišta ili prava na koje se odnosi upis.

Tome u prilog se dostavlja sudska praksa **Županijskog suda u Bjelovaru Gž-1355/2004-2 od 7. listopada 2004. g.** koja navodi: "Sudska odluka kojom je odlučeno o pravu vlasništva stana, koja ne sadrži podatke o katastarskom broju čestice i nazivu katastarske općine u kojoj leži nekretnina na kojoj je sagrađena stambena zgrada, nije javna isprava (tabularna) na temelju koje se može dopustiti uknjižba prava vlasništva."

Temeljem čl. 109. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama prijedlog za upis treba sadržavati oznaku zemljišnoknjižnog suda kojemu se prijedlog podnosi, ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist treba provesti upis, kao i ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe protiv koje se upis provodi, i osoba koje će trebati obavijestiti o rješenju, te broj zemljišnoknjižnoga uložka, ime katastarske općine i oznaku čestica upisanih u zemljišnoknjižni uložak u kojem bi se upis trebao provesti.

Sukladno čl. 116. Zakona o zemljišnim knjigama za odlučivanje o prijedlogu za upis mjerodavno je stanje u trenutku kada je prijedlog stigao u zemljišnoknjižni sud.

Iz prijedloga predlagatelja je razvidno da isti uopće nije tražio upis vlasništva na nekretnini protustranke (1. suvlasnički dio: 2853/10000 etažno vlasništvo (E-1) koji je upisan u zk. ul. 19345, kčbr. 371/4, k.o. 320668, Osijek) na kojoj je i provedena sporna uknjižba, već na potpuno drugoj nekretnini (poduložak br. 1, zk.ul. 19345, k.o. Osijek, kčbr. 371/4). Ne može se smatrati da bi zemljišnoknjižna oznaka "1. suvlasnički dio: 2853/10000 etažno vlasništvo (E-1)" bila jednaka zemljišnoknjižnoj oznaci "poduložak br. 1" budući iste predstavljaju dvije potpuno druge kategorije

podataka jer se evidencija o suvlasničkim dijelovima – etažnom vlasništvu vodi u glavnoj knjizi dok se evidencija o podulošcima vodi u knjizi položenih ugovora. No, budući je sud dopustio upis prava vlasništva na nekretnini protustranke na osporavani način to je time prekoran prijedlog predlagatelja i počinjena apsolutno bitna povreda odredaba postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 12. Zakona o parničnom postupku u vezi s čl. 99. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama.

U konkretnom slučaju niti presuda VTSRH nije podobna za provedbu upisa prava vlasništva na nekretnini protustranke kako je to dopušteno pobijanim rješenjem budući ista ne udovoljava prvenstveno odredbama čl. 4., 11., 36. i 60. Zakona o zemljišnim knjigama, tj. ne sadržava točnu oznaku zemljišta a koja se sastoji od podataka o broju i površini katastarske čestice, kao i o katastarskoj općini u kojoj zemljište leži, te nema naznake posebnoga dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže, jer ista presuda kao oznaku zemljišta navodi samo broj uložka 19345 i broj poduloška 1 koji su nedostadni za provedbu upisa prava vlasništva te po istoj prednik predlagatelja Leutar d.o.o. u stečaju nije mogao steći pravo vlasništva niti provesti uknjižbu istoga, pa shodno tome niti to isto pravo vlasništva prenijeti na predlagatelja ugovorom o kupoprodaji od 2. rujna 2011. g.

Nadalje, ističe se kako niti kupoprodajni ugovor između prednika predlagatelja Leutar d.o.o. u stečaju i predlagatelja od 2. rujna 2011. g. nije podobna isprava za upis prava vlasništva u korist predlagatelja iz razloga što u istome također nije pravilno označena nekretnina koja je predmet ugovora budući se u članku I. istoga navodi slijedeća oznaka zemljišta: "Ovim ugovorom prodavatelj prodaje, a kupac kupuje nekretninu upisanu kod Općinskog suda u Osijeku, k.o. Osijek, 371/4, zk.ul.br. 19345, koja u naravi predstavlja stan S1 u prizemlju objekta koji se sastoji od ...". Sukladno navedenoj odredbi čl. 23. i 36. Zakona o zemljišnim knjigama nekretnina koja predstavlja etažno vlasništvo mora biti određena na način da se navede na koji se određeni posebni dio nekretnine i sporedne dijelove odnosi. U zemljišnoknjižnom ulošku 19345, k.o. Osijek postoje upisana tri suvlasnička udjela i to 1. suvlasnički dio: 2853/10000 etažno vlasništvo (E-1), 2. suvlasnički dio: 3573/10000, etažno vlasništvo (E-2) i 3. suvlasnički dio: 3574/10000 etažno vlasništvo (E-3). Stoga je u kupoprodajnom ugovoru trebalo točno navesti na koji se suvlasnički dio isti odnosi budući se u zemljišnoknjižnim stvarima ne može postupati uz pretpostavku o tome što su stranke možda htjele ugovoriti već privatna isprava mora sadržavati egzatnu i nedvojbenu oznaku nekretnine – zemljišta koja je predmet iste. Također se ističe da je iz povijesnog izvatka iz zemljišnih knjiga za navedeni zk uložak razvidno da je kupoprodajni ugovor sačinjen nakon izvršenog postupka uspostave etažnog vlasništva od 18. svibnja 2011. g. koje je u zemljišnim knjigama provedeno pod brojem Z-5069/2011 dana 20. svibnja 2011. g. Stoga su Leutar d.o.o. u stečaju i predlagatelj svakako temeljem čl. 8. st. 1. i 2. Zakona o zemljišnim knjigama kojim se propisuje javnost, istinitost i potpunost zemljišnih knjiga u trenutku sklapanja kupoprodajnog ugovora, čak 4 mjeseca nakon provedenog etažiranja, znali za točnu oznaku nekretnine a istu nisu uglavili u kupoprodajni ugovor.

Navedeno je propisano odredbom čl. 59. st. 1. toč. a) Zakona o zemljišnim knjigama kojim se određuje da privatne isprave na temelju kojih se dopušta uknjižba trebaju sadržavati i točnu oznaku zemljišta ili prava glede kojega se uknjižba zahtijeva.

Iz navedenog je također razvidno da na temelju isprava priloženih prijedlogu predlagatelja isti nije ovlašten tražiti upis prava vlasništva na nekretnini u vlasništvu protustranke budući to ne proizlazi iz sadržaja istih isprava koje navode potpuno drugu zemljišnoknjižnu oznaku nekretnine od one koju predlagatelj potražuje u svoje vlasništvo.

S obzirom da iz isprava na kojima se temelji prijedlog predlagatelja od 27. siječnja 2022. g. kao i

samog osporavanog rješenja ne proizlazi osnovanost provedenog upisa prava vlasništva predlagatelja to je postupanjem suda počinjena apsolutno bitna povreda odredaba zemljišnoknjižnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. Zakona o parničnom postupku u vezi s čl. 99. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama, tj. postoji proturječnost pobijanog rješenja sa sadržajem isprava na kojima se isto temelji.

Stoga prvostupanjski sud nije bio ovlašten dopustiti upis prava vlasništva u korist predlagatelja temeljem isprava navedenih u izreci pobijanog rješenje budući nisu ispunjene materijalnopravne odredbe Zakona o zemljišnim knjigama kao niti odredba čl. 117. st. 1. toč. a), b) i c) Zakona o zemljišnim knjigama budući izvanoknjižnik prednik predlagatelja – Leutar d.o.o. u stečaju nije ovlašten raspolagati predmetom upisa te predlagatelj nije ovlašten podnijeti prijedlog za upis protiv protustranke, a utemeljenost prijedloga ne proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava uz prijedlog.

Iz svega navedenog je razvidno kako ne postoji identitet nekretnine u ispravama na temelju kojih je dopušten upis prava vlasništva u korist predlagatelja te zemljišnoknjižnog stanja nekretnine za koju je isti upis proveden, kao i da je prekoračen prijedlog predlagatelja od strane suda, te da je iz istog razloga pobijano rješenje neosnovano a prijedlog predlagatelja je valjalo odbiti.

Dokaz:

- uvid u presudu Trgovačkog suda u Osijeku P-111/2021 od 29. srpnja 2021. g. koja se nalazi u spisu
- uvid u presudu Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj Pž-4942/2021 od 29. studenog 2021. g. koja se nalazi u spisu
- povijesni zk izvadak za 1. suvlasnički dio: 2853/10000 etažno vlasništvo (E-1) koji je upisan u zk. ul. 19345, kčbr. 371/4, k.o. 320668, Osijek
- povijesni zk izvadak za poduložaj 1, zk.uložak 18144, KPU Osijek
- odluka Županijskog suda grada Zagreba Gž-2711/96
- odluka Županijskog suda u Bjelovaru Gž-87/2000 od 27. siječnja 2000. g.
- odluka Županijskog suda u Sisku Gž-115/2005 od 26. kolovoza 2005. g.
- odluka VSRH Rev-573/1997 od 13. kolovoza 1997. g.
- odluka Županijskog suda u Bjelovaru Gž-1355/2004-2 od 7. listopada 2004. g.
- uvid u kupoprodajni ugovor između prednika predlagatelja Leutar d.o.o. u stečaju i predlagatelja od 2. rujna 2011. g. koji se nalazi u spisu
- uvid u prijedlog predlagatelja od 27. siječnja 2022. g. koji se nalazi u spisu

III/ Temeljem iznesnog predlaže se naslovnom sudu usvojiti prigovor protustranke te preinačiti rješenje kojim je dopušten upis prava vlasništva u korist predlagatelja broj Z-1385/2022 od 4. veljače 2022. g., odbiti prijedlog za upis prava vlasništva predlagatelja od 27. siječnja 2022. g., naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa i upis zabilježbe odbijenog prijedloga.

Prilog:

- kao u tekstu
- izvadak iz sudskog registra na ime protustranke
- potvrda o imenovanju stečajne upraviteljice
- osobna iskaznica stečajne upraviteljice protustranke
- sudska pristojba

U Osijeku, 17. veljače 2022. g.

Protustranka po stečajnoj upraviteljici