

ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED GORDANA PROLIĆ DUBROJA I ZRINKA ŠIRIĆ

Ulica grada Chicaga 20, 10000 Zagreb
Tel/Fax: 00385 1 549 78 29, 549 78 13

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

za ŽUPANIJSKI SUD

Na br Z-37479/2024

Predlagatelj: ŠIMECKI d.o.o. u stečaju
Zagreb, Vlaška 125, OIB:02142010717

Protustranka: Dubravka Bistrički, Sesvete, Kašinska cesta 27a
OIB:34678724645, zastupana po ZOU Gordana Prolić Dubroja i Zrinka Širić,
Zagreb, Ulica grada Chicaga 20

PRIGOVOR PROTUSTRANKE

na Rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu,
zemljišnoknjižni odjel, od dana 14.10.2024. g.
posl.br.Z-37479/2024

U rubriciranom predmetu protustranka je zaprimila citirano Rješenje posl.br.Z-68239/24 kojim se određuje brisanje predbilježbe prava vlasništva upisano za korist protustranke i brisanje predbilježbe za korist Josipa Bistričkog, sada pokojnog. Ovaj sud je osporavanim Rješenjem od dana 14.10.2024. godine a na prijedlog predlagatelja Šimecki d.o.o. u stečaju, odredio brisanje predbilježbe prava vlasništva na nekretnini protustranke, kojim utvrđenjima se u cijelosti protivimo.

Protustranka u ostavljenom roku podnosi ovaj prigovor protiv rješenja, isti pobija u cijelosti iz svih Zakonom predviđenih razloga i obrazlaže kako slijedi.

I. Naime, prvostupanjski sud osporavano rješenje u bitnome temelji na navodima da protustranka nije podnijela tužbu radi opravdanja predbilježbe odnosno da je rok za opravdanje predbilježbe prestao teći. Isto temelji na činjenici da je protustranka izjavila na ročištu 04.10.2024. godine da nije podnijela tužbu radi opravdanja predbilježbe. Obzirom iz odredbe čl.66 st.3. ZZK proizlazi da teret dokazivanja činjenice da rok za opravdanje

predbilježbe još teče leži na osobi u čiju je korist predbilježba određena navodimo kako protustranka ne može zakasnuti u ostvarivanju svojih prava koja ima kao vlasnik nekretnine.

Dokaz: Uvid u Z-62791/2007 ovoga Suda

Obzirom se pravo vlasništva za razliku od ostalih stvarnih i obveznih prava razlikuje po širokoj pravnoj zaštiti koju uživa a koja zaštita je uređena Ustavom RH, Poveljom EU, Konvencijama za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, Zakonom o vlasništvu i dr.stvarnim pravima, Zakonom o zemljišnim knjigama i dr. smatramo da su podnositeljici prigovora povrijeđena njezina temeljna ustavna prava.

II. Naime, protustranka je pravo vlasništva stekla temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 11.07.2006. godine a činjenica isplate kupoprodajne cijene u cijelosti je regulirana čl.5 cit.Ugovora i izrijekom stoji sljedeće:

" Potpisom ovog ugovora kupac se obvezuje uplatiti iznos od 31.878,00 EUR na sljedeći način i sljedećom dinamikom.

Iznos od 31.878,00 EUR Kupac JE PLATIO PRODAVATELJU DO 15.06.2006. godine.

Iznos iz st.1. ovog članka Kupac je u cijelosti platio u korist žiro-računa RBA Šimecki d.o.o. 2484008-1101308124"

Iz odredbi navedenog čl.5 Ugovora o kupoprodaji nekretnine nedvojbeno je da je Kupac, sada protustranka, u cjelosti izvršila sve svoje obveze s osnova plaćanja kupovnine, što je svojim potpisom potvrdio i prodavatelj Šimecki d.o.o.

Stoga su ispunjene ne samo opće nego i posebne pretpostavke za uknjižbu prava vlasništva koje je sud propustio utvrditi te je vlasništvo protustranke upisao kao predbilježbu.

Naknadno, po prijedlogu Šimecki do.o.o. u stečaju, osporavanim rješenjem ovaj sud je obrisao predbilježbu prava vlasništva protustranke unatoč tome što je u ispravama o stjecanju vlasništva navedeno da je kupovina u cjelosti isplaćena.

Nadalje ističemo kako je kupac, sada protustranka, uveden u posjed predmetne nekretnine odmah po zaključenju ugovora iz 2006. godine, u kojem posjedu se nalazi i danas i isti nikada nije bio sporan. Napominjemo i bitnu činjenicu da je nekretnina prodana u visokoj roh-bau izvedbi stoga je protustranka izvršila znatna ulaganja u istu da bi je dovela u stanje prikladno za život i stanovanje.

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 11.07.2006. godine nalazi se u spisu

S obzirom na sve naprijed navedeno kao i na odredbe zakona koje određuju nezastarijevanje vlasničkih tužbi, a kako je evidentno da je protustranka upravo punopravni vlasnik nekretnine, smatramo da prvostupanjski sud pogrešno utvrđuje činjenicu isteka roka za podnošenje tužbe radi opravdanja predbilježbe i određuje provedbu brisanja predbilježenog prava vlasništva Dubravke Bistrički.

Navedena pravna situacija prije bi se mogla nazvati pretjerano formaliziranje kojim postupanjem se evidentno krše odredbe gore spomenutih zakona kojima se štiti nepovredivost prava vlasništva.

U Rješenju od 23.01.2008. godine, a na koje se Sud poziva u ovom predmetu, navodi se kako u čl.11. Ugovora dopuštenje uknjižbe uvjetovano isplatom kupoprodajne cijene u cijelosti, ne uzimajući u obzir čl.5. Ugovora u kojem se izrijekom navodi da je ugovorena cijena kupcu isplaćena u cijelosti. Tabularna isprava je dokument kojom prodavatelj izjavljuje upravo da je nekretnina u cijelosti isplaćena i obveza je prodavatelja izdati tabularnu ispravu ako je kupac svoje obveze izvršio na uredan način, odnosno isplatio ugovorenu cijenu.

U bitnome, smatramo da je temeljem dostavljenih isprava napose Ugovora o kupoprodaji nekretnina koji prileži spisu i na koji se sud poziva u obrazloženju osporavanog rješenja, protustranka isplatila ugovorenu kupovninu što je potvrdio i sam prodavatelj Šimecki d.o.o., te je na valjan i zakonit način stekla pravo vlasništva, stoga predlažemo drugostupanjskom sudu ukinuti osporavano rješenje u cijelosti, usvojiti prigovor protustranke te temeljem dokumentacije koje prileže sudskom spisu odrediti zemljišnoknjižno stanje kakvo je bilo prije provedbe osporavanog rješenja ovoga suda poslovni broj Z- 37479/2024 od dana 14.10.2024.

Istovremeno sa ovim prigovorom, protustranka će u svrhu zaštite svojeg prava vlasništva uputiti zahtjev društvu Šimecki d.o.o. u stečaju radi postavljanja izlučnog zahtjeva stečajnoj upraviteljici-izuzimanja iz prodaje predmetne nekretnine iz svih naprijed navedenih razloga, prije svega jer je ugovorena kupovna za nekretninu isplaćena u cijelosti, što jasno i nedvojbeno proizlazi i iz samog ugovora koji se nalazi u ovosudnom spisu.

III. Slijedom svega navedenog, predlažemo Sudu usvojiti prigovor, ukinuti rješenje i uspostaviti zemljišnoknjižno stanje kakvo je bilo prije provedbe osporavanog rješenja ovoga suda poslovni broj Z- 37479/2024 od dana 14.10.2024.

Trošak:

- sastav prigovora, Tbr.7.t.1. u svezi Tbr.21.	1.250,00 EUR
- PDV 25%	312,50 Eur
- sudske pristojbe	33,18 Eur

Tužitelj po pun.