



REPUBLIKA HRVATSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE  
Z A G R E B

Broj: Rev-1435/2024-2

REPUBLIKA HRVATSKA  
RJEŠENJE

Vrhovni sud Republike Hrvatske u vijeću sastavljenom od sudaca dr. sc. Jadranka Juga predsjednika vijeća, Slavka Pavkovića člana vijeća i suca izvijestitelja, Damira Kontreca člana vijeća, Gordane Jalšovečki članice vijeća i Josipa Turkalja člana vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Split, Poljička cesta 20 b, OIB 75237018400, odlučujući o reviziji vjerovnika ADRIATIC ASSETS d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, OIB 18846383988, zastupanog po punomoćniku Juri Grbavcu, odvjetniku u Splitu i vjerovnika Jure Grbavca, iz Splita, Roosevelta 36, OIB 62732061746, protiv rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-1409/2022-2 od 11. travnja 2022., kojim je potvrđeno rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014-1065 od 10. ožujka 2022., rješenje istog suda poslovni broj St-159/2014-1072 od 14. ožujka 2022. i rješenje istog suda poslovni broj St-159/2014-1073 od 14. ožujka 2022., u sjednici održanoj 21. studenoga 2024.,

r i j e š i o j e:

I. Ukida se rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-1409/2022-2 od 11. travnja 2022. te se predmet vraća drugostupanjskom sudu na ponovni postupak.

II. Odluka o naknadi troška revizijskog dijela postupka ostavlja se za konačnu odluku.

Obrazloženje

1. Pobijanim drugostupanjskim rješenjem odbijene su kao neosnovane žalbe revidenata te su potvrđena prvostupanjska rješenja kojim su odbijeni prijedlozi revidenata za brisanje predmetnih zabilježbi sporova.

1.1. Rješenjem ovog revizijskog suda broj Revd-3605/2023-2 od 4. siječnja 2024. dopušteno je revidentima podnošenje revizije protiv drugostupanjskog rješenja u odnosu na sljedeće pravno pitanje:

"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 prvenstvenom 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: ZKK) o zabilježbi dosude odredbu o zabilježbi spora iz čl. 81. st. 2. ZKK?".

2. Revidenti su sukladno navedenom rješenju ovog revizijskog suda protiv drugostupanjskog rješenja podnijeli reviziju u smislu odredbe čl. 382. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 57/11, 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19 - dalje: ZPP). Revidenti zahtijevaju naknadu troška revizijskog dijela postupka.

2.1. Odgovor na reviziju nije podnesen.

3. Revizija je osnovana.

4. Postupajući sukladno odredbi čl. 391. st. 1. ZPP ovaj revizijski sud u povodu revizije iz čl. 382. toga Zakona ispituje pobijanu odluku samo u dijelu u kojem je revizija dopuštena i samo zbog pitanja zbog kojeg je dopuštena.

5. Revidenti tokom postupka smatraju da je donošenjem rješenja o dosudi (u ovršnom-stečajnom postupku) valjalo brisati zabilježbe sporova upisane u zemljišnoj knjizi na nekretninama koje su u ovršnom postupku prodane i dosuđene.

6. Nižestupanjski sudovi odbijaju prijedloge revidenata za brisanje predmetnih zabilježbi sporova, jer da iako su predmetne nekretnine prodane (i dosuđene) u ovršnom postupku, niti Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", broj 63/19 - dalje: ZKK), a niti Ovršni zakon ("Narodne novine", broj 112/12, 25/13, 93/14 i 73/17 - dalje: OZ) ne određuju da se u takvoj situaciji treba brisati zabilježba spora.

7. Takvo pravno shvaćanje nižestupanjskih sudova je pogrešno.

8. Prema ZKK zabilježba spora briše se kada je dovršen zabilježeni spor (čl. 86. st. 3. i čl. 88. st.1. i st. 2. ZKK) ili kada protekne 10 godina od trenutka od kada je zabilježba spora bila dopuštena (čl. 89. st.1. ZKK). Stoga, pravilan je zaključak nižestupanjskih sudova da nije bilo osnova u ZKK za brisanje predmetnih zabilježbi sporova.

8.1. No, ZKK je u ovom slučaju opći propis, a posebni propis je OZ koji je u konkretnom slučaju valjalo primijeniti.

8.2. Prema odredbi čl. 108. st. 1. OZ u rješenju o dosudi nekretnine sud će odrediti da će nakon pravomoćnosti tog 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. Odredbom pak čl. 86. st.

2. OZ propisano je da založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu pa makar založni vjerovnici nisu potpuno namireni. Stvarne služnosti, stvarni tereti i pravo građenja na nekretnini ne prestaju prodajom nekretnine (čl. 87. st. 1. OZ), a prodajom nekretnine ne prestaju ni osobne služnosti koje su u zemljišnoj knjizi upisane prije prava radi čijeg se namirenja ovrha provodi (čl. 87. st. 2. OZ), a ostale osobne služnosti i stvarni tereti prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi nekretnine (čl. 87. st. 3. OZ).

8.3. Kako navedenim odredbama čl. 86. i čl. 87. OZ nije određeno da pravomoćnošću rješenja o dosudi ne prestaje zabilježba spora, to je dakle, donošenjem rješenja o dosudi valjalo brisati predmetne zabilježbe sporova (čl. 108. st. 1. OZ).

8.4. Da je tome tako proizlazi iz odredbe čl. 126. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/16, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14 - dalje: ZVDSP). Prema toj zakonskoj odredbi, stjecanjem prava vlasništva odlukom suda ili drugog tijela ne prestaju stvarna prava koja su drugim osobama pripadale na odnosnoj stvari, osim onih za koje je to određeno tom odlukom ili posebnim zakonom, ili koja po naravi stvari ne mogu dalje postojati. 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.

8.5. Da je kupac nekretnine u takovoj situaciji posebno zaštićen proizlazi iz odredbe čl. 96. st. 1. ZZK kojom 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 u st. 2. istog članka propisano da će se nakon zabilježbe dosude moći prava steći daljnjim upisima protiv dosadašnjeg vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak. Stoga, ocjena je ovog revizijskog suda da je navedena odredba lex specialis u odnosu na odredbu čl. 86. 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 zemljišno-knjižnom 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, pa je istu potrebno brisati.

8.6. Da je u takovoj situaciji kupac nekretnine posebno zaštićen proizlazi i iz odredbe čl. 110. OZ. Naime, prema toj odredbi kupac nekretnine (u ovršnom postupku) zaštićen je čak i u situaciji kada je poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi rješenje o ovrsi ukinuto ili preinačeno (što je još i veći stupanj zaštite kupca u odnosu na zaštitu iz čl. 96. st. 2. ZZK).

8.7. Imajući u vidu da se donošenjem rješenja o dosudi treba odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu treba brisati zabilježba spora, ovdje je tek za ukazati da nakon zabilježbe ovrhe osoba koja je štitila svoje pravo zabilježbom spora to svoje pravo može štititi pravnim sredstvima predviđenim OZ protiv rješenja o ovrsi.

8.8. Dakle, odgovor na predmetno pravno pitanje je sljedeći:

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

9. S obzirom na izneseno, a imajući u vidu da je drugostupanjski sud zbog pogrešnog pravnog pristupa propustio utvrditi stanje zemljišne knjige, valjalo je na temelju odredbe čl. 394. st. 1. al. 1. u vezi s odredbom čl. 400. st. 3. ZPP ukinuti pobijano drugostupanjsko rješenje te predmet vratiti drugostupanjskom sudu na ponovni postupak.

10. U ponovnom postupku drugostupanjski sud će otkloniti nedostatak na koji mu je ukazano ovim rješenjem te će ponovno odlučiti o žalbama revidenata protiv prvostupanjskih rješenja navedenih u uvodu ovog rješenja.

11. Odluka o naknadi troška revizijskog dijela postupka osniva se na čl. 166. st. 3. ZPP (st. II. izreke ovog rješenja).

Zagreb, 21. studenoga 2024.

Predsjednik vijeća:  
dr. sc. Jadranko Jug

Broj zapisa: **9-3086f-8ec32**

Kontrolni broj: **05b9d-46a97-e28a8**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Jadranko Jug, O=VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Vrhovni sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.