



ODVJETNIČKI URED | STUDIO LEGALE
TAMARA VEJNOVIĆ ROVIS

STEČAJNA MASA IZA NEO PLAN d. o. o.

Pula, Kaštanjer 64

OIB: 24274433761

Stečajni upravitelj

Jasna Kučević

Pula, Kaštanjer 64

PREDMET: Izlučno pravo; izlučivanje iz stečajne mase - izdavanje tabularne isprave; mišljenje, daje se

Poštovana,

U svezi zatraženog pravnog mišljenja glede zahtjeva izlučnih vjerovnika Milke Čalić i Matije Kaštela u stečajnom postupku nad stečajnom masom iza NEO PLAN d.o.o. koji se kod Trgovačkog suda u Rijeci vodi pod posl.br. St-403/2020 za izlučivanjem iz stečajne mase nekretnina-stanova u zgradi sagrađenoj na k.č. 2242/2 k.o. Marčelji i to: 1. udio prava građenja: 19/100 Etaža (E-1) i 5. udio prava građenja: 18/100 Etaža (E-5) i izdavanja tabularne isprave, nakon izvršenog uvida u sljedeće isprave:

1. Obavijesti o izlučnom pravu od 24.03.2021.godine i 25.03.2021. godine,
 2. Ugovor o osnivanju prava građenja od 05.09.2007. godine i Aneks ugovoru o osnivanju prava građenja od 06.09.2007. godine,
 3. Ugovor o ortaštvu od 05.09.2007. godine,
 4. Potvrdu izdana od Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko -goranske županije Klasa: 361-03/10-07/80, Urbroj: 2170/1-07-01/11-10-3 od 22.11.2010.godine,
 5. Projekt etažiranja -Plan posebnih dijelova građevine izrađen od trgovačkog društva VELLOCO d.o.o. ovjereno od strane nadležnog upravnog tijela 22.11.2010. godine,
 6. Očitovanje volje za upis etažnog vlasništva posebnih dijelova nekretnine u zemljišne knjige izdano od strane pravnog prednika stečajnog dužnika NEO PLAN d.o.o. dana 25.11.2010. godine, ovjereno po javnom bilježniku Veliboru Panjkoviću pod br.Ov-32581/2010,
 7. Ugovor o prijenosu ugovora od 27.10.2010. godine,
 8. Sporazum od 25.03.2021. godine;
- očitujem se kako slijedi.

U prvom redu polazeći od činjenice da su predmet izlučnog prava temeljem Obavijesti iz toč.1. posebni dijelovi nekretnine-zgrade sagrađene na k.č. 2427/2 k.o. Marčelji upućuje se na odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje u tekstu: ZVDSP) koje uređuju predmetnu materiju.

Pa tako čl. 72.ZVDSP propisuje „Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine.“

Nadalje, čl. 73. ZVDSP propisano je da se; "... vlasništvo posebnoga dijela nekretnine uspostavlja na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika te nekretnine te da niti jedan suvlasnik nekretnine ne može uskratiti svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnoga dijela drugom suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio, osim ako bi se uspostavom novoga vlasništva posebnoga dijela u korist toga suvlasnika ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenoga vlasništva posebnoga dijela kao ni da se vlasništvo posebnog dijela ne može uspostaviti dok nadležno tijelo ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina".

Iz navedenih odredbi proizlazi da se prije upisa spornih posebnih dijelova u zemljišne knjige na istima nije moglo uspostavljati pravo vlasništva već se eventualno mogla preuzeti obveza uspostavljanja prava vlasništva u nečiju korist i/ili prijenosa prava vlasništva na navedenim stanovima nakon njihova upisa u zemljišne knjige.

Nadalje, a u svezi samog sjecanja prava vlasništva čl. 119. ZVDSP propisuje da se vlasništvo nekretnine stječe zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije, a čl. 120. istoga Zakona da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu.

Stv.2. istoga članka propisano je da se radi uknjižbe vlasništva mora o pravnom poslu na čijem se temelju vlasništvo stječe sastaviti isprava **čiji sadržaj i oblik mora odgovarati pravilima zemljišnoknjižnoga prava.**

U tom smislu, a sukladno čl. 59. Zakona o zemljišnim knjigama „...privatne isprave na temelju kojih se dopušta uknjižba trebaju, uza sve ono što je propisano zakonom o zemljišnim knjigama ili posebnim zakonom, sadržavati izričitu izjavu onoga čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu da pristaje na uknjižbu“ -tkz. „clausulu intabulandi“.

U konkretnom je slučaju između pravnog prednika stečajnog dužnika i izlučnih vjerovnika odredbom čl. 5. stv.2. Ugovora o osnivanju prava građenja od 05.09.2007. godine, a koji ugovor predstavlja temelj izlučnog prava sukladno Obavijesti iz toč.1., određeno da se nositelj prava građenja obvezuje diobenim ugovorom ustupiti osnivačima prava gradnje, dva stana u navedenoj vrijednosti bez ikakve naknade, kao što je utvrđeno u čl.3. ugovora ortakluku.

Dakle, nositelj prava građenja odnosno pravni prednik stečajnog dužnika temeljem navedene odredbe bio je dužan pri i/ili nakon upisa posebnih dijelova nekretnine predmetne posebne dijelove ustupiti vlasnicima zemljišta ovdje izlučnim vjerovnicima, a što nije učinio.

S druge strane Ugovorom o ortaštvu na koji se Ugovor o osnivanju prava građenja poziva, priznato je pravnim prednicima izlučnih vjerovnika pravo vlasništva na navedenim posebnim dijelovima, no takvo priznanje, kraj činjenice da u tom trenutku posebni dijelovi nisu bili uopće uspostavljeni (uspostavljaju se naime tek upisom u zemljišne knjige -odnosno 25.11.2010.g.) te činjenice da u istom Ugovoru nije sadržano očitovanje volje podobno na uknjižbu odnosno ovlaštenje na uknjižbu prava vlasništva, upućuje na činjenicu da je nakon izgradnje zgrade i upisa posebnih dijelova u zemljišne knjige ipak trebalo doći do sklapanja diobenog ili drugog ugovora u svrhu prijenosa prava vlasništva na navedenim stanovima u korist pravnih prednika izlučnih vjerovnika jer na temelju navedenih isprava izlučni vjerovnici ne bi mogli ishodovati uknjižbu prava vlasništva na navedenim stanovima.

U tom smislu od posebnog je značaja Očitovanje volje za upis etažnog vlasništva posebnih dijelova nekretnine u zemljišne knjige izdano od strane pravnog prednika stečajnog dužnika NEO PLAN d.o.o. dana 25.11.2010. godine.

U istom je naime izostalo očitovanje volje pravnog prednika stečajnog dužnika za upisom posebnih dijelova nekretnine u zemljišne knjige na ime i u korist pravnih prednika izlučnih vjerovnika .

Kraj takvog stanja stvari, a uzimajući u obzir gore navedene odredbe temeljem kojih se vlasništvo posebnog dijela nekretnine uspostavlja upisom u zemljišne knjige, a vlasništvo stječe uknjižbom na temelju privatne isprave u kojoj je sadržano ovlaštenje na uknjižbu, zaključuje se da izlučni vjerovnici nemaju stvarno pravo na navedenim posebnim dijelovima nekretnine jer niti su uknjiženi kao vlasnici istih niti posjeduju valjani pravni temelj za uknjižbu prava vlasništva na navedenim posebnim dijelovima nekretnine.

Ono što izlučni vjerovnici na temelju isprava koje predstavljaju temelj njihova izlučna prava imaju, jedino je obvezno pravni zahtjev prema pravnom predniku stečajnog dužnika za izdavanje tkz. tabularne ili druge isprave usmjerene na prijenos prava vlasništva na predmetnim posebnim dijelovima na njihovo ime i u njihovu korist, bez naknade.

Radi se međutim, o obvezno pravnom zahtjev, koji kao takav zastarijeva sukladno čl. 225. Zakona o obveznim odnosima u roku od 5 godina od dana kada je vjerovnik imao pravo zahtijevati ispunjenje tražbine.

Kako je u konkretnom slučaju Očitovanje volje iz toč.5. izdano 25.11.2010. godine odnosno posebni dijelovi upisani u zemljišne knjige 25.11.2010. godine to je takav zahtjev zastario najkasnije u roku od 5 godina od dana nakon upisa posebnih dijelova u zemljišne knjige odnosno 26.11.2015. godine.

Neovisno o navedenom, ostaje činjenica da su pravni prednici stečajnih dužnika na svom zemljištu u svrhu izgradnje zgrade zasnovali u korist pravnog prednika stečajnog dužnika pravo građenja te da je vrijednost navedenog zemljišta procijenjena na iznos od 100.000,00 Eur-a , a što bi svakako trebalo uzeti u obzir pri razrješenju odnosa sa izlučnim vjerovnicima, a u svrhu izbjegavanja mogućeg sudskog postupka.

U Puli, 19.10.2021. godine

Odvjetnica

Tamara Vejnović Rovis

ODVJETNICA

Tamara Vejnović Rovis
Pula, Dalmatinova 4