

Odluka:

VSRH Rev 1201/2007-2

Zbirni podatci

Broj odluke: VSRH Rev 1201/2007-2

Datum odluke: 05.02.2008

Vrsta odluke: Rješenje

Vrsta predmeta: Građanski - revizija

Odjel: GRAĐANSKI ODJEL

[Poveznica do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

Tekst

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

Broj: Rev 1201/07-2

R J E Š E N J E

Vrhovni sud Republike Hrvatske u Zagrebu u vijeću sastavljenom od sudaca Stanka Jesenkovića, kao predsjednika vijeća, te mr. sc. Jasne Brežanski, Davorke Lukanović-Ivanišević, Ivke Zlokić i Nenada Perina, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja F. S. iz K., kojeg zastupa punomoćnik B. P., odvjetnik u V. G., protiv tuženika S. L. iz K., kojeg zastupaju punomoćnici I. J., odvjetnik u C. i Z. G., odvjetnik u Z., radi raskida ugovora o prodaji i utvrđenja prava vlasništva, kao i u povodu protutužbe tuženika protiv tužitelja radi predaje u posjed nekretnine, odlučujući o reviziji tuženika protiv presude Županijskog suda u Rijeci poslovni broj GŽ-4490/04 od 27. rujna 2006. kojom je potvrđena presuda Općinskog suda u Crikvenici poslovni broj P-421/02 od 30. lipnja 2004. u točkama izreke II., III. i IV., u sjednici održanoj 5. veljače 2008.,

riješio je:

Prihvaća se revizija tuženika te se ukidaju presuda Županijskog suda u Rijeci poslovni broj GŽ-4490/04 od 27. rujna 2006. i presuda Općinskog suda u Crikvenici u dijelu u kojem je prihvaćen tužbeni zahtjev u izreci pod II., odbijen protutužbeni zahtjev u izreci pod III. i u odluci o troškovima u izreci pod IV. i predmet u tom dijelu vraća prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

Obrazloženje

Prvostupanjskom presudom je odlučeno:

I. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja F. S. u dijelu koji glasi:

"Utvrdjuje se raskinutim Ugovor o prodaji nekretnine kat. čest. br. 1208/1, kuća i dvorište u G. š., u površini od 124 čhv, upisanoj u zk. ul. br. 1617, k.o. C., između tužitelja F. S., JMBG: ..., G. K., K., kao prodavatelja i tuženika S. L., JMBG: ..., K.,

kao kupca, sklopljen dana 2. travnja 2001. godine."

II. Usvaja se tužbeni zahtjev F. S. u dijelu koji glasi:

"Utvrđuje se da je tužitelj F. S., JMBG: ..., G. K., K. vlasnik nekretnine kat. čest. br. 1208/1, kuća i dvorište u G. š., u površini od 124 čhv, upisanoj u zk. ul. br. 1617, k.o. C., što je tuženik S. L., JMBG: ..., K., dužan priznati te tužitelju izdati tabularnu ispravu koju će u suprotnom zamijeniti ova presuda, sve u roku od 15 dana."

III. Odbija se protutužbeni zahtjev tuženika S. L. koji glasi:

"Tuženik F. S. dužan je tužitelju S. L. predati u posjed nekretninu i to kat. čest. br. 1208/1 od 124 čhv, iz zk. ul. br. 1617, k.o. C., u naravi kuća i dvorište u C., G. š. broj 13, slobodnu od osoba i stvari, sve u roku od 15 danja pod prijetnjom ovrhe."

IV. Svaka stranka snosi svoje troškove ovog postupka."

Drugostupanjskom presudom je odlučeno:

"Odbija se žalba tuženika-protutužitelja S. L. kao neosnovana, te se potvrđuje presuda Općinskog suda u Crikvenici poslovni broj P-421/02 od 30. lipnja 2004. u točkama II., III. i IV. izreke."

Protiv te presude reviziju u dva pravovremena podneska izjavio tuženik zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i zbog pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se obje nižestupanjske presude preinače ili ukinu.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija je osnovana.

U svojoj odluci u odnosu na tužbeni zahtjev koji je prihvaćen u izreci prvostupanjske presude pod II., nižestupanjski sudovi polaze od stajališta da je tužitelj bio "izvanknjižni vlasnik predmetne nekretnine, jer je vlasništvo stekao temeljem ugovora o kupoprodaji sa T. T.

U postupku je utvrđeno da je kupoprodaji ugovor između tužitelja i T. T. sklopljen 31. ožujka 1994., a da tužitelj nije izvršio prijenos prava vlasništva upisom u zemljišne knjige.

U vrijeme sklapanja navedenog kupoprodajnog ugovora na snazi je bio Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91 – dalje: ZOVO).

Prema odredbi čl. 33. st. 1. ZOVO na temelju pravnog posla pravo vlasništva na nekretninama stječe se upisom u javnu knjigu (isto je propisano odredbama sada važećeg Zakona o vlasništvu - "Narodne novine", broj 91/96 – čl. 115., 119. i 120. tog Zakona).

Dakle, ukoliko se tužitelj poziva na ugovor kao pravnu osnovu za stjecanje vlasništva na predmetnoj nekretnini tada samom činjenicom sklapanja ugovora nije postao "izvanknjižni vlasnik". Sklapanjem ugovora tužitelj može biti samo vjerovnik, koji ima pravo zahtijevati da prodavatelj na njega prenese pravo vlasništva – izdavanje valjane tabularne isprave. Tek upisom tog prava na temelju takve valjane isprave tužitelj može postati vlasnik.

Izvanknjižno vlasništvo ne nastaje samom činjenicom sklapanja ugovora s knjižnim vlasnikom. Izvanknjižno vlasništvo nastaje u slučaju stjecaja vlasništva nekretnine na temelju zakona, na temelju nasljeđivanja i odluke suda ili druge vlasti – kad se u tim slučajevima na tim osnovama vlasništvo stječe bez upisa u zemljišne knjige.

Zbog toga je pogrešan pravni pristup nižestupanijskih sudova u tom pravcu u odnosu na taj dio tužbenog zahtjeva.

Također, u pogledu zahtjeva za izdavanje tabularne isprave od tuženika treba načelno reći da je riječ o obveznopравnom zahtjevu kao posljedicu preuzete obveze sklopljenim ugovorom.

U konkretnom slučaju iz sadržaja tvrdnji samog tužitelja ne proizlazi da bi između stranaka postojao ugovor kojim bi se tuženik obvezao prenijeti svoje pravo vlasništva tužitelju kao da je tuženik bio prednik tužitelja – već je upravo obrnuto. U kupoprodajnom ugovoru između stranaka tužitelj je označen kao prodavatelj, a tuženik kao kupac. Zbog toga nije jasno na čemu tužitelj temelji svoj zahtjev za izdavanje tabularne isprave. Ukoliko tužitelj temelji svoj zahtjev na tvrdnji da je ugovor na temelju kojeg je tuženik upisan u zemljišne knjige kao vlasnik ništav, tada postoji samo mogućnost uspostave ranijeg zemljišno-knjižnog stanja brisanjem tuženikovog upisa, ali ne i izdavanja tabularne isprave kao da je tužitelj sljednik tuženika na temelju pravnog posla.

Zbog toga nije jasno zbog čega oba nižestupanijska suda, iako smatraju da tužitelju pripada pravo na uspostavu ranijeg zemljišno-knjižnog stanja (str. 3 – posljednja rečenica III. odjeljka u drugostupanijskoj presudi) prihvaćaju zahtjev za izdavanje tabularne isprave za upis prava vlasništva tužitelja iako tužitelj ranije nije bio upisan kao vlasnik u zemljišne knjige. Dakle, u tom dijelu postoji proturječnost izreke i obrazloženja odluke, pa je na taj način u obje nižestupanijske presude počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91, 91/92, 112/99 i 117/03 – dalje: ZPP).

Iz navedenih razloga pravilnost i zakonitost odluke djelomično (izdavanje tabularne isprave) se ne može sa sigurnošću ispitati, a djelomično (utvrđenje prava vlasništva) zbog pogrešnog pravnog pristupa nisu utvrđene odlučne činjenice za osnovanost tog dijela zahtjeva, pa nema uvjeta za preinaku.

Za svoju odluku kojom je odbijen protutužbeni zahtjev u izreci prvostupanijske presude pod III., nižestupanijski sudovi navode kao razlog ocjenu da tuženik traži predaju u posjed nekretnine na temelju ugovora o prodaji s tužiteljem koji je bio prividan (čl. 66. Zakona o obveznim odnosima - "Narodne novine", broj 53/91 i dr.), pa da zbog toga takav ugovor nema učinka – niti u konkretnom slučaju postoji valjana pravna osnova po kojoj bi tuženik bio ovlašten tražiti predaju u posjed.

Iz spisa je vidljivo da je u ovom predmetu tužitelj u tužbi podnio zahtjev da se utvrdi da je ugovor o prodaji između stranaka raskinut, a taj zahtjev je temeljio na tvrdnji da mu tuženik nije isplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu. U tijeku postupka je tuženik osporio tvrdnju da nije isplatio kupoprodajnu cijenu i pozvao se na sadržaj ugovora. Nakon toga je tužitelj u svom iskazu izjavio da je navedeni ugovor bio prividan, ali je i dalje do kraja postupka ostao kod tužbenog zahtjeva za utvrđenje da je ugovor raskinut.

Prvostupanijski sud u obrazloženju nije naveo razloge u odnosu na tu proturječnost, a tuženik je to prigovorio u žalbi. Međutim, drugostupanijski sud u obrazloženju (str. 4 – V, VI i VII odjeljak) na takve žalbene navode odgovara da "ne dovode u sumnju utvrđenja suda prvog stupnja". U daljnjem dijelu obrazloženja drugostupanijski sud ne navodi zbog čega prvostupanijski sud ne bi bio dužan navesti razloge o značaju istaknute proturječnosti kao o odlučnoj činjenici, već samo nabraja dokaze koje je proveo prvostupanijski sud.

Također, u obrazloženju drugostupanijske presude (str. 3 – III. odjeljak) se u odnosu na upis tuženika u zemljišne knjige navodi da je "upis prava vlasništva bio fiktivan" što je suprotno utvrđenju u prvostupanijskom postupku da je upis izvršen na temelju isprava sastavljenih u propisanom obliku za koji su bili ispunjeni svi uvjeti sadržajno i formalno u skladu s odredbama Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", broj 91/96) za upis prava vlasništva.

Na taj način je u postupku pred nižestupanijskim sudovima u odnosu na odluku kojom je odbijen protutužbeni zahtjev počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP.

Zbog svega navedenog na temelju čl. 394. st. 1. i čl. 395. st. 2. ZPP je odlučeno kao u izreci.

U ponovnom postupku bit će potrebno otkloniti uočene naprijed navedene nedostatke, pa će tek tada sud biti u mogućnosti donijeti pravilnu i zakonitu odluku.

U Zagrebu, 5. veljače 2008.

Predsjednik vijeća:
Stanko Jesenković, v.r.