

Odluka:

VSRH Rev 602/2014-2

Zbirni podatci

Broj odluke: Rev 602/2014-2

Datum odluke: 20.03.2018

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 602/14-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Vrhovni sud Republike Hrvatske u vijeću sastavljenom od sudaca Renate Šantek predsjednice vijeća, Željka Glušića člana vijeća i suca izvijestitelja, Gordane Jalšovečki članice vijeća, Damira Kontreca člana vijeća i dr. sc. Ante Perkušića člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja T. L. iz O., kojeg zastupa punomoćnik V. P., odvjetnik u O., protiv tuženice Republike Hrvatske za Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured O., koju zastupa Općinsko državno odvjetništvo u Osijeku, Građansko-upravni odjel, radi brisanja upisa u zemljišnim knjigama, odlučujući o reviziji tužitelja protiv presude Županijskog suda u Osijeku poslovni broj GŽ-3450/2012-2 od 20. rujna 2013., kojom je potvrđena presuda Općinskog suda u Osijeku poslovni broj P-1170/2011-10 od 2. ožujka 2012., u sjednici vijeća održanoj 20. ožujka 2018.,

riješio je:

I. Prihvaća se revizija tužitelja i ukida se presuda Županijskog suda u Osijeku poslovni broj GŽ-3450/2012-2 od 20. rujna 2013. u dijelu pod točkom I. izreke kojom je odbijena žalba tužitelja protiv presude Općinskog suda u Osijeku poslovni broj P-1170/2011-10 od 2. ožujka 2012. i presuda Općinskog suda u Osijeku poslovni broj P-1170/2011-10 od 2. ožujka 2012. i predmet se vraća prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

II. O troškovima postupka u povodu revizije odlučit će se u konačnoj odluci.

Obrazloženje

Prvostupanjskom presudom suđeno je:

„I/ Tužbeni zahtjev koji glasi:

„Nalaže se upis brisanja zemljišnoknjižnog stanja upisanog rješenjem Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel broj Z-859/11 od 28. siječnja 2011. u zk.ul. 19026, poduložak 15, koja se nalazi na kč.br. 1791/2 u naravi zgrada mješovite uporabe i dvorište u O., etaža 1291/10000, upisan pod rednim brojem 15, stan „10“, k.o. O., koje je donijeto temeljem rješenja istoga suda broj Ovr-117/11 od 27. siječnja 2011. - založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine u korist tuženika u iznosu 1.859.229,18 kn, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 18.960,00 kn, te uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije navedene provedbe, u roku od 8 dana. Tuženik je dužan naknaditi prouzročeni parnični trošak tužitelju, sve u roku od 8 dana.“
odbija se u cijelosti kao neosnovan.

II. Nalaže se tužitelju T. L. iz O., da tuženici Republici Hrvatskoj, Ministarstvo financija, Porezna uprava, naknadi prouzročeni parnični

trošak u iznosu 38.300,00 kn u roku od 15 dana.“

Prvostupanjski sud je donio i rješenje kojim je odbio prijedlog tužitelja za zabilježbom vođenja spora povodom brisovne tužbe na nekretnini koja je upisana u zk.ul. 19026, poduložak 15, koja se nalazi na kčbr. 1791/2, u naravi zgrada mješovite uporabe i dvorište u O., etaža 1291/10000, upisanim pod rednim brojem 15, stan „10“, k.o. O.

Drugostupanjskom presudom pod točkom I. izreke odbijena je žalba tužitelja kao neosnovana i potvrđena je prvostupanjska presuda, dok je pod točkom II. izreke odbijen kao neosnovan zahtjev tužitelja za naknadu troška za sastav žalbe i sudske pristojbe na žalbu.

Protiv drugostupanjske presude u dijelu pod točkom I. izreke reviziju je podnio tužitelj zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da Vrhovni sud Republike Hrvatske prihvati reviziju tužitelja te ukine presude sudova u postupku koji je prethodio reviziji i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje, odnosno da preinači pobijanu presudu na način da usvoji tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti te naloži tuženiku naknaditi tužitelju troškove parničnog postupka.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija tužitelja je osnovana.

Sukladno odredbi čl. 392.a st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13 i 28/13 - dalje: ZPP), revizijski sud je ispitao pobijanu presudu samo u onom dijelu u kojem se presuda pobija revizijom i samo u granicama razloga određeno navedenih u reviziji.

Suprotno tvrdnji tužitelja pred drugostupanjskim i prvostupanjskim sudom nije počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP jer pobijana drugostupanjska, kao i prvostupanjska presuda, sadrže razloge o svim odlučnim činjenicama, ti razlozi međusobno ne proturječe niti nisu u suprotnosti sa stanjem spisa odnosno sadržajem isprava priloženih u spisu. Dakle, pobijana drugostupanjska kao i prvostupanjska presuda nemaju nedostatke zbog kojih se ne bi mogle ispitati njihova zakonitost i pravilnost.

Predmet spora je zahtjev tužitelja u kojem tužitelj kao knjižni vlasnik zahtijeva protiv tuženice u čiju je korist uknjiženo prisilno založno pravo, da se izvrši upis brisanja uknjižbe prisilnog založnog prava na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 19026, poduložak 15, koja se nalazi na kč.br. 1791/2, u naravi zgrada mješovite uporabe i dvorište u O., etaža 1291/10000, upisana pod rednim brojem 15, stan „10“ k.o. O., te uspostavi ranije zemljišnoknjižno stanje, kakvo je bilo prije provedbe upisa čije brisanje se traži tužbom.

U provedenom postupku utvrđene su slijedeće odlučne činjenice:

- da je 28. siječnja 2011., u korist tuženice izvršen upis uknjižbe prisilnog založnog prava na predmetnoj nekretnini, radi osiguranja tražbine tuženice prema L. d.o.o. O. u iznosu 1.895.229,18 kn s pripadajućim zateznim kamatama, kao i za trošak postupka osiguranja u iznosu 18.960,00 kn,
- da je navedeno trgovačko društvo u vrijeme uknjižbe prisilnog založnog prava bilo upisano kao zemljišnoknjižni vlasnik predmetne nekretnine,
- da je tužitelj u vrijeme podnošenja tužbe bio uknjižen kao vlasnik predmetne nekretnine, s tim da je isti od 1. prosinca 2010. bio izvanknjižni vlasnik predmetne nekretnine i to na temelju Ugovora o kupoprodaji sklopljen s L. d.o.o. O. kao prodavateljem dana 1. prosinca 2010.,
- da je Poreznoj upravi, Područni ured O., Ispostava O. za predmetnu nekretninu tužitelj podnio prijavu poreza na promet nekretnina 10. siječnja 2011., na temelju koje je doneseno porezno rješenje u odnosu na tužitelja 16. lipnja 2011.,
- da nije sporno da je u vrijeme uknjižbe prisilnog založnog prava u korist tuženice (28. siječnja 2011.) knjižni vlasnik predmetne nekretnine bilo trgovačko društvo L. d.o.o. O. (prodavatelj), a da je tužitelj (kupac) postao knjižni vlasnik predmetne nekretnine, nakon što je već na toj nekretnini izvršena uknjižba prisilnog založnog prava u korist tuženice,
- da je založno pravo na predmetnoj nekretnini u korist tuženice uknjiženo na temelju rješenja Općinskog suda u Osijeku broj Ovr-117/11 od 27. siječnja 2011., a provedeno rješenjem istog suda broj Z-859/11 od 28. siječnja 2011.

Na temelju navedenih utvrđenja sudovi su odbili predmetni tužbeni zahtjev kao neosnovan zaključujući da je tuženica postupala s povjerenjem u zemljišne knjige, te da je kao takva pravno zaštićena, jer se nedostatak dobre vjere ne može prigovoriti nikome samo iz

razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje, te da stoga tuženica nije nesavjesna u pogledu zasnivanja prisilnog založnog prava na predmetnoj nekretnini u smislu odredbe čl. 8. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07 i 152/08 - dalje: ZZZ).

Pri tome je drugostupanjski sud zaključio da je upravo radi zaštite svojeg prava vlasništva tužitelj odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 1. prosinca 2010. mogao (i morao) zatražiti provedbu tog Ugovora odnosno uknjižbu svojeg prava vlasništva na predmetnoj nekretnini, s obzirom što se smatra da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje zemljišta.

Drugostupanjski sud je ocijenio također da nije od utjecaja na savjesnost tuženice okolnost da je tužitelj podnio prijavu poreza na promet nekretnina 10. siječnja 2011., jer se nikome ne može prigovoriti nedostatak dobre vjere samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje (čl. 8. st. 3. ZZZ), kao i da se tuženici ne može prigovoriti što nije istraživala je li za predmetnu nekretninu podnesena prijava radi razreza poreza na promet nekretnina, odnosno je li izvanknjižno stanje drugačije od onog knjižnog stanja.

Za sada se ne može prihvatiti zaključak sudova u postupku koji je prethodio reviziji glede toga da je tuženica postupala savjesno u svezi s izvršenim upisom uknjižbe prisilnog založnog prava na predmetnoj nekretnini nakon 10. siječnja 2011. kada je tužitelj Poreznoj upravi podnio prijavu poreza na promet predmetne nekretnine.

Naime, odredbom čl. 120. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 - dalje: ZVDSP) propisano je 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.

Prema odredbi čl. 122. st. 1. ZVDSP smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja, uživa glede tog stjecanja (u ovom slučaju prisilnog založenog prava) zaštitu prema odredbama ZVDSP.

Nadalje, prema odredbi čl. 8. st. 2. ZZZ smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje zemljišta, a u smislu čl. 8. st. 3. ZZZ stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, pravno je zaštićen, ako nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja. Nedostatak dobre vjere ne može se prigovoriti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.

Prije svega valja reći da je na sjednici Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske održane 22. veljače 2018. zauzeto pravno shvaćanje da predmnjevani vlasnik može uspješno štititi svoje pravo na predmetu ovrhe kada u postupku dokaže da je ovrhovoditelj bio nesavjestan, nepošten odnosno da je zloupotrijebio svoje pravo.

U konkretnom slučaju nije sporno da je u trenutku upisa prisilnog založnog prava (28. siječnja 2011.) u korist tuženice na predmetnoj nekretnini u zemljišnoj knjizi bio upisan kao vlasnik trgovačko društvo L. d.o.o. iz O., a ne tužitelj. Nije sporno niti to da je u tom trenutku tužitelj bio izvanknjižni vlasnik predmetne nekretnine, jer je isti 1. prosinca 2010. s navedenim trgovačkim društvom sklopio kupoprodajni ugovor za kupnju predmetne nekretnine koja mu je predana u posjed, kao i to da je isti nakon sklapanja Aneksa tom ugovoru 10. siječnja 2011. za predmetnu nekretninu podnio Poreznoj upravi u O. prijavu poreza na promet nekretnina.

U revizijskom stupnju postupka je sporno je li tuženica kao stjecateljica prisilnog založnog prava na predmetnoj nekretnini u dobroj vjeri postupala s povjerenjem u zemljišne knjige nakon 10. siječnja 2011., kada je ista uslijed tužiteljeve prijave poreza na promet predmetne nekretnine bila obaviještena o kupoprodaji predmetnog stana.

Dakle, sporno je ovdje je li tuženica bila savjesna ili nesavjesna u trenutku predmetnog upisa u zemljišne knjige, tj. je li ista znala ili je s obzirom na okolnosti imala dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano u zemljišnim knjigama nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja.

Ovdje valja reći da je pravilan zaključak drugostupanjskog suda da je tužitelj odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnine 1. prosinca 2010. mogao (i morao) zatražiti uknjižbu svojeg prava vlasništva na predmetnoj nekretnini radi zaštite svojeg prava vlasništva jer se u smislu odredbe čl. 120. st. 1. ZVDSP vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu. To stoga što ako se kupac nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora ne uknjiži u zemljišne knjige, isti time preuzima rizik da određena prava na toj nekretnini stekne treća osoba.

Nadalje, pravilan je i zaključak drugostupanjskog suda da je na tužitelju teret dokaza da je tuženica znala odnosno da je s obzirom na okolnosti imala dovoljno razloga da je izvanknjižno stanje za predmetnu nekretninu drugačije od knjižnog stanja te da je tuženica postupala nesavjesno prilikom podnošenja prijedloga za zasnivanje prisilnog založnog prava.

Međutim, pogrešan je zaključak drugostupanjskog suda da nije od utjecaja na savjesnost tuženice okolnost što je tužitelj za predmetnu nekretninu podnio tuženici prijavu poreza na promet nekretninama 10. siječnja 2011. i to Poreznoj upravi, Područni ured O.

Prije svega valja reći da u smislu odredbi 122. st. 1. ZVDSP i čl. 8. st. 3. ZZK zakon pruža pravnu zaštitu stjecatelju koji je postupao s povjerenjem u zemljišnu knjigu, ako isti nije znao, niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili je različito od izvanaknjižnog stanja, kao i da se nedostatak dobre vjere ne može prigovoriti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanaknjižno stanje.

Dakle, zaštitu svojeg povjerenja u zemljišne knjige može uživati isključivo onaj tko je prigodom stjecanja prava na nekretnini u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige. Dobra vjera je neskrivljeno neznanje da se izvanaknjižno stanje razlikuje od zemljišnoknjižnog.

Pri tome valja reći da je stjecatelj postupao u dobroj vjeri ako ni u trenutku sklapanja pravnog posla, a ni u trenutku kada je stavio prijedlog za upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano u zemljišnim knjigama nije potpuno ili da je različito od izvanaknjižnog stanja.

Međutim, stjecatelj nije postupao u dobroj vjeri, pa njegovo povjerenje u zemljišne knjige ne uživa zaštitu, ako je isti makar i u jednom od ta dva trenutka znao da je izvanaknjižno stanje drukčije od zemljišnoknjižnog, ili ako je isti, da nije postupao nemarno, s obzirom na okolnosti morao posumnjati da postoji ta razlika.

U konkretnom slučaju u postupku je utvrđeno da je isto državno tijelo tuženice koje ima javne ovlasti (Porezna uprava, Područni ured O.), s jedne strane podnijelo sudu prijedlog za osiguranje prisilnim zasnivanjem založnog prava na predmetnoj nekretnini na temelju ovršnih isprava i to zbog postojanja poreznog duga trgovačkog društva L. d.o.o. O. prema tuženici, dok je s druge strane to isto tijelo, za tu istu nekretninu zaprimilo tužiteljevu prijavu poreza na promet nekretninama 10. siječnja 2011.

Stoga u okolnostima konkretnog slučaja, kada je tuženica 10. siječnja 2011. zaprimila tužiteljevu prijavu poreza na promet predmetne nekretnine (iz koje je vidljiva promjena vlasnika na predmetnoj nekretnini), ista je prema ocjeni ovog suda mogla imati dovoljno razloga za posumnjati da je ono što je upisano u zemljišne knjige glede predmetne nekretnine nepotpuno ili različito od izvanaknjižnog stanja.

Međutim, zbog pogrešnog pravnog pristupa sudova u postupku koji je prethodio reviziji, glede zaključka da nije od utjecaja na savjesnost tuženice okolnost što je tužitelj za predmetnu nekretninu podnio tuženici prijavu poreza na promet nekretninama 10. siječnja 2011., gdje prethodno nije utvrđeno kada je tuženica podnijela sudu prijedlog za osiguranje prisilnim zasnivanjem založnog prava na predmetnoj nekretnini, to činjenično stanje u pogledu savjesnosti ili nesavjesnosti tuženice nakon 10. siječnja 2011. nije valjano i potpuno utvrđeno, zbog čega nema uvjeta za preinaku odluke.

Zbog svega navedenog, a s obzirom da je savjesnost ili nesavjesnost (dobra vjera) tuženice prilikom podnošenja prijedloga za osiguranje prisilnim zasnivanjem založnog prava na predmetnoj nekretnini odlučna za pravilnu primjenu materijalnog prava, valjalo je na temelju odredbe čl. 395. st. 2. ZPP prihvatiti reviziju tužitelja te odlučiti kao pod t. I. izreke ovog rješenja.

U ponovnom postupku prvostupanjski sud će provesti dokaze po prijedlozima stranaka, utvrditi činjenice koje su bitne za odlučivanje o osnovanosti tužbenog zahtjeva, imajući pri tome na umu odredbe čl. 122. st. 1. ZVDSP i čl. 8. st. 2. i 3. ZZK, nakon čega će donijeti novu i na zakonu osnovanu odluku o tužbenom zahtjevu.

Odlučivanje o troškovima revizije ostavljeno je za konačnu odluku temeljem odredbe čl. 166. st. 3. ZPP (stavak II izreke).

Zagreb, 20. ožujka 2018.

Predsjednica vijeća:
Renata Šantek, v. r.