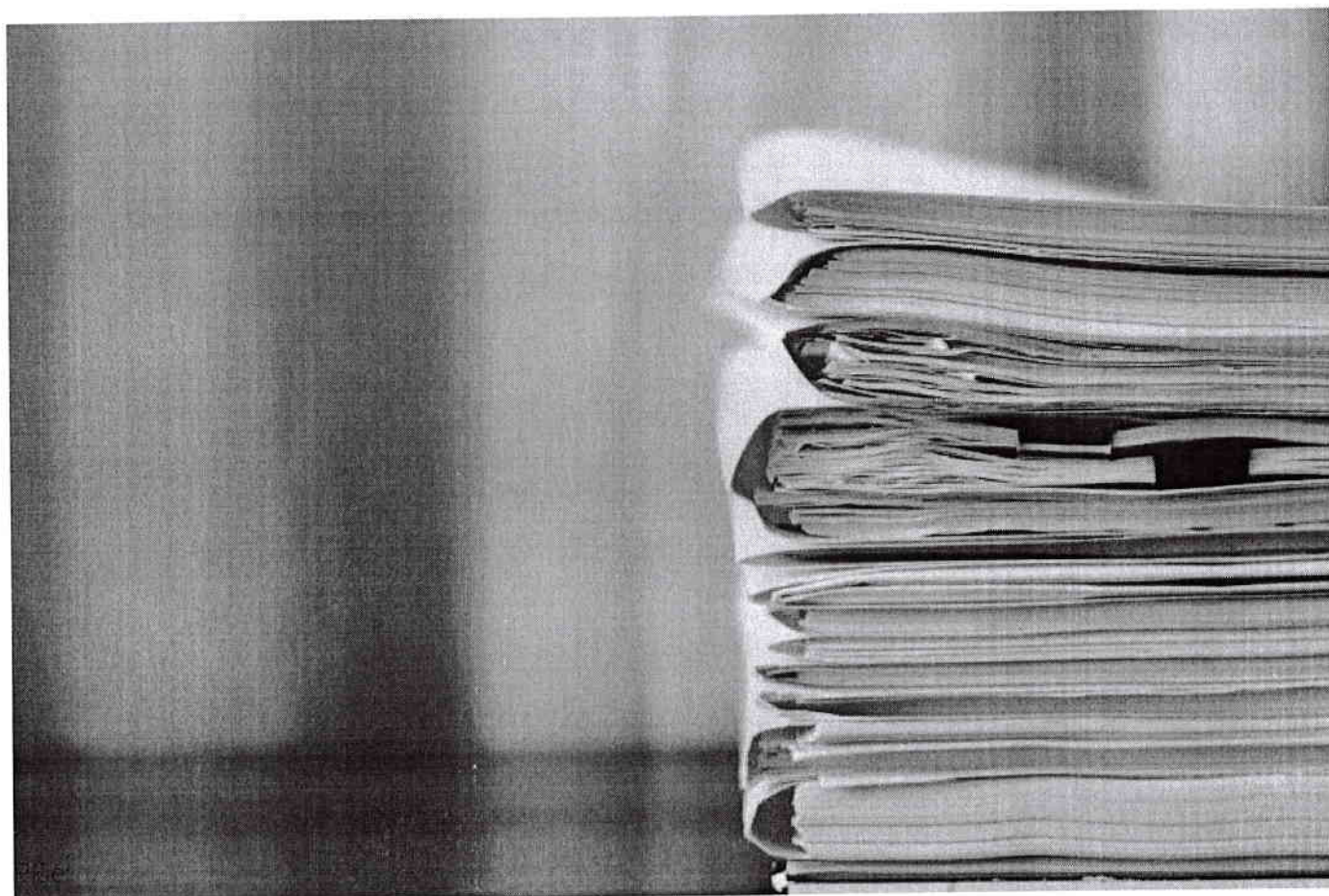




aktualno

Zakon je nedvosmislen: zabilježba ne 'čuva' vlasništvo od ovrhe

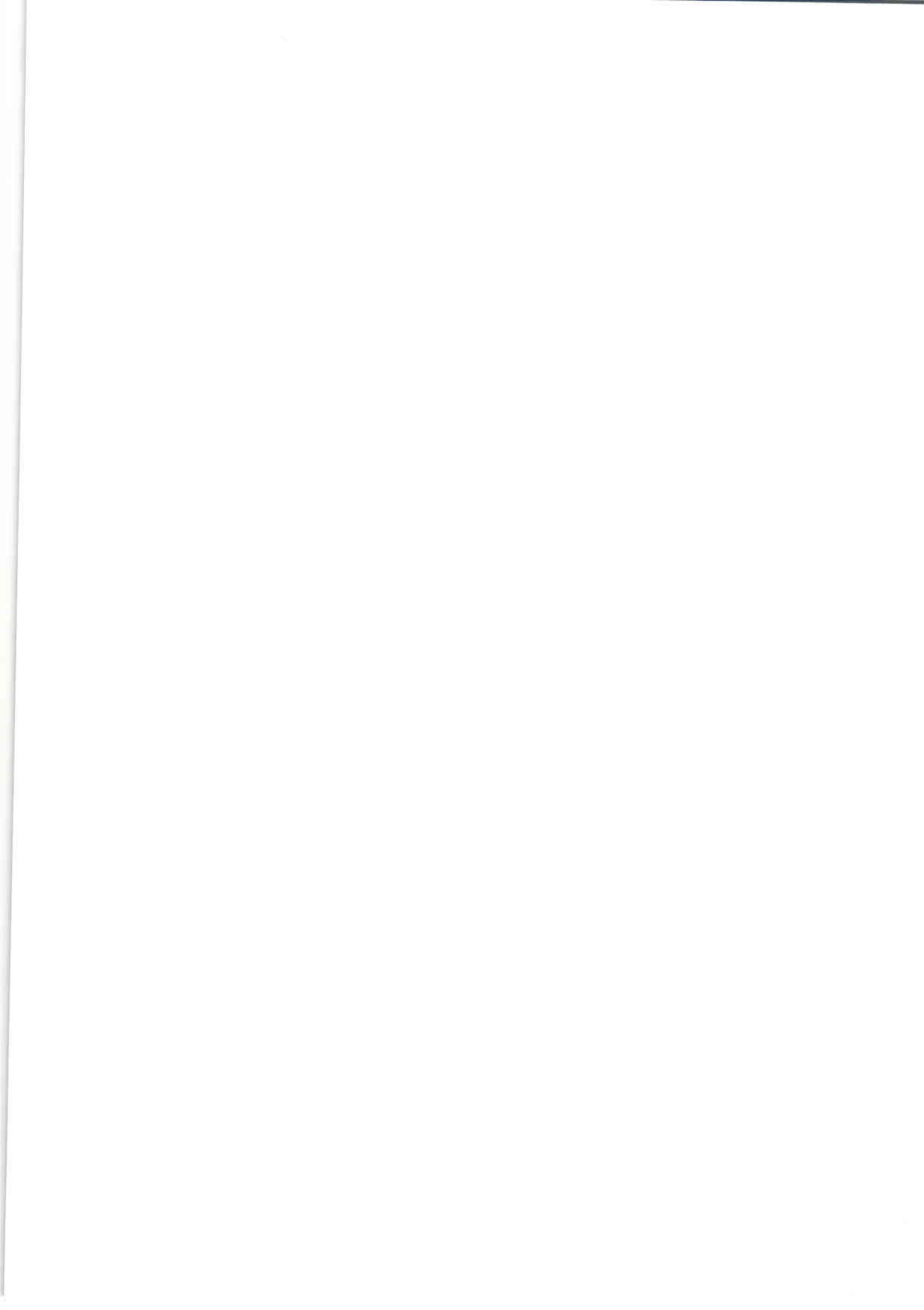
23. rujan 2016.



prof.
dr.
sc.



Hrvatska

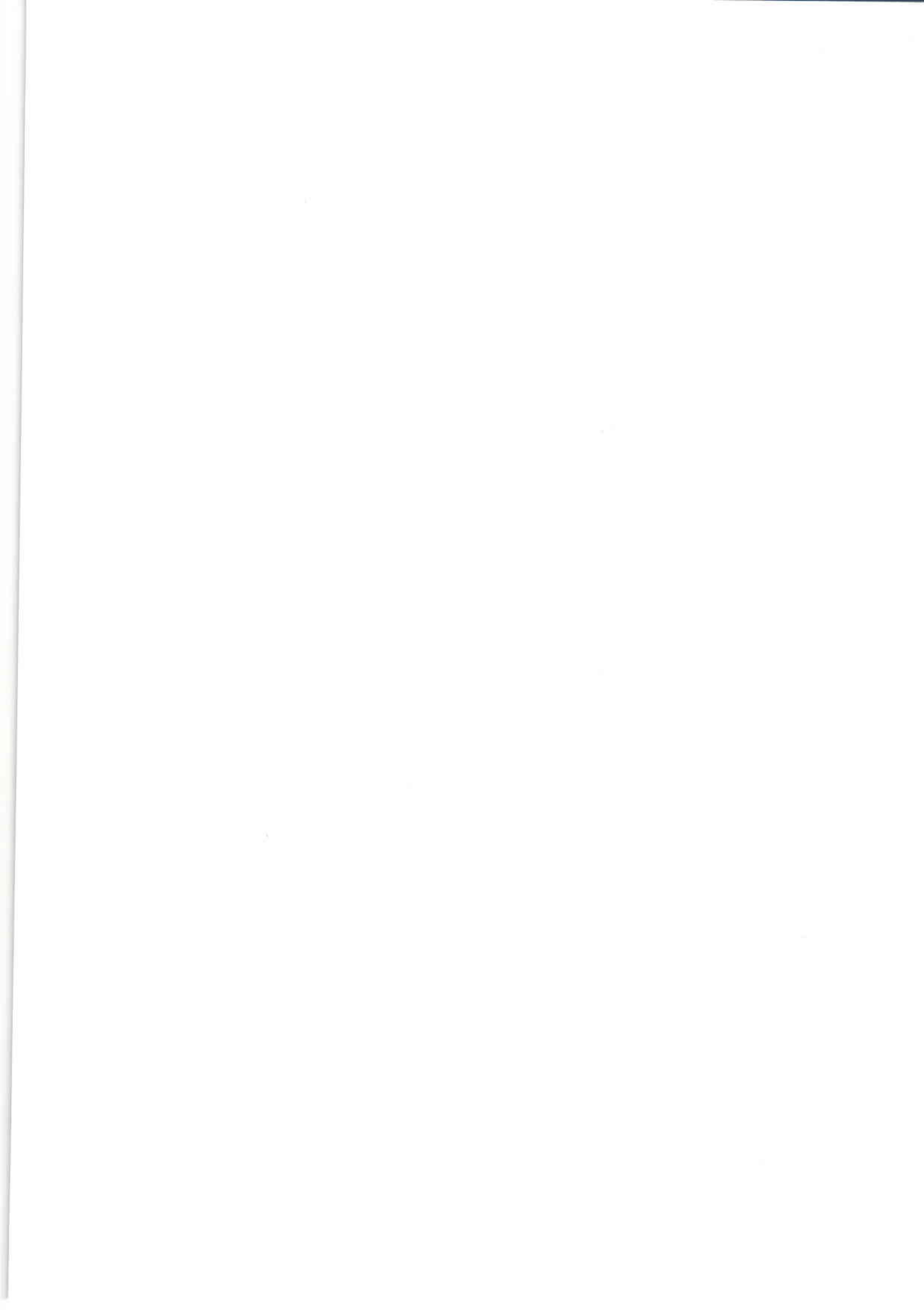




U praksi se često sudaraju zakonske odredbe i sudske odluke, odnosno praksa sudova različite vrste. U ovom slučaju s jedne strane redovni sud opće nadležnosti i unutar njega zemljišnoknjižni odjel, a s druge strane stečajni sud kod prodaje nekretnine na javnoj dražbi u stečaju (moguće je da dražbu oglasi i provede redovni sud u ovršnom postupku). Tako je na javnoj dražbi došlo do prodaje nekretnine na kojoj je u zemljišnoj knjizi bila upisana zabilježba spora. Inače zabilježba je jedan od tri vrste upisa u zemljišnu knjigu (još su to uknjižba i predbilježba) i postoji kako bi se u točno zakonom propisanim slučajevima osiguralo protiv pravnog maltretiranja u stilu 'nisam znao'. Postoji čitav niz takvih zabilježbi, a jedna od njih je i zabilježba spora. Zakon izrijeком propisuje da sve što se u zemljišnoj knjizi događa nakon zabilježbe nema učinka na onoga tko je ishodio zabilježbu ako je sa sporom (u parnici dakle) uspio. Pojednostavnjeno, ako je provedena zabilježba spora i uknjiženi vlasnik proda nekretnina tijekom spora (koji na kraju izgubi), 'pobjednik' u parnici ima se pravo ponašati kao da tog prijenosa nije bilo. Čl. 81. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama glasi: 'Zabilježba spora ima učinak da pravomoćna presuda donesena u povodu tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava pošto je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu. Isto vrijedi i kad je zabilježbom spora učinjeno vidljivim da se vodi postupak pred drugim nadležnim tijelom o čijem ishodu ovisi knjižno pravo.'

Vrijedi stariji zakon

Nije nikakva problem tumačiti citiranu zakonsku odredbu, tu je sve potpuno jasno. No, jasno je samo ako se nije dogodilo nešto posebno, nešto za što važe druge odredbe koje su u tom slučaju specijalne i kao takve imaju prednost. Upravo to se događa kod situacije dosude, dakle javne prodaje u kojoj ulogu prodavatelja praktično ima sud. To znači da se javni interes mijenja u usporedbi s onim prije te dosude. Kada dođe do dosude, taj javni interes je da stjecatelj dobije tu nekretninu u vlasništvo slobodnu od osoba i stvari. Naime, kada bi bilo drukčije, nitko, baš nitko ne bi se ni javio na javnu dražbu, što bi ozbiljno ugrozilo institut javne





učinak.' Citirana odredba svakako je lex specialis u odnosu na onu raniju i po tome ima prednost. Što se sadržaja tiče, dvojbi nema baš nikakvih. Naime, zabilježba ne znači i ne može značiti stjecanje bilo kakvih prava, ona je tek u funkciji stvaranja pretpostavki da se neka prava mogu steći pod određenim uvjetima. Kada dođe do dosude, to je negativan uvjet, to je situacija koja onemogućava stjecanje, pa i ono čiji je preduvjet u zabilježbi. Formulacija 'moći će se steći samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak' ne ostavlja prostor za različita tumačenja. Dakle, rješenje o dosudi, dok je na snazi, onemogućava učinak zabilježbe i tu se nema što ni dodati ni oduzeti. Ovo je i više nego logično jer su u dva postupka (najprije parničnom, potom ovršnom) sudovi i suci donijeli odluke iako su pred sobom imali i zabilježbu spora. To znači da je nužno pravno dovesti u pitanje te isprave (npr. obnova postupka, drugi izvanredni prani lijekovi).

Reklama

Utvrditi što je sudska praksa

Dodatno, još jedan lex specialis (Ovršni zakon) više nego jasno propisuje kako prava prestaju dosudom (osim nekih iznimki izrijekom propisanih zakonom), a ako prava prestaju kako ne bi prestalo nešto što nije nikakvo pravo i što bi tek eventualno (da nema dosude) moglo dovesti do nekog prava. U praksi sudovi katkad lutaju, ne toliko da bi tvrdili da zabilježbe ne treba brisati, ali tako da su ostale neizbrisane iako je upisano pravo vlasništva najpovoljnijeg ponuđača na javnoj dražbi kojemu je nekretnina dosuđena. Sigurni smo da već i to jako ugrožava prava stjecatelja jer je više nego jasno da mu banke neće odobriti nikakav kredit ako vlasnički list nije savršeno čist. Ako ste takvo što dogodi i kad se dogodi, više je nego sigurno da stjecatelj trpi štetu zbog nezakonitog rada suda i to je u konačnici šteta za državu, ali i za pravnu sigurnost. Zato bi bilo poželjno jednom zauvijek otkloniti sve dvojbe i ustrojiti sudsku praksu koja će poštovati pravilno tumačenje pravnih normi.

