

OČITOVANJE NA OBAVIJEST O IZLUČNOM PRAVU

u dovoljnom broju primjeraka putem e-komunikacije

Stečajni upravitelj je zaprimio obavijest o izlučnom pravu zajedno sa zahtjevom za rezervacijom sredstava za podmirenje troškova postupka u P-94/2021 i kupoprodajni ugovor od 11. veljače 2009. godine (koji nije u formi javnobilježničke isprave) dana 19. lipnja 2021. godine pa se stečajni upravitelj očituje kako slijedi:

I / U tijeku je parnični postupak radi utvrđenja prava vlasništva i uknjižbe (v. p. s. 10.000,00 kn) između tužitelja Željka Đide, OIB: 11370686789, Slav. Brod, Požeška 124 zastupan po punomoćniku Mati Šimunoviću, odvjetniku u OD Šimunović & Bošnjak Milić d.o.o. iz Slavonskog Broda, Trg pobjede 16/I (dalje u tekstu: tužitelj) i tuženika BROD NA SAVI kreditna unija u stečaju, OIB: 43254613447 iz Slavonskog Broda, Ivana pl. Zajca 21 zastupan po stečajnom upravitelju (dalje u tekstu: tuženik) na nekretninama upisanim u k. o. Brodski Varoš, zk. ul. 2427, kč. br. 507/2 i 507/4 u naravi voćnjak kod kuće u selu površine 329 čhv i vrt kod kuće u selu površine 276 čhv, a uvidom u zemljišnoknjižni izvadak nedvojbeno proizlazi da je kao vlasnik upisana Štedno-kreditna zadruga Brod iz Slavonskog Broda čiji je pravni sljednik stečajni dužnik-tuženik.

I a / Činjenično stanje u ovom parničnom postupku je sljedeće, a na osnovi izvršene analize prikupljene dokumentacije:

- da su tuženik i tužitelj sklopili Ugovor o kreditu sa sporazumom radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva te je na osnovi tih akata izvršen fiducijarni prijenos vlasništva na ŠKZ uz zabilježbu da je prijenos izvršen radi osiguranja tražbine (vidjeti rješenje zemljišnoknjižnog suda Z-3848/97 od 4. kolovoza 1997. godine),
- kako tužitelj o dospijeću nije podmirio dug, tuženik se dana 26. 11. 1998. godine obratio javnom bilježniku koji je postupio sukladno odredbi čl. 277. OZ-a te pozvao dužnika da se očituje u pogledu određivanja najniže cijene i dr. uz upozorenje da će ukoliko se dužnik ogлуši fiducijarnom vlasniku izdati potvrda o punopravnom vlasništvu nekretnina (vidjeti točku 6. Zapisnika o priopćenju izjave),
- kako se dužnik ogлуšio na poziv javnog bilježnika, javni bilježnik je izdao potvrdu u smislu čl. 274. OZ-a te se na osnovi te potvrde brisala zabilježba o fiducijarom prijenosu pa je tuženik postao punopravni vlasnik,

- ovršni postupak koji je tuženik dana 15. 12. 1998. godine pokrenuo protiv Željka Đide nije bio pokrenut radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine (naplata duga), već je pokrenut radi prisilnog ostvarenja nenovčane tražbine (ispražnjenja i predaje nekretnine u posjed – Ovr-3991/98), dakle tuženik kao ovrhovoditelj i vlasnik je sudskim putem tražio predaju u posjed,
- ne ulazeći u pravnu narav samog ugovora, čisto pravno gledajući, radi se o nekretnini koja je vlasništvo tuženika i koja je dio stečajne mase pa je tužitelj trebao u stečaju prijaviti tražbinu s osnova stjecanja bez osnove jer se smatra da je prijenosom vlasništva dug podmiren,
- opisanim načinom tuženik je stekao i vlasništvo nekretnine i novčana sredstva po tom Ugovoru, a uz sve navedeno je priloženo rješenje zemljišnoknjižnog suda Z-3848/97 i Zapisnik o priopćenju izjave.

I b / Premda je u točki 3. Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 11. 2. 2009. godine navedeno da je prodavatelju od strane kupca u cijelosti uplaćena kupoprodajna cijena, stečajni upravitelj je na osnovi pregleda poslovne dokumentacije tuženika utvrdio kako tužitelj svoju ugovornu obvezu s osnova isplate cijene nije ispunio pa se obveza ima smatrati neizmirenom. Podmirivanje iznosa u gotovini bez pravovaljanog dokaza se ne može smatrati podmirivanjem nastale obveze s aspekta platne i pravne sigurnosti iako je sporazumnom nagodbom određeno plaćanje obveze putem žiroračuna. S time u vezi, pregledani su izvodi sa žiroračuna tuženika u periodu od 1. 1. 2009. godine do 28. 2. 2009. godine i niti jedna uplata se nije mogla povezati s uplatom koja bi se odnosila na uplatu tužitelja.

Iz sadržaja Ugovora o cesiji od 16. 10. 2007. godine proizlazi da je tuženiku kao cesionaru cesijom namiren samo dio potraživanja koji je isti imao prema cedentu ovdje tužitelju, a koje potraživanje je proizašlo iz sporazumne nagodbe od 27. 6. 2005. godine i Ugovora o kreditu sa sporazumom radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva na nekretnine br. 10/3438.

Prema članku 4. Ugovora o cesiji, ukoliko cesus ne podmiri obvezu iz članka 3. (30 dana od potpisa uz 15 dodatnih dana – najduže do 45 dana, odnosno najkasnije do 1. 12. 2007. godine) ugovor se smatra nevažećim. Iz izvoda broj 250 od 11. 12. 2007. godine podmiren je iznos od 40.000,00 kn. Sukladno tome, dug cedenta prema cesionaru je ostao neizmiren u iznosu 60.000,00 kn (100.000,00 kn ustupljenih cesijom umanjeno za 40.000,00 kn plaćenih od strane cesusa). Budući da cesus (i) nije izvršio obvezu sukladno čl. 4. Ugovora o cesiji, a uz to (ii) izvršio je djelomično u zakašnjelom roku cedent je de facto (iii) ostao dužan cesionaru za iznos od 60.000,00 kn. Naime, Ugovorom o cesiji nije predviđena mogućnost djelomičnih uplata niti kombinacija načina uplata ili djelomičnog priznavanja uplaćenih iznosa pa cedent – sada tužitelj – krivo tumači pojedine odredbe Ugovora o cesiji.

Iz opisanih činjenica proizlazi sljedeće:

- da se u slučaju Ugovora o cesiji od 16. 10. 2007. godine radilo o cesiji umjesto ispunjenja, gdje je cedent uvijek cesionarov dužnik, pa se takav ugovor i zaključuje upravo iz razloga namirenja cesionarovog potraživanja prema cedentu,
- da je tom cesijom dio potraživanja koje je Željko Đido (cedent) imao prema Mirku Miliću (cesus) ustupljen ŠZK Brod na Savi (cesionar) čime se smatra podmiren dio dugovanja Željka Đide prema ŠZK-u Brod na Savi, a sa osnove sporazuma o nagodbi od 27. 6. 2005.

godine i Ugovora o kreditu sa sporazumom radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva na nekretnini u iznosu od 40.000,00 kn,

- da je u čl. 3. Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 11. 2. 2009. godine suglasno utvrđeno da je kupoprodajna cijena uplaćena u cijelosti, što je prodavatelj ŠKD Brod na Savi potvrdio potpisom predmetnog Ugovora, a što tužitelj ne može dokazati, a iz dokumentacije tuženika egzistira nepodmirena obveza te
- da je ugovor prijavljen Poreznoj upravi te je kupcu razrezan porez na promet nekretnina koji nikada nije podmiren niti navedeno predstavlja dokaz da je iznos po kupoprodajnom ugovoru podmiren u cijelosti, a uz sve navedeno je priložen Ugovor o cesiji od 16. 10. 2007. godine (stranice 1-2), izvod sa žiroračuna broj 4124003-1170002486 broj 250 od 11. 12. 2007. godine, Ugovor o kreditu sa sporazumom radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva na nekretnine broj 10/3438 od 30. 7. 1997. godine (stranice 1-3) te kupoprodajni ugovor od 11. 2. 2009. godine.

I c / Nadalje, sporan je i potpis tužitelja, u smislu vjerodostojnosti, na Ugovoru o kreditu broj 10/3438 od 30. 7. 1997. godine, kupoprodajnom ugovoru od 11. 2. 2009. godine i priloženoj punomoći broj P-94/2021-1-1. S time u vezi, provjeren je popis birača na stranici Središnji državni portal, Ministarstva pravosuđa dana 14. svibnja 2021. godine u kojemu tužitelj nije evidentiran budući da ili nema osobnu iskaznicu, ili je istekla, ili nevažeća ili je u inozemstvu.

I d / U konkretnom slučaju parnica nije pokrenuta prije stečajnog postupka. Budući da prema članku 167. SZ-a stečajni vjerovnici mogu svoje tražbine ostvariti samo u stečajnom postupku, podnošenjem prijave stečajnom upravitelju (članak 257. SZ-a), a u situaciji kad je parnica pokrenuta prije otvaranja stečajnog postupka, ona se prekida kao posljedica otvaranja stečaja, a nastavlja samo ako na ispitnom ročištu u stečajnom postupku prijavljena tražbina stečajnog vjerovnika (ovdje tužitelja) bude osporena, a on upućen na parnicu radi utvrđenja osnovanom tražbine (članak 269. stavak 1. SZ-a).

I e / Tuženik se protivi objektivnoj preinaci tužbe te je istaknuto da navodi iz podneska tužitelja od 14. lipnja 2021. godine i prije nikako ne opovrgavaju navode tuženika iz odgovora na tužbu niti je tužitelj ukazao na odlučne činjenice zbog čega je tuženik ostao kod svih prethodno opisanih činjenica i dostavljenih dokaza.

U bitnome, tuženik se protivi tužbenom zahtjevu iz sljedećih razloga: (i) nema dokaza da je tužitelj platio ugovorenu cijenu u potpunosti; (ii) tužitelj nije podnio zahtjev za izlučenje nekretnine iz stečajne mase tuženika; (iii) nastupila je zastara zahtjeva za izdavanje tabularne isprave; (iv) zahtjev za utvrđenje prava vlasništva nije osnovan, jer se vlasništvo ne stječe ugovorom nego upisom u zemljišnu knjigu.

I f / Tuženik je ukazao parničnom sudu kako je kao vlasnik sporne nekretnine upisan tuženik te se prema čl. 120. 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, 90/10, 143/12 i 152/14; dalje: ZV) smatra kako je tuženik vlasnik. Nadalje, ističe se kako se prema odredbi čl. 114. ZV-a, vlasništvo može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona. Pri tome stjecatelj ima pravo tražiti od dotadašnjeg vlasnika izdavanje odgovarajuće tabularne izjave temeljem koje se može upisati u

zemljišne knjige (čl. 115. st. 1. i 119. st. 1. ZV-a) isključivo u slučaju ako je vlasništvo stečeno temeljem pravnog posla. U ostalim slučajevima za upis prava vlasništva nije potrebna tabularna isprava (čl. 127. st. 1., 128. st. 1. i 2. i 130. st. 1. ZV-a), niti se njeno izdavanje u takvom slučaju može tražiti. Iz sadržaja tužbenog zahtjeva, koji je usmjeren na utvrđenje prava vlasništva i uknjižbe, odnosno kako nekretnina ne ulazi u stečajnu masu te da je na istoj tužitelj stekao pravo vlasništva, nije vidljivo da bi se radilo o stjecanju prava vlasništva pravnim poslom za koji se može tražiti izdavanje tabularne isprave, odnosno kumulativnog ispunjenja uvjeta – pravni posao i podmirenje obveze.

Iz navedenih odredaba Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima proizlazi da je, osim valjanog pravnog posla (titulus), za stjecanje nekretnine potreban i upis u zemljišne knjige (modus), s time da uknjižba djeluje od kada je sudu podnesen uredan zahtjev za upis vlasništva u zemljišnu knjigu. Budući da tužitelj nesporno nije dostavio sudu izvadak iz zemljišnih knjiga kojim bi dokazao tužiteljevo vlasništvo nekretnine u odnosu na dostavljeni izvadak tuženika, tužitelj u smislu odredbe čl. 219. ZPP-a nije dokazao da je tužitelj knjižni vlasnik te nekretnine. Prema odredbi čl. 120. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na nekretninama koje nisu upisane u zemljišne knjige vlasništvo se stječe polaganjem u sud ovjerovljene isprave sposobne za uknjižbu prava vlasništva kojom dotadašnji vlasnik dopušta uknjižbu tuđega vlasništva, na što se na odgovarajući način primjenjuju pravila o stjecanju uknjižbom. Prema tome, s obzirom na to da tužitelj nije odgovarajućim ispravama dokazao da je tužitelj vlasnik predmetne nekretnine pa je predloženo da takav zahtjev treba odbiti.

Tuženik smatra da tužitelj neosnovano od suda zahtijeva sada utvrđenje njegovog prava vlasništva (prije nikada) niti se tužitelj obratio sudu sa zahtjevom za izdavanje tabularne isprave, što tužbeni zahtjev čini neosnovanim. Iz navedenog slijedi da tuženik tužitelju nije dao tabularnu izjavu u trenutku zaključenja kupoprodajnog ugovora pa prvostupanjski parnični sud ne može utvrditi da je takav zahtjev osnovan i da se utvrđenje može utemeljiti na zaključku da je ugovor o kupoprodaji valjana pravna osnova tužiteljevog stjecanja prava vlasništva. Dakle, tuženik je ponovo istaknuo prigovor neplaćanja ugovorene kupoprodajne cijene. Ugovorne strane su upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu uvjetovale prethodnim plaćanjem kupoprodajne cijene, a temeljem prikupljenih dokaza proizlazi, upravo, suprotno.

Prvostupanjski parnični sud, već sada, može utvrditi da tužitelj tužbom zahtijeva deklaraciju svog prava vlasništva, odnosno utvrđenje da je on vlasnik predmetne nekretnine, istovremeno nepostavljajući i zahtjev za izdavanje tabularne isprave radi upisa tog prava u zemljišnu knjigu pa tuženik s razlogom ukazuje na neosnovanost tog dijela tužbenog zahtjeva.

Za stjecanje prava vlasništva na nekretninama, uz osnovu stjecanja (u ovom slučaju pravni posao, čl. 115. 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, 143/12, 152/14), potreban je i valjan način stjecanja, a to je upis tog prava u zemljišnu knjigu. Zakonom je izričito propisano da se vlasništvo nekretnine stječe upisom stjecateljeva prava vlasništva u zemljišnoj knjizi (uknjižbom tog prava u zemljišnu knjigu), na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika, usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja (čl. 119. - 120. ZV-a).

Iz tog razloga, po ocjeni tuženika, nije osnovan tužbeni zahtjev koji glasi na utvrđenje tužiteljevog prava vlasništva, postavljen u parnici u kojoj se ne zahtijeva izdavanje tabularne isprave već utvrđenje prava vlasništva i uknjiženje; to i bez obzira na utemeljenost zahtjeva za izdavanje tabularne isprave. Tužitelj nije vlasnik nekretnine iz razloga što ono to stvarno pravo nije upisao u zemljišnu knjigu pa on niti ne može s uspjehom od suda zahtijevati deklaratornu pravnu zaštitu, na način kako je zatražio tim dijelom tužbenog zahtjeva. Uzimajući u obzir citirane zakonske odredbe, tužitelju se ne može pružiti zahtijevana deklaratorna pravna zaštita koja glasi na utvrđenje da je on vlasnik nekretnine, jer se to pravo stječe tek uknjižbom u zemljišnu knjigu pa se tužbeni zahtjev treba odbiti. S time u svezi, u ovakvim parnicama u kojima se tužbenim zahtjevom ne traži izdavanje tabularne isprave podobne za upis prava vlasništva, deklaracija može glasiti samo na utvrđenje pravne osnove za stjecanje prava vlasništva koje će se tek steći upisom u zemljišne knjige.

Kako prije, vjerovničko-dužnički odnos između parničnih stranaka nije u cijelosti riješen, a tužitelj ne raspolaže valjanom zemljišnoknjižnom ispravom podobnom za upis prava vlasništva na predmetnoj nekretnini na ime i za korist tužitelja (originalni ili ovjereni preslik kupoprodajnog ugovora od 11. veljače 2009. godine), tužitelj je podnio ovu tužbu, a sada proizlazi da ugovoreni iznos nije u cijelosti podmiren. Naime, u slučaju kad je riječ o stjecanju prava vlasništva na temelju pravnog posla, a predmet utvrđenje prava vlasništva i uknjiženje, a ne zahtjev za izdavanje tabularne isprave, nije riječ je o ispunjenju ugovora, odnosno o obvezno-pravnom zahtjevu. Uzgred rečeno, obvezno-pravni zahtjev za izdavanje tabularne isprave zastarijeva u općem zastarnom roku od pet godina (čl. 371. Zakona o obveznim odnosima, „Narodne novine“ broj: 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 7/96, i 91/96; dalje: ZOO/91; čl. 225. Zakona o obveznim odnosima, „Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18; dalje: ZOO/05).

I g / Tuženik, također, ističe da nisu ispunjene zakonske pretpostavke za udovoljavanje eventualno kumuliranom tužbenom zahtjevu na utvrđenje prava vlasništva tužitelja. Ovo proizlazi iz činjenice da se od stjecanja punopravnog vlasništva između stranaka nisu dogodili nikakvi pravno relevantni događaji uz koje bi zakon vezao ispunjenje pretpostavki za stjecanje prava vlasništva na temelju zakona što bi onda impliciralo osnovanost zahtjeva na utvrđenje prava vlasništva.

Naime, nejasno je postupanje tužitelja u ovom predmetu s obzirom na činjenicu da kupoprodajni ugovor niti naknadno sklopljeni dokumenti nisu sadržavali tabularnu izjavu za spornu nekretninu pa je tužitelj imao osnovu i interes od tuženika zahtijevati njeno izdavanje niti je poznato da je takav zahtjev sudu (prije) postavljen niti je poznato je li u zemljišnoknjižnom postupku njegov prijedlog za uknjižbu odbijen. Dakle, može se zaključiti da se u konkretnom slučaju početak tijeka zastare ima računati ne od sklapanja ugovora u veljači 2009. (koji ne sadrži tabularnu izjavu, a time i tuženikovo neočitovanje volje o tužiteljevom stjecanju prava vlasništva na spornoj nekretnini), već od odbijanja njegovog prijedloga za realizaciju postojeće tuženikove ugovorne obveze. S obzirom na to da se tužitelj unutar zastarnog roka nije obratio sudu tužbom radi ostvarenja tog prava, taj zahtjev je sada u zastari. Podredno se ukazuje i na to da nije osnovano promišljati o tome da kad bi se rok zastare i računao od sklapanja ugovora, da bi onda taj rok bio prekinut zemljišnoknjižnim postupkom budući je takvo tumačenje protivno odredbi čl. 242. st. 2. ZOO/05, a što tužitelj nije poduzimao.

Od značaja je i tužiteljevo obraćanje tuženikovom stečajnom upravitelju u razdoblju, s prekidima, od 27. kolovoza 2020. godine, 31. kolovoza iste godine i 11. rujna 2020. godine sa zahtjevom i prijedlogom mirnog rješenja spora u svezi vlasništva nad predmetnoj nekretnini, a ne za sklapanje aneksa ugovora i izdavanje tabularne isprave. Budući da tužbeni zahtjev nije tako postavljen, niti su ugovorom stranke tako odredile, a tuženik je upisan u zemljišnu knjigu tuženik takvom prijedlogu ne može udovoljiti bez potpunog i dokazljivog tužiteljevog plaćanja (neplaćenog dijela) kupoprodajne cijene.

II / Rješenjem poslovnici broj 7/St-892/2016 od 20. rujna 2016. godine otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom BROD NA SAVI kreditna unija u stečaju, Slavonski Brod, Ivana pl. Zajca 21, OIB: 43254613447. Na ispitnom ročištu održanom dana 15. prosinca 2016. godine ispitane su sve prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika prema svojim iznosima i isplatom redovima te je sukladno odredbi čl. 264. SZ-a sud sastavio tablicu ispitanih tražbina uz primjenu čl. 263. SZ-a jer su prijavljene tražbine stečajnih vjerovnika priznate od strane stečajnog upravitelja, a nisu osporene od stečajnih vjerovnika, pa je nastupila zakonska presumpcija da se tražbine smatraju utvrđenim. Za navedeno ročište nisu pristigle obavijesti vjerovnika o postojanju razlučnih prava niti su ista utvrđena. Obavijest o navodnom izlučnom pravu tužitelja nikada nije prethodno dostavljena stečajnom upravitelju. Sve navedeno stečajni upravitelj je utvrdio i konstatirao u tromjesečnim izvještajima o tijeku stečajnog postupka i stanju stečaje mase.

III / Kako je treća osoba, u ovom predmetu, po punomoćniku obavijestila stečajnog upravitelja, protekom svih zadanih i propisanih rokova, o postojanju navodnog izlučnog prava na spornoj nekretnini dana 19. lipnja 2021. godine radi ostvarenja tog svog prava u smislu odredbe čl. 147. st. 1. SZ-a, normalno je da se postavlja pitanje svrsishodnosti i oportuniteti prodaje nekretnina dok se ne razriješi pitanje postojanja tog navodnog izlučnog prava te mogućih štetnih posljedica koje bi nastupile da se nekretnina proda i namire vjerovnici, a navodno izlučno pravo utvrdi. Po mišljenu stečajnog upravitelja pravilno je Skupština vjerovnika na održanoj sjednici dana 26. travnja 2021. godine odlučila kako bi nastavkom prodaje i namirenjem vjerovnika, bez da se razriješi to pitanje, mogle nastupile puno veće štetne posljedice vezane za povrat nekretnina i eventualnog ostvarivanja naknade za navodna izlučna prava u smislu odredbe čl. 148. SZ-a, od onih koje bi mogle nastupile zastoje od prodaje prodajom, ako bi ih uopće i bilo, s obzirom će se s prodajom i namirenjem samo zastati na neko vrijeme te nastaviti. U konkretnom slučaju stečajni upravitelj je sukladno odredbama Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/1 i 104/17; u daljnjem tekstu: SZ), predložio zastoj prodaje spornih nekretnina upisanih u zk. ul. 2427. k.o. Brodski Varoš do okončanja parničnog postupka P-94/2021, odnosno nastupanja drugih uvjeta koji bi omogućavali nesmetano unovčenje nekretnine kako proizlazi iz Zapisnika sa održane Skupštine vjerovnika od 26. travnja 2021. godine pa se sa iznesenim tvrdnjama pobijaju i odbacuju neutemeljene izjave treće osobe koja u slučaju otuđenja spornih nekretnina zahtijeva da se na nju prenese pravo na protučinidbu ako protučinidba nije ispunjenja, odnosno zahtijeva protučinidbu iz stečajne mase ako se protučinidba može izdvojiti iz stečaje mase te zahtijeva naknadu štete kao vjerovnik stečajne mase u iznosu jedan milijun kuna.

IV / Nadalje, u Obavijesti o izlučnom pravu tužitelj tvrdi da je tuženikov prednik ugovorom priznao tužitelju vanknjižno vlasništvo predmetne nekretnine na spornoj nekretnini koja nije upisana u zemljišne knjige, kao i da je tužitelj u zakonitom, istinitom, poštenom, mirnom i nesmetanom posjedu sporne nekretnine pozivajući se na dosjelost. Temeljem takvog polazišta

nikako se ne može ocijeniti da je tužitelj dosjelošću stekao pravo vlasništva na spornoj nekretnini na kojoj ima zakonit, istinit i pošten posjed navodno više od deset godina, pa je primjena odredbe članka 159. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u ovom predmetu neosnovana i bespredmetna.

Tuženik navodi kako se prema odredbi članka 120. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišne knjige, a budući da tužitelj nije upisan u zemljišne knjige nego je upisan tuženik, ostvarenje prava na izlučnu tužbu nije dostatno da bi se moglo priznati vlasništvo sporne nekretnine i tužitelj nije stvarnopravni ovlaštenik. S obzirom na to da tužitelj nije postao vlasnik nekretnine koja je u zemljišnim knjigama upisana kao vlasništvo tuženika, tuženik smatra da za ostvarenje prava na izlučnu tužbu nije dostatan samo naslov za stjecanje vlasništva, u konkretnom slučaju ugovor, te se tuženik poziva na sudsku praksu prihvaćenu u odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Revt-130/2003 od 4. studenog 2004. godine.

Odredbom članka 120. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima 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. Ova odredba svrstana je u Glavu 6., Odjeljak 1. Zakona koji regulira stjecanje vlasništva na temelju pravnog posla. Međutim, osim na temelju pravnog posla vlasništvo je moguće steći i odlukom suda ili druge vlasti (Odjeljak 2., Glave 6.), nasljeđivanjem (Odjeljak 3., Glave 6.) i na temelju zakona (Odjeljak 4., Glave 6.). U konkretnom slučaju, tužitelj je iznio tvrdnju da je nekretninu stekao na temelju zakona – dosjelošću – što po mišljenju stečajnog upravitelja čini bespredmetan tužbeni zahtjev po toj osnovi i isti osporava. Odredbom članka 159. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da se dosjelošću stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvar. Samostalni posjednik čiji je posjed pokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom tri godine, a takav posjednik nekretnine protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja (stavak 2. istog članka) – što ovdje nije slučaj jer je stečajni upravitelj utvrdio da tužitelj ili nema osobnu iskaznicu, ili je istekla, ili nevažeća ili je u inozemstvu pa se kontinuitet neprekidnoga samostalnog posjedovanja ne može olako utvrditi. Naime, tužitelj, uopće, ne ističe u podnescima tijekom postupka da se nalazi u posjedu predmetne nekretnine, kao i da je u posjed ušao na temelju kupoprodajnog ugovora od 11. veljače 2009. godine te da je posjed zakonit, istinit, pošten, miran i nesmetan. Također, iz sadržaja kupoprodajnog ugovora o prodaji nekretnina zaključenog između tužitelja i prednika tuženika ne proizlazi da bi tužitelj „stekao valjanu pravnu osnovu za upis uknjižbe prava vlasništva nekretnine“, a također, iz tog Ugovora ne proizlazi ni da bi tuženik bio dužan trpjeti upis uknjižbe prava vlasništva u korist tužitelja te je neosnovan i dio tužbenog zahtjeva kojim se traži takvo utvrđenje pa se ima smatrati kako navedena nekretnina čini dio stečajne mase. Zbog navedenog neosnovanim se pokazuje tužbeni zahtjev i u dijelu da je tuženik „dužan priznati i dozvoliti upis prava vlasnosti tužitelju“ na spornoj nekretnini, a taj dio tužbenog zahtjeva nije formuliran kao obveznopravni zahtjev usmjeren na obvezu tuženika da tužitelju izda tabularnu ispravu.

Slijedom navedenog, pravilnom primjenom odredbe članka 159. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prvostupanjski sud treba tužbeni zahtjev odbiti kao neosnovan. Uzgred se napominje i da prema odredbi članka 18. stavka 3. Zakona o vlasništvu i

drugim stvarnim pravima poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada, pa je prema shvaćanju ovog stečajnog upravitelja, tužitelj prestao biti pošten i kvalificirani posjednik u trenutku (koji u parničnom postupku treba utvrditi) saznanja da je tuženik upisan u zemljišnim knjigama kao vlasnik – što je, zapravo, cijelo proteklo vrijeme. Također se napominje i da se vlasništvo nekretnine stečene na temelju zakona ne može suprostaviti pravu onoga koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je bilo stečeno na temelju zakona nije bilo upisano (članak 130. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima).

V / Prema kogentnoj odredbi Stečajnog zakona stečajni vjerovnici mogu svoje tražbine prema dužniku ostvarivati samo u stečajnom postupku podnošenjem prijave stečajnom upravitelju (članak 167. SZ-a). Stečajni vjerovnici su osobni vjerovnici dužnika koji u vrijeme otvaranja stečajnog postupka imaju koju imovinskopravnu tražbinu prema njemu (članak 137. stavak 1. SZ-a). Dakle, to su svi oni vjerovnici koji nisu izlučni, razlučni ili vjerovnici stečajne mase. Za razlikovanje stečajnih vjerovnika od vjerovnika stečajne mase bitno je kada je tražbina nastala. Tražbinu koja je nastala do dana otvaranja stečajnog postupka vjerovnik ostvaruje kao stečajni vjerovnik, a tražbinu koja je nastala nakon toga kao vjerovnik stečajne mase, a što tužitelj predstavlja suprotno uvriježenim moralnim normama i etičkim načelima. Stečajni postupak nad tuženikom otvoren je 20. rujna 2016. godine. Tužitelj u tužbi ističe da je sklopio kupoprodajni ugovor u veljači 2009. godine što je značajno prije otvaranja stečajnog postupka, a sada u istoj Obavijesti tvrdi da je vjerovnik stečajne mase budući je pokrenuo parnicu radi utvrđenja prava vlasništva i uknjižbe (dakle, u pokrenutoj parnici se ne utvrđuje izlučno pravo) nakon otvaranja stečajnog postupka sa tvrdnjom o postojanju navodnog izlučnog prava, a što stečajni upravitelj osporava.

Nesporno je u ovom predmetu da tužiteljeva tražbina nije ispitana u stečajnom postupku, dakle, nije niti priznata niti je osporena, što znači da nije ostvarena procesna pretpostavka za eventualni nastavak i vođenje parnice o tražbini - postojanje rješenja o osporenoj tražbini budući o istoj nije dostavljena prijava tražbine stečajnom upravitelju u prekluzivnom, zadanom i strogo formaliziranom roku. Način i postupak prema kojem se tražbine ostvaruju u stečajnom postupku propisan je odredbama Stečajnog zakona (članak 257., članak 258., članak 266. i dr. SZ-a) u kojem postupku odluke donosi stečajni, a ne parnični sud primjenom odredbe članka 167. SZ-a. Naime, tužitelj je mogao svoju tražbinu ostvarivati samo u stečajnom postupku podnošenjem obavijesti stečajnom upravitelju; na temelju odredbe članka 257. SZ-a. Naime, člankom 269. SZ-a regulirano je „Nastavljanje parnica“, a prema članku 269. stavku 2. SZ-a prijedlog za nastavak parnice može pokrenuti vjerovnik čija je tražbina osporena, u roku od osam dana od dana pravomoćnosti rješenja o upućivanju na parnicu, odnosno primitka drugostupanjske odluke. Oспоравatelj parnicu nastavlja u ime i za račun dužnika (čl. 269. st. 2. SZ-a).

Stečajni postupak nad tuženikom otvoren je prema odredbama Stečajnog zakona objavljenog u „Narodnim novinama“ broj 71/15, koji je stupio na snagu 1. rujna 2015. godine, s izmjenama i dopunama objavljenim u „Narodnim novinama“ broj 104/17, koje su stupila na snagu 2. studenog 2017. godine. Stečajni zakon/15 sadrži promjene u odnosu na prijave tražbina i ispitna ročišta, dok je odredba članka 176. Stečajnog zakona/96, na čijem sadržaju tužitelj temelji obavijest o izlučnom pravu, prestala važiti. Prema odredbama članka 129. stavka 1. alineje 4. i 5., propisan je rok od 60 dana od dana objave rješenja o otvaranju stečajnog postupka na e-Oglasna

ploča sudova, u kojem se roku pozivaju vjerovnici da stečajnom upravitelju prijave svoje tražbine. U istom roku pozivaju se razlučni i izlučni vjerovnici obavijestiti stečajnog upravitelja o svojim pravima. Dakle, rok od 60 dana od dana objave jedini je rok u kojem stečajni vjerovnici višeg isplatnog reda mogu prijaviti svoju tražbinu, dok Stečajni zakon/15 ne propisuje pravo na naknadnu prijavu, kako je to pravo bilo priznato u članku 176. Stečajnog zakona/96, te se sukladno novom zakonskom režimu prijavljene tražbine mogu ispitati samo na ispitnom ročištu. Posebno ispitno ročište je, kao iznimka, propisano u dva slučaja određena u članku o pravima protivnika pobijanja (članka 213. stavka 1.) i članku o prijavama nižih isplatnih redova (članka 261. stavka 1.), koje iznimke predmetno nisu slučaj.

Nadalje, kako osnovne pretpostavke za vođenje, odnosno, nastavka parnice nisu pokrenute prije otvaranja stečajnog postupka, a radi utvrđivanja osporene tražbine, da je vjerovnik pravodobno prijavio svoju tražbinu u stečajnom postupku i da je stečajni upravitelj ili koji od stečajnih vjerovnika osporio tražbinu stečajnog vjerovnika na ispitnom ročištu, tako samo kad su ispunjene obje navedene pretpostavke, stečajni vjerovnik ima ovlast pokrenuti ili nastaviti parnicu radi utvrđivanja svoje tražbine. Budući da tužitelj u tužbi i ne osporava utvrđenje suda da nije ispunio navedene pretpostavke (rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama), a u žalbi se poziva na zakonsko određenje koje nije na snazi, po mišljenju stečajnog upravitelja žalbeno je osporavanje u cijelosti neosnovano.

VI / Budući da je u vrijeme otvaranja stečajnog postupka tužitelj prema tuženiku imao imovinskopravnu tražbinu koja je nastala prije otvaranja stečajnog postupka, bio je stečajni vjerovnik i mogao je svoju tražbinu ostvarivati samo u stečajnom postupku. Kako nije dvojbeno da tužitelj nikada nije podnio prijavu predmetne tražbine u stečajnom postupku otvorenim nad tuženikom, a nije niti ustvrdio niti dokazao da bi zatraženu pravnu zaštitu mogao ostvariti mimo stečajnog postupka otvorenog nad tuženikom i po ocjeni stečajnog upravitelja njegova tužba je nedopuštena, a obavijest o izlučnom pravu je neosnovana budući je na spornoj nekretnini upisan tuženik.

Sasvim konkretno, tražbine u stečajnome postupku ostvaruju podnošenjem prijave samo stečajni vjerovnici. U predmetnom slučaju, međutim, samom vjerovniku, očito, nije jasno kakvo to pravo, ima prema stečajnom dužniku-tuženiku. Takva je i njegova obavijest o navodnom izlučnom pravu. Stečajni upravitelj tvrdi, ne ulazeći u pravnu narav samog ugovora, čisto pravno gledajući, radi se o nekretnini koja je vlasništvo tuženika i koja je dio stečajne mase pa je tužitelj trebao u stečaju prijaviti tražbinu s osnova stjecanja bez osnove jer se smatra da je prijenosom vlasništva nastali dug podmiren. No, okolnost je da obavijest o tražbini nije dostavljena u prekluzivnom roku, a kako je izričito navedeno u Rješenju o otvaranju stečaja nad ovim tuženikom, a o ostvarivanju njegovih drugih prava (ukoliko uopće postoje) je bespredmetno raspravljati. Ovo stoga, što izlučni vjerovnici ne podnose prijavu tražbine; njih se stečajni postupak ne tiče, jer oni svoje pravo na izlučenje ostvaruju kao da stečaj nije otvoren (argument iz čl. 147. i 258. SZ). Izlučni vjerovnici ne podnose prijavu tražbine stečajnom upravitelju, već zahtjev za predaju (izlučenje) predmeta koji ne spada u stečajnu masu. Ako stečajni upravitelj odbije predati stvar, izlučni vjerovnik može podnijeti tužbu. Izlučni vjerovnik, dakle, jednostavno treba podnijeti zahtjev stečajnom upravitelju da mu preda stvar za koju smatra da ne pripada u stečajnu masu i da on ima pravo po nekoj pravnoj osnovi zahtijevati, pa ako stečajni upravitelj odbije takav zahtjev za izlučenje, ima pravo pokrenuti parnicu radi ostvarivanja svoga prava. Kako tužitelj kroz

obavijest o izlučnom pravu traži izdavanje sporne nekretnine iz stečajne mase, ali ne i predaju nekretnine po ocjeni stečajnog upravitelja oba uvjeta moraju biti kumulativno postavljena i ispunjena. S tim u vezi, stečajni upravitelj tuženika nema osnov za predaju navedenih nekretnina tužitelju i iste odbija predati budući da iz zemljišnoknjižnog izvotka proizlazi vlasništvo tuženika, a kroz pokrenutu parnicu tek se treba utvrditi osnovanost tužbenog zahtjeva radi utvrđenja prava vlasništva i uknjižbe.

Jednako tako, ako vjerovnik ima pravo na izlučenje, tada prema odredbi iz čl. 147. st. 1. SZ-a „...osoba koja na temelju kojega svoga stvarnoga ili osobnoga prava može dokazati da neki predmet ne spada u stečajnu masu, nije stečajni vjerovnik – što tužitelj nije dokazao (dostavio je samo kupoprodajni ugovor iz 2009. godine), jer da je navedeno u mogućnosti dokazati tada ne bi posezao za parnicom radi utvrđenja prava vlasništva i uknjižbe, a provedbu upisa vlasništva tužitelj je mogao pristupiti u bilo kojem trenutku jer je protek od dvanaest godina jednostavno dovoljan za provedbu takvog upisa. Njegovo će se pravo na izdvajanje predmeta utvrđivati prema pravilima koja važe za ostvarivanje tih prava izvan stečajnoga postupka...“ a kako to ovdje nije slučaj stečajni upravitelj se očituje kako nisu ostvareni potrebni preduvjeti da se sporne nekretnine predaju trećoj osobi (niti tužitelj to zahtijeva) budući je treća osoba pokrenula parnični postupak radi utvrđenja prava vlasništva i uknjižbe pa se ovim putem stečajni upravitelj očituje i na zahtjev za rezervaciju sredstava za podmirenje troškova postupka u predmetu broj P-94/2021 kako nije riječ o zahtjevu od posebnog značaja. Ovo zadnje iz razloga što je tuženik predložio parničnom sudu da u cijelosti odbije tužbu i tužbeni zahtjev te obveže tužitelja da snosi troškove parnice budući je tužitelj sam svojom nemarnošću prouzročio ovaj parnični postupak.

VII / Moli se stečajni sud da ovo očitovanje stečajnog upravitelja tuženika objavi na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda u smislu dostave očitovanja trećoj strani sukladno *lex specialis* odredbama SZ-a.

U Osijeku, 19. 6. 2021. godine

Tuženik Brod na Savi kreditna unija u stečaju
zastupan po stečajnom upravitelju

dr. sc. Ivo Mijoč