

Datum odluke: 18.06.2024., **Pravomoćnost:** Pravomoćna presuda, **Datum objave:** 26.03.2025.,
Vrsta odluke: Presuda, **ECLI broj:** ECLI:HR:VSRH:2024:5337, **Sud:** Vrhovni sud Republike
Hrvatske,

Sudska odluka

Rev-985/2022-2

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

Broj: Rev-985/2022-2

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E P R E S U D A

Vrhovni sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca dr. sc. Jadranka Juga predsjednika vijeća, Branka Medančića člana vijeća i suca izvjestitelja, Slavka Pavkovića člana vijeća, Damira Kontreca člana vijeća i Gordane Jalšovečki članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja ČT iz [adresa] (OIB: [osobni identifikacijski broj]), kojeg zastupa punomoćnik Hrvoje Zdilar, odvjetnik iz Zagreba, Ivanečka kbr. 31, protiv tuženika Ekoteks d.o.o. u stečaju iz Lučkog, Puškarićeva kbr. 15 (OIB: 75592937137), kojeg zastupa punomoćnica Srđana Barišić, odvjetnica iz Zagreba, Maksimirska cesta kbr. 48, radi utvrđenja da u stečajnu masu tuženika ne ulazi stan, odlučujući o dopuštenoj reviziji tuženika protiv presude Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl. br. PŽ-6090/2019-3 od 26. siječnja 2021. kojom je potvrđena presuda Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. P-1480/2018 od 4. rujna 2019., na sjednici održanoj 18. lipnja 2024.,

p r e s u d i o j e :

Revizija tuženika odbija se kao neosnovana.

Obrazloženje

1. Drugostupanjskom presudom odbijena je žalba tuženika kao neosnovana i potvrđena prvostupanjska presuda kojom je:

- (točka I. izreke presude) prihvaćen tužbeni zahtjev na utvrđenje „da u stečajnu masu tuženika ne ulazi 2590/10000 dijela nekretnine označene kao kč. br. [katastarska čestica], Stambena zgrada [adresa] i dvorište, površine 600 m², upisano u zk uložak [broj ZK uložka] k. o. [katastarska općina], s kojim je neodvojivo povezano i na istome uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine upisanog u [broj poduloška] i to trosobni stan oznake S4, u potkrovlju objekta netto korisne površine 129,78 čm, s parkirnim mjestima oznake PM 5 i PM 8 u nivou podruma objekta, u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom, sve to u stečajnom postupku koji se nad tuženikom vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem St-1812/13“,

- (točka II. izreke presude) tuženiku naloženo u roku od osam dana naknaditi tužitelju troškove parničnog postupka od 4.306,25 kn.

2. Rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske posl. br. Revd 2525/2021-2 od 15. ožujka 2022., donesenim u postupku odlučivanja o prijedlogu tuženika za dopuštenje revizije, prihvaćen je prijedlog tuženika i dopušteno mu je da podnese reviziju protiv drugostupanjske presude u odnosu na pitanje:

„Je li u parnici u kojoj se na temelju čl. 79. Stečajnog zakona zahtijeva utvrđenje da određena nekretnina ne ulazi u stečajnu masu (parnica povodom izlučne tužbe), za ostvarenje prava na izlučnu tužbu, tj. za usvajanje tužbenog zahtjeva, dostatno dokazati samo naslov za stjecanje vlasništva, u konkretnom slučaju ugovor, ili je potrebno dokazati sve pretpostavke koje Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u svom članku 120. propisuje za stjecanje vlasništva nekretnine na temelju pravnog posla?“

3. To sve po ocijeni revizijskog suda da je to pravno pitanje važno za odluku u konkretnom pravnom

odnosu i za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni: konkretno, da je osporena presuda temeljena na shvaćanju koje odstupa od prakse revizijskog suda (pravnog shvaćanja iznijetog u odlukama broj Revt-130/03 od 24. studenoga 2004. i Revt-65/04 od 27. travnja 2006).

4. Tuženik je protiv drugostupanjske presude u odluci glede koje mu je revizija dopuštena podnio reviziju sa navedenim pitanjem. Predlaže nižestupanjske presude preinačiti i odbiti tužbeni zahtjev, podredno ukinuti ih i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovni postupak.

5. Tužitelj nije odgovorio na reviziju.

6. Revizija nije osnovana.

7. Postupajući prema odredbi čl. 393  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, 96/08, 123/08, 57/11 - 148/11 pročišćeni tekst, 25/13, 28/13, 89/14 i 70/19 - dalje: ZPP-a) ovaj sud ispitao je pobijanu presudu samo zbog razloga zbog kojih je revizija podnesena i na koje se odnosi pravno pitanje zbog kojeg je dopuštena.

8. Predmetom spora zahtjev je tužitelja na utvrđenje da trosobni stan oznake S4, u potkrovlju objekta netto korisne površine 129,78 čm, s parkirnim mjestima oznake PM 5 i PM 8 u nivou podruma objekta, u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom, u stambenoj zgradi u [adresa] sa dvorištem (2590/10000 dijela nekretnine označene kao kč. br. [katastarska čestica] iz zk uložak [broj ZK uložka] k. o. [katastarska općina]) ne ulazi u stečajnu masu tuženika, „sve to u stečajnom postupku koji se nad tuženikom vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem St-1812/13“: tužitelj tvrdi da mu treba priznati status izlučnog vjerovnika u stečajnom postupku nad tuženikom sa (time) pravom na izdvajanje prijemnog stana iz stečajne mase tuženika - i to već i osnovom činjenice da raspolaže perfektnim ispravama podobnim za upis prava vlasništva, dakle - iako se temeljem istih isprava nije u zemljišnim knjigama upisao vlasnikom stana.

9. Drugostupanjski sud je zahtjev tužitelja ocijenio osnovanim i (potvrđivanjem prvostupanjske presude) prihvatio. To sve po činjeničnom utvrđenju (koje se u ovome stupnju postupka ne može preispitivati, pogotovo ne po postavljenom pitanju - kako je formulirano):

- da je vlasnikom "predmetne nekretnine, stana u [adresa], u zemljišnoj knjizi upisan tuženik Ekoteks d.o.o.",

- da „je nad društvom Ekoteks d.o.o. rješenjem poslovni broj St-1812/13 od 8. svibnja 2015. otvoren stečajni postupak (Rješenje o otvaranju stečajnog postupka...)“,

- da su „društvo Ekoteks d.o.o. kao prodavatelj te ŠT i CT kao kupci zaključili dana 8. prosinca 2006. Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine, kojim Ugovorom je ugovorena kupoprodajna cijena u kunska protuvrijednosti od 129.970,00 Eura i koji sadrži tabularnu izjavu u članku 5. Ugovora“,

- da su „društvo Ekoteks d.o.o. kao prodavatelj te ŠT i CT kao kupci zaključili dana 25. studenog 2008. Aneks Ugovoru o kupoprodaji predmetne nekretnine od dana 8. prosinca 2006. zbog promjene u opisu stana i parkirnih mjesta (...), a koji Aneks također u članku IV sadrži tabularnu izjavu“,

- da je PT, tadašnji tuženikov zastupnik po zakonu „ovjerio kod javnog bilježnika pod brojem OV-18723/2009 Potvrdu od dana 30. listopada 2009. o primitku iznosa od 170.000,00 Eura na ime kupoprodajne cijene i potpunog uređenja i opremanja predmetne nekretnine od CT i ŠT“: CT i ŠT su u cijelosti platili ugovorenu kupoprodajnu cijenu pravnom predniku tuženika,

- da su „CT i ŠT kao prodavatelji s ovdje tužiteljem kao kupcem dana 3. ožujka 2009. zaključili Predugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine“,

- da su „CT i ŠT kao prodavatelji s ovdje tužiteljem kao kupcem dana 9. prosinca 2009. zaključili Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine“: tužitelj je u skladu sa tim ugovorom u cijelosti isplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu CT i ŠT, što su ovi ugovorom i potvrdili,

- da je „u zemljišnim knjigama, između ostalog i na predmetnoj nekretnini, zabilježena ovrha temeljem Rješenja o ovrši poslovni broj Ovr-1958/09 od 8. rujna 2009. (ovršni predmet po prijedlogu ovrhovoditelja

ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. protiv ovršenika društva EKOTEKS d.o.o.)“,

- da se „pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod brojem P-7765/12 vodi postupak radi proglašenja nedopuštenom ovrhe na predmetnoj nekretnini po tužbi ovdje tužitelja protiv ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. i ovdje tuženika, a koji postupak još nije okončan“,

- da je tužitelj stupio u posjed predmetne nekretnine još 2009. i „raspolaze ispravama na temelju kojih može zatražiti uknjižbu svog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi“,

- da ŠT i CT prvotno nisu proveli prijenos vlasništva stana po navedenom ugovoru kojeg su sklopili 8. prosinca 2006. jer zgrada nije bila etažirana, a potom, nakon što su 25. studenoga 2008. sklopili Aneks Ugovoru o kupoprodaji, taj prijenos nisu proveli „iz poreznih razloga“ („uz izbjegavanje obveze plaćanja poreza na dohodak“).

10. Shvaćanje je drugostupanjskog suda (relevantno za odluku o predmetu spora, po dopuštenoj reviziji):

“da „tuženik osnovano, s obzirom na nespornu činjenicu da je stečaj nad tuženikom otvoren dana 8. svibnja 2015., ističe da je prvostupanjski sud u ovoj pravnoj stvari trebao primijeniti tada važeći Stečajni zakon („Narodne novine“ broj: 44/96, 161/98, 29/99, 129/00, 123/03, 197/03, 187/04, 82/06, 116/10, 25/12, 133/12 i 45/13; dalje: SZ), a ne Stečajni zakon („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ/15), budući da je isti stupio na snagu tek 1. rujna 2015. pa je trebalo primijeniti raniji zakon koji je bio na snazi u trenutku otvaranja predmetnog stečajnog postupka“,

- da „međutim, prethodno navedeno ne utječe na pravilnost pobijane presude, budući da je odredba čl. 147. SZ/15 istovjetna odredbi čl. 79. SZ-a kojom je propisano da osoba koja na temelju svoga stvarnog prava ili osobnog prava može dokazati da neki predmet ne spada u stečajnu masu nije stečajni vjerovnik te da će se pravo na izdvajanje predmeta utvrđivati prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnog postupka“,

- da su „u ovoj pravnoj stvari sukladno ocjeni prvostupanjskoga suda mjerodavna pravila Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 i 38/09; dalje: ZV)“,

- da je pogrešan „tuženikov stav da bi tužitelj mogao imati izlučno pravo isključivo da je upisan kao vlasnik predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi. Naime, u tom slučaju ne bi uopće bilo prijeporno da ta nekretnina ne ulazi u stečajnu masu tuženika i ne bi niti bio potreban spor za dokazivanje izlučnog prava. Dakle, po ocjeni ovog drugostupanjskog suda radi se o suviše krutom tumačenju instituta izlučnog prava i ovaj drugostupanjski sud ocjenjuje da je prvostupanjski sud pravilno tužitelju priznao to pravo s obzirom na isprave koje je tužitelj dostavio u spis, a na temelju kojih može zatražiti uknjižbu svog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi“,

- da se prema utvrđenom činjeničnom stanju „tužitelju mora pružiti zaštita na način da se predmetna nekretnina izluči iz stečajne mase tuženika“: „time se ne prejudicira da li će se tužitelj u konačnici moći upisati kao vlasnik predmetne nekretnine“,

- da ovdje „nije sporno da je na predmetnoj nekretnini zabilježena ovrha na temelju rješenja o ovrsi poslovni broj Ovr-1958/09 od 8. rujna 2009. i da se pritom radi o ovršnom predmetu po prijedlogu ovrhovoditelja Erste&Steiermarkische bank d.d. protiv tuženika, u svojstvu ovršenika. Nadalje, nije sporno da se pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem P-7765/12 vodi postupak radi proglašenja ovrhe nedopuštenom na predmetnoj nekretnini i to po tužbi ovdje tužitelja protiv Erste&Steiermarkische bank d.d. u svojstvu tuženika i da taj postupak nije dovršen“: te „činjenice koje nisu sporne otvaraju pitanje utjecaja ovog parničnog postupka po izlučnoj tužbi na prethodno opisane postupke o kojem pitanju se prvostupanjski sud nije očitovao u pobijanoj presudi“,

- da u svezi toga „nema pravne zapreke da se odluči o predmetnom izlučnom zahtjevu, unatoč prethodno opisanim postupcima, budući da odluke u tim postupcima ne predstavljaju prethodno pitanje za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari, a činjenica da se predmetna nekretnina izlučuje iz stečajne mase tuženika ne dovodi automatski do promjene vlasništva na predmetnoj nekretnini, odnosno ne utječe na provođenje ovršnog postupka, budući da u zemljišnim knjigama postoji ranija zabilježba ovrhe: „prihvatanjem predmetnog izlučnog zahtjeva, isključivo se izlučuje predmetna nekretnina iz stečajne mase

tuženika i to u stečajnom postupku Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1812/13, ali se ne utječe na pravo ovrhovoditelja u ovršnom predmetu poslovni broj Ovr-1958/09 Općinskog građanskog suda u Zagrebu, budući da za taj ovršni predmet postoji od ranije zabilježba ovrhe u zemljišnoj knjizi....”

11. Shvaćanje drugostupanjskog suda, gledano u granicama u reviziji postavljenog pitanja, ovaj sud ocjenjuje pravilnim.

12. Naime, jasno je da istaknuto shvaćanje drugostupanjskog suda odstupa od dosadašnje prakse revizijskog suda izražene u nizu odluka u sličnim predmetima, kako onim na koje se revident poziva tako i - primjerice, u odluci posl. br. Revt 139/2015-2 od 10. srpnja 2019., prema kojoj:

“...Predmet spora je zahtjev tužiteljice za utvrđenje da je ista izlučni vjerovnik tuženika u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu (...), za utvrđenje da u stečajnu masu tuženika ne spada poslovni prostor pobliže označen u izreci prvostupanjske presude, za utvrđenje da je tužiteljica vlasnik i posjednik predmetnog poslovnog prostora (...). Prema odredbi čl. 79. st. 1. SZ osoba koja na temelju svog stvarnog ili osobnog prava može dokazati da neki predmet ne spada u stečajnu masu nije stečajni vjerovnik. Njeno će se pravo na izdvajanje utvrđivati prema pravilima koja važe za ostvarivanje tih prava izvan stečajnog postupka.

Dakle, tužitelj koji tvrdi da je vlasnik nekretnine prije otvaranja stečajnog postupka, odnosno da nekretnina ne spada u stečajnu masu, mora da bi svoja prava mogao ostvarivati izvan stečajnog postupka (uspjeti sa svojim zahtjevom) dokazati da je prije otvaranja stečaja stekao pravo vlasništva, odnosno da je upisan kao vlasnik u zemljišne knjige (ugovor o prodaji nije dovoljan), te da je platio kupoprodajnu cijenu za spornu nekretninu.

Odredbom čl. 33. ranije važećeg, a u ovom slučaju mjerodavnog Zakona o osnovnovlasničkim pravnim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91, 9/92 i 77/92 - dalje: ZOVO) koji je bio na snazi u vrijeme sklapanja Ugovora o međusobnim pravima i obvezama od 13. lipnja 1990. propisano je da se na temelju pravnog posla pravo vlasništva na nekretninu stječe upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom, a jednako tako je propisano i odredbom čl. 119. st. 1. sada važećeg ZV.

Iz navedenog slijedi da je ugovor o prodaji samo pravni temelj za stjecanje prava vlasništva, ali tek upisom u zemljišne knjige stječe se pravo vlasništva.

Kako tužiteljica nije upisana u zemljišnu knjigu nije mogla steći status izlučnog vjerovnika u smislu odredbe čl. 79. st. 1. SZ, a kako je to pravilno zaključio i drugostupanjski sud. Prema tome pravilan je i daljnji zaključak drugostupanjskog suda da nakon otvaranja stečajnog postupka tužiteljica ne može isticati zahtjeve kao u tužbi (...).

Pritom činjenica da je drugostupanjski sud potvrdio prvostupanjsku presudu kojom je tužbeni zahtjev odbijen imajući na umu odredbe čl. 79. st. 1. i čl. 77. SZ u vezi čl. 119. st. 1. umjesto pravilno u vezi čl. 33. ZOVO nije od utjecaja na pravilnost i zakonitost pobijane presude jer materijalno pravo nije povrijeđeno na štetu tužiteljice...”

13. Međutim, obzirom na niz promjena u našem pravnom sustavu, u promišljanjima - po kojima se svaki pravni odnos treba individualizirati i promatrati kroz obvezu poštivanja načela savjesnosti ili poštenja, procjenjivati ovisno o ponašanju, savjesnosti i dobroj vjeri svih sudionika određenog odnosa, revizijski sud drži da u situaciji kakva je ovdje:

- kada je riječ o tužitelju koji raspolaže (prvim) faktično realiziranim ugovorom kojim su (za ovaj spor) treći kupili prijemni stan od prednika tuženika (stvarnog i zemljišnoknjižnog vlasnika), platili ovome svu ugovorenu cijenu i stupili u posjed kupljenog, kao i isto tako (drugim) faktično (što ovdje ne valja relativizirati) u cijelosti realiziranim kupoprodajnim ugovorom kojeg je sam za isti stan sklopio sa tim trećima (kao sada, prema njemu, prodavateljima) - i time stekao (u vremenskom slijedu po dva ugovora) osnovu za upis prava vlasništva nekretnine koju nastoji izlučiti iz stečajne mase, a po kojoj je osnovi stupio i u posjed kupljene nekretnine, kojeg k tome održava još od 2009. bez da ga je u ovome itko smetao,

primjenjujući i test razmjernosti ili poštenja radi postizanja ravnoteže pravičnosti između legitimnog interesa tuženika da se poštuju načela zemljišnoknjižnog postupka, načelo potpunosti i predmnjeva istinitosti upisa, prema kojoj se smatra da zemljišna knjiga istinito i potpuno održava činjenično i pravno stanje nekretnine, a

zemljišne knjige uživaju javnu vjeru i imaju dokaznu snagu javnih isprava - prema odredbama čl. 8.  st. 1. i 2. Zakona o zemljišnim knjigama, „Narodne novine“, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/2001., 100/2004., 107/2007. i 152/2008.) te legitimnog interesa tužitelja da se valorizira to što raspolaže faktično realiziranim ugovorima po kojima se mogao upisati vlasnikom prijemnog stana, što je platio cijenu za stan i stekao ga u posjed koji je niz godina potom i izvršavao, prednost treba dati legitimnom interesu tužitelja: stavljajući u međusobni odnos ta dva legitimna interesa u sukobu, interes tužitelja u postizanju pravične ravnoteže preteže nad interesom tuženika - i tužitelju ipak valja priznati status ovdje prijemnog izlučnog vjerovnika.

To pogotovo:

- imajući na umu i da je prednik tuženika, a ne netko drugi, prodao prijemni stan i primio svu ugovorenu kupoprodajnu cijenu te predao ovoga trećima u posjed, tako da se tuženik, makar sada (obzirom da je u stečaju) ima drugačiji status od svoga prednika - kao prodavatelja nekretnine navedenim trećima, ne može sa uspjehom pozivati na svoju savjesnost u postupanju - na to da i kod otvaranja (nad njime) stečaja nije znao niti iz okolnosti slučaja mogao znati da je njegov prednik nekretninu prodao i za nju primio ugovorenu prodajnu cijenu u vrijeme (prije otvaranja stečaja) kada je sa ovom mogao raspolagati (prijenosom vlasništva),

- cijeneći i da bi se suprotnim shvaćanjem tužitelju nametnuo prekomjerni teret: platio je ono što je kupio i time prenio (dakle: već „izgubio“) svoju imovinu (novac, kupoprodajnu cijenu) a „izgubio“ bi i drugu, onu koju posjeduje prema valjanom ugovoru - kupljenu (stan), dok bi tuženik bio u bitno povoljnijoj poziciji (zadržao bi ono što je njegov prednik prodao ali i novčani iznos koji je tom njegovom predniku isplaćen kroz cijenu, i to u cijelosti - osim ako tražbinu na vraćanje ove tužitelj nije prijavio kao potraživanje iz stečajne mase i, pored toga - ako tako prijavljenu tužitelj i ostvari).

14. Time je revizijski sud djelomično odstupio od dosadašnjeg shvaćanja, strogo formalističkog - o upisu vlasništva nekretnine u zemljišnim knjigama kao apsolutnoj (jedinoj i isključivoj) vrijednosti (ili pretpostavci) za stjecanje statusa izlučnog vjerovnika glede te nekretnine iz stečajne mase.

15. Kako je drugostupanjski sud utemeljio osporenu presudu na takvome, pravilnom shvaćanju (odgovoru) i revizijskog suda, jedino je za zaključiti:

15.1. da u ovoj pravnoj stvari nisu ispunjene pretpostavke za intervenciju revizijskog suda na osporenu drugostupanjsku presudu (ne postoje razlozi zbog kojih je revizija podnesena i na koje se odnosi pravno pitanje zbog kojeg je dopuštena),

15.2. da zbog toga valja odbiti reviziju tuženika,

te odlučiti kao u izreci ove odluke (na temelju odredbe čl. 393. st. 1. ZPP-a).

Zagreb, 18. lipnja 2024.

Predsjednik vijeća:
dr. sc. Jadranko Jug