

ZABELEŽBA REŠENJA O IZVRŠENJU NA NEPOKRETNOSTI U JAVNE KNJIGE KAO OSNOV STICANJA RAZLUČNOG PRAVA (sa prikazom slučaja iz sudske prakse)

Marko Radović
Student doktorskih studija,
Univerzitet u Beogradu, Pravni fakultet

Apstrakt

U ovom radu će biti govora o zabeležbi rešenja o izvršenju na nepokretnosti u javne knjige kao osnovu sticanja razlučnog prava u stečajnom postupku. Uz analizu reprezentativnog primera iz sudske prakse, cilj rada je da ukaže na pozitivnopravni pristup regulisanja pravnog dejstva zabeležbe rešenja o izvršenju na nepokretnosti u javne knjige u slučaju otvaranja stečajnog postupka prema izvršnom dužniku.

Ključne reči: zabeležba, izvršenje na nepokretnostima, stečaj, rezlučno pravo

1. Uvod

Razlučni poverioci su lica koja imaju pravo prvenstvenog namirenja iz sredstava ostvarenih prodajom imovine (stvari ili prava) stečajnog dužnika na kojoj su stekli založno pravo, zakonsko pravo zadržavanja ili pravo namirenja na stvarima i pravima o kojima se vode javne knjige ili registri.¹ Kako su njihova potraživanja obezbeđena, mogu se nazvati i obezbeđenim poveriocima, za razliku od stečajnih poverilaca koji su neobezbeđeni. Najčešće je predmet obezbeđenja potraživanja razlučnih poverilaca založno pravo. Međutim, to može biti i neko drugo pravo, poput prava retencije. S druge strane, predmet namirenja pored stvari može biti i neko dužnikovo pravo (npr. pravo iz hartije od vrednosti, autorsko pravo, patent), pod uslovom da je registrovano u javnoj knjizi ili registru. Da bi poverilac stekao položaj razlučnog, nužno je da je razlučno pravo stečeno najkasnije šezdeset dana pre dana otvaranja stečajnog postupka.

Razlučni poverioci, kao obezbeđeni, načelno nisu stečajni poverioci. Međutim, dve su situacije koje zakon poznaje kada razlučni poverioci mogu imati pravni status stečajnih poverilaca. Prva se odnosi na slučaj kada je iznos njihovog potraživanja veći od iznosa sredstava ostvarenih prodajom imovine na kojoj su stekli razlučno pravo, kada pravo na namirenje za razliku u visini tih iznosa ostvaruju kao stečajni poverioci.² U drugom slučaju razlučni poverioci imaju pravo na srazmerno namirenje iz stečajne mase kao stečajni

¹ Zakon o stečaju (*Sl. glasnik RS*, br. 104/2009, 99/2011 - dr. zakon i 71/2012 - odluka US), čl. 49 st. 1. Poverioci sa pravom namirenja na stvarima i pravima o kojima se vode javne knjige imali su položaj razlučnog poverioca i po ranije važećem Zakonu o stečajnom postupku (*Sl. Glasnik RS*, br. 84/04 i 85/05), čl. 38 st. 1.

² Zakon o stečaju, čl. 49 st. 2.

poverioci, ako se odreknu svog statusa razlučnog poverioca ili ako bez svoje krivice ne mogu namiriti svoje razlučno potraživanje. Tada razlučni poverioci podnose stečajnom sudiji i stečajnom upravniku pisanu izjavu o odricanju od statusa razlučnog poverioca, istovremeno sa zahtevom za brisanje tereta koji se podnosi nadležnom registru.³

Dilema postoji naročito po pitanju da li status razlučnog poverioca ima i onaj poverilac koji je u periodu dužem od šezdeset dana pre momenta otvaranja stečajnog postupka prema stečajnom dužniku, u izvršnom postupku po pravnosnažnom rešenju o izvršenju usmerio naplatu svog potraživanja prema nepokretnostima dužnika, a potom izvršio zabeležbu ovog rešenja u javne knjige ili je zabeležbu rešenja izvršio sud po službenoj dužnosti.

Zarad odgovora na ovo pitanje biće izvršena analiza reprezentativnog primera iz sudske prakse, a s obzirom da su u predmetnom postupku suda primenjivani ranije važeći propisi o izvršenju i stečajnom postupku,⁴ docnije će biti reči o zakonskim rešenjima pozitivnog prava o ovom pitanju,⁵ koja suštinski ne odudaraju od ranije važećih propisa.

2. Analiza slučaja iz sudske prakse

Iz sadržine spisa prvostepenog suda⁶ proizlazi da predmet spora između tužioca, kao poverioca kome je osporeno potraživanje u stečajnom postupku, prijavljeno kao razlučno, prema tuženom stečajnom dužniku, predstavlja sporno pravno pitanje da li je tužilac na osnovu zabeležbe rešenja o izvršenju⁷ na nepokretnostima stečajnog dužnika stekao položaj razlučnog poverioca. Stanovište prvostepenog suda bilo je da zabeležbom rešenja o izvršenju na nepokretnostima stečajnog dužnika, poverilac ne može steći status razlučnog poverioca. Ovaj stav sud je obrazložio polazeći od zakona kojim se reguliše državni premer i katastar nepokretnosti,⁸ prema kome se razlikuju četiri vrste upisa u katastar nepokretnosti: 1) upis nepokretnosti, 2) upis stvarnih prava, 3) predbeležba i 4) zabeležba. Istim zakonom propisano je da se putem zabeležbe u katastar nepokretnosti upisuju činjenice koje su od značaja za zasnivanje, izmenu, prestanak ili prenos stvarnih prava na nepokretnostima, koje se odnose na ličnost imaooca prava, na samu nepokretnost ili na pravne odnose povodom nepokretnosti.⁹ Prema tome, zabeležba (*adnotatio*) je upis određenih činjenica koje mogu biti od uticaja na postojanje zemljišno-knjižnih prava.¹⁰ Zabeležba se po tome razlikuje od upisa (uknjižbe) i predbeležbe (*prenotatio*), kojima se stiču ili gube zemljišno-knjižna prava. Ona nije uopšte

³ Zakon o stečaju, čl. 49 st. 4.

⁴ Zakon o izvršnom postupku (*Sl. Glasnik RS*, br. 125/2004) i Zakon o stečajnom postupku (*Sl. Glasnik RS*, br. 84/04 i 85/05)

⁵ Zakon o izvršenju i obezbeđenju (*Sl. Glasnik RS*, br. 31/2011 i 99/2011 – dr. zakon) i Zakon o stečaju (*Sl. glasnik RS*, br. 104/2009, 99/2011 - dr. zakon i 71/2012 - odluka US).

⁶ Presuda Privrednog suda u Kragujevcu, P. 852/2010 od 07.04.2011. godine.

⁷ Rešenje o izvršenju Opštinskog suda u Jagodini, I. 1295/08 od 24.12.2008. godine.

⁸ Zakon o državnom premetu i katastru i upisima prava na nepokretnostima (*Sl. Glasnik RS*, br. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/01, 25/02 i 101/05), čl. 58g.

⁹ Zakon o državnom premetu i katastru i upisima prava na nepokretnostima, čl. 58đ.

¹⁰ Više o pravnom dejstvu zabeležbe: O. Stanković i M. Orlić, *Stvarno pravo*, deveto izdanje, Nomos DOO, Beograd, 1996, str. 353.

upis sticanja zemljišno-knjižnog prava ni konačnog ni uslovnog, nego upis činjenica značajnih za knjižna prava, te se shodno tome zabeležba ne može smatrati pravnim osnovom za sticanje založnog prava-hipoteke. Sledstveno iznetom, stav prvostepenog suda je da kako tužilac nije izvršio upis hipoteke u nadležni registar nepokretnosti,¹¹ već je upisao samo zabeležbu rešenja u korist izvršnog poverioca, to on nije stekao položaj razlučnog poverioca u stečajnom postupku prema tuženom.¹²

U postupku po žalbi drugostepeni sud je potvrdio napred opisanu presudu prvostepenog suda.¹³ Drugostepeni sud je pri odlučivanju imao u vidu da je u skladu sa zakonom, koji je u vreme nastanka spornog pravnog odnosa regulisao izvršni postupak, bilo propisano da upisom zabeležbe rešenja o izvršenju, izvršni poverilac stiče pravo da svoje potraživanje namiri iz nepokretnosti i u slučaju da treće lice kasnije stekne na istoj nepokretnosti pravo svojine.¹⁴ No, i pored toga, stav je ovog suda da zabeležbom rešenja o izvršenju nije bila predviđena mogućnost sticanja založnog prava u korist izvršnog poverioca, već je tim upisom izvršni poverilac sticao pravo da svoje potraživanje namiri iz nepokretnosti i u slučaju da treće lice stekne na istoj nepokretnosti pravo svojine.

Međutim, po blagovremeno izjavljenoj i dozvoljenoj reviziji nadležni sud¹⁵ je presudom usvojio reviziju izjavljenu protiv gore pomenute presude drugostepenog suda.¹⁶ Naime, revizijski sud nije prihvatio stanovište nižestepenih sudova da zabeležba predstavlja upis samo određenih činjenica, i da se na taj način ne stiče odnosno ne može utvrditi zemljišno-knjižno pravo. Razlučno pravo, po zakonu kojim je regulisan stečajni postupak u vreme odlučivanja,¹⁷ imaju poverioci sa založnim pravima ili pravom namirenja na stvarima i pravima o kojima se vode javne knjige ili registri. Upisom prava namirenja, zabeležbom rešenja o izvršenju u javne knjige, stiče se razlučno pravo kao pravo odvojenog namirenja.

Revizijski sud je u obrazloženju presude dodao i da je zakonom o izvršnom postupku koji je bio na snazi u vreme nastanka spornog odnosa bilo propisano da će se u javnoj knjizi izvršiti zabeležba rešenja o izvršenju, odnosno drugi odgovarajući upis predviđen propisima o upisu prava na nepokretnostima u javne knjige. Tim upisom izvršni poverilac stiče pravo da svoje potraživanje namiri iz nepokretnosti i u slučaju da treće lice kasnije stekne na istoj nepokretnosti pravo svojine. Upis određen rešenjem o izvršenju sprovodi se po službenoj dužnosti.¹⁸ Nakon izvršene zabeležbe o pravu namirenja, samim upisom je izvršni poverilac, u slučaju otvaranja stečajnog postupka prema dužniku, stekao razlučno pravo nad nepokretnostima povodom kojih je upis učinjen.

¹¹ Shodno čl. 8 Zakona o hipoteci (*Sl. Glasnik RS*, br. 115/2005) i čl. 77 Zakona o državnom premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima.

¹² Sečajni postupak u predmetu Privrednog suda u Kragujevcu, St. 31/2010.

¹³ Presuda Privrednog apelacionog suda 5. Pž. 6041/2011 od 10.10.2012. godine.

¹⁴ Zakon o izvršnom postupku, čl. 102.

¹⁵ Vrhovni kasacioni sud Republike Srbije

¹⁶ Presuda Prev. 20/2013 od 30.05.2013. godine.

¹⁷ Zakon o stečajnom postupku (*Sl. Glasnik RS*, br. 84/04 i 85/05).

¹⁸ Zakon o izvršnom postupku, čl. 236.

3. Pozitivnopravno dejstvo zabeležbe rešenja o izvršenju na razlučno pravo

Opisani stav revizijskog suda, i pored činjenice da je zauzet prema ranije važećim propisima o izvršnom i stečajnom postupku, ostvario je značajan uticaj i pri regulisanju pitanja pravnog dejstva zabeležbe rešenja o izvršenju u skladu sa pozitivnopravnim propisima o izvršnom i stečajnom postupku.¹⁹

Razlučno pravo se prema važećem stečajnom zakonu stiče ukoliko je poverilac u periodu ne kraćem od šezdeset dana pre otvaranja stečajnog postupka stekao založno pravo, zakonsko pravo zadržavanja (retencija) ili pravo namirenja na stvarima i pravima o kojima se vode javne knjige ili registri.²⁰

S druge strane, prema važećem zakonu o izvršenju i obezbeđenju predviđeno je da se izvršenje na nepokretnosti sprovodi zabeležbom rešenja o izvršenju ili zaključka izvršitelja o sprovođenju izvršenja u javnu knjigu, utvrđenjem vrednosti nepokretnosti, prodajom nepokretnosti ili namirenjem izvršnih poverilaca iz iznosa dobijenog prodajom.²¹ Međutim, ovim zakonom dodatno je regulisano da izvršni poverilac stiče pravo upisa založnog prava na osnovu rešenja, odnosno zaključka izvršitelja o izvršenju na nepokretnosti izvršnog dužnika. Na zahtev izvršnog poverioca u javnoj knjizi izvršiće se upis založnog prava na osnovu rešenja o izvršenju, odnosno zaključka izvršitelja o sprovođenju izvršenja, kao i zabeležba javne prodaje, odnosno drugi odgovarajući upis predviđen propisima o upisu prava na nepokretnostima u javne knjige. Upisom u javnu knjigu, izvršni poverilac stiče pravo da svoje potraživanje namiri iz nepokretnosti i u slučaju da treće lice kasnije stekne na nepokretnosti pravo svojine.²²

Pomenuto zakonsko rešenje u sudskoj praksi je stvorilo dilemu da li pravo namirenja iz vrednosti nepokretnosti i u slučaju da treće lice kasnije stekne na toj nepokretnosti pravo svojine, nastaje samom zabeležbom rešenja o izvršenju, ili ovo pravo nastaje tek upisom založnog prava na osnovu rešenja o izvršenju.

Usaglašeni stav prakse²³ ukazuje da pravo izvršnog poverioca da svoje potraživanje namiri iz vrednosti nepokretnosti koja je predmet izvršenja u slučaju kada treće lice na toj nepokretnosti stekne pravo svojine, nastaje zabeležbom rešenja o izvršenju, koja predstavlja obaveznu izvršnu radnju. Uslov je da zabeležba rešenja o izvršenju bude u javnoj knjizi izvršena pre nego što je treće lice steklo pravo svojine na nepokretnosti koja je predmet izvršenja. Pritom, Zakonom o izvršenju i obezbeđenju (2011) nije bio regulisano na potpuno jasan način „upis rešenja o izvršenju i zabeležbu javne prodaje“.²⁴ Ovo iz razloga što se u istoj odredbi, osim zabeležbe javne prodaje, reguliše i pitanje upisa založnog prava na zahtev izvršnog poverioca. Zbog toga, treba razlikovati zabeležbu rešenja o izvršenju, odnosno

¹⁹ Zakon o izvršenju i obezbeđenju (*Sl. Glasnik RS*, br. 106/2015 i 106/2016 – autentično tumačenje – dalje u fusnotama: ZIO (2015)), Zakon o izvršenju i obezbeđenju (*Sl. Glasnik RS*, br. 31/2011 i 99/2011 – dr. zakon – dalje u fusnotama – ZIO (2011)) i Zakon o stečaju (*Sl. glasnik RS*, br. 104/2009, 99/2011 - dr. zakon i 71/2012 - odluka US)

²⁰ Zakon o stečaju, čl. 49 st. 1 i st. 3.

²¹ ZIO (2015), čl. 155; ZIO (2011), čl. 104.

²² ZIO (2015), čl. 155 st. 3; ZIO (2011), čl. 107.

²³ Stav izražen u: *Bilten sudske prakse privrednih sudova br. 3/2012*, Privredni apelacioni sud u Beogradu, pitanje iz izvršnog postupka br. 79, str. 131.

²⁴ Naslov iznad čl. 107 ZIO (2011).

zabeležbu javne prodaje i s tim u vezi upis u javnu knjigu, a koja predstavlja obaveznu izvršnu radnju i koja se preduzima po službenoj dužnosti,²⁵ od mogućnosti da se na zahtev izvršnog poverioca, što je njegova dispozicija, u javnoj knjizi izvrši upis založnog prava. Ova dilema otklonjena je donošenjem Zakona o izvršenju i obezbeđenju (2015).

Inače, prema zauzetom stanovištu sudske prakse zabeležba rešenja o izvršenju na nepokretnosti čini obaveznu izvršnu radnju i preduzima se po službenoj dužnosti. Zabeležbom ovog rešenja poverilac stiče pravo na namirenje iz vrednosti nepokretnosti, u odnosu na treće lice koje svojinu na nepokretnosti stekne nakon izvršene zabeležbe, a koje nije uslovljeno upisom založnog prava. Upis založnog prava predstavlja samo dodatni vid obezbeđenja poveriočevog potraživanja, koji je u isključivo dispoziciji izvršnog poverioca.²⁶

Sledom navedenog proizlazi da i u skladu sa pozitivnopravnom regulativom izvršni poverilac zabeležbom rešenja o izvršenju na nepokretnosti stiče položaj razlučnog poverioca ukoliko se prema dužniku otvori stečajni postupak, obzirom da je izvršenom zabeležbom rešenja o izvršenju ispunjen uslov za sticanje razlučnog prava, propisan stečajnim zakonom.

4. Zaključak

Na samom kraju se može izvesti zaključak da prema važećem zakonu o izvršenju i obezbeđenju, izvršni poverilac samim rešenjem o izvršenju na nepokretnosti stiče pravo namirenja. Zabeležba rešenja o izvršenju u javnu knjigu od uticaja je na sticanje prava prioritetnog namirenja u izvršnom postupku u slučaju da docnije vlasnik te nepokretnosti postane treće lice. Ovom zabeležbom izvršni poverilac ne stiče založno pravo na nepokretnosti, koje se zasniva upisom založnog prava. Međutim, u slučaju otvaranja stečajnog postupka prema dužniku, poverilac koji je rešenjem o izvršenju na nepokretnosti stekao pravo namirenja i to pravo zabeležbom upisao u javnu knjigu, stiče mogućnost da svoje potraživanje prijavi kao razlučni poverilac. Na taj način mu se u stečajnom postupku omogućuje prioritetno namirenje iz sredstava ostvarenih prodajom nepokretnosti prema kojoj je zabeležba rešenja o izvršenju upravljena, ukoliko je zabeležba izvršena šezdeset dana pre otvaranja stečajnog postupka.

²⁵ Shodno čl. 5 ZIO (2015) i čl. 8 st. 2 ZIO (2011).

²⁶ Ovde valja istaći da u sudskoj praksi postoje i drugačija shvatanja, koja polaze od odredbe čl. 202 st.1 Zakona o izvršenju i obezbeđenju, kojom je propisano da se izvršni poverilac sa stečenim i upisanim založnim pravom kao i drugi založni poverioci namiruju prema redosledu upisa založnog prava u odgovarajuću javnu knjigu, odnosno registar. Stavom 2. ovog člana regulisano je da kada na predmetu izvršenja postoje založna prava više poverilaca, o započetom izvršenju sud, odnosno izvršitelj je bio dužan da obavesti sve izvršne poverioce. Imajući u vidu citiranu odredbu, proizlazi da na redosled namirewa utiče redosled upisa založnog prava, a ne i zabeležba rešenja o izvršenju.

Za ovakav stav postoji i alternativno shvatanje, prema kojem izvršni poverilac, po čijem je predlogu doneto rešenje o izvršenju i ranije izvršena zabeležba tog rešenja o izvršenju, ima i prioritet u namirenju. (Privredni apelacioni sud – Pitanja i odgovori – radni materijal – sa XXI Savetovanja privrednih sudova iz Republike Srbije, Zlatibor, septembar 2013. godine, - sa web sajta: www.pa.sud.rs).

Međutim, bez obzira da li se u konkretnom slučaju prihvati prvobitni ili alternativni stav sudske prakse, to nije od uticaja na položaj izvršnog poverioca, koji je izvršio zabeležbu rešenja o izvršenju na nepokretnosti u javne knjige, kao razlučnog poverioca u stečajnom postupku, obzirom da je on ovom zabeležbom rešenja o izvršenju stekao pravo namirenja. Na taj način on je stekao mogućnost da se u stečajnom postupku prema dužniku namiri kao razlučni poverilac, ukoliko je zabeležba izvršena šezdeset dana pre otvaranja stečajnog postupka.

ANNOTATION OF WRIT OF EXECUTION ON REAL ESTATE IN PUBLIC REGISTER LIKE A BASE FOR ACQUISITION SECURED RIGHT IN BANKRUPTCY PROCEEDING
(with review of case law)

Marko Radović
PhD candidate, University of Belgrade, Faculty of Law

Summary

According to the new Enforcement and Security Act of Serbia, enforcement creditor with annotating writ of execution on real estate in public register, acquires the right of settlement and in the case that another person afterwards becomes the owner of the property. This annotation is not a basis for establishing a hypothec on real property. But, in the event of the bankruptcy proceedings against the debtor, a creditor who has annotation of writ of execution on real estate acquires the secured right in bankruptcy proceeding.

Key words: notice of, execution on real estate, secured right, bankruptcy.