



POLOŽAJ KUPACA NEPOKRETNOSTI
U IZVRŠNOM POSTUPKU



VUKOVIĆ & PARTNERS
Advokatska kancelarija - Law firm

Položaj kupca nepokretnosti u izvršnom postupku

Nepokretnosti se u izvršnom postupku prodaju na javnoj prodaji ili zaključenjem sporazuma o neposrednoj pogodbi. Objavljivanjem javne prodaje treća lica stiču mogućnost da kupe nepokretnost, nevezano od odnosa stranaka u izvršnom postupku i pravo svojine stiču na osnovu zaključka o predaji koji donosi javni izvršitelj.

Odnosi izvršnog poverioca i izvršnog dužnika u odnosu na javnu prodaju u pretežnoj meri su jasni i regulisani odredbama Zakona o izvršenju i obezbeđenju (ZIO). Međutim, položaj kupca na javnoj prodaji nije posebno regulisan i zaslužuje posebnu pažnju.

Naime, pravo svojine na nepokretnosti u izvršnom postupku stiče se na osnovu odluke javnog izvršitelja, kao organa sa javnim ovlašćenjima, i predstavlja originarno sticanje svojine, s obzirom da se ne izvodi iz svojine pravnog prethodnika. Po zaključenju javnog nadmetanja i uplati kupoprodajne cene u ostavljenom roku, javni izvršitelj po službenoj dužnosti donosi zaključak o predaji koji sadrži nalog katastru za upis prava svojine i brisanje svih (sa izuzecima) tereta na nepokretnosti.

Da li se put kupca nepokretnosti do punog uživanja svojine ovde završava i zašto ne?

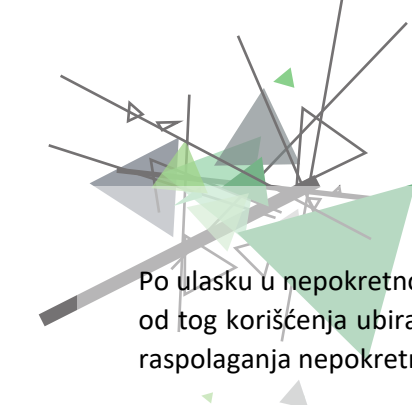
Najpre, kupac mora da uđe u posed nepokretnosti. Shodno odredbama ZIO, izvršnom dužniku se nalaže da u roku od 8 dana isprazni nepokretnost i omogući kupcu predaju. U slučaju da izvršni dužnik ne postupi po nalogu, sprovodi se postupak prinudnog iseljenja nepokretnosti, kojim izvršitelj uz angažovanje stručnih lica i policije omogućava kupcu ulazak u posed.

Troškove postupka ispražnjenja nepokretnosti shodno važećem ZIO prethodno snosi kupac, uz neizvesno pravo da iste refundira od izvršnog dužnika. Sa aspekta kupca nepokretnosti, ovakvo rešenje je teško objasniti. Ovo najpre iz razloga što kupac nepokretnosti ne može pouzdano da zna da li će povodom kupovine imati dodatni trošak na ime ispražnjenja nepokretnosti i koliko će taj trošak iznositi. Na ovaj način kupac nepokretnosti dovodi se pred svršen čin, jer mora da snosi dodatne troškove u trenutku kada je već uplatio cenu i ne može da odustane od prodaje.

Naredni korak do uživanja prava svojine jeste promena korisnika kod komunalnih službi, koja krije dodatne izazove. S obzirom na način sticanja svojine, za očekivati da je pružaoci komunalnih usluga promene korisnika počev od dana donošenja zaključka o predaji, a od kada obaveze počinju da padaju na teret kupca.

Međutim, pružaoci komunalnih usluga korišćenjem monopolskog položaja, nastoje da obaveze prethodnog vlasnika prevale na novog. Naročito su sporne situacije u kojima je zbog velikih dugovanja obustavljeno snabdevanje, a kupac nepokretnosti nema kome drugom da se obrati osim jedinom isporučiocu usluga koji ne želi da ga priključi na snabdevanje dok ne izmiri dugovanja koja ne glase na njega, niti je koristio nepokretnost u periodu kada su nastala. Plaćanja dugovanja prethodnika kod određenih usluga može se izbeći vođenjem odgovarajućih sudskih sporova, što nije idealno rešenje.

Posebnu pažnju zavređuje isporuka električne energije, kod koje se od zloupotrebe monopolskog položaja otišlo korak dalje. Uredbom o uslovima isporuke i snabdevanja električnom energijom, naime, predviđeno je da novi vlasnik nepokretnosti uz zahtev za zaključenje ugovora o isporuci električne energije podnese dokaz o izmirenju prethodnih dugovanja za tu nepokretnost. Jednim podzakonskim aktom na ovaj način je implicitno uvedena obaveza novog vlasnika da plati tuđa dugovanja, jer bivši vlasnik za to nema nikakav interes. Mogućnost regresa novog vlasnika od starog često je slaba uteha, zbog potrebe vođenja sudskog postupka i upitne solventnosti bivšeg vlasnika da postupi po odgovarajućoj presudi.



Po ulasku u nepokretnost i komunalnom opremanju iste, kupac je konačno u poziciji da koristi nepokretnost i od tog korišćenja ubira materijalne i nematerijalne plodove. Do punog prava svojine deli ga još samo pravo raspolaganja nepokretnošću.

Da bi kupac mogao da raspolaze nepokretnošću, shodno Zakonu o prometu nepokretnosti, Zakonu o osnovama svojinskopравnih odnosa, Zakona o javnom beležništvu i Zakonu o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova, kupac nepokretnosti mora biti upisan kao vlasnik iste da bi vršio dalja raspolaganja.

Iako se pravo svojine stiče danom donošenja zaključka o predaji koji izvršitelj po službenoj dužnosti dostavlja katastru, to ne znači da će kupac sigurno i u kratkom roku na nepokretnosti biti upisan kao vlasnik.

Prva okolnost koja se u postupku upisa može isprečiti jeste postojanje prethodno nerešenih zahteva. Imajući u vidu da katastar ne postupa po novom zahtevu sve dok za istu nepokretnost postoji nerešen zahtev, trenutak upisa prava svojine je neizvesna okolnost. Nepokretnosti koje se prodaju u izvršnom postupku neretko su višestruko opterećene, a zahtevi za upis novih tereta često se i ne izvrše pre nego što do javne prodaje. Tako se dolazi do gotovo apsurdne situacije u kojoj kupac nepokretnosti mora čeka upis tereta nepokretnosti koji će se svakako izbrisati kada na red dođe njegov zahtev za upis prava svojine.

Ovaj „problem“ može se vrlo lako rešiti spajanjem predmeta i zajedničkim rešavanjem, ali je za tako nešto neophodno izmeniti zakonski okvir, jer se bez toga ne može očekivati da se katastar odrekne načela prvenstva upisa i u odnosu na njega pravi bilo kakav izuzetak bez čvrstog razloga, tj. pravnog osnova.

Druga poteškoća prilikom upisa prava svojine može biti upis prava svojine na zemljištu kada je predmet prodaje bio samo objekat. Do prodaje objekta bez zemljišta na kom se nalazi u praksi dolazi često. Najčešći slučaj je kada na parceli postoji pravo korišćenja, a ne pravo svojine, usled čega je hipoteka inicijalno data samo na objektu.

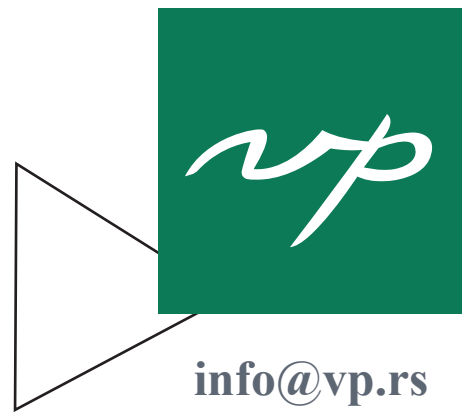
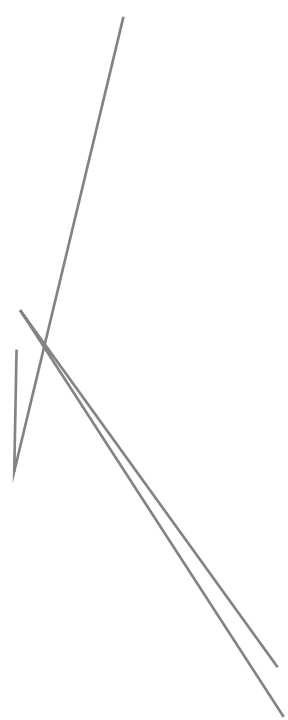
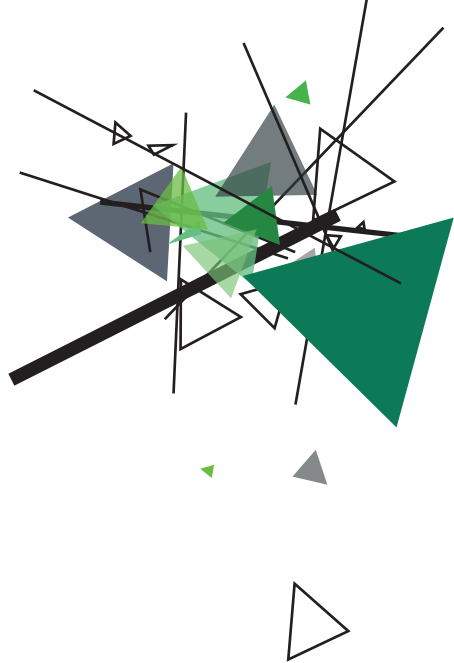
Iako je Zakonom o prometu nepokretnosti predviđeno da se prenosom prava svojine na objektu prenosi i pravo zemljišta na kom se taj objekat nalazi, kao i zemljišta za redovnu upotrebu, to pravilo se malo teže ostvaruje u praksi. Na scenu ponovo stupaju načela upisa prava svojine na nepokretnosti i u najvećem broju slučajeva katastar neće pravo svojine na zemljištu upisati na osnovu Zakona, već će tražiti ispunjenje (1) upisanog prethodnika i (2) isprave na osnovu koje pravo svojine prelazi sa prethodnika na novog vlasnika.

Koliko god da su obe poteškoće koje se javljaju prilikom upisa prava svojine lako rešive i rezultat neusklađenosti regulative i postupanju katastra u odnosu na odluke javnog izvršitelja, obe mogu ozbiljno udaljiti kupca nepokretnosti od bilo kakvog daljeg raspolaganja nepokretnošću.

Iako na momente može delovati obeshrabrujuće, smisao ovog teksta ni u kom slučaju nije odgovaranje lica da nepokretnosti kupuju na javnoj prodaji. Štaviše, tržište nepokretnosti koje se stiču na ovaj način već postoji kao zasebno i izmenama ZIO kojim je uvedena eAukcija nastoji se njegovo usavršavanje. Razloga za usavršavanje tržišta je mnogo, jer povećanje potražnje nepokretnosti vodi ka višim kupoprodajnim cenama, koje direktno utiču na unovčenje i namirenje potraživanja, što je svakako u interesu svih strana u postupku.

U postupku usavršavanja regulative koja se odnosi na kupovinu na javnoj prodaji, očigledno se mora otići nekoliko koraka dalje i to tako što će se ozbiljno preispitati položaj kupca na javnoj prodaji i omogućiti mu se da što efikasnije i što bezbolnije stekne puno pravo svojine, s obzirom da je kupac nepokretnosti sine qua non javne prodaje.





info@vp.rs

www.vp.rs

