

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 12 0 У 003606 13 Увп  
Бања Лука, 05.11.2015. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија овог суда Смиљане Мрше предсједника вијећа, Страхиње Ђурковића и Едине Чупељић чланова вијећа, уз учешће Снежане Црнојевић као записничара, у управном спору по тужби Министарства ... РС (у даљем тексту: тужилац), против рјешења број 21.05/714-406/12 од 5.12.2012. године тужене Републичке управе за ..., у предмету забиљежбе законске хипотеке на непокретности у катастарском операту, одлучујући о захтјеву тужиоца за ванредно преиспитивање пресуде Окружног суда у Бијељини број 12 0 У 003606 13 У од 22.2.2013. године, на нејавној сједници вијећа одржаној 05.11.2015. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Захтјев се одбија.

## Образложење

Побијаном пресудом одбијена је тужба. против уводно означеног акта тужене, којим је одбијена жалба тужиоца изјављена против рјешења ПЈ Л. број 2127/714.3-3/12 од 13.11.2012. године. Тим рјешењем одбијен је захтјев тужиоца за забиљежбу законске хипотеке на непокретности М. А. Х. из К. означеној као к.ч. ... звана Б. зграда и двориште у површини од 540 м<sup>2</sup>, уписана у пл. бр. ... к.о. Л.

Благовременим захтјевом за ванредно преиспитивање (у даљем тексту: захтјев), тужилац побија нижестепену пресуду из разлога садржаних у одредби члана 35. став 2. Закона о управним споровима („Службени гласник РС“, број 109/05 и 63/11, у даљем тексту: ЗУС). Истиче да је тужени орган требао поступити по члану 53. Закона о пореском поступку („Службени гласник РС“, број 102/11, 108/11, 67/13, у даљем тексту: ЗПП) и уписати предбиљежбу и забиљежбу првенственог реда за будући упис из члана 99. тачка б) Закона о премјеру и катастру Републике Српске („Службени гласник РС“, број 6/12, у даљем тексту: Закон), односно по одредбама члана 90. до 105. наведеног закона. Наводи да је одредбом члана 62. став 1. Закона, прописано да се својина и друга стварна права на непокретностима стичу преносом и ограничавају уписом у катастар непокретности, а престају брисањем уписа, па с обзиром на наведено не постоји сметња да се на предметним некретнинама упише хипотека као обезбјеђење новчаног потраживања; да се тужена погрешно позива на непостојање праксе о упису законске хипотеке у катастарски операт код чињенице да је чланом 53. ЗПП, законска хипотека предвиђена као средство обезбјеђења наплате пореских обавеза и да се иста заснива даном укњижбе у регистар непокретности, а чињеница да је неко лице уписано као посједник непокретности, сама по себи не значи да лице, које је уписано као посједник

непокретности, није и власник, јер се право својине стиче савјесним и непрекидним посједом у трајању од 20 година (одржајем), а ништа не указује да М. А. Х. није власник. Пошто је именовани уписан као посједник наведених непокретности, а будући да је Законом о извршном поступку предвиђена могућност да и некретнине које нису уписане са правом својине дужника, могу под одређеним околностима бити предмет извршења, то се може извршити упис законске хипотеке у постојећој евиденцији некретнина; с обзиром да именовани није уписан у земљишној књизи као власник наведених некретнина, тужена је требала испитати могућност уписа законске хипотеке у корист тужиоца на некретнинама евидентираним у постојећој евиденцији. Предлаже да се захтјев уважи, побијана пресуда преиначи.

Тужена у одговору на захтјев истиче да остаје код навода датих у образложењу оспореног акта.

Размотривши захтјев, побијану пресуду, одговор туженог, те остале прилоге у списима предмета, на основу одредбе члана 39. ЗУС, овај суд је одлучио као у изреци пресуде из сљедећих разлога:

Из података списка произлази да је првостепеним рјешењем одбијен захтјев тужиоца за забиљежбу законске хипотеке на непокретности М. А. Х. која је означена као к.ч. ... звана Б. зграда и двориште, у површини од 540 м<sup>2</sup>, уписана у пл. бр. ... к.о. Л., а оспореним актом је одбијена жалба тужиоца. Наведено рјешење је оснажено побијаном пресудом.

На основу одредбе члана 53. став 1. ЗПП, у случају да порески обвезник не плати пореску обавезу, истеком законског рока за плаћање пријављених обавеза или у року одређеном у извршном рјешењу о утврђивању обавезе, Пореска управа покреће поступак успостављања законске хипотеке на непокретностима обвезника у корист Пореске управе ради обезбјеђења наплате пореских обавеза. Ставом 2. овог члана је регулисано да се законска хипотека заснива даном укњижбе у регистар непокретности и брише након измирења пореских обавеза. На основу става 3. овог члана, Пореска управа има право и обавезу да судским путем наплати пореске обавезе из вриједности непокретности на којој је укњижена хипотека. Сходно одредби става 4. овог члана, Пореска управа прикупља, по службеној дужности, све релевантне информације о постојању имовине на коју се може успоставити заложно право, односно хипотека достављањем захтјева за достављање података надлежним органима и организацијама које воде јавне регистре о имовини пореских обвезника, те вршењем пописа имовине, ако је то неопходно, у складу са овим законом.

Одредбом члана 93. став 1. Закона, прописано је да се на непокретностима уписује право: а) својине; б) заложно право; в) стварне службености; г) плодуживање; д) реални терети; њ) право грађења; е) концесије и ж) право закупа закључено на период не краћи од пет година.

Сходно члану 94. овог закона права на непокретностима из члана 93. овог закона, успостављају се на начин и у поступку регулисаним овим законом.

На основу члана 57. Закона, орган управе испитује по службеној дужности да ли су испуњени законом прописани услови за упис, а према одредби члана 59. истог закона, у поступку уписа у катастар непокретности, орган управе одлучује о упису на основу исправа подобних за упис и уписаног стања у катастар непокретности.

У смислу одредбе члана 62. став 1. Закона, својина и друга стварна права на непокретностима стичу се, преносе и ограничавају уписом у катастар непокретности (контитутивност уписа), а престају брисањем уписа.

Одредбом члана 198. Закона је регулисано да ступањем на снагу овог закона, одредбе Закона о одржавању премјера и катастра земљишта („Службени гласник РС“, број 19/96 и 15/10) Закона о премјеру и катастру непокретности („Службени гласник РС“, број 34/06, 110/08 и 15/10) и Закона о земљишним књигама Републике Српске („Службени гласник РС“, број 67/03, 46/04, 109/05 и 119/08) престају да важе, осим одредаба тих закона који се односе на коришћење и одржавање евиденција из члана 189. овог закона.

Међу странама у спору, спорно је да ли су испуњени законски услови за упис законске хипотеке као стварног права на непокретности М. А. Х., која непокретност је уписана у катастарском оперативном, како то тврди тужилац, или нису, како то закључују управни органи и нижестепени суд.

Имајући у виду чињеницу да М. А. Х. није уписан као власник непокретности у земљишној књизи, за које је подносилац захтјева поднио приједлог да се изврши забиљежба законске хипотеке, то је првостепени орган тужене правилно одбио такав захтјев. Ово стога што је забиљежба законске хипотеке, као заложног права на непокретностима, могућа само на непокретности на којој постоји уписано право својине дужника над којим се, у случају неплаћања дуга, врши наплата новчаног потраживања путем продаје те имовине. Хипотека, као заложно право на непокретности овлашћује повјериоца да, ако дужник не исплати дуг о доспјелости, захтијева наплату потраживања обезбијеђеног хипотеком из вриједности непокретности прије каснијих хипотекарних повјерилаца. Наплата потраживања, обезбијеђеног хипотеком, врши се продајом заложене непокретности. Зато је одредбом члана 70. Закона о извршном поступку („Службени гласник РС“, број 59/03, 85/03, 64/05, 118/07, 29/10, 57/12 и 67/13 - у даљем тексту: ЗИП), прописано да је, уз приједлог за извршење на непокретности, тражилац извршења (повјерилац) дужан поднијети извод из земљишне књиге као доказ да је непокретност уписана као својина извршеника (дужника). Из тих разлога правилно је првостепени орган тужене, на основу одредбе члана 43. тачка 4. Закон о земљишним књигама („Службени гласник РС“, број 67/03, 46/04, 109/05 и 119/08, у даљем тексту: ЗЗК), закључио да постоје сметње које спречавају упис захтијеване хипотеке, јер наведене непокретности нису уписане у земљишној књизи као својина пореског дужника М. А. Х.

Стога не стоји навод тужиоца да тужена није испитала услове у погледу релевантних одредби Закона за упис законске хипотеке, јер изведеног управног поступка управо произлази супротно - да је тужена, у складу са одредбама члана 93. и 94. Закона, утврдила да нису испуњени услови за упис законске хипотеке, па је одлучивање управних органа, по оцјени овог суда, правилно, а побијана пресуда законита.

Код таквог стања ствари, овај суд налази да побијаном пресудом није остварен ниједан разлог њене незаконитости из одредбе члана 35. став 2. ЗУС, па се, на основу одредбе члана 40. став 1. истог закона, захтјев одбија као неоснован.

Записничар  
Снежана Црнојевић

Предсједник вијећа  
Смиљана Мрша

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић