

Босна и Херцеговина  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД  
Број: 12 0 У 005091 16 Увп  
Бања Лука, 19.4.2018. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија овог суда Смиљане Мрше предсједника вијећа, Страхине Турковића и Едине Чупељић чланова вијећа, уз учешће Сање Орашчанин као записничара, у управном спору по тужби Министарства ... Р. С. (у даљем тексту: тужилац), против рјешења број ... од 14.4.2015. године, тужене Републичке управе..., у предмету забиљежбе законске хипотеке на непокретностима, одлучујући о захтјеву тужиоца за ванредно преиспитивање пресуде Окружног суда у Бијелини број 12 0 У 005091 15 У од 11.11.2015. године, на нејавној сједници вијећа одржаној 19.4.2018. 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 Републичке управе ... (...), Подручне ... Б. број ... од 4.3.2015, којим је одбијен захтјев тужиоца за забиљежбу законске хипотеке на непокретностима пореског дужника Г. С. из Б..

Одбијање тужбе је образложено прихватањем разлога из оспореног акта да порески дужник Г. С. из Б. није уписана као власник наведених некретнина у земљишној књизи, већ је уписана као корисник предметних непокретности у катастарским евиденцијама, па да нису испуњени услови из одредбе члана 152. Закона о стварним правима („Сл. гласник РС“ број 124/08, 3/09, 58/09, 95/11 и 60/15, у даљем тексту: ЗСП) и Закона о земљишним књигама, за упис законског zaloжног права (хипотеке) у земљишну књигу.

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 („Сл. гласник РС“ број 109/05 и 63/11, у даљем тексту: ЗУС). Истиче да су услови за стицање хипотеке ради обезбјеђења потраживања по основу пореза одређени чланом 53. Закона о пореском поступку („Сл. гласник РС“ број 102/11, 108/11, 67/13, у даљем тексту: Зпп), који закон је „lex specialis“; да је одредбом члана 56. став 1. Закона о премјеру и катастру непокретности регулисано да су подаци о непокретностима истинити и да потпуно одражавају чињенично и правно стање непокретности, а да је одредбом члана 62. став 1. Закона о премјеру и катастру непокретности прописано да се својина и друга стварна права на непокретностима стичу, преносе и ограничавају уписом у катастар непокретности, а престају брисањем уписа, па с обзиром на наведено, не постоји сметња да се на предметним

непокретностима 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 да ништа не указује да Г. С. није власник. Пошто је именована уписана 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 именована није уписана у земљишној књизи као власник наведених некретнина, тужена је требала испитати могућност уписа законске хипотеке у корист тужиоца на некретнинама евидентираним у постојећој евиденцији. Наводи да је одредбом члана 1. Закона о измјенама и допунама Закона о стварним правима („Сл. гласник РС“ број 95/11) у члану 21. став 2. Закона о стварним правима ријеч „земљишна књига“ замијењена ријечима „јавна евиденција“, па будући да се Г. С. води у јавној евиденцији као посједник наведених непокретности то је испуњен и други услов за успоставу законске хипотеке. Предлаже да се захтјев уважи, побијана пресуда преиначи.

Тужена је доставила списе предметне управне ствари и одговор на захтјев у којем истиче да остаје код навода из образложења оспореног акта и предлаже да се захтјев одбије.

Г. С., заинтересовано лице у овом управном спору, није доставила одговор на захтјев.

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

Из података списка произлази да је првостепеним рјешењем одбијен захтјев тужиоца за забиљежбу законске хипотеке на непокретностима Г. С. ближе наведене у диспозитиву тог рјешења, 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 неплати 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. тог 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. поменутог члана, Пореска управа прикупља, по службеној дужности, све релевантне информације о постојању имовине на коју се може успоставити заложно право, односно хипотека упућивањем захтјева надлежним органима и организацијама, које воде јавне регистре,

за достављање података о имовини пореских обвезника, те вршењем пописа имовине, ако је то неопходно, у складу са овим законом.

Одредбом члана 198. Закона о премјеру и катастру Републике Српске („Сл. гласник РС“, број 6/12 и 110/16) је регулисано да ступањем на снагу овог закона, одредбе Закона о одржавању премјера и катастра земљишта („Сл. гласник РС“ број 19/96 и 15/10), Закона о премјеру и катастру непокретности („Сл. гласник РС“ број 34/06, 110/08 и 15/10) и Закона о земљишним књигама Републике Српске („Сл. 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. Тако је одредбом члана 28. став 1. тачка 2. Закона о земљишним књигама („Сл. гласник РС“, број 67/03, 46/04, 109/05 и 119/08, у даљем тексту: ЗЗК) прописано да се у земљишну књигу, између осталог, уписује хипотека и земљишни дуг, па будући да није ступио на снагу катастар непокретности то и није могуће извршити упис законске хипотеке на непокретностима које се воде у јавним евиденцијама и све док се не успостави катастар непокретности, упис законске хипотеке је једино могућ у земљишној књизи, па се на конкретни случај не може примијенити одредба члана 1. Закона о измјенама и допунама Закона о стварним правима на коју се тужилац позива у захтјеву. Измјена се односи на ограничења права својине успостављена од стране сопственика непокретности, а не трећих лица, па је тако у одредби члана 21. став 2. ЗСП прописано ако власник правним послом одреди забрану отуђења или оптерећења непокретности, та забрана дјелују према трећим лицима само ако је уписана у јавне евиденције.

Имајући у виду чињеницу да Г. С. није уписана као власник некретнина 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 из разлога 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 из вриједности непокретности обезбијеђене хипотеком прије каснијих хипотекарних повјерилаца.

Наплата потраживања, обезбијеђеног хипотеком, врши се продајом заложене непокретности. Зато је одредбом члана 70. Закона о извршном поступку („Сл. 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 закључио да постоје сметње које спречавају упис захтијеване хипотеке, јер наведене непокретности нису уписане у земљишној књизи као својина пореског дужника Г. С..

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 Закона о земљишним књигама и одредбама Закона о стварним правима, утврдила да нису

испуњени законски 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 захтјев тужиоца, на основу одредбе члана 40. став 1. истог закона, одбија као неоснован.

Записничар  
Сања Орашчанин

Предсједник вијећа  
Смиљана Мрша

За тачност отправка овјерава  
руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић