



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ
Гж.796/20
28.05.2020. године
Нови Сад

У ИМЕ НАРОДА

Апелациони суд у Новом Саду у већу судија Мирјане Андријашевић, председника већа, Бранке Маљковић и Милене Ковачевић, чланова већа, у правној ствари **тужиоца АА** из ..., кога заступа пуномоћник Дејан Врсајков, адвокат из Новог Сада, против тужене **ББ**, коју заступа Државно правобранилаштво Београд, Одељење у Новом Саду, ради утврђења ништавости, одлучујући о жалби тужене против пресуде Основног суда у Новому П.11297/2019 од 21.01.2020. године, у седници већа одржаној дана 28.05.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

Жалбу **усваја**, пресуду Основног суда у Новом Саду П.11297/2019 од 21.01.2020. године **преиначав** тако што одбија тужбени захтев којим је предложено да се утврди ништавост хипотеке уписане на стану – гарсоњери површине 21 м², број посебног дела 2, који се налази у приземљу стамбено пословне зграде у ..., саграђене на парцели бр. ... уписане у листу непокретности бр. ... к.о. ..., која је уписана у РГЗ, Служби за катастар непокретности ... решењем бр. ..., те да је тужена дужна трпети да се брише хипотека без даљих питања и одобрења на описаној непокретности, у року од 15 дана под претњом извршењем и обавезује тужиоца да туженој надокнади трошкове парничничног поступка у износу од 13.500,00 динара, у року од 15 дана под претњом извршењем.

Обавезује се тужилац да туженој надокнади трошкове другостепеног поступка износу од 12.000,00 динара, у року од 15 дана под претњом извршењем.

Образложење

Првостепеном пресудом, ставовима првим и другим изреке, усвојен је тужбени захтев и утврђено да је ништава хипотека уписана на стану – гарсоњери површине 21 м², број посебног дела 2, који се налази у приземљу стамбено пословне зграде у ..., саграђене на парцели бр. ... уписане у листу непокретности бр. ... к.о. ..., која је уписана у РГЗ, Служби за катастар непокретности ... решењем бр. ..., те да је тужена дужна трпети да се брише хипотека на описаној непокретности без даљих питања и одобрења, у року од 15 дана под претњом извршењем. Ставом трећим изреке, обавезана је тужена да тужиоцу на има трошкова парничног поступка исплати износ од 60.100,00 динара, у року од 8 дана под претњом извршењем.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавила тужена побијајући је у целости из свих законом предвиђених разлога. Поставља захтев за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Жалба је основана.

Испитујући побијану првостепену пресуду у границама жалбених разлога и разлога на које пази по службеној дужности у смислу одредбе члана 386. став 3. ЗПП, овај суд налази да је она донета без битних повреда одредаба парничног поступка, али да је на подлози потпуно и правилно утврђеног чињеничног стања материјално право погрешно примењено.

Из чињеничног утврђења првостепеног суда следи да је дана године између непарничара ВВ, као продавца и тужиоца, као купца закључен уговор о купопродаји стана. Из садржине тач. 1 уговора следи да је продавац упознао купца да ће као инвеститор градити стамбено-пословни објекат спратности П+3+Пк на парцели бр. ... к.о. ... у ... а по одобрењу за изградњу од 02.07.1993. године. У тач. 2 је наведено да је предмет уговора стан у изградњи површине 20,77 м² на високом партеру са дворишне стране, који је у пројектној документацији означен са Ф-1 и налази се у напред наведеној згради. Уговорена је купопродајна цена од ... динара. Уговарачи су сагласно констатовали да је купопродајна цена исплаћена, а што је продавац својим потписом на уговору потврдио. Одређено је да купац у посед стана ступа по техничком пријему објекта, о чему ће се сачинити записник до 15.04.2004. године (тач. 4 уговора). Продавац се обавезао да прибави сву потребну правно-техничку документацију и сагласности, да плати све потребне трошкове и изврши укњижбу објекта - стана у јавној евиденцији непокретности (тач. 5 уговора). Продавац је дао сагласност да се купац може уписати без његовог даљег пристанка и сагласности са правом власништва у јавној евиденцији непокретности када се за то стекну услови. Потписи на уговору оверени су истог дана године пред Општинским судом у Новом Саду под бр. Ов1 ...

Описани стан налази се у високом приземљу, број стана 2, у У време куповине зграда је била сазидана, али није била завршена у потпуности. Приликом куповине је била извршена нумерација станова. Тужилац је знао шта купује, а заједно са супругом је отишао да стан погледа. Посед стана је добио месец дана након исплате купопродајне цене, опремио га је и након тога почео да издаје. Није био упознат са чињеницом да зграда нема УТУ услове. Пошто је желео да укњижи стан на своје име више пута се обраћао продавцу, који га је уверавао да је све у реду. Такође, подносио је захтеве и јавној евиденцији непокретности током 2005. и 2006. године, али је сваки пут био одбијен са образложењем да зграда није укњижена и да нема УТУ услове. Током 2018. године приликом поновног обраћања за укњижбу сазнао је да се његов стан води на имену продавца. У том периоду сазнао је и за постојање забележбе захтева за провођење промене - уписа хипотеке на стану на основу решења Пореске управе Беочин бр. ... године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд позивом на одредбе чланова 3. став 11. тачка 6., 8. и 43. Закона о хипотеци, чланова 84., 86., и 87. став 6. Закона о пореском поступку и пореској администрацији, чланова 20. став 1. и 33. Закона о основама својинскоправних односа, те члана 63. Закона о државном премеру и катастру усваја тужбени захтев и утврђује ништавост хипотеке. У разлозима наводи да је тужилац током поступка доказао да има правни основ за стицање права својине и да је он стекао својство ванкњижног власника предметне непокретности - стана, те да чињеница да се ова непокретност и даље води на имену инвеститора ВВ, који има порески дуг указује да се на овој непокретности није могло установити законско založno право у корист тужене.

Међутим, овакав закључак суда није прихватљив.

Предметна парница иницирана је захтевом за утврђење ништавости, што спада у имовинске спорове који уживају судску заштиту. Тужбу за утврђење ништавости хипотеке тужилац темељи на чињеници да је он ванкњижни власник стана који се у јавној евиденцији непокретности води на имену инвеститора ВВ по основу чијег пореског дуга је извршена забележба захтева за провођење промене – упис права хипотеке по решењу пореске управе. Из чињеничног утврђења следи да је у листу непокретности ... к.о. ... као власник гарсоњере уписано треће лице (ВВ, продавац из уговора закуљученог са тужиоцем дана године) и да је у „Г“ листу уписана забележба провођења промене – упис хипотеке по решењу Пореске управе Беоцин бр. ... са датумом године. Списима није прикључено решење пореске управе на основу којег је уписана забележба, а из расположивих података следи да је у моменту када је забележба уписана 2017. године као власник спорног стана било је уписано лице – порески дужник.

Меродавно законодавство предвиђа да је ништавост правна санкција за уговоре, а не за решења органа пореске управе. У списима нема података када је пореско решење на основу ког је конституисана хипотека донето, који орган га је донео, нити да ли је покренут поступак принудне наплате. У ситуацији да поступак принуде није покренут правни пут тужиоца био је узимање учешћа у управном поступку изјављивањем ванредном правног лека и признање тужиоцу својства странке у смислу одредби члана 176. Закона о општем управном поступку имајући у виду да је одредбом члана 87. став 6. Закона о пореском поступку и пореској администрацији предвиђено да се законско заложно право у корист Републике установљава уписом у одговарајући регистар, док одредба члана 86. став 3. истог Закона предвиђа да залога траје до намирења пореског дуга или поништења пореског решења. Из наведених одредби произилази да тужилац пуноважност решења на основу ког је конституисана хипотека, а самим тим и пуноважност хипотеке може да оспорава само кроз управни поступак и да са овако постављеним тужбеним захтевом не може остварити успех у судском поступку. Уколико је поступак принудне наплате покренут тужилац као лице које тврди да има право на ствари која је предмет поступка принудне наплате а које би спречило продају имовине, може поднети надлежном суду излучну тужбу у смислу одредбе члана 85. Закона о пореском поступку и пореској администрацији. Према наведеном произлази да је одредбама Закона о пореском поступку и пореској администрацији изричито предвиђена надлежност суда да поступа по излучној тужби, па затим да у том поступку доноси одлуке о прекиду или обустави спровођења мера које су у поступку принудне наплате на ствари одређене. Имајући у виду изнето тужбени захтев којим се тражи утврђење ништавости хипотеке уписане на основу пореског решења је неоснован, из ког разлога је побијана пресуда преиначена и тужбени захтев одбијен.

С обзиром да је првостепена пресуда преиначена, овај суд је одлучио о трошковима целокупног поступка у складу са одредбама чланова 153. став 1., 154. и 165. став 2. ЗПП. Имајући у виду да је тужбени захтев одбијен у целости, тужилац је у обавези да туженој надокнади трошкове парничног поступка у укупном износу од 13.500,00 динара који се односи на састав одговор на тужбу у износу од 6.000,00 динара и приступа на једно одржано рочиште у износу од 7.500,00 динара.

С обзиром на успех тужене у овом жалбеном поступку, овај суд јој је досудио као оправдани трошак за састав жалбе износ од 12.000,00 динара.

Из наведених разлога, у смислу одредбе члана 394. тачка 4. ЗПП одлучено је као у изреци.

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА
Мирјана Андријашевић