

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 62 0 Пс 011637 21 Рев 2  
Бања Лука, 18.3.2022. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Виоланде Шубарић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Р.g.b.i. ВиН d.o.o. Z., кога заступа Д.Р., адвокат из М., против туженог А.b. a.d. В.L., као правни следник Н.g.a.a. a.d. В.L., кога заступа Т.Ћ., адвокат из Б.Л., ради утврђења, вриједност спора 120.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 62 0 Пс 011637 20 Пж 3 од 24.11.2020. године, на сједници одржаној 18.3.2022. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Захтјев туженог за накнаду трошкова састава одговора на ревизију, се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Требињу број 62 0 Пс 011637 19 Пс 2 од 27.12.2019. године, утврђено је да су испуњени услови за брисање забиљежбе уписа првенственог реда хипотеке на осам будућих станова, уписане у Ц – теретном листу зк.ул. број 3830 к.о. Т., под бројем: ..., примљене 21.12.2010. године, на основу захтјева предника туженог број: ... од 8.12.2010. године, за које је одређено да ће се градити на к.ч. 2625/1 (стари премјер), означена као к.п. 1342 (нови премјер), у вези са уговором о хипотеци од 25.12.2008. године, број ОПУ: ..., у нарави стамбено-пословни комплекс А. извршеног у корист предника туженог; обавезан је тужени да призна и трпи, да тужитељ на основу наведене пресуде изврши брисање те забиљежбе у надлежном катастру непокретности и да тужитељу накнади трошкове поступка у износу од 18.182,20 КМ.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 62 0 Пс 011637 20 Пж 3 од 24.11.2020. године, жалба туженог је усвојена и првостепена пресуда преиначена тако, што је одбијен тужбени захтјев и обавезан је тужитељ да туженом накнади трошкове поступка у износу од 9.775,62 КМ.

Тужитељ ревизијом побија другостепену пресуду због погрешне примјене материјалног права и предлаже да се иста преиначи тако, да се жалба туженог одбије и првостепена пресуда потврди, уз обавезу туженог на накнаду трошкова поступка.

Тужени у одговору на ревизију предлаже да се ревизија одбије и да се обавезе тужитељ на накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу од 1.711,12 КМ.

Ревизија није основана.

Тужитељ захтјевом у тужби тражи, да се у односу на туженог утврди да су испуњени услови за брисање уписа првенственог реда хипотеке на осам будућих станова..., извршеног у корист предника туженог и да се обавезе тужени да призна и да трпи да тужитељ изврши брисање наведене забиљежбе.

Одлучујући о овако постављеном тужбеном захтјеву првостепени суд је на основу проведених доказа утврдио: да су предник туженог (давалац кредита) и а.д. Н.Т. (корисник кредита) дана 18.12.2008. године закључили уговор о краткорочном кредиту са валутном клаузулом у EUR, број ..., којим је кориснику кредита одобрен кредит у износу од 1.150.000,00 KM и да се прималац кредита обавезао, поред осталог, да ће као средство обезбјеђења кредита уписати забиљежбу првенственог реда на 8 будућих станова на којима ће право власништва по изградњи и укњижби стећи Н. а.д. Т. у складу са уговором о заједничкој изградњи објекта закљученим 5.3.2007. године, између тог предузећа и А. а.д. Т.; да су 25.12.2008. године предник туженог (заложни повјерилац), а.д. Н. Т. (заложни дужник - корисник кредита) и А. а.д. Т. (заложни дужник), закључили уговор о хипотеци и забиљежби првенственог реда хипотеке на некретнинама, број ...; да је у члану 3. тачка Ц) тог уговора, под насловом „Забилежба првенственог реда хипотеке на некретнинама“, назначено (по позицијама) 8 будућих станова, укупне површине 976 м<sup>2</sup>, на које се требала односити уговорена забиљежба првенственог реда хипотеке, на којима је право власништва по изградњи и укњижби, требало стећи а.д. Н.Т. у складу са Уговором о заједничкој изградњи објекта закљученим дана 5.3.2007. године између Н. а.д. Т. и А. а.д. Т.; да је у зк.ул. број 3830 к.ч. 2625/1 к.о. СП Т. од 28.8.2017. године тужитељ у „А“ листу уписан као власник те парцеле и стамбено-пословног комплекса А., укупне површине 82 а и 42 м<sup>2</sup>, да је у „Б“ власничком листу, уписано право власништва тужитеља са 1/1 (на основу уговора о преносу права и обавеза на некретнинама од 8.3.2012. године), а у „Ц“ листу је (на основу захтјева предника туженог од 8.12.2010. године), извршена забиљежба првенственог реда хипотеке на 8 будућих станова; да су уговором о преузимању права и обавеза на пројекту СП Комплекс А. од 14.8.2012. године, са Анексом уговора од 20.8.2012. године Н. а.д. Т. и тужитељ уредили односе поводом преноса права и обавеза изградње стамбено пословног комплекса А.Т. на парцели број 2625/1 уписаној у зк. ул. 3830 к.о. Т.; да је уговором о преносу права и обавеза на некретнинама од 14.8.2012. године, закљученим између Н. а.д. Т. и тужитеља на тужитеља пренесено право својине на означеним некретнинама уз обавезу да доврши изградњу зграде; да је вјештак грађевинско-архитектонске струке Г.М., дипл.инг.грађ нашао, да је на предметном објекту извршен технички пријем и издата употребна дозвола, да нису изграђени двоетажни станови, означени у уговору о хипотеци и забиљежбом првенственог реда, јер због недостатака у пројектној документацији (недостатак функционалног степеништа), изградња истих није била могућа; да је оквирним уговором о уступању потраживања са уговором о новацији дијела уговора о преносу новчаних токова од 22.12.2011. године, закљученим 10.11.2014. године између предника туженог (преносилац) и Б. д.о.о. Б.Л. (преузималац), број: ..., преносилац уступио преузимаоцу сва потраживања која има по основу уговора о кредиту у складу са Прилогом 6 тог уговора, са стањем на дан 14.11.2014. године (Porfilio potraživanja); да је оквирним уговором о уступању потраживања од број ... од 10.11.2014. године закљученим између предника туженог (преносилац) и Х. д.о.о С. (преузималац), извршено уступање свих потраживања преносиоца на преузимаоца, која има по основу уговора о кредиту, у складу са Прилогом 6 тог уговора, са стањем на дан 14.11.2014. године; да су 10.11.2014. године предник туженог Б. д.о.о Б.Л. и Х. д.о.о С. закључили уговор о сервисирању, којим су уредили међусобне односе, као и уговор о преносу новчаних токова којим су договориле, да ће предник туженог (преносилац) предузећу Б.

д.о.о Б.Л. (преузималац), пренијети све новчане токове из финансијске имовине која је дефинисана у Прилогу 1 тог уговора под називом „Референтна имовина...“; и да је тужитељ тужбу у овој правној ствари поднио 13.11.2017. године.

Полазећи од утврђења да је тужени уговором о уступању потраживања број ... од 10.11.2014. године извршио пренос свих потраживања која има по основу уговора о кредиту, у складу са Прилогом 6. уговора, на преузимаоца потраживања Б. д.о.о. Б.Л., а уговором број ... од 10.11.2014. године - на пружимоца потраживања Х. д.о.о. С., међу којим је и потраживање из основа уговора о кредиту од 18.12.2008. године закљученог са заложним дужником - корисником кредита Н. а.д. Т., првостепени суд је усвојио захтјев тужитеља уз образложење, да је преносом потраживања, по сили закона, као и у складу са наведеним уговорима о уступању потраживања, извршен и пренос забиљежбе првенственог реда хипотеке на 8 будућих станова - на трећа лица, којима је уступљено предметно потраживање и да је са преносом потраживања на преузимаоца, у складу са одредбом члана 437. став 1. ЗОО и члана 156. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број 124/08 до 107/19, даље: ЗСП), прешло и споредно потраживање, чиме је у односу на туженог (као уписаног корисника забиљежбе хипотеке), престало стварно право које је у његову корист било уписано.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења, али не и правне закључке првостепеног суда, па је жалбу туженог усвојио и првостепену пресуду преиначио тако. што је захтјев тужитеља одбио као неоснован. Према становишту тога суда, ако се потраживање осигурано заложним правом на некретнинама пренесе, по било ком правном основу на друго лице, тиме се уједно преноси и то заложно право, осим ако законом није другачије одређено (члан 156. ЗСП), а да би лице на кога је пренесено такво потраживање стекло хипотеку, неопходно је да се у његову корист изврши укњижба тог права у јавну евиденцију (с обзиром да упис има конститутивно дејство). Како на основу наведених уговора о преносу потраживања, није извршен упис у јавну евиденцију забиљежбе уписа првенственог реда хипотеке на 8 будућих станова у корист тог преузимаоца потраживања, преносом потраживања од стране туженог на д.о.о Х. С., није дошло до преноса забиљежбе хипотеке на то Друштво. Стога је дужник из уговора о кредиту (који је послужио као основ за закључење уговора о хипотеци и забиљежби првенственог реда хипотеке) и даље а.д. Н. Т., јер је хипотека стварно право које се стиче уписом у јавне евиденције, а забиљежба је везана за предметне некретнине и без обзира на кога обезбијеђено потраживање повјериоца буде пренесено, иста ће и даље производити правно дејство, све до стицања услови за престанак и брисање, јер је везана за непокретност, а не за личност.

Одлука другостепеног суда заснована је на закону.

Према чињеничном утврђењу нижестепених судова, оквирним уговором број ..., у члану 5. је уговорено, да ће предник туженог (преносилац) уступити д.о.о Б. Б.Л. (преузималац), сва потраживања која има по основу уговора о кредиту, те да ће у сврху извршења уступања уговорне стране закључити уговоре о уступању потраживања за сваког појединачног клијента са листе клијената из Прилога 6 наведеног уговора. У члану 6. истог уговора у Поглављу: Споредна права је уговорено, да заједно са потраживањима које преносилац уступа преузимаоцу темељем појединачног уговора о уступању потраживања, на преузимаоца прелазе и постојећа споредна права, међу којима су право првенствене наплате хипотеке. Оквирним уговором број ..., закљученим између предника туженог (преносилац) и Х. д.о.о С. (преузималац), уступљено је и потраживање

предника туженог, међу којима је и потраживање према дужнику Н. а.д. Т., по основу уговора о кредиту од 18.12.2008. године, заједно са акцесорним правом забиљежбе првенственог реда хипотеке на 8 будућих станова. Тим уговором, уговорне стране су се обавезале, да ће у сврху извршења уступања потраживања, закључити појединачне уговоре за сваког клијента из Прилога 6 тог уговора (члан 3. став 1. и став 2.), а у ставу 3. истог члана, су изричито уговориле, да ће се уступање појединачних потраживања сматрати извршеним, тек након ступања на снагу појединачног уговора о уступању потраживања, те да ће заједно са преносом тих потраживања, темељем појединачног уговора о уступању потраживања, на преузимаоца пређи и постојећа споредна права, као што су право првенствене наплате, право хипотеке... (члан 4. став 3. уговора).

Хипотека је заложно право на непокретности (члан 143. ЗСП), којом се обезбјеђује новчано потраживање и омогућава извршење обавезе из облигационо правног односа коју дужник није добровољно испунио. Такву функцију (обезбјеђења потраживања) има и забиљежба првенственог реда хипотеке, под условима накнадног оправдања (члан 54. став 2. ЗСП).

У смислу одредбе члана 149. став 1. ЗСП добровољно заложно право на непокретностима, повјерилац стиче укњижбом тог права у земљишну књигу или другу јавну евиденцију (intabulацијом), које правило (о стицању), се примјењује и на промјену и престанак заложног права на непокретностима, када се оно стиче на основу правног посла (члан 149. став 3. ЗСП), какав је овдје случај.

Правно дејство стицања заложног права настаје уписом у јавну евиденцију, а правне ефекте производи од момента када је надлежни орган примио захтјев за упис тога права. Када је у питању престанак хипотеке, важи правило (које важи и код престанка забиљежбе првенственог реда хипотеке), да хипотека престаје тек укњижбом брисања, а не престанком потраживања, које обезбјеђује (члан 180. ЗСП). Из наведеног произлази, да уписи који се односе на хипотеку, односно на забиљежбу првенственог реда хипотеке, имају конститутивно дејство, које се односи на све промјене уписа до којих дође након укњижбе тога права, па и на промјене хипотекарног повјериоца у конкретном случају, како је правилно судио другостепени суд.

Према томе, хипотекарни повјерилац може пренијети своје потраживање које има према дужнику на треће лице, с тим што заједно са потраживањем, по самом закону, прелази и хипотека, односно забиљежба првенственог реда хипотеке.

Међутим, како је напријед речено, за промјену хипотекарног повјериоца (једнако као и код стицања заложног права), важи правило, да се исто стиче укњижбом у јавне евиденције, за што је код добровољне хипотеке потребан ваљан правни основ. И наведеним оквирним уговорима изричито је уговорено, да ће у сврху извршења уступања потраживања по основу тих уговора (са предника туженог на, у уговорима означена трећа лица), уговорне стране закључити појединачне уговоре за сваког клијента из Прилога 6 тих уговора, то јесте, из Листе клијената-дужника, под називом Н.В.С., на којој се налази и Н. а.д. Т., са потраживањем предника туженог по уговору о краткорочном кредиту са валутном клаузулом у EUR од 18.12.2008. године, које је обезбијеђено забиљежбом првенственог реда хипотеке на 8 будућих станова, уписаном у зк.ул. број 3830 к.о. СП Т.. Тим уговорима уговорне стране су такође уговориле, да ће се уступање потраживања сматрати извршенима, тек након ступања на снагу појединачних уговора о уступању потраживања која су предмет поменутих оквирних уговора и да ће заједно са

преносом тих потраживања, темељем појединачних уговора о уступању потраживања, на преузимаоца прећи и постојећа спорна права (што значи и право забиљежбе првенственог реда хипотеке...).

Код оваквог стања ствари и чињенице да појединачни уговори између предника туженог (преносиоца потраживања) и наведених преузималаца потраживања, које је обезбијеђено уписаном у јавну евиденцију забиљежбе првенственог реда хипотеке на 8 будућих станова, у корист ранијег заложног дужника – корисника кредита Н. а.д. Т., у предметном поступку нису проведени као доказ, нити тужитељ и тужени тврде да су ти уговори закључени, произлази закључак, да се уступање потраживања предника туженог на преузимаоце тих потраживања означене у поменутих оквирним уговорима, у односу на која је та забиљежба уписана, не може сматрати извршеним. Посљедично томе, не постоји правни основ за укњижбу уговора о престанку потраживања, која су предмет оквирних уговора, а тиме нису испуњени ни услови за брисање забиљежбе првенственог реда хипотеке на 8 будућих станова, како је правилно судио и другостепени суд. Из наведених разлога ревизиони наводи у овом правцу, указују се неоснованим.

Што се тиче ревизионих навода, да је из судских одлука побројаних у тачки II ревизије видљиво „да постоје околности које искључују постојање правног интереса и губљење правног значаја извршеног уписа спорне забиљежбе...“, поставља се логично питање, ако је то тако, зашто је тужитељ поднио предметну тужбу.

С обзиром на врсту спора у овој парници и на исхода овога спора, ни указивање у ревизији на одлуку овога суда број 62 0 Пс 009920 13 Рев од 20.9.2017. године (треба 62 0 Пс 009920 15 Рев), у којем је вођен спор по тужби Н.а.а.в. а.д. В. (овдје, предник туженог), против Н. а.д. Т., ради утврђења основаности потраживања пријављеног у стечајном поступку (отвореном 17.6.2013. године), који се води над имовином тог туженог, гдје је спор окончан одбацивањем тужбе због литиспенденције, не утиче на правилност и законитост побијане пресуде. Из истих разлога, ни тврдња ревидента да је у конкретном случају престало стварно право (при чему се не наводи о којем (престалом) стварном праву се ради и да је упис наведене забиљежбе, сагласно одредби члана 62. став 1. Закона о земљишним књигама („Службени гласник Републике Српске“, број 67/03 до 119/08 - чијој примјени, по оцјени овога суда, овдје нема мјеста), изгубио правни значај и да су остварени услови из те одредбе да се тај упис брише, не може исходити другачију одлуку у овоме спору.

С обзиром на разлоге садржане у образложењу ове пресуде, остали наводи ревизије нису од утицаја на законитост и правилност побијане пресуде.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), одлучено је као у изреци.

Захтјев туженог за накнаду трошкова на име састава одговора на ревизију у износу од 1.711,12 КМ, није основан у смислу одредбе члана 387. став 1. ЗПП.

Предсједник вијећа  
Сенад Тица

Тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић