

АМОРТИЗАЦИЈА (ПРЕСТАНАК ПОТРАЖИВАЊА И БРИСАЊЕ ХИПОТЕКЕ)

Хипотека установљена ради обезбеђења новчаног потраживања пре ступања на снагу Закона о хипотеци мора бити брисана ако је потраживање намирено, а поверилац престао да постоји.

Из образложења:

"Према утврђеном чињеничном стању, на основу заложне изјаве предлагача оверене 24.9.1997. године донето је решење Општинског суда у Нишу Дн 565/97 од 25.9.1997. године којим је укњижено заложно право – хипотека на имовини предлагача у корист повериоца потраживања. Предлагач је своју имовину оптеретио хипотеком ради обезбеђења потраживања које је поверилац имао према сину предлагача, који је био запослен код повериоца, то по основу одобреног кредита 2000. године. Исте године, решењем Трговинског суда у Суботици закључен је стечајни поступак над повериоцем након чега је он брисан из регистра и више не постоји, а пре брисања повериоца из регистра и окончања стечајног поступка дужник је измирио дуг по одобреном кредиту. Међутим, хипотека на имовини предлагача није брисана.

У овом поступку предлагач тражи да се утврди да је престало потраживање које је било разлог за стављање хипотеке, те да се с тим у вези хипотека брише. Нижестепени судови су такав захтев одбили, нашавши да за усвајање истог не постоји правни основ с обзиром да се на овај случај не могу применити одредбе Закона о хипотеци ("Службени гласник РС" број 115/2005) зато што је тим законом утврђено да се он не примењује на хипотеке које су засноване пре његовог ступања на снагу без изричите сагласности учесника, а таква сагласност у овом поступку не постоји. Осим тога, правна правила из Закона о земљишним књигама Краљевине Југославије из 1930. године се не могу на овај случај применити јер од уписа хипотеке није протекло најмање 30 година, па су због свега тога нижестепени судови предлог одбили.

Није споран став нижестепених судова да се на конкретан случај не могу применити одредбе Закона о хипотеци јер је чланом 64. став 1. тог закона прописано да се он не примењује на хипотеке засноване до дана његовог ступања на снагу осим ако се уговорне стране другачије не споразумеју. У овом случају уговорне стране се нису другачије споразумеле нити то могу да ураде због тога што је предузеће у чију корист је установљена хипотека – поверилац, престао да постоји 2000. године. Међутим, погрешно нижестепени судови закључују да у конкретном случају не постоје прописи који се могу применити ради разрешавања спорног односа.

Закон о основама својинскоправних односа ("Службени лист СФРЈ" бр. 6/80... 22/2006) у својим одредбама чл. 63-69. регулише питање хипотеке, те самим тим се правна правила из предратног законодавства и не могу примењивати. Појам хипотеке дефинисан је чланом 63. став 1. којим је прописано да ради обезбеђења одређеног потраживања непокретна ствар може бити оптерећена правом залогe у корист повериоца (хипотека) који је овлашћен да на начин предвиђен законом тражи намирење свог потраживања из вредности те непокретности пре поверилаца који на њој немају хипотеку као и пре поверилаца који су хипотеку на њој стекли после њега, без обзира на промену власника оптерећене непокретности. Из појма хипотеке произилази да увек мора постојати хипотекар – поверилац обезбеђеног потраживања, затим дужник потраживања као и власник непокретности којим се потраживање обезбеђује, с тим што дужник и власник непокретности могу, а и не морају бити исто лице као што је случај у овом предмету. Непостојања неког од поменутих лица онемогућава постојање хипотеке. Сама чињеница да у конкретном случају поверилац

потраживања трговинско предузеће у чију корист је установљена хипотека не постоји од 2000. године подразумева да у таквој ситуацији хипотека не може постојати, ако се томе дода и да је пре брисања из регистра повериоца – трговинског предузећа дуг отплаћен онда су стечени услови из члана 68. Закона о основама својинскоправних односа да се тражи престанак хипотеке, а што предлагач у овом поступку управо и тражи. Поред тога, право својине је апсолутно право и оно се по члану 8. Закона о основама својинскоправних односа може ограничити само под условима прописаним законом, што значи, а у складу са чланом 3. став 3. истог закона да власнику треба омогућити да своју ствар држи, да се њом користи и њом располаже у границама одређеним законом, те да у том циљу и непотребне терете са непокретности треба брисати.

Иако се Закон о хипотеци у конкретном случају као материјално-правни пропис не може непосредно применити, процесне одредбе из тог закона треба користити у поступку брисања хипотеке јер се о брисању одлучује у моменту када је Закон о хипотеци већ у примени. С тим у вези, Закон о хипотеци разликује надлежност органа за упис и брисање хипотеке и органа који се бави питањем амортизације потраживања. О амортизацији потраживања по члану 52. одлучује суд, док о упису и брисању хипотеке одлучује надлежни управни орган код кога се води регистар непокретности (катастар).

Управо, имајући у виду све напред наведено, као и да се радило о изузетној ревизији, Врховни касациони суд је најпре прихватио да одлучује о посебној ревизији предлагача, а након тога је преиначио у једном делу решење Вишег суда у Нишу, тако што је утврдио амортизацију, односно престанак потраживања у односу на повериоца, док је у делу којим се тражи брисање хипотеке предлог одбацио због апсолутне ненадлежности суда".

(Сентенца из решења Врховног касационог суда Рев 1237/2019 од 6.3.2020. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 3.7.2020. године)