



Broj: I-OP-1-810/12

Dana: 26. decembra 2012.

NOVI SAD

Pokrajinski ombudsman po sprovedenom postupku po predstavi Z. R., advokata iz N. S., kao punomoćnika „.....banka“ AD B. u stečaju, u skladu sa članom 33. stav 1. alineja 2. Pokrajinske skupštinske odluke o Pokrajinskom ombudsmanu (“Sl. list AP Vojvodine”, br. 23/2002, 5/2004, 16/2005 i 18/2009-promena naziva akta) upućuje Republičkom geodetskom zavodu Službi za katastar nepokretnosti Novi Sad II sledeće

MIŠLJENJE

Republički geodetski zavod Služba za katastar nepokretnosti Novi Sad II postupajući po upravnim predmetima u vezi sa zahtevima za upis hipoteke u korist „.....banka“ AD B. i „..... banka“ AD B. na katastarskoj parceli br. 9952, upisanoj u list nepokretnosti br. 19790 k.o. Novi Sad I, činio je propuste i nije rešavao o zahtevima ne samo u zakonskom, već ni u *razumnoj* roku, odnosno nepravilno i nezakonito je postupao. Uprkos donošenju Rešenja br. 952-02-1256/11 od 15. oktobra 2012. godine kojim se dozvoljava upis hipoteke po zahtevu br. 952-02-13767/2010, u korist „.....banka“ AD B., propusti koji su bili učinjeni u toku vođenja postupka i nerešavanje zahteva u zakonskom roku u konkretnom slučaju mogu za posledicu imati to da se akcionarsko društvo „.....banka“ AD B. u stečaju, imajući u vidu član 49. stav 3. Zakona o stečaju, nađe u nepovoljnijem položaju u pogledu naplate svog potraživanja nego što bi to bio slučaj da je hipoteka upisana u zakonskom roku po podnošenju zahteva, odnosno pre otvaranja stečaja nad hipotekarnim dužnikom.

U cilju sprečavanja ponavljanja sličnih pravnih situacija ubuduće potrebno je da Republički geodetski zavod Služba za katastar nepokretnosti Novi Sad II u svom radu učini maksimalni napor za punu i pravilnu primenu zakonskih propisa, te otkloni organizacione, kadrovske i druge smetnje koje otežavaju rad organa.

Potrebno je da Republički geodetski zavod, Služba za katastar nepokretnosti Novi Sad II obavesti Pokrajinskog ombudsmana o preduzetim merama po mišljenju, u roku od 15 dana od njegovog prijema, a u skladu sa članom 33. stav 2. Pokrajinske skupštinske odluke o Pokrajinskom ombudsmanu.

Ovo mišljenje će se objaviti na internet stranici Pokrajinskog ombudsmana, nakon uručjenja Republičkom geodetskom zavodu Službi za katastar nepokretnosti Novi Sad II.

OBRAZLOŽENJE

Pokrajinski ombudsman primio je predstavku advokata Z. R. iz N. S., punomoćnika „.....banka“ AD B. u stečaju u kojoj se izražava niz zamerki na rad i postupanje Republičkog geodetskog zavoda, Službe za katastar nepokretnosti Novi Sad II u više upravnih predmeta, a koje postupanje je, prema navodima podnosioca predstavke, prouzrokovalo štetu akcionarskom društvu „.....banka“ AD B. u stečaju, pravnom sledbeniku „.....banka“ AD B.

U predstavi se navodi da je privredno društvo „.....“ DOO N. S., kao hipotekarni dužnik, dana 21. septembra 2010. godine podnelo Republičkom geodetskom zavodu, Službi za katastar nepokretnosti Novi



Sad II zahtev za upis hipoteke u korist „.....banka“ AD B., kao hipotekarnog poverioca. Zahtev je zaveden pod brojem 952-02-13767/2010. Isto privredno društvo podnelo je nadležnom organu zahtev za upis hipoteke na istoj nepokretnosti i u korist „..... banka“ AD B. 15. juna 2011. godine. Ovaj zahtev je zaveden pod brojem 952-02-9157/2011. Kako to podnosilac predstavke navodi, od momenta podnošenja zahteva za upis hipoteke u korist „.....banka“ AD B. pa do dana kada je isti odbijen (nakon više od godinu dana od podnošenja zahteva) desili su se neprihvatljivi i neopravdani postupci Službe za katastar nepokretnosti Novi Sad II. Navodi se da je Služba za katastar nepokretnosti Novi Sad II postupala po zahtevu „.....“ DOO N. S. za povlačenje zahteva za upis hipoteke u korist „.....banka“ AD B., pa obustavila dalje postupanje po istom, upisala zabranu otuđenja i opterećenja nepokretnosti koja je sadržana kao klauzula u hipotekarnoj izjavi „..... banka“ AD B., postupala po zahtevu za prekoredni upis hipoteke „..... banka“ AD B. bez pribavljanja saglasnosti „.....banka“ AD B. kao imaoca prava i podnosioca ranijeg zahteva za upis hipoteke, izvršila upis hipoteke u korist „..... banka“ AD B., a odbila zahtev za upis hipoteke u korist „.....banka“ AD B. sa obrazloženjem da nije pribavljena saglasnost „..... banka“ AD B.

U predstavi se navodi da, i mimo napred opisanog slučaja, neblagovremeno rešavanje Republičkog geodetskog zavoda, Službe za katastar nepokretnosti Novi Sad II prouzrokuje štetu građanima, a i privrednim subjektima. Podnosilac predstavke navodi da u Službi za katastar nepokretnosti Novi Sad II procedura za upis prava tereta u proseku traje oko 1,5 godinu u kom vremenskom periodu se mogu desiti različiti događaji koji su od uticaja na realizaciju potraživanja koje se želi obezbediti hipotekom i u kom periodu građani i privredni subjekti se nalaze u stanju pravne nesigurnosti, te da zbog takvog načina rada i postupanja Službe za katastar nepokretnosti Novi Sad II građani i privredni subjekti trpe ogromnu štetu.

Pokrajinski ombudsman obratio se Republičkom geodetskom zavodu, Službi za katastar nepokretnosti Novi Sad II dopisom br. I-OP-1-810/12 od 30. oktobra 2012. godine kojim je zatražio izjašnjenje o navodima predstavke, kao i informacije i dokumentaciju od značaja u konkretnom slučaju.

Služba za katastar nepokretnosti Novi Sad II je dopisom br. 070-16/2012 od 6. novembra 2012. godine izvestila Pokrajinskog ombudsmana da do određenih propusta i dužeg vremena rada po upravnim predmetima dolazi kao posledica velikog broja nerešenih upravnih predmeta, pritiska stranaka i nedovoljnog broja radnika u Službama za katastar nepokretnosti Novi Sad u odnosu na broj upravnih predmeta. U vezi sa iznetim zamerka podnosioca predstavke Služba za katastar nepokretnosti Novi Sad II u konkretnom predmetu izvestila je ovaj organ da je donet Zaključak broj 952-02-1256/11 od 15. oktobra 2012. godine kojim su postupci u tri upravna predmeta, svi u vezi sa upisom hipoteke u korist „.....banka“ AD B. i „..... banka“ AD B. na katastarskoj parceli br. 9952, upisanoj u list nepokretnosti br. 19790 k.o. Novi Sad I, spojeni u jedan postupak koji se vodi pod brojem 952-02-1256/11. Nadalje, da je doneto Rešenje br. 952-02-1256/11 od 15. oktobra 2012. godine kojim je, između ostalog, izvršen upis založnih prava na pomenutoj katastarskoj parceli u skladu sa zakonskom odredbom da se upravni predmeti rešavaju redosledom po vremenu podnošenja zahteva i otklonjena greška pogrešno upisane zabrane otuđenja i opterećenja na predmetnoj nepokretnosti. U prilogu je dostavljeno i navedeno rešenje.

Uvidom u dokumentaciju priloženu izjašnjenju utvrđeno je da je Služba za katastar nepokretnosti Novi Sad II donošenjem Rešenja br. 952-02-1256/11 od 15. oktobra 2012. godine otklonila nepravilnosti u radu koje su za posledicu imale da postupajući organ u jednom momentu i odbije zahtev „.....“ DOO N. S. za upis hipoteke na katastarskoj parceli br. 9952, upisanoj u list nepokretnosti br. 19790 k.o. Novi Sad I u korist „.....banka“ AD B., čiji je pravni sledbenik „.....banka“ AD B., a na koje je ukazao podnosilac predstavke, te da je pomenutim prvostepenim rešenjem dozvoljen upis hipoteke.



Uvidom u elektronsku bazu podataka Agencije za privredne registre utvrđeno je da je nad privrednim društvom „.....“ DOO N.S. rešenjem privrednog suda u Novom Sadu od 22. marta 2012. godine otvoren stečajni postupak.

Zakon o opštem upravnom postupku („Sl. list SRJ“, br. 33/97 i 31/01 i „Sl. glasnik RS“, br. 30/10) svojim odredbama propisuje da je nadležni organ dužan da po zahtevu stranke odluči bez odlaganja, a najkasnije u roku od jednog meseca od dana predaje urednog zahteva, ukoliko pre donošenja rešenja nije potrebno sprovoditi poseban ispitni postupak, niti postoje drugi razlozi zbog kojih se ne može doneti rešenje bez odlaganja (rešavanje prethodnog pitanja i dr.). U ostalim slučajevima, organ je dužan da donese rešenje i dostavi ga stranci najdocije u roku od dva meseca, ako posebnim zakonom nije određen kraći rok.

Zakonom o državnom premeru i katastru („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009 i 18/2010) je propisano da se upis u katastar nepokretnosti vrši se danom donošenja rešenja kojim je upis dozvoljen, uz upis po službenoj dužnosti zabeležbe radi činjenja vidljivim da rešenje o upisu nije konačno.

Zakonom o stečaju („Sl. glasnik RS“, br. 104/2009, 99/2011 - dr. zakon i 71/2012 - odluka US), članom 49. stav 3. propisano je da razlučna prava stečena izvršenjem ili obezbeđenjem za poslednjih 60 dana pre dana otvaranja stečajnog postupka radi prinudnog namirenja ili obezbeđenja prestaju da važe i takvi poverioci nisu razlučni poverioci te da je na osnovu rešenja stečajnog sudije, nadležni organ koji vodi odgovarajuće javne knjige dužan da izvrši brisanje ovako stečenih razlučnih prava.

Nameće se zaključak da, u slučaju primene citirane odredbe Zakona o stečaju na ovaj konkretan slučaj, donošenje rešenja kojim se dozvoljava upis hipoteke u korist „.....banka“ AD B. nema suštinskog značaja za „.....banka“ AD B., odnosno njenog pravnog sledbenika „.....banka“ AD B. u stečaju. Smisao hipoteke kao sredstva obezbeđenja u konkretnom slučaju izgubljen je s obzirom na to da je hipoteka upisana 15. oktobra 2012. godine (dve godine nakon podnošenja zahteva), a da je u martu mesecu 2012. godine otvoren stečaj nad hipotekarnim dužnikom, te da, u slučaju primene člana 49. stav 3. Zakona o stečaju, „.....banka“ AD B. u stečaju nema razlučna prava u odnosu na nepokretnost na kojoj je konstituisana hipoteka već će ista, ukoliko dođe do brisanja hipoteke po rešenju stečajnog sudije, ući u stečajnu masu pri čemu je upitno da li će stečajna masa biti dovoljna da se svi stečajni poverioci naplate svoja potraživanja u punom obimu. Zbog dugog trajanja postupka i propusta Službe za katastar nepokretnosti Novi Sad II kao što je upis zabrane otuđenja i opterećenja nepokretnosti sadržane kao klauzula u založnoj izjavi hipotekarnog dužnika za podnosioca predstavke u praksi se može javiti problem naplate potraživanja koje je (trebalo biti) obezbeđeno hipotekom upravo kako ne bi došlo do problema u naplati potraživanja.

Na osnovu utvrđenih činjenica i okolnosti Pokrajinski ombudsman je zauzeo stav da je potrebno Republičkom geodetskom zavodu Službi za katastar nepokretnosti Novi Sad II uputiti mišljenje kako bi se ubuduće sprečilo ponavljanje ovakvih ili sličnih pravnih situacija.

S poštovanjem,

**ZAMENICA POKRAJINSKOG
OMBUDSMANA**

Eva Vukašinović