

ЗАКОН

О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ХИПОТЕЦИ

Члан 1.

У Закону о хипотеци („Службени гласник РС”, број 115/05), у члану 1. после речи: „обезбеђења” додају се речи: „и наплате”, а запета испред речи и речи: „и оснива централна евиденција хипотека” бришу се.

Члан 2.

У члану 7. после става 2. додаје се нови став 3. и став 4, који гласе:

„Ако камата није уписана у регистар непокретности, хипотека обухвата само законску камату од тренутка доцње, одређену у складу са прописима којима се уређују облигациони односи и затезна камата, али не и у случају када се уговорена каматна стопа примењује као затезна и после падања дужника у доцњу.

Текуће камате, као и трогодишње заостале камате, рачунајући од дана доношења решења о извршењу, односно од правноснажности решења о забележби хипотекарне продаје у поступку вансудског намирења, имају исти ред првенства као и главница.”

Досадашњи став 3. постаје став 5.

Члан 3.

У члану 9. став 1. мења се и гласи:

„Уговор о хипотеци је уговор између власника непокретности и повериоца којим се власник непокретности обавезује да у корист повериоца заснује хипотеку ради намирења обезбеђеног потраживања на начин прописан законом.”

Члан 4.

У члану 10. став 1. мења се и гласи:

„Уговор о хипотеци закључује се у облику јавнобележничког записа или јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе.”

Члан 5.

У члану 12. тачка 2) брише се.

Тачка 4) мења се и гласи:

„4) податке о хипотекованој непокретности, односно непокретностима, укључујући и податке којим се доказује својина над њима, односно постојање другог права из члана 3. овог закона;”.

Додаје се став 2, који гласи:

„Безусловна изјава власника (залогодавца) да пристаје да поверилац упише хипотеку на његовој непокретности (*clausula intabulandi*), може бити садржана у уговору о хипотеци, односно у посебној исправу, и то форми из

члана 10. став 1, односно члана 15. став 1. овог закона, у којој је закључен и уговор о хипотеци.”

Члан 6.

Члан 14. мења се и гласи:

„Члан 14.

Једнострана хипотека настаје на основу изјаве воље власника непокретности - заложне изјаве.

Заложна изјава из става 1. овог члана је исправа сачињена од стране власника непокретности, којом се он једнострано обавезује да у корист повериоца заснује хипотеку ради намирења обезбеђеног потраживања на начин прописан законом.

Заложна изјава о заснивању једностране хипотеке по форми и садржини одговара уговору о хипотеци.

Упис једностране хипотеке на основу заложне изјаве врши се на захтев повериоца.”

Члан 7.

У члану 15. став 1. мења се и гласи:

„Уговор о хипотеци, односно заложна изјава о једностраној хипотеци, сачињена у складу са овим законом је, у смислу овог закона и закона којим се уређује извршење и обезбеђење, извршна исправа, ако је закључена или дата у форми јавнобележничког записа, под условом да садржи и одредбе из става 3. овог члана.”

У ставу 3. у уводној реченици после речи: „заложна изјава” додају се речи: „о заснивању једностране хипотеке”.

У ставу 3. тачка 1) речи: „поверилац може да” бришу се.

Тачка 4) брише се.

Став 4. мења се и гласи:

„Уговор о хипотеци, односно заложна изјава о једностраној хипотеци која није у форми из става 1. овог члана и који не садрже елементе из става 3. овог члана, немају снагу извршне исправе.”

Члан 8.

У члану 17. став 1. после речи: „Власник” додају се речи: „хипотековане непокретности”.

У ставу 4. после тачке додају се речи: „Право приступа непокретности не може бити коришћено у периоду од 22:00 до 07:00 часова, као ни у време државних празника, предвиђених законом.”

Став 6. брише се.

Члан 9.

Члан 18. мења се и гласи:

„Члан 18.

Поверилац има право да захтева да му дужник пружи додатно обезбеђење сличног степена сигурности ако је због понашања, односно радњи власника, односно непосредног држаоца, вредност предмета хипотеке смањена.

У случају из става 1. овог члана, ако дужник не пружи додатно обезбеђење, поверилац има право да захтева наплату целог потраживања из вредности непокретности без одлагања, у складу са овим законом.

Смањење вредности предмета хипотеке утврђује суд у ванпарничном поступку, предвиђеном за обезбеђење доказа, на захтев повериоца.”

Члан 10.

У члану 20. став 3. тачка 1) мења се и гласи:

„1) закључује се у форми прописаној чланом 10. став 1. овог закона;”.

Тачка 3) мења се и гласи:

„3) производи правно дејство према трећим лицима од дана уписа у регистар непокретности.”

Члан 11.

После члана 20. додају се назив члана 20а и члан 20а, који гласе:

„Одређивање трећег лица

Члан 20а

Хипотекарни поверилац или више њих могу, у писменој форми са овереним потписима, одредити треће лице или једног од њих да предузима правне радње ради заштите и намирења потраживања обезбеђеног хипотеком.

У случају из става 1. овог члана, треће лице поступа у име и за рачун хипотекарног повериоца, или више њих, у односу на хипотекарног дужника, односно власника хипотековане непокретности, када то није исто лице, као и према свим трећим лицима која су непосредни држаоци хипотековане непокретности.

У регистар непокретности, уписаће се име трећег лица из става 1. овог члана, с тим да хипотекарни поверилац или више њих могу увек тражити да се упишу у регистар непокретности, односно да замене треће лице.”

Члан 12.

У члану 21. став 2. тачка 1) мења се и гласи:

„1) закључује се у истој форми у којој је закључен уговор о хипотеци, у складу са чланом 10. став 1, односно чланом 15. став 1. овог закона;”.

Додаје се став 3, који гласи:

„Изјава из става 2. тачка 2) овог члана, може бити садржана у уговору из става 1. овог члана, односно у посебној исправи, и то у форми у складу са чланом 10. став 1, односно чланом 15. став 1. овог закона.”

Члан 13.

У члану 24. став 3. речи: „веродостојне исправе или” бришу се.

Члан 14.

У члану 27. став 1. речи: „писменој форми, са потписима овереним у суду, односно од стране другог законом овлашћеног органа” замењују се речима: „форми предвиђеној чланом 10. став 1. овог закона”.

Додаје се став 3, који гласи:

„Накнадни уговор из става 1. овог члана је могуће закључити само у случају да на предмету хипотеке постоји један уписани хипотекарни поверилац.”

Члан 15.

У члану 29. став 1. речи: „веродостојне исправе или” бришу се.

У ставу 2. тач. 5) и 6) мењају се и гласе:

„5) упозорење да ће поверилац, ако дужник не предузме радње одређене у складу са тачком 3) овог става и не исплати дуг, покренути поступак продаје хипотековане непокретности ради наплате потраживања из вредности добијене продајом, те да ће дужник, односно власник непокретности изгубити својину, односно државину на непокретности;

6) име и неопходне податке о представнику повериоца (контакт податке) коме се дужник може обратити за добијање више информација;”.

Члан 16.

У члану 30. у уводној реченици после речи: „непокретности” додају се речи: „и осталим хипотекарним повериоцима”.

У тачки 9) после речи: „повериоца” додају се речи: „(контакт податке)”.

Члан 17.

Члан 31. мења се и гласи:

„Члан 31.

По истеку рока из члана 30. став 1. овог закона, хипотекарни поверилац ће послати регистру непокретности захтев да се изврши забележба хипотекарне продаје у његову корист, заједно са:

- 1) копијом опомене о продаји непокретности;
- 2) копијом уговора о хипотеци;
- 3) изјавом да дужник до тог дана није испунио дуг;
- 4) доказима да су прва опомена и опомена о продаји послате дужнику, власнику непокретности и осталим хипотекарним повериоцима.

Регистар непокретности ће, у року од седам дана од дана пријема захтева за забележбу, извршити забележбу хипотекарне продаје у корист хипотекарног повериоца и доставити решење о забележби хипотекарне продаје хипотекарном повериоцу, дужнику и власнику непокретности, као и осталим хипотекарним повериоцима чије је потраживање обезбеђено хипотеком на предметној непокретности.

Захтев за упис забележбе хипотекарне продаје може поднети сваки хипотекарни поверилац, без обзира на ред првенства.

Ако је пре подношења захтева за забележбу хипотекарне продаје примио више захтева за упис права на истој непокретности, у смислу закона којим се уређује упис права на непокретностима, регистар непокретности ће одлучити о свим захтевима по редоследу пријема у року из става 2. овог члана.

Забележба хипотекарне продаје и решење хипотекарне продаје садржи:

1) изричито овлашћење да хипотекарни поверилац, када решење постане правноснажно, али не пре истека рока од 30 дана од дана издавања решења, може у својству законског заступника власника хипотековане непокретности, исту продати, у складу са одредбама овог закона;

2) забрану отуђења и било које врсте правног располагања хипотекованом непокретности од стране власника.

Власник, дужник и поверилац који је поднео захтев за доношење решења о хипотекарној продаји, имају право жалбе надлежном органу на решење о забележби хипотекарне продаје у року од 15 дана од дана пријема решења.

Надлежни орган мора донети другостепено решење у року од 15 дана од дана подношења жалбе.

Жалба ће бити уважена ако дужник или власник хипотековане непокретности, уз жалбу достави писмене доказе да:

- 1) потраживање не постоји;
- 2) хипотека не постоји;
- 3) потраживање није доспело за наплату; или
- 4) је дуг исплаћен.

Другостепено решење из става 8. овог члана, коначно је и извршно и против њега није дозвољена тужба или правни лек.

Акт о отуђењу, односно другом правном располагању хипотекованом непокретности супротно забрани из става 5. тачка 2) овог члана, ништав је."

Члан 18.

Назив члана 34. и члан 34. мењају се и гласе:

„Право продаје

Члан 34.

Ако дужник не исплати дуг до дана правоснажности решења о забележби хипотекарне продаје, а од дана издавања тог решења прође рок од 30 дана, поверилац на основу решења може приступити продаји хипотековане непокретности путем аукције или непосредне погодбе.

Избор једног начина продаје не искључује могућност примене другог начина продаје.

Након правноснажности решења о забележби решења хипотекарне продаје, а пре приступања аукцијској продаји, поверилац је дужан да изврши процену тржишне вредности непокретности ангажовањем овлашћеног судског вештака, односно другог лица овлашћеног законом за обављање послова процене (у даљем тексту: процењена вредност).

Продаја непосредном погодбом до момента оглашавања аукцијске продаје могућа је по цени која не може бити нижа од 90% од процењене вредности из става 3. овог члана.

У случају да непокретност на првој јавној аукцији остане непродата, поверилац може наставити продају непосредном погодбом, али по цени не нижој од 60% од процењене вредности, или заказати другу аукцијску продају која се мора одржати најкасније у року од 120 дана од дана окончања неуспешне аукције.

Ако у року од 18 месеци од дана правноснажности решења о забележби хипотекарне продаје, хипотекована непокретност остане непродата у вансудском поступку намирења, регистар непокретности ће донети решење о брисању забележбе по службеној дужности.

Истовремено са доношењем решења из става 6. овог члана, регистар непокретности ће уписати забележбу забране вансудске продаје хипотековане непокретности од стране хипотекарног повериоца у чију корист је била уписана забележба хипотекарне продаје, који се од тог момента може намирити искључиво у поступку судске продаје.”

Члан 19.

У члану 35. после става 1. додаје се нови став 2, који гласи:

„Поверилац је дужан да одржи прву аукцијску продају у року од шест месеци од дана правноснажности решења о забележби хипотекарне продаје.”

Досадашњи став 2. који постаје став 3. мења се и гласи:

„Оглас о одржавању аукцијске продаје мора бити на видан начин објављен у високотиражном дневном листу који се продаје на целој територији Републике Србије и најмање у једном дневном листу који се продаје у региону у коме се налази хипотекована непокретност, и то најмање 30 дана пре заказане продаје.”

Досадашњи ст. 3 - 6. постају ст. 4 - 7.

Досадашњи став 7. брише се.

Члан 20.

Члан 36. мења се и гласи:

„Члан 36.

Поверилац, на основу правноснажног решења о забележби хипотекарне продаје, а по истеку рока од 30 дана од дана издавања решења, може као законски заступник власника хипотековане непокретности, продати непокретност непосредном погодбом, по цени из члана 34. ст. 4. и 5. овог закона.

Поверилац и хипотекарни дужник, односно власник хипотековане непокретности, када то није исто лице, се током целог поступка вансудске продаје могу споразумети о продаји непосредном погодбом и условима такве продаје, у складу са чланом 34. ст. 4. и 5. овог закона.

Поверилац може продавати непокретност самостално или уз ангажовање лица која се баве прометом непокретности, у складу са законом.

Ако се продаја врши преко лица из става 3. овог члана, уобичајена провизија може бити укључена у продајну цену.

Најкасније у року од 15 дана пре закључења уговора о продаји непокретности, поверилац ће о продаји обавестити дужника, власника непокретности и лица која имају друга права на непокретности, обавештењем које садржи:

- 1) износ целокупног потраживања;
- 2) процењену вредност непокретности;
- 3) битне елементе уговора о продаји непокретности;
- 4) датум за када се предвиђа закључење уговора о купопродаји;
- 5) начин на који ће се средства добијена од продаје расподелити;
- 6) датум када непокретност мора бити исељена и испражњена;
- 7) изјаву у ком року може да се испуни целокупна обавеза, да би се избегла продаја непокретности;
- 8) изјаву у којој се омогућава да било које лице може да исплати већу купопродајну цену од цене предвиђене уговором о непосредној погодби до истека датума из тачке 4) овог става.”

Члан 21.

У члану 37. став 1. после речи: „без одлагања” додају се запета и речи: „у складу са Законом о полицији.”.

Члан 22.

У члану 39. став 3. после речи: „сва” додају се речи: „законом дефинисана”.

Члан 23.

У члану 40. речи: „настајања хипотеке, рачунајући од момента прве уписане хипотеке” замењују се речима: „настанка хипотеке, рачунајући од пријема захтева за упис прве хипотеке”.

Члан 24.

Члан 41. мења се и гласи:

„Члан 41.

Хипотекарни поверилац који спроводи продају хипотековане непокретности ће у уговор о њеној продаји, поред купопродајне цене, унети и одредбу, односно прилог уговору којим се утврђује расподела средстава добијених од продаје, по следећем редоследу:

- 1) трошкови продаје, укључујући трошкове и хонораре трећих лица;
- 2) потраживања хипотекарних поверилаца према редоследу уписа из члана 40. овог закона;
- 3) износ који преостане од средстава остварених продајом, а након намирења хипотекарних поверилаца, припада дужнику, односно власнику хипотековане непокретности, када то није исто лице.

У уговор из става 1. овог члана, обавезно се уноси инструкција у погледу начина плаћања купопродајне цене на поверенички или други подобан рачун (escrow рачун, наменски рачун, јавнобележнички рачун и сл.) који не подлеже

принудној наплати, са кога ће лица из става 1. овог члана бити намирена према утврђеној расподели.

Поверилац ће дужнику, односно власнику хипотековане непокретности, осталим хипотекарним повериоцима, свим трећим лицима која имају права на непокретности, као и банци код које је отворен рачун из става 2. овог члана, у року од седам дана од дана закључења уговора из става 1. овог члана, доставити по копију уговора, на основу којег ће повлачити припадајућа средства са рачуна из става 2. овог члана без накнадне сагласности осталих лица обухваћених расподелом, што је банка код које је отворен рачун дужна да дозволи, без права да захтева додатна документа, осим докумената којима се доказује својство лица из овог члана које је обухваћено расподелом.

Лица из става 1. овог члана носе трошкове отварања и вођења рачуна из става 2. овог члана, сразмерно износима предвиђених расподелом у односу на постигнуту купопродајну цену.

Начин расподеле средстава остварених продајом хипотековане непокретности предвиђен овим чланом, сходно се примењује и на расподелу средстава остварених продајом непосредном погодбом, у складу са овим законом.”

Члан 25.

У члану 44. ст. 1, 2. и 3. мењају се и гласе:

„Испис хипотеке врши се на захтев власника, односно купца хипотековане непокретности у поступку вансудске продаје ради намирења хипотекарног потраживања.

Уз захтев из става 1. овог члана подноси се:

1) писмена изјава хипотекарног повериоца да пристаје на испис хипотеке, или

2) правноснажна судска одлука којом се утврђује да је потраживање хипотекарног повериоца престало, или

3) уговор о купопродаји хипотековане непокретности закључен по окончању поступка вансудске продаје којом са намирује потраживање хипотекарног повериоца, уговор о продаји непосредном погодбом (оба заједно са доказом о уплати купопродајне цене), односно накнадни уговор.

Поверилац је дужан да дозволи брисање хипотеке уколико му је потраживање у целости исплаћено, односно ако су испуњени услови предвиђени овим законом.”

Додаје се став 5, који гласи:

„У случају постојања више хипотекарних поверилаца, ако се из вредности непокретности продате вансудском продајом намири само део хипотекарних поверилаца, надлежни регистар непокретности је дужан да на основу захтева и приложеног документа из става 2. овог члана, изврши брисање свих уписаних хипотека на предметној непокретности.”

Члан 26.

Назив члана 49. и члан 49. мењају се и гласе:

„Вансудска продаја

Члан 49.

Хипотека престаје и кад је, на основу извршне исправе, у складу са овим законом, предмет хипотеке продат вансудским путем, кад је поверилац намирен на основу уговора о продаји непосредном погодбом или на основу накнадног уговора, у складу са овим законом.

У случају из става 1. овог члана:

1) испис се врши на захтев купца предмета хипотеке, хипотекарног повериоца, хипотекарног дужника или власника хипотековане непокретности, када то није исто лице, на основу накнадног уговора, купопродајног уговора, односно уговора о продаји непосредном погодбом и доказом о исплаћеној купопродајној цени;

2) све уписане хипотеке, као и други терети (уписани у регистар после хипотеке ради чијег намирења је извршена продаја, односно закључен накнадни уговор) престају по сили закона и надлежни регистар непокретности врши брисање по службеној дужности, без обзира да ли је потраживање намирено у целости, делимично или је остало ненамирено.

Изузетно од става 2. тачка 1) овог члана, у случају закључења накнадног уговора, не постоји могућност достављања доказа о исплаћеној купопродајној цени.”

Члан 27.

Члан 51. мења се и гласи:

„Члан 51.

Хипотека престаје и на основу једностране писмене изјаве воље хипотекарног повериоца, датој у форми из члана 10. став 1. овог закона, на његов захтев, односно на захтев власника хипотековане непокретности који садржи у прилогу изјаву повериоца.”

Члан 28.

Део шести: „ЦЕНТРАЛНА ЕВИДЕНЦИЈА ХИПОТЕКА”, називи чл. 57, 58, 59, 60, 61. и 62. и чл. 57, 58, 59, 60, 61. и 62. бришу се.

Члан 29.

На подручју основног суда за које нису именовани јавни бележници, до именовања јавног бележника са службеним седиштем у седишту основног суда, уговоре о хипотеци, односно заложне изјаве сачињаваће основни суд у складу са одредбама овог закона и закона којим се уређује јавнобележничка делатност.

Ако се на подручју основног суда именује јавни бележник са службеним седиштем ван седишта основног суда, до именовања јавног бележника са службеним седиштем у седишту основног суда, основни суд је надлежан за сачињавање исправа из става 1. овог члана само за територију града или општине на којима се не налази службено седиште именованог јавног бележника.

Члан 30.

За решења о забележби хипотекарне продаје која су постала правноснажна до дана ступања на снагу овог закона, рок из члана 18. овог закона (новелирани члан 34. став 6.), почиње да тече од дана ступања на снагу овог закона.

Члан 31.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I. УСТАВНИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Уставни основ за доношење овог закона садржан је у члану 97. тачка 7. Устава Републике Србије, којим се утврђује да Република Србија уређује и обезбеђује својинске и облигационе односе и заштиту свих облика својине.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Законом о хипотеци („Службени гласник РС”, број 115/05) у време његовог доношења и почетка примене, унете су значајне новине на финансијском тржишту Републике Србије, у смислу бржег, јефтинијег и масовнијег залагања непокретности, а тиме и прибављања финансијских средстава.

Примена Закона током времена, а нарочито услед унапређења у организацији и функционисању јавног регистра непокретности и правима на њима, као и економске последице глобалне финансијске кризе и одређени идентификовани проблеми у његовој примени, довели су до потребе да се Закон о хипотеци доради и осавремени.

Завршетком Пројекта Катастра непокретности у Републичком геодетском заводу, омогућено је да се евиденција непокретности и права над њима води на једном месту. Даљим унапређењем, база података и евиденција о непокретностима и правима на њима је учињена јавно доступном корисницима, те је престала потреба за одредбама које уређују Централну евиденцију хипотека, која није ни заживела у складу са Законом, а нарочито што упис у такву евиденцију има само декларативни карактер и не претпоставља тачност уписа, што доводи до тога да се корисници не могу поуздати у податке садржане у наведеној евиденцији.

Важећим Законом о хипотеци, снажно је промовисан вансудски поступак намирења, али није доследно испратио декларисани систем брзе и поуздане вансудске продаје заложених непокретности.

Наплата обезбеђених потраживања, захваљујући последицама недовољно доследне редакције самог текста Закона, довео је у пракси готово до искључења и избегавања вансудског поступка намирења из вредности добијене продајом предмета хипотеке.

Настојећи да омогући равноправан третман различитих, законом дефинисаних поступака заштите поверилаца, као и наплате њихових потраживања, водећи рачуна о заштити интереса дужника, одредбе које су биле повод за различита, често изузетно рестриктивна и супротна тумачења, предложеним решењима су сада дефинисане у духу економских потреба и времена у којима се планира њихова примена.

Предложена решења би требало да доведу до реafirмације вансудског поступка намирења из вредности добијене продајом хипотековане непокретности, али би на првом месту требало да доведе до вишег степена правне и економске сигурности учесника у пословима који подразумевају успостављање хипотеке, као средства обезбеђења потраживања.

Усвајање овог предлога закона о изменама и допунама Закона о хипотеци укључује се у оквир низа законодавних активности које је Република Србија предузела како би унапредила свој правни оквир и довела до вишег степена правне сигурности лица која послују у Републици Србији.

Усвајање овог закона ће омогућити: (1) бољи положај кредитора на српском тржишту; (2) заштиту дужника, односно власника хипотековане непокретности; (3) убрзавање финансијске и привредне активности у земљи,

нарочито изградње и улагања у привреду; (4) разраду и дораду једног од класичних механизма грађанског права.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

У члану 1. предвиђена је измена у члану 1. Закона о хипотеци (у даљем тексту: Закон), којим се на бољи начин уређује предмет Закона, и то, између осталог, брисањем дела везаног за оснивање централне евиденције хипотека, који није доживео своју афирмацију у пракси.

У члану 2. предлаже се измена у члану 7. Закона, и то додавањем ст. 3. и 4. који дефинишу шта се подразумева под каматом која је обухваћена хипотекарним потраживањем.

У члану 3. предложена је измена у члану 9. Закона, којим се постиже наглашавање стварно-правне природе хипотеке.

У члану 4. предвиђена је измена у члану 10. Закона у делу у којем је неопходно ову одредбу усагласити са Законом о јавном бележничтву.

У члану 5. предложена је измена члана 12. Закона, која у ставу 1. доноси одређена термилошка усаглашавања, док се у ставу који се додаје после става 1. предвиђа да се *clausula intabulandi* може дати и у посебној исправи, имајући у виду да она припада моменту извршења, а не закључења уговора.

У члану 6. предложена су одређена термилошка прецизирања у члану 14. Закона, због којих је измењен цео члан 14.

У члану 7. предвиђена је измена члана 15. Закона, којом се предлажу одредбе које на јасан начин дефинишу која форма и садржина је потребна да би уговор о хипотеци, односно заложна исправа имали снагу извршне исправе. Такође, експлицитно се наводи да хипотекарни поверилац који има вансудску извршну хипотеку, може своје намирење да оствари било судским било вансудским путем.

У члану 8. предлаже се измена члана 17. Закона, којим се врше одређена термилошка прецизирања и бришу се одредбе које додатно оптерећују дужничко-поверилачки однос, а додаје се одређена одредба која има за циљ заштиту дужника од шиканозног и својеволјног поступања повериоца.

У члану 9. предлаже се измена члана 18. Закона, којим се уређује да поверилац има право да захтева да му дужник пружи додатно обезбеђење сличног степена сигурности ако је због понашања, односно радњи власника, односно непосредног држаоца, вредност предмета хипотеке смањена, у ком случају, ако дужник не пружи додатно обезбеђење, поверилац има право да захтева наплату целог потраживања из вредности непокретности без одлагања. У циљу објективизације поступка, предвиђено је да смањење вредности предмета хипотеке утврђује суд у ванпарничном поступку, предвиђеном за обезбеђење доказа, на захтев повериоца.

У члану 10. предложена је измена у члану 20. Закона, која предвиђа одговарајућа прецизирања у погледу форме, као и правно дејство према трећим лицима.

У члану 11. предложено је да се после члана 20. дода нови члан 20а, који носи наслов Одређивање трећег лица, што подразумева да хипотекарни поверилац или више њих могу одредити треће лице или једног од њих да предузима правне радње ради заштите и намирења потраживања обезбеђеног хипотеком, у ком случају, треће лице поступа у име и за рачун хипотекарног повериоца у односу на хипотекарног дужника. У регистар непокретности, уписаће се име тог трећег лица. Ова одредба има утемељење у све већој упоредноправној потреби која своје место налази у законима и законцима широм света, укључујући и недавно уношење сличне одредбе у Руски

Грађански законик. Њена суштина огледа се у омогућавању повериоцима да, нарочити код синдицираних (удружених зајмова) одреде, најчешће једно лице које ће се формално старати о њихових правима и обавезама у сваком тренутку.

У члану 12. предлаже се измена у члану 21. Закона, који уређује надхипотеку, а измена се односи на форму уговора и форму исправе којом се дозвољава упис надхипотеке у регистар непокретности.

У члану 13. врши се термилошко уређење члана 24. став 3. Закона.

У члану 14. предлаже се измена норме члана 27. Закона, која уређује накнадни уговор, на начин што дозвољава његово закључење само у случају када на предмету хипотеке постоји уписан само један хипотекарни поверилац, како права осаталих хипотекарних поверилаца не би била накнадним уговором повређена.

У члану 15. врше се одговарајућа термилошка унапређења текста члана 29. Закона.

У члану 16. предлаже се измена у члану 30. Закона, тако што се уводи обавеза да се опомена о продаји непокретности, поред дужника и власника хипотековане непокретности, доставља и осталим хипотекарним повериоцима чије је потраживање обезбеђено хипотеком на истој непокретности.

У члану 17. предлаже се измена члана 31. Закона, тако што се он мења у целини и уређује питања забележбе хипотекарне продаје вансудским путем на начин да регистар непокретности, у року од седам дана од дана пријема захтева за забележбу, врши забележбу хипотекарне продаје у корист повериоца и доставља решење о забележби хипотекарне продаје хипотекарном повериоцу, дужнику и власнику непокретности, као и осталим хипотекарних повериоцима чије је потраживање обезбеђено хипотеком на предметној непокретности. Захтев за упис забележбе хипотекарне продаје може поднети сваки хипотекарни поверилац, без обзира на ред првенства.

Овим чланом се уређује питање решавања катастра непокретности у случају пријема више захтева. Овом изменом се омогућава даља примена начела првенства односно члана 65. Закона о државном премеру и катастру. Дословном применом одредаба Закона о државном премеру и катастру, а посебно члана 125. који регулише редослед решавања захтева и који у ставу 4. предвиђа да се тек по коначном решавању ранијег захтева, узимају у поступак остали захтеви и уколико би пре захтева за забележбу био поднет захтев за упис хипотеке, надлежни регистар би свакако морао сачекати коначност решења о упису хипотеке и тек након тога би се стекли услови за одлучивање по захтеву за забележбу хипотекарне продаје.

Имајући у виду да је у досадашњој пракси било могуће опструирати извршење на непокретности, подношењем великог броја различитих захтева, чиме се стварала ситуација у којој Катастар непокретности не може да упише тражену забележбу хипотекарне продаје, све док не реши по раније поднетим захтевима, без обзира о каквом захтеву је реч, циљ предложене измене је решавање свих захтева, укључујући захтев за упис забележбе хипотекарне продаје у заједничком року од седам дана.

У члану 18. предлаже се измена наслова изнад члана и члана 34. Закона, који сада гласи Право продаје, а уређује питања вансудске продаје хипотековане непокретности, која предвиђа или аукцијску јавну продају или продају непокретности непосредном погодбом. Такође, предвиђено је да се непокретност, пре објављивања јавног позива за одржавање аукцијске продаје, може продати непосредном погодбом, али за вредност која не може бити нижа од 90% процењене вредности. Новина је унета у ст. 6. и 7. који уређују да ако ни у року од 18 месеци од дана правноснажности решења о забележби хипотекарне продаје, хипотекована непокретност остане непродата, односно ако није закључен уговор о продаји непосредном погодбом, продаја се

обуставља, а регистар непокретности брише уписану забележбу, уз обавезу повериоца да по истеку тог рока, намирење настави у судском извршном поступку. Смисао ове обавезе, јесте извесна чињеница да поверилац иако је искористио све могућности превиђене законом није успео да реализује продају, због чега се оправдано поставља смисао даљег вођења вансудског поступка намирења. Прописивање овакве обавезе не би смело довести до увећаних губитака поверилаца (услед примене различитих процената који се тренутно примењују у судском и вансудском поступку продаје), због чега би у наредном периоду требало приступити и додатном усаглашавању процената предвиђених Законом о извршењу и обезбеђењу са процентима које предвиђа Закон о хипотеци. Додатни разлог за увођење оваквог правила јесте и чињеница да ће суд, након иницирања судског извршног поступка, поново приступити утврђивању тржишне вредности непокретности, чиме ће се постићи додатна усаглашеност тржишне вредности непокретности која је предмет продаје са тренутним стањем на тржишту. Предвиђа се поред брисања забележбе по службеној дужности, стављање забележбе забране продаје у вансудском поступку за конкретног хипотекарног повериоца, како би се онемогућило подношење новог захтева за упис забележбе хипотекарне продаје од стране истог хипотекарног повериоца и на тај начин изиграло правило о преласку на судски извршни поступак.

Ова одредба онемогућава фингиране поступке намирења који немају за циљ уновчење непокретности и наплату потраживања, већ одлагање извршења у односу на повериоце који имају намеру уновчења непокретности.

У члану 19. којим се предлаже измена у члану 35. Закона, уводи се обавеза и рок за заказивање јавне аукције.

Чланом 20. предлаже се измена члана 36. Закона, којим се на јаснији начин уређују питања продаје непокретности непосредном погодбом и којом се омогућава да све до закључења предметног уговора, може доћи до продаје под повољнијим условима, уколико неко од учесника у основном послу или неко од осталих хипотекарних поверилаца пронађе купца спремног да плати вишу цену.

Чланом 21. прецизирана је одредба става 1. члана 37. Закона, на начин што је дефинисано да надлежни орган унутрашњих послова пружа непходну помоћ хипотекарном повериоцу приликом намирења, у складу са Законом о полицији.

Чланом 22. предвиђено је да се у члану 39. став 3. Закона, после речи: „сва” додају речи: „законом дефинисана”, а мисли се на сва законом дефинисана права и обавезе претходног имаоца грађевинске дозволе, да не би дошло до тумачења да стицалац права из грађевинске дозволе, преузима евентуалне обавезе претходника према трећим лицима у вези са изградњом предметног објекта.

Чланом 23. предвиђена је измена у члану 40. Закона, којом се нормативно и садржински уређује текст на исправнији начин.

Чланом 24. предвиђена је измена члана 41. Закона, којом се нормативно и садржински уређује текст на исправнији начин и предвиђа јасна правила за расподелу средстава добијених продајом хипотековане непокретности свим лицима која на то имају право, све у циљу избегавања ситуације арбитрарне расподеле, односно нерасподеле средстава од стране повериоца који је спровео продају непокретности.

У члану 25. предвиђено је унапређење текста члана 44. Закона, у погледу јасних правила и докумената потребних за испис, односно брисање хипотеке.

Чланом 26. уређује се најзначајнија измена Закона, која је у пракси задала највише проблема повериоцима, а тиче се члана 49, којим је било прописано да након спроведене продаје хипотековане непокретности, права доцнијих хипотекарних поверилаца остају резервисана тј. уписана, што је

обесмислило примену Закона и готово све хипотекарне повериоце преусмерило на судски поступак намирења, који није носио овакву опасност и правну несигурност по повериоце. Новим текстом члана 49. је предметни проблем решен.

Чланом 27. прецизира се текст члана 51. Закона, који уређује одрицање од хипотеке.

Чланом 28. предвиђено је брисање Дела шестог Закона: „ЦЕНТРАЛНА ЕВИДЕНЦИЈА ХИПОТЕКА”, назива чл. 57, 58, 59, 60, 61. и 62. чл. 57, 58, 59, 60, 61. и 62, који је исцрпео своју потребу у пракси.

Чл. 29. и 30. овог закона предвиђене су прелазне одредбе у смислу увођења професије јавних бележника за случај да у одређеним градовима, односно општинама нису именовани јавни бележници, као и за рокове за већ уписане забележбе хипотекарне продаје у катастру непокретности.

Члан 31. уређује ступање на снагу овог закона.

IV. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ПОТРЕБНА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА

За спровођење овог закона нису потребна финансијска средства из буџета Републике Србије.

V. ПРЕГЛЕД ОДРЕДАБА ЗАКОНА О ХИПОТЕЦИ ЧИЈЕ СЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПРЕДЛАЖУ

Члан 1.

Овим законом уређује се хипотека, ради обезбеђења И НАПЛАТЕ потраживања, и оснива ~~централна евиденција хипотека.~~

Члан 7.

Свако потраживање, укључујући и будуће или условно потраживање, као и потраживање изражено у иностраној валути, може да буде обезбеђено хипотеком.

Потраживање из става 1. овог члана обухвата главно потраживање, камату и трошкове наплате.

АКО КАМАТА НИЈЕ УПИСАНА У РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ, ХИПОТЕКА ОБУХВАТА САМО ЗАКОНСКУ КАМАТУ ОД ТРЕНУТКА ДОЦЊЕ, ОДРЕЂЕНУ У СКЛАДУ СА ПРОПИСИМА КОЈИМА СЕ УРЕЂУЈУ ОБЛИГАЦИОНИ ОДНОСИ И ЗАТЕЗНА КАМАТА, АЛИ НЕ И У СЛУЧАЈУ КАДА СЕ УГОВОРЕНА КАМАТНА СТОПА ПРИМЕЊУЈЕ КАО ЗАТЕЗНА И ПОСЛЕ ПАДАЊА ДУЖНИКА У ДОЦЊУ.

ТЕКУЋЕ КАМАТЕ, КАО И ТРОГОДИШЊЕ ЗАОСТАЛЕ КАМАТЕ, РАЧУНАЈУЋИ ОД ДАНА ДОНОШЕЊА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ, ОДНОСНО ОД ПРАВНОСНАЖНОСТИ РЕШЕЊА О ЗАБЕЛЕЖБИ ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ У ПОСТУПКУ ВАНСУДСКОГ НАМИРЕЊА, ИМАЈУ ИСТИ РЕД ПРВЕНСТВА КАО И ГЛАВНИЦА.

Део потраживања који није обезбеђен хипотеком може да се наплати само из остале дужникове имовине.

Члан 9.

~~Уговор о хипотеци је уговор између власника непокретности и повериоца којим се власник непокретности обавезује, ако дуг не буде исплаћен о доспелости, да поверилац наплати своје обезбеђено потраживање из вредности те непокретности, на начин прописан законом.~~

УГОВОР О ХИПОТЕЦИ ЈЕ УГОВОР ИЗМЕЂУ ВЛАСНИКА НЕПОКРЕТНОСТИ И ПОВЕРИОЦА КОЈИМ СЕ ВЛАСНИК НЕПОКРЕТНОСТИ

ОБАВЕЗУЈЕ ДА У КОРИСТ ПОВЕРИОЦА ЗАСНУЈЕ ХИПОТЕКУ РАДИ НАМИРЕЊА ОБЕЗБЕЂЕНОГ ПОТРАЖИВАЊА НА НАЧИН ПРОПИСАН ЗАКОНОМ.

Дуг доспева у складу са уговором или другим правним основом из кога произилази.

Уговор о хипотеци може да буде самосталан или део уговора који уређује потраживање (уговора о зајму, кредиту и др.).

Члан 10.

~~Уговор о хипотеци закључује се у писменој форми, са потписима овереним у суду или код другог законом овлашћеног органа за оверу потписа на актима о промету непокретности.~~

УГОВОР О ХИПОТЕЦИ ЗАКЉУЧУЈЕ СЕ У ОБЛИКУ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА ИЛИ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКИ ПОТВРЂЕНЕ (СОЛЕМНИЗОВАНЕ) ИСПРАВЕ.

Уговор о хипотеци може да закључи власник, или друго лице које има право располагања, као и инвеститор и купац објекта у изградњи или посебног дела објекта у изградњи, у смислу члана 3. овог закона (у даљем тексту: власник).

Члан 12.

Уговор о хипотеци садржи нарочито:

1) име и презиме, пребивалиште или боравиште, односно пословно име и седиште повериоца, залогодавца, као и дужника, ако су то различита лица;

2) безусловну изјаву власника (залогодавца) да пристаје да поверилац упише хипотеку на његовој непокретности (*clausula intabulandi*);

3) прецизне податке о потраживању које се обезбеђује, валути обрачуна и валути плаћања, износу појединих рата и времену њихове доспелости и месту и начину плаћања, односно податке о главном потраживању, каматној стопи или другим елементима на основу којих се може одредити висина камате, месту и начину плаћања камате, као и износу других споредних давања ако су уговорена, роковима доспевања потраживања, односно начину на који се одређује доспелост, ако рок није одређен;

4) податке о хипотекованој непокретности, односно непокретностима, укључујући и доказ о власништву, односно о другом праву из члана 3. овог закона;

4) ПОДАТКЕ О ХИПОТЕКОВАНОЈ НЕПОКРЕТНОСТИ, ОДНОСНО НЕПОКРЕТНОСТИМА, УКЉУЧУЈУЋИ И ПОДАТКЕ КОЈИМ СЕ ДОКАЗУЈЕ СВОЈИНА НАД ЊИМА, ОДНОСНО ПОСТОЈАЊЕ ДРУГОГ ПРАВА ИЗ ЧЛАНА 3. ОВОГ ЗАКОНА;

5) податке о стварима из члана 5. овог закона које хипотека обухвата.

БЕЗУСЛОВНА ИЗЈАВА ВЛАСНИКА (ЗАЛОГОДАВЦА) ДА ПРИСТАЈЕ ДА ПОВЕРИЛАЦ УПИШЕ ХИПОТЕКУ НА ЊЕГОВОЈ НЕПОКРЕТНОСТИ (CLAUSULA INTABULANDI), МОЖЕ БИТИ САДРЖАНА У УГОВОРУ О ХИПОТЕЦИ, ОДНОСНО У ПОСЕБНОЈ ИСПРАВИ, И ТО У ФОРМИ ИЗ ЧЛАНА 10. СТАВ 1, ОДНОСНО ЧЛАНА 15. СТАВ 1. ОВОГ ЗАКОНА, У КОЈОЈ ЈЕ ЗАКЉУЧЕН И УГОВОР О ХИПОТЕЦИ.

Члан 14.

~~Једнострана хипотека настаје на основу заложне изјаве.~~

~~Заложна изјава је исправа сачињена од стране власника, којом се он једнострано обавезује, да поверилац наплати своје обезбеђено потраживање из вредности те непокретности, ако дуг не буде исплаћен о доспелости, на начин прописан законом.~~

~~Заложна изјава по форми и садржини одговара уговору о хипотеци.
Упис хипотеке на основу заложне изјаве врши се на захтев власника
или повериоца.~~

ЧЛАН 14.

ЈЕДНОСТРАНА ХИПОТЕКА НАСТАЈЕ НА ОСНОВУ ИЗЈАВЕ ВОЉЕ
ВЛАСНИКА НЕПОКРЕТНОСТИ - ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ.

ЗАЛОЖНА ИЗЈАВА ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА ЈЕ ИСПРАВА
САЧИЊЕНА ОД СТРАНЕ ВЛАСНИКА НЕПОКРЕТНОСТИ, КОЈОМ СЕ ОН
ОБАВЕЗУЈЕ ДА У КОРИСТ ПОВЕРИОЦА ЗАСНУЈЕ ХИПОТЕКУ РАДИ
НАМИРЕЊА ОБЕЗБЕЂЕНОГ ПОТРАЖИВАЊА НА НАЧИН ПРОПИСАН
ЗАКОНОМ.

ЗАЛОЖНА ИЗЈАВА О ЗАСНИВАЊУ ЈЕДНОСТРАНЕ ХИПОТЕКЕ ПО
ФОРМИ И САДРЖИНИ ОДГОВАРА УГОВОРУ О ХИПОТЕЦИ.

УПИС ЈЕДНОСТРАНЕ ХИПОТЕКЕ НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ
ВРШИ СЕ НА ЗАХТЕВ ПОВЕРИОЦА, ДУЖНИКА ИЛИ ВЛАСНИКА
НЕПОКРЕТНОСТИ.

Члан 15.

~~Уговор о хипотеци, односно заложна изјава сачињена у складу са овим
законом, је извршна исправа, под условом да садржи и одредбе из става 3. овог
члана.~~

УГОВОР О ХИПОТЕЦИ, ОДНОСНО ЗАЛОЖНА ИЗЈАВА О
ЈЕДНОСТРАНОЈ ХИПОТЕЦИ, САЧИЊЕНА У СКЛАДУ СА ОВИМ ЗАКОНОМ ЈЕ,
У СМISЛУ ОВОГ ЗАКОНА И ЗАКОНА КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈЕ ИЗВРШЕЊЕ И
ОБЕЗБЕЂЕЊЕ, ИЗВРШНА ИСПРАВА, АКО ЈЕ ЗАКЉУЧЕНА У ФОРМИ
ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА, ПОД УСЛОВОМ ДА САДРЖИ И ОДРЕДБЕ ИЗ
СТАВА 3. ОВОГ ЧЛАНА.

Хипотека заснована на основу извршног уговора или извршне заложне
изјаве, уписује се у регистре непокретности као "извршна вансудска хипотека",
а вансудски поступак намирења се спроводи у складу са одредбама овог
закона.

Извршни уговор о хипотеци, односно извршна заложна изјава О
ЗАСНИВАЊУ ЈЕДНОСТРАНЕ ХИПОТЕКЕ мора да садржи и следеће одредбе:

1) јасно назначену одредбу, односно изјаву, којом власник
непокретности неопозиво овлашћује повериоца да, ако дуг не буде плаћен о
доспелости, поверилац може да наплати потраживање из цене добијене
продајом у складу са вансудским поступком продаје утврђеним овим законом,
без подношења тужбе суду, као и да ће непокретност принудним путем да буде
испражњена и предата купцу у посед у року од 15 дана од дана закључења
уговора о продаји, осим ако се хипотека уписује на сувласничком уделу;

2) изричиту одредбу, односно изјаву власника да је упозорен о
последицама неизмирења дуга о доспелости те да, свестан тих последица,
пристаје на могућност извршења уговора о хипотеци продајом његове
непокретности у складу са одредбама овог закона о вансудском поступку
намирења, без права на вођење парнице, као и да ће његова непокретност
принудним путем бити испражњена и предата купцу у посед у року од 15 дана
од дана закључења уговора о продаји, ако је власник не преда добровољно,
осим ако се хипотека уписује на сувласничком уделу;

3) јасно назначену одредбу, односно изјаву власника да је сагласан
да поверилац има право приступа непокретности, укључујући и улазак у
непокретност без обзира ко се у њој налази (власник, купац и др.), ради
контроле одржавања или из других оправданих разлога, као и да је дужан да
сарађује са повериоцем у поступку продаје, а нарочито да омогући приступ
хипотекованој непокретности (улазак у стан и сл.);

~~4) — изричиту изјаву трећег лица, ако такво лице постоји, које има непосредну државину, а није власник хипотековане непокретности (закупац и др.), да је свесно последица до којих уговор о хипотеци може довести, укључујући и исељење из непокретности и губљења државине на њој, као и да је сагласно са правима и обавезама из тачке 3. овог става.~~

~~Ако уговор о хипотеци, односно заложна изјава не садржи одредбе из става 3. овог члана, намирнеће се спроводи у складу са законом који уређује извршни поступак.~~

УГОВОР О ХИПОТЕЦИ, ОДНОСНО ЗАЛОЖНА ИЗЈАВА О ЈЕДНОСТРАНОЈ ХИПОТЕЦИ КОЈА НИЈЕ У ФОРМИ ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА И КОЈИ НЕ САДРЖЕ ЕЛЕМЕНТЕ ИЗ СТАВА 3. ОВОГ ЧЛАНА, НЕМАЈУ СНАГУ ИЗВРШНЕ ИСПРАВЕ.

Члан 17.

Власник ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ не сме физички мењати предмет хипотеке (преграђивање, доградња, рушење, спајање, деоба, и др.) без писмене сагласности повериоца, коју поверилац неће одбити да изда без оправданог разлога.

Власник је дужан да чува и одржава предмет хипотеке као добар домаћин, односно добар привредник, да не би својим поступцима или пропустима умањио вредност непокретности.

Власник ће осигурати предмет хипотеке од свих уобичајених ризика пре закључења уговора о хипотеци.

Поверилац има право приступа непокретности, укључујући и улазак у непокретност без обзира ко се у њој налази (власник, закупач и др.), ради контроле одржавања или из других оправданих разлога, ако је хипотека заснована у складу са одредбама члана 15. овог закона или ако је такво право изричито утврђено у уговору о хипотеци, односно заложној изјави. ПРАВО ПРИСТУПА НЕПОКРЕТНОСТИ НЕ МОЖЕ БИТИ КОРИШЋЕНО У ПЕРИОДУ ОД 22:00 ДО 07:00 ЧАСОВА, КАО НИ У ВРЕМЕ ДРЖАВНИХ ПРАЗНИКА, ПРЕДВИЂЕНИХ ЗАКОНОМ.

Власник, закупач и сваки други непосредни држалац непокретности дужан је да сарађује са повериоцем у поступку продаје, а нарочито да омогући приступ предмету хипотеке (улазак у стан и сл.), ако је хипотека заснована у складу са одредбама члана 15. овог закона или ако је такво право изричито утврђено у уговору о хипотеци, односно заложној изјави.

~~Када сагласност лица које по пуноважном правном основу има државину непокретности није садржана у веродостојној или извршној исправи из члана 15. овог закона, односно у уговору о хипотеци или заложној изјави, права и обавезе из ст. 4. и 5. овог члана не могу се спровести без сагласности таквог лица.~~

Члан 18.

~~Поверилац има право да захтева да му дужник пружи додатно обезбеђење сличног степена сигурности ако:~~

~~1) — је због понашања, односно радњи власника, односно непосредног држаоца, вредност предмета хипотеке смањена; или~~

~~2) — због радњи које власник намерава да предузме прети опасност од смањења вредности предмета хипотеке.~~

~~У случајевима из става 1. овог члана:~~

~~1) — ако дужник не пружи додатно обезбеђење, поверилац има право да захтева наплату целог потраживања из вредности непокретности без одлагања;~~

~~2) — смањење вредности предмета хипотеке утврђује судски вештак, на захтев повериоца.~~

ЧЛАН 18.

ПОВЕРИЛАЦ ИМА ПРАВО ДА ЗАХТЕВА ДА МУ ДУЖНИК ПРУЖИ ДОДАТНО ОБЕЗБЕЂЕЊЕ СЛИЧНОГ СТЕПЕНА СИГУРНОСТИ АКО ЈЕ ЗБОГ ПОНАШАЊА, ОДНОСНО РАДЊИ ВЛАСНИКА, ОДНОСНО НЕПОСРЕДНОГ ДРЖАОЦА, ВРЕДНОСТ ПРЕДМЕТА ХИПОТЕКЕ СМАЊЕНА.

У СЛУЧАЈУ ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА, АКО ДУЖНИК НЕ ПРУЖИ ДОДАТНО ОБЕЗБЕЂЕЊЕ, ПОВЕРИЛАЦ ИМА ПРАВО ДА ЗАХТЕВА НАПЛАТУ ЦЕЛОГ ПОТРАЖИВАЊА ИЗ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ БЕЗ ОДЛАГАЊА, У СКЛАДУ СА ОВИМ ЗАКОНОМ.

СМАЊЕЊЕ ВРЕДНОСТИ ПРЕДМЕТА ХИПОТЕКЕ УТВРЂУЈЕ СУД У ВАНПАРНИЧНОМ ПОСТУПКУ, ПРЕДВИЂЕНОМ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ДОКАЗА, НА ЗАХТЕВ ПОВЕРИОЦА.

Члан 20.

Потраживање обезбеђено хипотеком може да се уступи на основу уговора између повериоца и лица коме се потраживање уступа.

Уговор о преносу хипотеке који се закључује одвојено од уступања потраживања не производи правно дејство.

Уговор из става 1. овог члана:

~~1) закључује се у писменој форми, са потписима овереним од стране суда, односно другог законом овлашћеног органа;~~

1) ЗАКЉУЧУЈЕ СЕ У ФОРМИ ПРОПИСАНОЈ ЧЛАНОМ 10. СТАВ 1. ОВОГ ЗАКОНА;

2) преноси хипотеку на лице коме се потраживање уступа;

~~3) производи правно дејство према трећим лицима на основу уписа у регистар непокретности.~~

3) ПРОИЗВОДИ ПРАВНО ДЕЈСТВО ПРЕМА ТРЕЋИМ ЛИЦИМА ОД ДАНА УПИСА У РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ.

ОДРЕЂИВАЊЕ ТРЕЋЕГ ЛИЦА

ЧЛАН 20А

ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ ИЛИ ВИШЕ ЊИХ МОГУ, У ПИСМЕНОЈ ФОРМИ СА ОВЕРЕНИМ ПОТПИСИМА, ОДРЕДИТИ ТРЕЋЕ ЛИЦЕ ИЛИ ЈЕДНОГ ОД ЊИХ ДА ПРЕДУЗИМА ПРАВНЕ РАДЊЕ РАДИ ЗАШТИТЕ И НАМИРЕЊА ПОТРАЖИВАЊА ОБЕЗБЕЂЕНОГ ХИПОТЕКОМ.

У СЛУЧАЈУ ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА, ТРЕЋЕ ЛИЦЕ ПОСТУПА У ИМЕ И ЗА РАЧУН ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА, ИЛИ ВИШЕ ЊИХ, У ОДНОСУ НА ХИПОТЕКАРНОГ ДУЖНИКА, ОДНОСНО ВЛАСНИКА ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, КАДА ТО НИЈЕ ИСТО ЛИЦЕ, КАО И ПРЕМА СВИМ ТРЕЋИМ ЛИЦИМА КОЈА СУ НЕПОСРЕДНИ ДРЖАОЦИ ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ.

У РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ, УПИСАЋЕ СЕ ИМЕ ТРЕЋЕГ ЛИЦА ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА, С ТИМ ДА ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ ИЛИ ВИШЕ ЊИХ МОГУ УВЕК ТРАЖИТИ ДА СЕ УПИШУ У РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ, ОДНОСНО ДА ЗАМЕНЕ ТРЕЋЕ ЛИЦЕ.

Члан 21.

Потраживање обезбеђено хипотеком може се заложити на основу уговора између хипотекарног повериоца и надхипотекарног повериоца.

Уговор из става 1. овог члана:

~~1) закључује се у писменој форми, са потписима овереним од стране суда, односно другог законом овлашћеног органа;~~

1) ЗАКЉУЧУЈЕ СЕ У ИСТОЈ ФОРМИ У КОЈОЈ ЈЕ ЗАКЉУЧЕН УГОВОР О ХИПОТЕЦИ, У СКЛАДУ СА ЧЛАНОМ 10. СТАВ 1, ОДНОСНО ЧЛАНОМ 15. СТАВ 1. ОВОГ ЗАКОНА;

2) садржи изричиту и безусловну изјаву повериоца да се надхипотекарни поверилац може уписати у том својству у регистар непокретности;

3) производи правно дејство према дужнику од дана када му стигне писмено обавештење о залагању потраживања, од када дужник обавезу може испунити само према надхипотекарном повериоцу или по његовом писменом налогу;

4) производи правно дејство према трећим лицима од дана уписа у регистар непокретности.

ИЗЈАВА ИЗ СТАВА 2. ТАЧКА 2) ОВОГ ЧЛАНА, МОЖЕ БИТИ САДРЖАНА У УГОВОРУ ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА, ОДНОСНО У ПОСЕБНОЈ ИСПРАВИ, И ТО У ФОРМИ У СКЛАДУ СА ЧЛАНОМ 10. СТАВ 1, ОДНОСНО ЧЛАНОМ 15. СТАВ 1. ОВОГ ЗАКОНА.

Члан 24.

Хипотекарни поверилац може, ако дужник не исплати дуг о доспелости, да намири своје потраживање из вредности хипотековане непокретности, без обзира у чијој својини или државини се она налази у том тренутку.

Намирење из става 1. овог члана спроводи се у складу са овим законом, односно законом којим се уређује извршни поступак, као и законом који уређује принудну наплату пореских потраживања на непокретностима.

Када је уговор о хипотеци сачињен у облику веродостојне исправе или извршне исправе из члана 15. овог закона, примењују се правила вансудског намирења утврђена овим законом.

Члан 27.

Накнадни уговор је посебан уговор између хипотекарног повериоца и власника непокретности, закључен по доспелости обезбеђеног потраживања у писменој форми, са потписима овереним у суду, односно од стране другог законом овлашћеног органа ФОРМИ ПРЕДВИЂЕНОЈ ЧЛАНОМ 10. СТАВ 1. ОВОГ ЗАКОНА, а којим може да се уговори:

1) делимични или потпуни пренос права својине, односно другог стварног права на предмету хипотеке, на повериоца, уместо испуњења дуга;

2) сваки други посао којим се постиже брисање хипотеке са непокретности.

Поверилац ће без одлагања обавестити дужника о накнадном уговору.

НАКНАДНИ УГОВОР ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА ЈЕ МОГУЋЕ ЗАКЉУЧИТИ САМО У СЛУЧАЈУ ДА НА ПРЕДМЕТУ ХИПОТЕКЕ ПОСТОЈИ ЈЕДАН УПИСАНИ ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ.

Члан 29.

Ако дужник не исплати дуг о доспелости, хипотекарни поверилац из веродостојне исправе или извршне исправе из члана 15. овог закона, послаће опомену у писменој форми истовремено дужнику и власнику предмета хипотеке (ако су различита лица), чиме се покреће поступак вансудског намирења по овом закону.

Опомена садржи следеће елементе:

1) податке о уговору о хипотеци и хипотекованој непокретности;

2) опис повреде уговора о хипотеци на основу кога се захтева реализација хипотеке;

3) радње које дужник мора да предузме да би исплатио дуг и избегао продају непокретности;

4) рок у коме дужник мора да исплати дуг да би избегао продају непокретности;

~~5) упозорење да ће поверилац, ако дужник не предузме радње дефинисане овим чланом и не исплати дуг, покренути поступак продаје хипотековане непокретности ради наплате потраживања из вредности добијене продајом, опомену да уколико дужник не предузме те радње и тиме исплати дуг, поверилац ће потраживати целокупан износ потраживања и продајом хипотековане непокретности изгубити државину на непокретности;~~

5) УПОЗОРЕЊЕ ДА ЋЕ ПОВЕРИЛАЦ, АКО ДУЖНИК НЕ ПРЕДУЗМЕ РАДЊЕ ОДРЕЂЕНЕ У СКЛАДУ СА ТАЧКОМ 3) ОВОГ СТАВА И НЕ ИСПЛАТИ ДУГ, ПОКРЕНУТИ ПОСТУПАК ПРОДАЈЕ ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ РАДИ НАПЛАТЕ ПОТРАЖИВАЊА ИЗ ВРЕДНОСТИ ДОБИЈЕНЕ ПРОДАЈОМ, ТЕ ДА ЋЕ ДУЖНИК, ОДНОСНО ВЛАСНИК НЕПОКРЕТНОСТИ ИЗГУБИТИ СВОЈИНУ, ОДНОСНО ДРЖАВИНУ НА НЕПОКРЕТНОСТИ;

~~6) име и неопходне податке о представнику повериоца коме се дужник може обратити за добијање више информација;~~

6) ИМЕ И НЕОПХОДНЕ ПОДАТКЕ О ПРЕДСТАВНИКУ ПОВЕРИОЦА (КОНТАКТ ПОДАТКЕ) КОМЕ СЕ ДУЖНИК МОЖЕ ОБРАТИТИ ЗА ДОБИЈАЊЕ ВИШЕ ИНФОРМАЦИЈА;

7) друге информације за које поверилац сматра да су од значаја.

Члан 30.

Уколико у року од 30 дана од дана пријема прве опомене дужник не исплати дуг, поверилац ће дужнику и власнику непокретности И ОСТАЛИМ ХИПОТЕКАРНИМ ПОВЕРИОЦИМА упутити опомену о продаји непокретности која садржи:

- 1) податке о уговору о хипотеци и хипотекованој непокретности;
- 2) опис повреде уговора о хипотеци на основу кога се захтева реализација хипотеке;
- 3) обавештење да је целокупан дуг доспео на наплату;
- 4) износ дуга који је доспео на наплату;
- 5) радње које дужник или власник мора да предузме да би исплатио дуг и избегао продају непокретности;
- 6) рок у коме дужник или власник мора да испуни обавезе да би избегао продају непокретности;
- 7) опомену да уколико дужник или власник не предузме те радње и тиме испуни дуг, поверилац ће продајом хипотековане непокретности прекинути државину на непокретности;
- 8) обавештење о избору начина продаје непокретности;
- 9) име и неопходне податке о представнику повериоца (КОНТАКТ ПОДАТКЕ) коме се дужник може обратити ради одржавања састанка;
- 10) друге информације за које поверилац сматра да су од значаја.

Члан 31.

~~Хипотекарни поверилац ће истовремено послати регистру непокретности захтев да се изврши забележба хипотекарне продаје у његову корист и:~~

- ~~1) копију опомене о продаји непокретности;~~
- ~~2) копију уговора о хипотеци;~~
- ~~3) изјаву да дужник до тог дана није испунио дуг;~~
- ~~4) доказе да су прва опомена и опомена о продаји послате дужнику и власнику непокретности.~~

~~Регистар непокретности ће, у року од седам дана од дана пријема захтева за забележбу, извршити забележбу хипотекарне продаје у корист~~

~~повериоца и доставити хипотекарном повериоцу, дужнику и власнику непокретности решење о забележби хипотекарне продаје.~~

~~Забележба хипотекарне продаје и решење хипотекарне продаје садржи:~~

~~1) изричито овлашћење да хипотекарни поверилац, када решење постане правноснажно, али не пре истека рока од 30 дана од дана издавања решења, може као хипотекарни поверилац у своје име продати непокретност, у складу са одредбама овог закона;~~

~~2) забрану продаје хипотековане непокретности од стране власника.;~~

~~Власник, дужник и поверилац имају право жалбе надлежном органу на решење о забележби хипотекарне продаје у року од 15 дана од дана пријема решења.~~

~~Надлежни орган мора донети другостепено решење у року од 15 дана од дана подношења жалбе.~~

~~Жалба ће бити уважена ако дужник или власник, уз жалбу достави регистру непокретности неспорне писмене доказе да:~~

~~1) потраживање не постоји,;~~

~~2) хипотека не постоји;~~

~~3) потраживање није доспело за наплату; или~~

~~4) је дуг исплаћен.~~

~~Другостепено решење из става 5. овог члана, коначно је и извршно и против њега није дозвољена тужба или правни лек.~~

ЧЛАН 31.

ПО ИСТЕКУ РОКА ИЗ ЧЛАНА 30. СТАВ 1. ОВОГ ЗАКОНА, ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ ЋЕ ПОСЛАТИ РЕГИСТРУ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗАХТЕВ ДА СЕ ИЗВРШИ ЗАБЕЛЕЖБА ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ У ЊЕГОВУ КОРИСТ, ЗАЈЕДНО СА:

1) КОПИЈОМ ОПОМЕНЕ О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ;

2) КОПИЈОМ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ;

3) ИЗЈАВОМ ДА ДУЖНИК ДО ТОГ ДАНА НИЈЕ ИСПУНИО ДУГ;

4) ДОКАЗИМА ДА СУ ПРВА ОПОМЕНА И ОПОМЕНА О ПРОДАЈИ

ПОСЛАТЕ ДУЖНИКУ И ВЛАСНИКУ НЕПОКРЕТНОСТИ И ОСТАЛИМ ХИПОТЕКАРНИМ ПОВЕРИОЦИМА.

РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ЋЕ, У РОКУ ОД СЕДАМ ДАНА ОД ДАНА ПРИЈЕМА ЗАХТЕВА ЗА ЗАБЕЛЕЖБУ, ИЗВРШИТИ ЗАБЕЛЕЖБУ ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ У КОРИСТ ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА И ДОСТАВИТИ РЕШЕЊЕ О ЗАБЕЛЕЖБИ ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ ХИПОТЕКАРНОМ ПОВЕРИОЦУ, ДУЖНИКУ И ВЛАСНИКУ НЕПОКРЕТНОСТИ, КАО И ОСТАЛИМ ХИПОТЕКАРНИМ ПОВЕРИОЦИМА ЧИЈЕ ЈЕ ПОТРАЖИВАЊЕ ОБЕЗБЕЂЕНО ХИПОТЕКОМ НА ПРЕДМЕТНОЈ НЕПОКРЕТНОСТИ.

ЗАХТЕВ ЗА УПИС ЗАБЕЛЕЖБЕ ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ МОЖЕ ПОДНЕТИ СВАКИ ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ, БЕЗ ОБЗИРА НА РЕД ПРВЕНСТВА.

АКО ЈЕ ПРЕ ПОДНОШЕЊА ЗАХТЕВА ЗА ЗАБЕЛЕЖБУ ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ ПРИМИО ВИШЕ ЗАХТЕВА ЗА УПИС ПРАВА НА ИСТОЈ НЕПОКРЕТНОСТИ, У СМISЛУ ЗАКОНА КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈЕ УПИС ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА, РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ЋЕ ОДЛУЧИТИ О СВИМ ЗАХТЕВИМА ПО РЕДОСЛЕДУ ПРИЈЕМА У РОКУ ИЗ СТАВА 2. ОВОГ ЧЛАНА.

ЗАБЕЛЕЖБА ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ И РЕШЕЊЕ ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ САДРЖИ:

1) ИЗРИЧИТО ОВЛАШЋЕЊЕ ДА ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ, КАДА РЕШЕЊЕ ПОСТАНЕ ПРАВНОСНАЖНО, АЛИ НЕ ПРЕ ИСТЕКА РОКА ОД 30 ДАНА ОД ДАНА ИЗДАВАЊА РЕШЕЊА, МОЖЕ У СВОЈСТВУ ЗАКОНСКОГ

ЗАСТУПНИКА ВЛАСНИКА ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, ИСТУ ПРОДАТИ, У СКЛАДУ СА ОДРЕДБАМА ОВОГ ЗАКОНА;

2) ЗАБРАНУ ОТУЂЕЊА И БИЛО КОЈЕ ВРСТЕ ПРАВНОГ РАСПОЛАГАЊА ХИПОТЕКОВАНОМ НЕПОКРЕТНОСТИ ОД СТРАНЕ ВЛАСНИКА.

ВЛАСНИК, ДУЖНИК И ПОВЕРИЛАЦ КОЈИ ЈЕ ПОДНЕО ЗАХТЕВ ЗА ДОНОШЕЊЕ РЕШЕЊА О ХИПОТЕКАРНОЈ ПРОДАЈИ, ИМАЈУ ПРАВО ЖАЛБЕ НАДЛЕЖНОМ ОРГАНУ НА РЕШЕЊЕ О ЗАБЕЛЕЖБИ ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ У РОКУ ОД 15 ДАНА ОД ДАНА ПРИЈЕМА РЕШЕЊА.

НАДЛЕЖНИ ОРГАН МОРА ДОНЕТИ ДРУГОСТЕПЕНО РЕШЕЊЕ У РОКУ ОД 15 ДАНА ОД ДАНА ПОДНОШЕЊА ЖАЛБЕ.

ЖАЛБА ЋЕ БИТИ УВАЖЕНА АКО ДУЖНИК ИЛИ ВЛАСНИК ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, УЗ ЖАЛБУ ДОСТАВИ ПИСМЕНЕ ДОКАЗЕ ДА:

- 1) ПОТРАЖИВАЊЕ НЕ ПОСТОЈИ;
- 2) ХИПОТЕКА НЕ ПОСТОЈИ;
- 3) ПОТРАЖИВАЊЕ НИЈЕ ДОСПЕЛО ЗА НАПЛАТУ; ИЛИ
- 4) ЈЕ ДУГ ИСПЛАЋЕН.

ДРУГОСТЕПЕНО РЕШЕЊЕ ИЗ СТАВА 8. ОВОГ ЧЛАНА, КОНАЧНО ЈЕ И ИЗВРШНО И ПРОТИВ ЊЕГА НИЈЕ ДОЗВОЉЕНА ТУЖБА ИЛИ ПРАВНИ ЛЕК.

АКТ О ОТУЂЕЊУ, ОДНОСНО ДРУГОМ ПРАВНОМ РАСПОЛАГАЊУ ХИПОТЕКОВАНОМ НЕПОКРЕТНОСТИ СУПРОТНО ЗАБРАНИ ИЗ СТАВА 5. ТАЧКА 2) ОВОГ ЧЛАНА, НИШТАВ ЈЕ.

Право продаје повериоца

Члан 34.

~~Ако дужник не исплати дуг до дана правоснажности решења о забележби хипотекарне продаје, а од дана издавања тог решења прође рок од 30 дана, поверилац на основу решења може приступити продаји хипотековане непокретности путем аукције или непосредне погодбе.~~

~~Избор једног начина продаје не искључује могућност примене другог начина продаје, ако непокретност остане непродата.~~

~~Пре приступања продаји поверилац је дужан да утврди оријентациону тржишну вредност непокретности ангажовањем овлашћеног судског вештака.~~

ПРАВО ПРОДАЈЕ

ЧЛАН 34.

АКО ДУЖНИК НЕ ИСПЛАТИ ДУГ ДО ДАНА ПРАВОСНАЖНОСТИ РЕШЕЊА О ЗАБЕЛЕЖБИ ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ, А ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ТОГ РЕШЕЊА ПРОЋЕ РОК ОД 30 ДАНА, ПОВЕРИЛАЦ НА ОСНОВУ РЕШЕЊА МОЖЕ ПРИСТУПИТИ ПРОДАЈИ ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ ПУТЕМ АУКЦИЈЕ ИЛИ НЕПОСРЕДНЕ ПОГОДБЕ.

ИЗБОР ЈЕДНОГ НАЧИНА ПРОДАЈЕ НЕ ИСКЉУЧУЈЕ МОГУЋНОСТ ПРИМЕНЕ ДРУГОГ НАЧИНА ПРОДАЈЕ.

НАКОН ПРАВНОСНАЖНОСТИ РЕШЕЊА О ЗАБЕЛЕЖБИ РЕШЕЊА ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ, А ПРЕ ПРИСТУПАЊА АУКЦИЈСКОЈ ПРОДАЈИ, ПОВЕРИЛАЦ ЈЕ ДУЖАН ДА ИЗВРШИ ПРОЦЕНУ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ АНГАЖОВАЊЕМ ОВЛАШЋЕНОГ СУДСКОГ ВЕШТАКА, ОДНОСНО ДРУГОГ ЛИЦА ОВЛАШЋЕНОГ ЗАКОНОМ ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛОВА ПРОЦЕНЕ (У ДАЉЕМ ТЕКСТУ: ПРОЦЕЊЕНА ВРЕДНОСТ).

ПРОДАЈА НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ДО МОМЕНТА ОГЛАШАВАЊА АУКЦИЈСКЕ ПРОДАЈЕ МОГУЋА ЈЕ ПО ЦЕНИ КОЈА НЕ МОЖЕ БИТИ НИЖА ОД 90% ОД ПРОЦЕЊЕНЕ ВРЕДНОСТИ ИЗ СТАВА 3. ОВОГ ЧЛАНА.

У СЛУЧАЈУ ДА НЕПОКРЕТНОСТ НА ПРВОЈ ЈАВНОЈ АУКЦИЈИ ОСТАНЕ НЕПРОДАТА, ПОВЕРИЛАЦ МОЖЕ НАСТАВИТИ ПРОДАЈУ

НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ, АЛИ ПО ЦЕНИ КОЈА НИЈЕ НИЖА ОД 60% ОД ПРОЦЕЊЕНЕ ВРЕДНОСТИ, ИЛИ ЗАКАЗАТИ ДРУГУ АУКЦИЈСКУ ПРОДАЈУ КОЈА СЕ МОРА ОДРЖАТИ НАЈКАСНИЈЕ У РОКУ ОД 120 ДАНА ОД ДАНА ОКОНЧАЊА НЕУСПЕШНЕ АУКЦИЈЕ.

АКО У РОКУ ОД 18 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ПРАВНОСНАЖНОСТИ РЕШЕЊА О ЗАБЕЛЕЖБИ ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ, ХИПОТЕКОВАНА НЕПОКРЕТНОСТ ОСТАНЕ НЕПРОДАТА У ВАНСУДСКОМ ПОСТУПКУ НАМИРЕЊА, РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ЋЕ ДОНЕТИ РЕШЕЊЕ О БРИСАЊУ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ.

ИСТОВРЕМЕНО СА ДОНОШЕЊЕМ РЕШЕЊА ИЗ СТАВА 6. ОВОГ ЧЛАНА, РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ЋЕ УПИСАТИ ЗАБЕЛЕЖБУ ЗАБРАНЕ ВАНСУДСКЕ ПРОДАЈЕ ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ ОД СТРАНЕ ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА У ЧИЈУ КОРИСТ ЈЕ БИЛА УПИСАНА ЗАБЕЛЕЖБА ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ, КОЈИ СЕ ОД ТОГ МОМЕНТА МОЖЕ НАМИРИТИ ИСКЉУЧИВО У ПОСТУПКУ СУДСКЕ ПРОДАЈЕ.

Члан 35.

Поверилац може сам организовати аукцијску продају непокретности или је може поверити лицу које се тиме професионално бави.

ПОВЕРИЛАЦ ЈЕ ДУЖАН ДА ОДРЖИ ПРВУ АУКЦИЈСКУ ПРОДАЈУ У РОКУ ОД ШЕСТ МЕСЕЦИ ОД ДАНА ПРАВНОСНАЖНОСТИ РЕШЕЊА О ЗАБЕЛЕЖБИ ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ.

~~Оглас о одржавању аукцијске продаје мора бити на видан начин објављен у дневном листу који се продаје у региону у коме се налази хипотекована непокретност и то најмање 45 дана пре заказане продаје.~~

ОГЛАС О ОДРЖАВАЊУ АУКЦИЈСКЕ ПРОДАЈЕ МОРА БИТИ НА ВИДАН НАЧИН ОБЈАВЉЕН У ВИСОКОТИРАЖНОМ ДНЕВНОМ ЛИСТУ КОЈИ СЕ ПРОДАЈЕ НА ЦЕЛОЈ ТЕРИТОРИЈИ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ И НАЈМАЊЕ У ЈЕДНОМ ДНЕВНОМ ЛИСТУ КОЈИ СЕ ПРОДАЈЕ У РЕГИОНУ У КОМЕ СЕ НАЛАЗИ ХИПОТЕКОВАНА НЕПОКРЕТНОСТ И ТО НАЈМАЊЕ 30 ДАНА ПРЕ ЗАКАЗАНЕ ПРОДАЈЕ.

Јавни оглас садржи:

- 1) опис непокретности;
- 2) име и презиме, односно назив повериоца;
- 3) податке како контактирати повериоца;
- 4) почетну цену на аукцији;
- 5) време и место аукције;
- 6) друге информације за које поверилац сматра да су од значаја.

Поверилац ће истовремено послати дужнику, власнику непокретности, односно трећим лицима која имају права на хипотекованој непокретности обавештење о огласу које садржи:

- 1) све елементе огласа;
- 2) изјаву у ком року се може исплатити целокупан дуг да би се избегла продаја.

Почетна цена на аукцији не може бити нижа од 75% процењене вредности.

Ако прва аукција не успе, почетна цена на другој аукцији не може бити нижа од од 60% од процењене вредности.

~~Изузетно од одредаба ст. 5. и 6. овог члана, поверилац и власник, односно дужник могу, приликом организовања аукцијске продаје, у писменом облику уговорити да се непокретност може продати и по нижој цени од 75% процењене вредности, односно од 60% процењене вредности.~~

Поверилац може дати сопствену понуду на аукцији.

~~Члан 36.~~

~~Поверилац, на основу правноснажног решења о забележби хипотекарне продаје, а по истеку рока од 30 дана од дана издавања решења, може, у своје име продати непокретност непосредном погодбом, по цени која је приближна тржишној.~~

~~Под тржишном ценом, у смислу овог закона, подразумева се уобичајна цена која се може постићи продајом те непокретности у доброј вери, у време хипотекарне продаје.~~

~~Поверилац може продавати непокретност самостално или уз ангажовање адвоката, односно агенције за промет непокретности.~~

~~Уколико се продаја врши преко лица из става 3. овог члана адвоката или преко агенција за промет непокретности, уобичајени хонорар, односно провизија могу бити укључени у продајну цену.~~

~~Најкасније у року од 15 дана пре закључења уговора о продаји непокретности, поверилац ће о продаји обавестити дужника, власника непокретности и лица која имају друга права на непокретности, обавештењем које садржи:~~

- ~~1) износ целокупног потраживања;~~
- ~~2) процењену вредност непокретности;~~
- ~~3) битне елементе уговора о продаји непокретности;~~
- ~~4) датум за када се предвиђа заључење уговора о купопродаји;~~
- ~~5) начин на који ће се средства добијена од продаје расподелити;~~
- ~~6) датум када непокретност мора бити исељена и испражњена;~~
- ~~7) изјаву у ком року може да се испуни целокупна обавеза, да би се избегла продаја непокретности.~~

ЧЛАН 36.

ПОВЕРИЛАЦ, НА ОСНОВУ ПРАВНОСНАЖНОГ РЕШЕЊА О ЗАБЕЛЕЖБИ ХИПОТЕКАРНЕ ПРОДАЈЕ, А ПО ИСТЕКУ РОКА ОД 30 ДАНА ОД ДАНА ИЗДАВАЊА РЕШЕЊА, МОЖЕ КАО ЗАКОНСКИ ЗАСТУПНИК ВЛАСНИКА ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, ПРОДАТИ НЕПОКРЕТНОСТ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ, ПО ЦЕНИ ИЗ ЧЛАНА 34. СТ. 4. И 5. ОВОГ ЗАКОНА.

ПОВЕРИЛАЦ И ХИПОТЕКАРНИ ДУЖНИК, ОДНОСНО ВЛАСНИК ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, КАДА ТО НИЈЕ ИСТО ЛИЦЕ СЕ ТОКОМ ЦЕЛОГ ПОСТУПКА ВАНСУДСКЕ ПРОДАЈЕ МОГУ СПОРАЗУМЕТИ О ПРОДАЈИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ И УСЛОВИМА ТАКВЕ ПРОДАЈЕ У СКЛАДУ СА ЧЛАНОМ 34. СТ. 4. И 5. ОВОГ ЗАКОНА.

ПОВЕРИЛАЦ МОЖЕ ПРОДАВАТИ НЕПОКРЕТНОСТ САМОСТАЛНО ИЛИ УЗ АНГАЖОВАЊЕ ЛИЦА КОЈА СЕ БАВЕ ПРОМЕТОМ НЕПОКРЕТНОСТИ, У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ.

АКО СЕ ПРОДАЈА ВРШИ ПРЕКО ЛИЦА ИЗ СТАВА 3. ОВОГ ЧЛАНА, УОБИЧАЈЕНА ПРОВИЗИЈА МОЖЕ БИТИ УКЉУЧЕНА У ПРОДАЈНУ ЦЕНУ.

НАЈКАСНИЈЕ У РОКУ ОД 15 ДАНА ПРЕ ЗАКЉУЧЕЊА УГОВОРА О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ, ПОВЕРИЛАЦ ЋЕ О ПРОДАЈИ ОБАВЕСТИТИ ДУЖНИКА, ВЛАСНИКА НЕПОКРЕТНОСТИ И ЛИЦА КОЈА ИМАЈУ ДРУГА ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИ, ОБАВЕШТЕЊЕМ КОЈЕ САДРЖИ:

- 1) ИЗНОС ЦЕЛОКУПНОГ ПОТРАЖИВАЊА;
- 2) ПРОЦЕЊЕНУ ВРЕДНОСТ НЕПОКРЕТНОСТИ;
- 3) БИТНЕ ЕЛЕМЕНТЕ УГОВОРА О ПРОДАЈИ НЕПОКРЕТНОСТИ;
- 4) ДАТУМ ЗА КАДА СЕ ПРЕДВИЂА ЗАЉУЧЕЊЕ УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ;
- 5) НАЧИН НА КОЈИ ЋЕ СЕ СРЕДСТВА ДОБИЈЕНА ОД ПРОДАЈЕ РАСПОДЕЛИТИ;
- 6) ДАТУМ КАДА НЕПОКРЕТНОСТ МОРА БИТИ ИСЕЉЕНА И ИСПРАЖЊЕНА;

7) ИЗЈАВУ У КОМ РОКУ МОЖЕ ДА СЕ ИСПУНИ ЦЕЛОКУПНА ОБАВЕЗА, ДА БИ СЕ ИЗБЕГЛА ПРОДАЈА НЕПОКРЕТНОСТИ;

8) ИЗЈАВУ У КОЈОЈ СЕ ОМОГУЋАВА ДА БИЛО КОЈЕ ЛИЦЕ МОЖЕ ДА ИСПЛАТИ ВЕЋУ КУПОПРОДАЈНУ ЦЕНУ ОД ЦЕНЕ ПРЕДВИЂЕНЕ УГОВОРМ О НЕПОСРЕДНОЈ ПОГОДБИ ДО ИСТЕКА ДАТУМА ИЗ ТАЧКЕ 4) ОВОГ СТАВА.

Члан 37.

У току вансудског поступка намирења, надлежни орган унутрашњих послова дужан је да без одлагања, У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПОЛИЦИЈИ, хипотекарном повериоцу, односно његовом заступнику, пружи сву помоћ неопходну за спровођење поступка намирења, у случају да власник, односно други држалац непокретности у поступку њене продаје не дозвољава приступ непокретности, односно одбија да се добровољно исели из непокретности, у року из члана 15. став 3. тачка 1. овог закона, ако уговором о продаји није одређен дужи рок.

Надлежни орган унутрашњих послова, пружа помоћ из става 1. овог члана на основу увида у решење о забележби хипотекарне продаје, односно уговора о продаји непокретности.

Члан 39.

Ако је предмет хипотеке објекат у изградњи, његова продаја ради намирења врши се уступањем права градње утврђеног правноснажним одобрењем за градњу, уз накнаду, и продајом ствари које су уграђене у објекат у изградњи.

Орган који је издао одобрење за градњу, на захтев купца објекта у изградњи, издаће без одлагања купцу истоветно одобрење за градњу на његово име и поништити старо одобрење за градњу.

У случају из става 2. овог члана, купац по самом закону ступа у сва ЗАКОНОМ ДЕФИНИСАНА права и обавезе продавца по основу одобрења и пре издавања одобрења купцу.

Члан 40.

Кад је један предмет хипотеке заложен неколицини хипотекарних поверилаца, редослед по коме се исплаћују њихова потраживања из цене добијене продајом предмета хипотеке одређује се према дану, часу и минути настајања хипотеке, рачунајући од момента прве уписане хипотеке НАСТАНКА ХИПОТЕКЕ, РАЧУНАЈУЋИ ОД ПРИЈЕМА ЗАХТЕВА ЗА УПИС ПРВЕ ХИПОТЕКЕ.

Члан 41.

~~Поверилац ће, у року од седам дана од дана наплате продајне цене непокретности, следећим редом намирити:~~

~~1) трошкове продаје, укључујући трошкове и хонораре трећих лица;~~

~~2) потраживање хипотекарног повериоца;~~

~~3) потраживање хипотекарног повериоца нижег реда или другог повериоца са једнаким редом обезбеђења;~~

~~4) преостали износ припада дужнику.~~

~~Поверилац ће, у року од седам дана након расподеле средстава, дужнику, и свим трећим лицима која имају права на непокретности, доставити коначни обрачун расподеле средстава.~~

ЧЛАН 41.

ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ КОЈИ СПРОВОДИ ПРОДАЈУ ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ ЋЕ У УГОВОР О ЊЕНОЈ ПРОДАЈИ, ПОРЕД КУПОПРОДАЈНЕ ЦЕНЕ, УНЕТИ И ОДРЕДБУ, ОДНОСНО ПРИЛОГ

УГОВОРУ КОЈИМ СЕ УТВРЂУЈЕ РАСПОДЕЛА СРЕДСТАВА ДОБИЈЕНИХ ОД ПРОДАЈЕ, ПО СЛЕДЕЋЕМ РЕДОСЛЕДУ:

1) ТРОШКОВИ ПРОДАЈЕ, УКЉУЧУЈУЋИ ТРОШКОВЕ И ХОНОРАРЕ ТРЕЋИХ ЛИЦА;

2) ПОТРАЖИВАЊА ХИПОТЕКАРНИХ ПОВЕРИЛАЦА ПРЕМА РЕДОСЛЕДУ УПИСА ИЗ ЧЛАНА 40. ОВОГ ЗАКОНА;

3) ИЗНОС КОЈИ ПРЕОСТАНЕ ОД СРЕДСТАВА ОСТВАРЕНИХ ПРОДАЈОМ, А НАКОН НАМИРЕЊА ХИПОТЕКАРНИХ ПОВЕРИЛАЦА, ПРИПАДА ДУЖНИКУ, ОДНОСНО ВЛАСНИКУ ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, КАДА ТО НИЈЕ ИСТО ЛИЦЕ.

У УГОВОР ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА, ОБАВЕЗНО СЕ УНОСИ ИНСТРУКЦИЈА У ПОГЛЕДУ НАЧИНА ПЛАЋАЊА КУПОПРОДАЈНЕ ЦЕНЕ НА ПОВЕРЕНИЧКИ ИЛИ ДРУГИ ПОДОБАН РАЧУН (ESCROW РАЧУН, НАМЕНСКИ РАЧУН, ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКИ РАЧУН И СЛ.) КОЈИ НЕ ПОДЛЕЖЕ ПРИНУДНОЈ НАПЛАТИ, СА КОГА ЋЕ ЛИЦА ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА БИТИ НАМИРЕНА ПРЕМА УТВРЂЕНОЈ РАСПОДЕЛИ.

ПОВЕРИЛАЦ ЋЕ ДУЖНИКУ, ОДНОСНО ВЛАСНИКУ ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, ОСТАЛИМ ХИПОТЕКАРНИМ ПОВЕРИОЦИМА, СВИМ ТРЕЋИМ ЛИЦИМА КОЈА ИМАЈУ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИ, КАО И БАНЦИ КОД КОЈЕ ЈЕ ОТВОРЕН РАЧУН ИЗ СТАВА 2. ОВОГ ЧЛАНА, У РОКУ ОД СЕДАМ ДАНА ОД ДАНА ЗАКЉУЧЕЊА УГОВОРА ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА, ДОСТАВИТИ ПО КОПИЈУ УГОВОРА, НА ОСНОВУ КОЈЕГ ЋЕ ПОВЛАЧИТИ ПРИПАДАЈУЋА СРЕДСТВА СА РАЧУНА ИЗ СТАВА 2. ОВОГ ЧЛАНА БЕЗ НАКНАДНЕ САГЛАСНОСТИ ОСТАЛИХ ЛИЦА ОБУХВАЋЕНИХ РАСПОДЕЛОМ, ШТО ЈЕ БАНКА КОД КОЈЕ ЈЕ ОТВОРЕН РАЧУН ДУЖНА ДА ДОЗВОЛИ, БЕЗ ПРАВА ДА ЗАХТЕВА ДОДАТНА ДОКУМЕНТА, ОСИМ ДОКУМЕНАТА КОЈИМА СЕ ДОКАЗУЈЕ СВОЈСТВО ЛИЦА ИЗ ОВОГ ЧЛАНА КОЈЕ ЈЕ ОБУХВАЋЕНО РАСПОДЕЛОМ.

ЛИЦА ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА СНОСЕ ТРОШКОВЕ ОТВАРАЊА И ВОЂЕЊА РАЧУНА ИЗ СТАВА 2. ОВОГ ЧЛАНА, СРАЗМЕРНО ИЗНОСИМА ПРЕДВИЂЕНИХ РАСПОДЕЛОМ У ОДНОСУ НА ПОСТИГНУТУ КУПОПРОДАЈНУ ЦЕНУ.

НАЧИН РАСПОДЕЛЕ СРЕДСТАВА ОСТВАРЕНИХ ПРОДАЈОМ ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ ПРЕДВИЂЕН ОВИМ ЧЛАНОМ, СХОДНО СЕ ПРИМЕЊУЈЕ И НА РАСПОДЕЛУ СРЕДСТАВА ОСТВАРЕНИХ ПРОДАЈОМ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ, У СКЛАДУ СА ОВИМ ЗАКОНОМ.

Члан 44.

~~Испис хипотеке на захтев власника, врши се само ако је дуг исплаћен у потпуности.~~

ИСПИС ХИПОТЕКЕ ВРШИ СЕ НА ЗАХТЕВ ВЛАСНИКА, ОДНОСНО КУПЦА ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПОСТУПКУ ВАНСУДСКЕ ПРОДАЈЕ РАДИ НАМИРЕЊА ХИПОТЕКАРНОГ ПОТРАЖИВАЊА.

~~Захтев из става 1. овог члана садржи:~~

~~1) писмену изјаву хипотекарног повериоца да пристаје на испис хипотеке; или~~

~~2) правноснажну судску одлуку којом се утврђује да је потраживање хипотекарног повериоца престало.~~

УЗ ЗАХТЕВ ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА ПОДНОСИ СЕ:

1) ПИСМЕНА ИЗЈАВА ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА ДА ПРИСТАЈЕ НА ИСПИС ХИПОТЕКЕ, ИЛИ

2) ПРАВНОСНАЖНА СУДСКА ОДЛУКА КОЈОМ СЕ УТВРЂУЈЕ ДА ЈЕ ПОТРАЖИВАЊЕ ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА ПРЕСТАЛО, ИЛИ.

3) УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗАКЉУЧЕН ПО ОКОНЧАЊУ ПОСТУПКА ВАНСУДСКЕ ПРОДАЈЕ КОЈОМ СА

НАМИРУЈЕ ПОТРАЖИВАЊЕ ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА, УГОВОР О ПРОДАЈИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ (ОБА ЗАЈЕДНО СА ДОКАЗОМ О УПЛАТИ КУПОПРОДАЈНЕ ЦЕНЕ), ОДНОСНО НАКНАДНИ УГОВОР.

~~Поверилац је дужан да дозволи брисање хипотеке уколико му је потраживање у целости исплаћено.~~

ПОВЕРИЛАЦ ЈЕ ДУЖАН ДА ДОЗВОЛИ БРИСАЊЕ ХИПОТЕКЕ УКОЛИКО МУ ЈЕ ПОТРАЖИВАЊЕ У ЦЕЛОСТИ ИСПЛАЋЕНО, ОДНОСНО АКО СУ ИСПУЊЕНИ УСЛОВИ ПРЕДВИЂЕНИ ОВИМ ЗАКОНОМ.

Поверилац је дужан да изда дужнику и власнику хипотековане непокретности потврду о измиреном дугу, без одлагања, након измирења дуга, и да му да сагласност за брисање хипотеке.

У СЛУЧАЈУ ПОСТОЈАЊА ВИШЕ ХИПОТЕКАРНИХ ПОВЕРИЛАЦА, АКО СЕ ИЗ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ ПРОДАТЕ ВАНСУДСКОМ ПРОДАЈОМ НАМИРИ САМО ДЕО ХИПОТЕКАРНИХ ПОВЕРИЛАЦА, НАДЛЕЖНИ РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ЈЕ ДУЖАН ДА НА ОСНОВУ ЗАХТЕВА И ПРИЛОЖЕНОГ ДОКУМЕНТА ИЗ СТАВА 2. ОВОГ ЧЛАНА, ИЗВРШИ БРИСАЊЕ СВИХ УПИСАНИХ ХИПОТЕКА НА ПРЕДМЕТНОЈ НЕПОКРЕТНОСТИ.

~~Вансудска продаја и накнадни уговор~~

~~Члан 49.~~

~~Хипотека престаје и кад је, на основу веродостојне исправе или извршне исправе, у складу са овим законом, предмет хипотеке продат вансудским путем и кад је поверилац намирен или кад је поверилац намирен на основу накнадног уговора, у складу са овим законом.~~

~~У случају из става 1. овог члана:~~

- ~~1) испис се врши на захтев купца предмета хипотеке;~~
- ~~2) права доцнијих хипотекарних поверилаца остају резервисана.~~

ВАНСУДСКА ПРОДАЈА

ЧЛАН 49.

ХИПОТЕКА ПРЕСТАЈЕ И КАД ЈЕ, НА ОСНОВУ ИЗВРШНЕ ИСПРАВЕ, У СКЛАДУ СА ОВИМ ЗАКОНОМ, ПРЕДМЕТ ХИПОТЕКЕ ПРОДАТ ВАНСУДСКИМ ПУТЕМ, КАД ЈЕ ПОВЕРИЛАЦ НАМИРЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА О ПРОДАЈИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ ИЛИ НА ОСНОВУ НАКНАДНОГ УГОВОРА, У СКЛАДУ СА ОВИМ ЗАКОНОМ.

У СЛУЧАЈУ ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА:

1) ИСПИС СЕ ВРШИ НА ЗАХТЕВ КУПЦА ПРЕДМЕТА ХИПОТЕКЕ, ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА, ХИПОТЕКАРНОГ ДУЖНИКА ИЛИ ВЛАСНИКА ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, КАДА ТО НИЈЕ ИСТО ЛИЦЕ, НА ОСНОВУ НАКНАДНОГ УГОВОРА, КУПОПРОДАЈНОГ УГОВОРА, ОДНОСНО УГОВОРА О ПРОДАЈИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ И ДОКАЗОМ О ИСПЛАЋЕНОЈ КУПОПРОДАЈНОЈ ЦЕНИ;

2) СВЕ УПИСАНЕ ХИПОТЕКЕ, КАО И ДРУГИ ТЕРЕТИ (УПИСАНИ У РЕГИСТАР ПОСЛЕ ХИПОТЕКЕ РАДИ ЧИЈЕГ НАМИРЕЊА ЈЕ ИЗВРШЕНА ПРОДАЈА, ОДНОСНО ЗАКЉУЧЕН НАКНАДНИ УГОВОР) ПРЕСТАЈУ ПО СИЛИ ЗАКОНА И НАДЛЕЖНИ РЕГИСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ВРШИ БРИСАЊЕ ПО СЛУЖБЕНОЈ ДУЖНОСТИ, БЕЗ ОБЗИРА ДА ЛИ ЈЕ ПОТРАЖИВАЊЕ НАМИРЕНО У ЦЕЛОСТИ, ДЕЛИМИЧНО ИЛИ ЈЕ ОСТАЛО НЕНАМИРЕНО.

ИЗУЗЕТНО ОД СТАВА 2. ТАЧКА 1) ОВОГ ЧЛАНА, У СЛУЧАЈУ ЗАКЉУЧЕЊА НАКНАДНОГ УГОВОРА, НЕ ПОСТОЈИ МОГУЋНОСТ ДОСТАВЉАЊА ДОКАЗА О ИСПЛАЋЕНОЈ КУПОПРОДАЈНОЈ ЦЕНИ.

~~Члан 51.~~

~~Хипотека престаје и на основу једностране писмене изјаве воље повериоца, са потписом овереним у суду или код другог органа овлашћеног законом.~~

~~У случају из става 1. овог члана, испис се врши на захтев власника који садржи у прилогу изјаву из става 1. овог члана.~~

ЧЛАН 51.

ХИПОТЕКА ПРЕСТАЈЕ И НА ОСНОВУ ЈЕДНОСТРАНЕ ПИСМЕНЕ ИЗЈАВЕ ВОЉЕ ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА, ДАТОЈ У ФОРМИ ИЗ ЧЛАНА 10. СТАВ 1. ОВОГ ЗАКОНА, НА ЊЕГОВ ЗАХТЕВ, ОДНОСНО НА ЗАХТЕВ ВЛАСНИКА ХИПОТЕКОВАНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ КОЈИ САДРЖИ У ПРИЛОГУ ИЗЈАВУ ПОВЕРИОЦА.

Део шести

ЦЕНТРАЛНА ЕВИДЕНЦИЈА ХИПОТЕКА

Опште одредбе

~~Члан 57.~~

~~Централна евиденција хипотека (у даљем тексту: Централна евиденција хипотека) је централна јединствена електронска јавна база података у коју се уносе хипотеке уписане у надлежни регистар непокретности, ради претраживања и прикупљања информација о хипотекама.~~

~~Републички геодетски завод – катастар непокретности, не одговара за тачност и потпуност података уписаних у Централну евиденцију хипотека.~~

Надлежност

~~Члан 58.~~

~~Централну евиденцију хипотека води Републички геодетски завод – катастар непокретности (у даљем тексту: катастар непокретности), у складу са законом.~~

~~У вршењу своје надлежности, катастар непокретности је дужан да:~~

- ~~1) се стара о законитом, систематичном и ажурном вођењу Централне евиденције хипотека;~~
- ~~2) пропише образац обавештења које је надлежни регистар дужан без одлагања доставити катастру непокретности;~~
- ~~3) предузме друге акте и радње неопходне за несметано и правилно функционисање Централне евиденције хипотека, у складу са законом.~~

Подаци који се уносе

~~Члан 59.~~

~~Катастар непокретности, по службеној дужности, обавља:~~

- ~~1) унос хипотека уписаних у надлежни регистар непокретности;~~
- ~~2) унос других података о хипотекама уписаним у надлежни регистар непокретности;~~
- ~~3) унос сваке промене или брисање података из тач. 1) и 2) овог става, које су извршене у надлежном регистру непокретности.~~

~~Катастар непокретности може ближе уредити унос података из става 1. овог члана.~~

~~Приликом уноса података, катастар непокретности поступа непосредно на основу обавештења и не доноси посебне акте.~~

Доступност и јавност

Члан 60.

~~Централна евиденција хипотека доступна је свим лицима, без ограничења, ради претраживања или прикупљања информација, у сваком тренутку у оквиру радног времена катастра непокретности или, путем Интернета, и ван радног времена, без накнаде.~~

~~Свако има право приступа подацима унетим у Централну евиденцију хипотека.~~

Накнада

Члан 61.

~~За унос података у Централну евиденцију хипотека плаћа се накнада.~~

~~Накнада из става 1. овог члана плаћа се приликом подношења захтева за упис, односно брисање података у надлежни регистар непокретности.~~

~~Висину накнаде из става 1. овог члана одређује катастар непокретности, уз сагласност Владе.~~

Финансирање

Члан 62.

~~Средства за оснивање и започињање са радом Централне евиденције хипотека обезбеђују се из буџета Републике Србије.~~

~~Средства за одржавање Централне евиденције хипотека обезбеђују се из прихода остварених по основу накнаде за унос хипотека и из других прихода катастра непокретности, у складу са законом.~~

VI. АНАЛИЗА ЕФЕКТА

Пре израде овог закона су анализирани ефекти важећег Закона о хипотеци као и ефекти и проблеми који су се појављивали у пракси од почетка примене наведеног закона. У изради текста закона коришћена су и анализирана упоредно правна решења и искуства земаља у региону и друга међународна искуства као и искуства стручњака у области коју регулише Закон (представника релевантних удружења банака, привредника, међународних финансијских организација, релевантне струке) који су у претходним годинама примењивали Закон о хипотеци.

Радна група је започела свој рад анализом постојећег система и процедура које уређује важећи закон. Нека од решења резултат су даљих интензивних консултација и фокус група, а поједина представљају резултат јавне расправе.

Аспект потребе инструмената предвиђених овим законом

Пораст захтева за достизањем вишег степена правне и економске сигурности у области залагања непокретности као средства обезбеђења потраживања допринео је разматрању могућности усклађивања процедура и појашњавање правила. Увидела се потребе да се без одлагања успоставе неопходни правни и економски механизми како би се ова изузетно значајна област за раст и функционисање грађанства и привреде уредила. Важећи Закон има своје слабости, пошто није могао да реши, како проблеме који су се јавили у спровођењу његових одредби, тако ни да пружи сигурност приватном капиталу у смислу извесности процедура и времена неопходног за евентуално извршење.

1) Који су проблеми које закон треба да реши?

Јасно дефинисана правила

Нови закон би требало да обезбеди јасно дефинисање обима/граница његове примене, дефинисање поступака и материјалних норми.

Јасно дефинисан однос према другим законима

Другим законима, у смислу ове анализе сматрају се:

- Закон о државном премеру и катастру
- Закон о извршењу и обезбеђењу

У прилог наведеном, Врховни касациони суд је донео Закључак, усвојен на седници Грађанског одељења Врховног касационог суда још 4. октобра 2010. године који гласи:

1) Извршна вансудска хипотека из члана 15. Закона о хипотеци је и извршна исправа из члана 30. став 1. тачка 3. Закона о извршном поступку.

2) Поверилац чије потраживање је обезбеђено извршном вансудском хипотеком има право да бира правни пут намирања свог потраживања.

3) За поступање и одлучивање о предлозима за извршење заснованим на извршној вансудској хипотеци стварно је надлежан суд опште надлежности без обзира на својство странака у поступку извршења.

За доношење наведеног закључка, Грађанско одељење Врховног касационог суда је дало следеће образложење:

У судској пракси судова опште надлежности и привредних судова, спорном се појавила судска и стварна надлежност за провођење извршења на основу извршне вансудске хипотеке, као извршне исправе за провођење извршења у судском поступку. У предметима извршења у којима су предлози за извршење засновани на извршној вансудској хипотеци из члана 15. Закона о хипотеци (Закон), извршни судови неједнако одлучују. У поступцима извршења у којима се поступак извршења проводи између извршних поверилаца и извршних дужника као лица из члана 25. став 1. Закона о уређењу судова, извршни судови се често оглашавају стварно ненадлежним. Основни судови сматрају да је за спровођење извршења надлежан привредни суд, а привредни судови којима су предмети уступљени на надлежност сматрају обрнуто тј. да су за поступке извршења стварно надлежни основни судови. Приликом одлучивања о предлозима извршних поверилаца, основни судови као извршни судови одређују и проводе извршења заснована на извршној вансудској хипотеци, или пак одбијају или одбацују предлоге за извршење. Неједнако поступање и одлучивање у идентичним чињеничним и правним ситуацијама резултирало је правном несигурношћу и неједнаким процесним и материјалноправним положајем странака у поступцима извршења заснованим на овој извршној исправи.

Неједнако одлучивање у овим извршним предметима постоји у жалбеним поступцима пред вишим судовима.

Судска пракса привредних судова као судова посебне надлежности је уједначена и ови судови извршну вансудску хипотеку сматрају извршном исправом из члана 30. став 1. тачка 3. Закона о извршном поступку.

Закон о извршном поступку у заједничким одредбама о поступку извршења у члану 29. прописује да суд одређује извршење само на основу извршне или веродостојне исправе, ако овим законом није другачије одређено. Извршне исправе одређене су у члану 30. тог закона и оне су:

1. Извршна одлука суда и извршно судско поравнање;

2. Извршне одлуке донесене у управном и прекршајном поступку и поравнање у управном поступку, ако гласе на испуњење новчане обавезе иако посебним законом није другачије одређено;

3. Друга исправа која је законом оређена као извршна исправа.

У Закону су основна начела хипотеке прописана назначењем да је хипотека:

- стварно право на туђој ствари;
- аксесорно, споредно право;
- специјално право, односи се само на одређена потраживања и одређену хипотековану непокретност;
- недељиво право, односи се на све саставне делове непокретности, природне плодове који нису одвојени од непокретности, припатке непокретности, сва побољшања и повећања вредности непокретности до којих је дошло после заснивања хипотеке;
- стварно право које се може реализовати само путем суда службеним и формалним путем (начело официјелности);
- право које се стиче уписом у регистар непокретности (начело публицитета).

Законодавац прописује делимично одступање од начела официјелности. Прописује другачију норму у односу на ранији Закон о основама својинскоправних односа, и њоме делимично одступа од начела официјелности. Прописује право на вансудско намирење, намирење које врши сам поверилац мимо суда. Вансудско намирење поверилац врши аукцијском продајом или продајом непосредном погодбом.

Законодавац у члану 8. Закона одређује начин настанка и врсте хипотеке. Овом законском нормом прописано је да хипотека настаје уписом у надлежни регистар непокретности на основу:

- уговора или судског поравнања (уговорна хипотека);
- заложне изјаве (једнострана хипотека);
- закона (законска хипотека);
- судске одлуке (судска хипотека).

Правила о уговорној хипотеци сходно се примењују на једнострану, законску и судску хипотеку осим ако је законом другачије прописано.

Разлози за усвајање правних закључака под бројем 1. и 2. засновани су на следећем:

1.) - *Реформа хипотеке као потреба друштвених промена-*

Друштвено-економске промене настале по доношењу Закона о основама својинскоправних односа, посебно промене настале после распада СФРЈ, захтевале су да се хипотека као реално средство обезбеђења, законодавно пропише на другачији начин, на начин који ће одговарати друштвеној стварности, кретањима друштва и сврхи реалног обезбеђења.

Настале друштвено-економске промене, тржишни услови привређивања, транзиција и приватизација резултирани су нестајањем друштвене својине као доминантног облика својине у претходном друштвеном периоду њеном трансформацијом у приватну својину. Модерна економија, чији је императив стално постизање економског раста почива на кредитном механизму. Помоћу њега се друштвено богатство активира на продуктиван начин, инвестирањем у послове чији је циљ - стицање профита. Уз помоћ потрошачких кредита омогућава се становништву да одмах троши своје будуће приходе, што подиже

садашњу тражњу и омогућава раст производње. Без кредита модерна привреда је незамислива, спора и неефикасна. У земљама у којима кредит као полуга привреде не функционише, економска ситуација је знатно лошија него у земљама са развијеним кредитирањем. Развијеније кредитирање има потребу да сигурније обезбеђује дате кредите. То обезбеђење мора да буде пре свега ефикасно, а и на сваки други начин прилагођено економији у којој се примењује.

У свим земљама транзиције је у новонасталим тржишним условима порастао значај кредита са чиме је функционално повезан и пораст новчаних средстава у обезбеђењу поверилаца. Све земље у транзицији, па и наша Држава Србија морале су да изграде односно осавремене систем осигурања потраживања поверилаца. Кредит игра пресудну улогу у свакој тражишној привреди, посебно код нас будући да су развој и реструктурирање привреде незамисливи без страног кредита. Само ефикасан систем осигурања потраживања поверилаца може створити претпоставке за инострана улагања. С обзиром на такав пресудан значај кредита у привредном развоју, јасно је зашто су стварноправна обезбеђења била предмет законодавних интервенција земаља у транзицији.

Закон о основама својинскоправних односа је хипотеку прописао у свега седам законских норми тј. у члановима 63. - 69. Хипотека стечена по том Закону није представљала и извршну исправу на основу које се у судском поступку извршења могло тражити извршење што је подразумевало потребу подизања хипотекарне тужбе зарад добијања извршне исправе на основу које ће се у извршном поступку тражити намирење из хипотековане непокретности. Реализација продајом хипотековане непокретности у извршном поступку траје по правилу дуже од парничног поступка у којем је стечена извршна исправа за продају хипотеком оптерећене непокретности. Реформисано хипотекарно право требало је да садржи извесна одступања од начела официјелности у реализацији којом се појединим повериоцима омогућава намирење хипотеком обезбеђеног потраживања без вођења судског поступка. Било је нужно проширити круг објеката на којима се може засновати хипотека као заложно право.

Реформа хипотеке као захтев тржишне привреде подразумевала је потребу да се допусти реализација хипотеке без обавезног вођења претходног парничног поступка, скраћење поступка продаје непокретности ради брже реализације права намирења новчаног потраживања из зложене непокретности, допуштањем банкама непосредно организовање јавне продаје по одобрењу суда или евентуално новоформираног јавног бележничтва које би вршило упис и одобравало на основу писмене исправе реализацију неспорне хипотеке.

Све изнето мотивисало је српског законодавца да хипотеку као посебан правни институт пропише доношењем посебног законског прописа: Закона о хипотеци.

2.) -Начело права првенства у наплати потраживања-

Из члана 2. Закона произилази и начело права првенства у наплати потраживања. Законодавац је прописао да хипотекарни поверилац има право првенства наплате свог потраживања из вредности хипотековане непокретности. Има право да се наплати пре обичних (хирографених) поверилаца, без обзира на то да ли је њихово потраживање настало пре или после права потраживања хипотекарног повериоца. Могућност наплате потраживања из вредности хипотековане непокретности условљена је висином потраживања и вредношћу непокретности која обезбеђује то потраживање. Тако на пример, ако је вредност хипотековане непокретности мања од износа потраживања, она ће у целости послужити за намирење хипотекарног

потраживања. Преостали део свог потраживања хипотекарни поверилац може да наплати из остале имовинске масе дужника као обичан поверилац и у конкуренцији са осталим обичним повериоцима. Са преосталим ненаплаћеним потраживањем из вредности хипотековане непокретности поверилац се наплаћује применом начела сразмерног намирења обичних поверилаца уколико хирографено намирење није могуће у целости.

У смислу тако прописане законске норме и поменутог начела хипотекарног права хипотекарни поверилац има право првенствене наплате потраживања из хипотековане непокретности у односу на све остале хипотекарне повериоце који су хипотеку стекли после њега. Намирење се врши применом принципа *prior tempore potior iure*, што значи: први у времену јачи у праву. Отуда раније стечена хипотека омогућује хипотекарном повериоцу да своја потраживања наплати у целини, уколико вредност хипотековане непокретности покрива доспело потраживање повериоца, с тим што се доцнији хипотекарни повериоци намирују само из преосталог износа после намирења првог хипотекарног повериоца.

3.) Редослед намирења хипотекарних поверилаца -

Законодавац је у члану 40. Закона прописао да кад је један предмет хипотеке заложен неколицини хипотекарних поверилаца, редослед по коме се исплаћује њихово потраживање из цене добијене продајом предмета хипотеке одређује се према дану, часу и минути настајања хипотеке, рачунајући од момента продаје уписане хипотеке.

У поменутој законској норми заступљен је принцип рангирања и установљење ранга.

Могућност рангирања стварних права је последица околности да на истој ствари може бити конституисано више ограничених стварних права исте или сличне садржине, тако да је неопходно утврдити приоритет, односно редослед њиховог вршења.

Ранг постаје важан када се примењује принудно извршење на непокретности и њена цена постигнута јавном продајом ствари није довољна за намирење свих поверилаца.

Стварно право са ранијим рангом има право првенства у односу на касније настало право.

Ранг (француски rang - степен, ред, врста, положај) стварних права представља утврђивање првенственог реда између више стварних права поводом исте ствари која су погодна за рангирање. Под првенственим рангом подразумевамо бољи положај једног стварног права према другом стварном праву на истој ствари.

Утврђивање ранга заложног права - хипотеке на непокретним стварима је могућено успостављањем јавних евиденција у којима се води евиденција о правима на непокретностима.

Већ је речено да се утврђивање рада првенства односно ранга стварних права врши применом принципа *prior tempore potior iure*, што подразумева: ранији у времену јачи у праву. Поменуто правно начело важи од настанка правног института хипотеке и законодавац га је прихватио прописивањем у члану 40. Закона.

Упис стварних права у катастар непокретности врши се на начин прописан Законом о државном премеру и катастру.

У праву се појављују две врсте ранга - фиксни и клизећи ранг. Поред тога могућа је комбинација ових врста ранга.

У нашем праву био је прихваћен принцип клизећег ранга. Био је прописан по члану 65. раније важеће одредбе из Закона о основанма својинскоправних односа и прописан је и у члану 40. овог Закона. Исплатом

титулара са првенственим редом, на његово место ступа стварно правни титулар са следећим редом првенства. То је веома битно код стварних права уновчена као што је хипотека.

Одступања од клизног ранга као начелног принципа Закона, законодавац врши код прописивања нове хипотеке у законским нормама из члана 53. - 56. Закона.

Уступање реда првенства може се извршити због брисања права иступилоца из реда првенства и то се чини на следећи начин:

а) брисањем - исписом права са првенственим рангом у систему клизећег ранга сва права се померају унапред;

б) уступањем реда првенства када поверилац са ранијим редом првенства права намирења уступи свој ред првенства неком од поверилаца са каснијим редом првенства а при том његово право првенства ступа уназад. Право које ступа уназад долази по правилу на место права које ступа унапред, како је то иначе било прописано параграфом 33. Закона о земљишним књигама који је прописивао: „ право које ступа напред, долази и на своме првобитном месту пре права које ступа назад, ако није ништа друго углављено“.

Код уступања реда првенства ради се о замени места два повериоца, тј. два хипотекарна повериоца у утврђеном рангу.

Расподела средстава добијених вансудском продајом непокретности прописана је у члану 41. Закона. Том законском нормом је прописано да ће поверилац у року од 7 дана од дана наплате продајне цене непокретности следећим редом намирити: трошкове продаје укључујући трошкове и хонорар трећих лица, потраживање хипотекарног повериоца, потраживање хипотекарног повериоца нижег реда или другог повериоца са једнаким редом обезбеђења, преостали износ припада дужнику.

Намирење из хипотековане непокретности у судском извршном поступку по одредбама тада важећег ЗИП-а врши се на начин прописан у члану 140. и 141. тог закона. Из износа добијеног продајом намирују се првенствено и то следећим редом: трошкови извршног поступка, затим потраживања по основу законског издржавања, ако се доказује извршном исправом и ако су пријављена најдоцније на рочишту за продају. Након првенственог намирења из члана 140. намирења се врше по редоследу прописаном у члану 141. ЗИП-а, а у том редоследу су потраживања обезбеђена заложним правом - хипотеком, трећа по редоследу намирења или пета у односу на редоследе намирења прописане у поменутиим законским нормама.

Након отварања поступка стечаја над стечајним дужником као власником хипотековане имовине, хипотекарни повериоци на тим непокретностима стичу статус разлучних поверилаца у стечају. Намирење разлучних поверилаца врши се на начин прописан члану 133. став 9. Закона о стечају. У тој законској норми прописано је да ако је имовина била предмет обезбеђења потраживања једног или више разлучних поверилаца из остварене цене, првенствено се намирују трошкови продаје који укључују и награду стечајног управника, а из преосталог износа исплаћују се разлучни повериоци чије је потраживање било обезбеђено продатом имовином у складу са њиховим правом приоритета.

У случају када је стечајни дужник продат као правно лице, разлучни повериоци који су имали различно право на било ком делу имовине стечајног дужника имају право приоритета у деоби средстава остварених продајом према рангу приоритета који су стекли у складу са Законом, а сразмерно процењеном учешћу вредности имовине која је предмет различног права у односу на процењену вредност правног лица.

По исплати цене за непокретност на коју је било стечено различно право, купац ту непокретност стиче без терета и уписани терети па и хипотека се бришу.

Следом реченог, јасно произилази да је за хипотекарне повериоце најнеповољније намирење у поступку намирења по одредбама ЗИП-а. Најнеповољније, јер се код намирења по правилима о вансудском намирењу и код намирења у стечају намирују по исплати трошкова тј. као други по редоследу намирења.

4.) -Престанак хипотеке-

У Закону је прописано да хипотека престаје исписом из регистра непокретности у који је била исписана у складу са Законом.

У члану 48. Закона прописано је да хипотека престаје и кад је извршена судска јавна продаја предмета и да се испис тада врши на основу правноснажне судске одлуке о намирењу хипотекарних поверилаца.

У члану 49. под насловом: „Вансудска продаја и накнадни уговор“ прописано је:

„Хипотека престаје и кад је на основу веродостојне исправе или извршне исправе, у складу са овим Законом предмет хипотеке продат вансудским путем и кад је поверилац намирен или кад је поверилац намирен на основу накнадног уговора у складу са овим Законом.

У случају из става 1. овог члана:

1. испис се врши на захтев купца предмета хипотеке;
2. права доцнијих хипотекарних поверилаца остају резервисана“.

Овако прописана законска норма захтевала је претходно излагање у поднасловима означеним под бројем 1, 2 и 3 образложења правних закључака.

Цитирана законска норма у ставу 2. став 2. Закона је нејасна. Недоречена. Супротна ставу 1. законске норме.

Њено значење се не може јасно одредити. Не може ни применом правила о тумачењу законске норме. Језичким тумачењем се не може одредити шта је то законодавац прописао и желео да пропише овом нормом. Према коме и у односу на кога права доцнијих хипотекарних поверилаца остају резервисана. Како она могу бити резервисана у ситуацији ако из продате цене могу само делимично или пак у целости да се намире само хипотекарни повериоци из извршне вансудске хипотеке иако не постоје новчана средства за намирење доцнијих хипотекарним поверилаца са нижим рангом намирења. То даље подразумева да нема могућности за резервацију средстава и да се она може постићи само непоступањем по ставу 1. тачка 1. ове законске норме. Доследна примена поменуте законске норме посматрана у складу са редоследом намирења прописаног у члану 41. Закона подразумева престанак хипотека и њихово брисање на захтев купца. Никакве резервације средстава за доцније ниже са рангом намирења хипотекарне повериоце нема.

Нема ни у поступцима прописаним по одредбама ЗИП-а и Закона о стечају. Намирењем из цене добијене продајом хипотековане непокретности врши се по утврђеном редоследу намирења а потом се уписане хипотеке исписују из регистра непокретности. То би правило морало да важи и за ситуацију из члана 49. став 2. тачка 2. Закона.

Циљ и дух Закона су у супротности са овом спорном нормом. Она је у потпуности супротна потребама доношења закона, реформи хипотеке и следом тога као што је речено и циљу законодавца. Међутим норма је таква каква је и прописана. За њену примену најбитније је тумачење Републичког геодетског завода који врши упис стварних права у катастар непокретности. Републички геодетски завод спорну законску норму тумачи тако што изражава став по коме

резервисаност права доцнијих хипотекарних поверилаца подразумева њихово право на намирење из хипотековане непокретности на којој су хипотеку стекли после повериоца из извршне вансудске хипотеке. Резиме тог става је да касније уписана хипотека нижа по рангу намирења није престала и да она остаје и даље уписана до намирења доцнијих нижих по рангу хипотекарних поверилаца.

Следом тако израженог правног става Републички геодетски завод одбија као неосноване захтеве купца хипотековане непокретности за испис доцније уписаних хипотека.

Законска недореченост нејасно прописане и супротна циљу Закона спорне норме и њена примена у поступцима уписа стварних права у катастру непокретности, „осоколила” је хипотекарне дужнике, отварањем маневарског простора за бројне злоупотребе.

Злоупотребе учињене од стране пре свега хипотекарног дужника који по заснивању и стицању извршне вансудске хипотеке дозвољава упис друге по рангу хипотеке којим се већ хипотеком обезбеђено потраживање уписано као извршна вансудска хипотека, обезбеђује потраживање другог повериоца на основу уговора или заложне изјаве. Тај други поверилац је најчешће из круга такозваних повезаних лица на које упућује одредба члана 281. став 2. ЗОО (код паулијанске тужбе) и члана 120. став 4. а у вези са чланом 125. Закона о стечају (код побијања правних радњи стечајног дужника).

Тако прописана законска норма обесмислила је циљ и дух Закона у коме је револуционарно прописано право повериоца из извршне вансудске хипотеке на намирење по правилима о вансудском намирењу.

Код таквог стања ствари поверилац из извршне вансудске хипотеке који је намирењем постао њен власник, проведеним намирењем се не намирује. Не намирује зато што му само остаје обавеза намирења касније уписаног хипотекарног повериоца чије новчано потраживање обезбеђено хипотеком по правилу премашује висину његовог потраживања које је било обезбеђено хипотекованом непокретности. Остаје му само обавеза намирења касније уписаног хипотекарног повериоца. Уместо да се бар делимично намири из хипотековане непокретности уколико му је предата у својину у висини њене утврђене противвредности која по правилу не одговара потраживању које је обезбеђено том хипотеком предајом у својину, само добија терет са обавезом намирења каснијем хипотекарном повериоцу. То исто важи и за купца хипотековане непокретности оптерећене извршном вансудском хипотеком јер је купљена непокретност са теретом.

Изнети разлози указују на обесмишљеност и потпуну неделотворност правног института извршне вансудске хипотеке и следом тога опредељују извршне повериоце из ове хипотеке да намирење траже у судском извршном поступку. Одлучују се за тај пут намирења иако је по редоследу намирења неповољнији у односу на намирење прописано у члану 41. Закона. Неповољније због тога што се по члану 41. Закона намирују по намирењу трошкова продаје укључујући и трошкове и хонорар трећих лица а по члану 141. ЗИП-а се намирује по намирењу потраживања из члана 140. ЗИП-а и потраживања прописаних у члану 141. став 1. тачка 1. и 2. ЗИП-а, што подразумева као пети у редоследу намирења.

Међутим и такво намирење је много повољније за ове хипотекарне повериоце.

Одбијање исписа хипотеке је резултирано неделотворношћу правног института вансудског намирења из извршне вансудске хипотеке и тиме

обесмислило законом револуционарно прописано право на вансудско намирење из извршне вансудске хипотеке.

Уочивши проблем повериоци из извршне вансудске хипотеке су поднели иницијативу законодавцу за измену поменуте законске норме у смислу циља и духа Закона. Законодавац до сада није реаговао. Није предузео мере на измени законске норме.

Следом изнетог потпуно је јасно да су повериоци из извршне вансудске хипотеке обесправљени. Обесправљени, иако им је законодавац прописао право на сопствено намирење по правилима о вансудском поступку намирења из извршне вансудске хипотеке, које је обесмишљено прописивањем и применом при упису стварних права из члана 49. став 2. тачка 2. Закона. Вансудским поступком намирења се не постиже сврха намирења а прописано право на то намирење је неделотворно. Код таквог стања ствари овим повериоцима се мора омогућити право на намирење из хипотековане непокретности. Обзиром да се то право не може остварити у поступку вансудског намирења мора им се омогућити правни пут за намирење који је једино могућ. Једино могући правни пут је намирење у судском извршном поступку по правилима прописаних у ЗИП-у. Право на намирење из хипотековане непокретности постоји и остварује се још од настанка хипотеке у римском праву. То право као основно хипотекарно право мора бити омогућено и у нашем правном систему. Уставом гарантовано право на имовину захтева од суда да овим хипотекарним повериоцима омогући намирење у судском извршном поступку. Намирење у судском извршном поступку захтева од суда да извршну вансудску хипотеку сматра извршном исправом из члана 30. став 1. тачка 3. ЗИП-а и да на основу ње одреди, дозволи и проводи намирење их хипотековане непокретности по одредбама ЗИП-а.

Следом изнетог поверилац из извршне вансудске хипотеке има право да бира правни пут намирења из хипотековане непокретности.

Усвојени правни закључак под тачком 3. заснован је на следећем:

У поступцима извршења у којима су предлози за извршење засновани на извршној вансудској хипотеци као извршној исправи у којима су странке у поступку извршења лица из члана 25. Закона о уређењу судова исказана је спорност стварне надлежности. Поједини основни судови сматрају да је за одлучивање и провођења извршења на основу предметне извршне исправе стварно надлежан привредни суд. Супротно томе ставу привредни судови извражавају став по коме је за одлучивање по тим предлозима за извршење стварно надлежан основни суд.

У члану 25. став 2. Закона о уређењу судова прописано је да привредни суд одређује и спроводи извршење на основу веродостојних исправа када се односе на лица из тачке 1. става 1. тог члана, да одређује и спроводи извршење и обезбеђење одлука привредних судова, одлука изабраних судова када су донете у споровима из тачке 1. става 1. тог члана и да одређује и спроводи извршење и обезбеђење на бродовима и ваздухопловима. И ова законска норма је јасна. Не би требало да оставља никакву дилему у њеној примени. Основни судови у решењима у којима се оглашавају стварно ненадлежним за поступање по предлозима за извршење заснованим на предметној извршној исправи, извршну вансудску хипотеку сматрају веродостојном исправом из члана 25. став 2. Закона о уређењу судова. Тако изражени правни став нема упориште у закону.

Веродостојна исправа на основу које се одређује и проводи извршење ради остваривања новчаног потраживања прописана је у члану 36. став 2. ЗИП-а и она је:

1. меница и чек са протестом и повратним рачуном, ако је то потребно за оснивање потраживања;

2. обвезница и друга хартија од вредности издата у серији која имаоцу дају право на исплату номиналне вредности;
3. фактура (рачун);
4. извод из пословних књига за цену комуналних услуга, испоруку воде, топлотне енергије, одношење смећа и сл.услуге;
5. јавна исправа која конституише извршиву новчану обавезу, осим страних јавних исправа;
6. банкарска гаранција;
7. акредитив;
8. оверена изјава извршног дужника која овлашћује извршног повериоца на пренос новчаних средстава.

Фактуром (рачуном) се сматра и обрачун камате.

Очигледно је да се извршна вансудска хипотека не може сматрати веродостојном исправом из поменуте законске норме. Отуда се на основу ње не може заснивати стварна надлежност привредног суда, што даље подразумева да је за одлучивање по предлозима за извршење заснованим на предметној извршној исправи стварно надлежан основни а не привредни суд без обзира на то ко су странке у овим поступцима извршења.

Од доношења Закључака Грађанског одељења Врховног касационог суда донет је нови Закон о извршењу и обезбеђењу који је умногоме решио проблеме везане за судско намирењем, али су проблематичне одредбе остале у Закону о хипотеци, те је већина хипотекарних поверилаца користила Закон о хипотеци за стицање извршне исправе, док је евентуалне поступке намирења спроводила судским путем у складу са одредбама Закона о извршењу и обезбеђењу, и то због потпуне неделотворности вансудског поступка намирења прописаног Законом о хипотеци.

2) Који су жељени циљеви доношења закона?

Циљеви законодавне активности на изради савременог правног оквира о хипотеци:

- Увођење јаснијих правила, елиминисање норми које су биле недоследне и које су се показале непримењивим у пракси, односно које су се показале неефикасним или недореченим
- Достицање вишег степена правне сигурности свих учесника у послу
- Усклађеност са важећим законима, међународним стандардима и најбољом међународном праксом.

Остварењем ових циљева створиће се правни оквир који подстиче уређени део финансијског тржишта чији је један од најзначајнијих инструмената хипотека.

3) Да ли су разматране могућности за решавање проблема без доношења акта?

У току анализе разматрано је неколико релевантних могућности:

- 1) status quo - немењање важећег Закона, и
- 2) доношење измена и допуна Закона о хипотеци којим би се извршила корекција уочених проблема,
- 3) доношење новог Закона.

Током анализе појединачних решења у овом закону, разматрана су у два корака:

- у првом разматрана је потребе за изменама одредби важећег закона,
- у другом, ако су измене биле неопходне, разматране су релевантне опције и утврђивала се најпожељнија са аспекта утврђених критеријума.

Разлог зашто се нисмо определили за нови закон јесте то што би процедуре биле успорене док државни органи сагледају сва нова решења из закона, а степен измена омогућава постизање истог циља са дозвољеним бројем измена и допуна.

Поред наведеног, Удружење банака Србије поднело је иницијативу Народној скуштини за доношење аутентичног тумачења одредаба Закона о хипотеци, по којој никада није поступљено.

4) Зашто је доношење акта најбољи начин за решавање проблема?

Удружење банака Србије поднело је иницијативу Народној скуштини за доношење аутентичног тумачења одредаба Закона о хипотеци, по којој никада није поступљено.

Доношењем овог закона били би решени проблема који су се појавили у пракси, применом важећег Закона и другим законима. Такође се указала потреба за променом постојећег система, као и потреба за регулисањем питања која представљају правну празнину.

5) На кога и како ће највероватније утицати решења у закону?

По својој природи одредбе овог закона имају ефекат на сва домаћа и страна привредна друштва и предузетнике, односно на органе јавне власти, грађане, као и на банке и друге финансијске институције. Предложена решења ће имати непосредан ефекат на:

- *Банке и друге финансијске организације,*
- *грађане,*
- *Привредна друштва*
- *Предузетнике*
- *Државне органе - низ других заинтересованих лица*

6) Какве трошкове ће примена закона изазвати грађанима и привреди, а нарочито малим и средњим предузећима?

Примена овог закона неће изазвати додатне трошкове грађанима и привреди, имајући у виду да је последњим изменама и допунама Закона о јавном бележништву, у складу са Споразумом Адвокатске коморе Србије и Министарства правде, уведен обавезни облик Уговора о хипотеци, односно заложне изјаве, и то: јавнобележнички запис, односно јавнобележнички потврђена (солемнизована) исправа, те се у моменту предлагања овог закона за закључење наведених уговора, таксе већ наплаћују у складу са Јавнобележничком тарифом.

Увођење форме јавнобележничког записа и солемнизоване приватне исправе Законом о јавном бележништву, проузроковало је додатне трошкове и посредно утиче на покупљење кредита обезбеђених хипотеком.

Законска решења из Закона о јавном бележништву утицала су на промену у накнади за успостављања хипотеке за привреду и грађане у односу на износе који су постојали пре 1. септембра 2014. године, те с тим у вези Министарство правде треба да размотри вршење *ex post* анализе финансијских ефеката са прецизном рачуницом и предлозима, уважавајући чињеницу да се уговори о хипотеци и заложне изјаве сада закључују у строжој форми које захтевају активно учешће јавних бележника и доприносе правној сигурности.

Напомињемо да су закључење заложне изјаве и уговора о хипотеци у искључивој надлежности јавних бележника. Имајући у виду чињеницу да члан 134. став 1. Закона о јавном бележништву прописује да јавни бележник има право на награду за свој рад у складу са Јавнобележничком тарифом те да исту утврђује министар правде по прибављеном мишљењу Јавнобележничке коморе (члан 135. ЗоЈБ) постоји могућност да се након предузимања предметне анализе, Јавнобележничка тарифа измени или допуни у виду нових тарифних бројева којима би се накнаде за радње везане за заложну изјаву и уговор о хипотеци уподобиле износима који су објективно прихватљивији за грађане и привреду, а одговарају природи предузете радње. Оваквој анализи, и разматрању није место при разматрању измена и допуна Закона о хипотеци, већ при разматрању Закона о јавном бележништву које је у надлежности Министарства правде.

Уговори о хипотеци, односно заложне изјаве већ се закључују у форми јавнобележничког записа, односно солемнизоване приватне исправе и наплаћују таксе у складу са Јавнобележничком тарифом, те предложене измене, које су само усаглашавање са важећим прописом, неће имати никакав ефекат у смислу повећања или смањења трошкова њиховог закључења.

7) Да ли су позитивне последице доношења закона такве да оправдавају трошкове које ће он створити?

С обзиром на изузетан значај овог закона, позитивни ефекти у сваком случају оправдавају евентуалне трошкове иако обрађивач не процењује да ће таквих трошкова бити, осим трошка форме закључења уговора, који већ постоји, нарочито из разлога што увођењем вишег степена правне сигурности за повериоце и дужнике прописивањем јасних норми, смањује ризик кредитирања, што у нормалним околностима доводи до смањења цене задуживања.

8) Да ли се законом подржава стварање нових привредних субјеката и тржишна конкуренција?

Као посредна последица доношења предложеног закона, могуће је очекивати повећање броја домаћих и страних привредних субјеката на средњи рок услед уређивања овог значајног инструмента финансирања грађана и привреде.

9) Да ли су све заинтересоване стране имале прилике да се изјасне о закону?

Одбор за привреду и финансије Владе, на предлог Министарства финансија, на седници одржаној дана 3. децембра 2014. године, Закључком 05 Број: 011-15489/2014 од 3. децембра 2014. године, одредио је спровођење јавне расправе о Нацрту закона о изменама и допунама Закона о хипотеци као и Програм јавне расправе, сагласно којем је Министарство финансија спровело јавну расправу.

Јавна расправа спроведена је у периоду од 4. до 23. децембра 2014. године. Текст Нацрта закона о изменама и допунама Закона о хипотеци (у даљем тексту: Нацрт закона) био је постављен на сајту Министарства финансија и на порталу е-управе. Јавним позивом за учешће на јавној расправи, позвани су сви грађани као и стручна јавност да примедбе, прелоге и сугестије на текст Нацрта закона, доставе Министарству финансија, Београд, Кнеза Милоша 20, са напоменом: „За јавну расправу о Нацрту закона о изменама и допунама Закона о хипотеци” или електронским путем на е-mail адресу: milena.kovacevic@mfin.gov.rs. и dejan.hadzic@mfin.gov.rs.

У назначеном року, Министарству финансија су електронском поштом достављене примедбе, предлози и сугестије од: Жељка Јововића, др Милана Париводића, Нафтне индустрије Србије, Alpha Banke, Banca Intesa, Societe Generale banke, Raiffeisen banke и USAID BEP.

Након назначеног рока, електронском поштом достављене су примедбе, предлози и сугестије AmCham-а.

Већина примедби, предлога и сугестија се односи на неколико чланова Нацрта закона, а тичу се следећег: да у основном закону остане члан предложен за брисање, који се тиче накнадног уговора (члан 27. постојећег закона), нејасноће и потребе за прецизирањем одредаба чл. 7, 15, 41, 44, постојећег закона, односно новог члана 20а.

Одређен број пристиглих примедби, предлога и сугестија се односио на одредбе постојећег Закона о хипотеци које нису предмет Нацрта закона, док један број сугестија представља правнотехничку редакцију текста.

Радна група за израду Нацрта закона размотрила је све пристигле примедбе, предлоге и сугестије, и у коначан текст Нацрта закона, укључила већину пристиглих сугестија т.ј. све оне које су у складу са циљевима доношења закона, имајући у виду ограниченост броја чланова који могу да се мењају у складу са Јединственим методолошким правилима за израду прописа.

10) Које ће се мере током примене закона предузети да би се постигло оно што се законом предвиђа?

Предложеним законом није предвиђено доношење подзаконских и других спроведбених аката, а анализа спровођења закона, спроводиће се у сарадњи са заинтересованим корисницима закона како на страни поверилаца и њихових удружења као и путем прописаних механизма за заштиту права корисника финансијских услуга.

ОБРАЗАЦ ИЗЈАВЕ О УСКЛАЂЕНОСТИ ПРОПИСА СА ПРОПИСИМА ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ

1. Орган државне управе, односно други овлашћени предлагач прописа

Предлагач: ВЛАДА

Обрађивач: МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА

2. Назив прописа

Предлог закона о изменама и допунама Закона о хипотеци
Draft Law on Amending the Mortgage Law

3. Усклађеност прописа с одредбама Споразума о стабилизацији и придруживању између Европских заједница и њихових држава чланица, са једне стране, и Републике Србије са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Споразум), односно с одредбама Прелазног споразума о трговини и трговинским питањима између Европске заједнице, са једне стране, и Републике Србије, са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Прелазни споразум):

а) Одредба Споразума и Прелазног споразума која се односе на нормативну саржину прописа,

-

б) Прелазни рок за усклађивање законодавства према одредбама Споразума и Прелазног споразума,

-

в) Оцена испуњености обавезе које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума,

-

г) Разлози за делимично испуњавање, односно неиспуњавање обавеза које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума,

-

д) Веза са Националним програмом за усвајање правних тековина Европске уније.

-

4. Усклађеност прописа са прописима Европске уније:

а) Навођење одредби примарних извора права Европске уније и оцене усклађености са њима,

-

б) Навођење секундарних извора права Европске уније и оцене усклађености са њима,

-

в) Навођење осталих извора права Европске уније и усклађеност са њима,

-

г) Разлози за делимичну усклађеност, односно неусклађеност,

-

д) Рок у којем је предвиђено постизање потпуне усклађености прописа са прописима Европске уније.

-

5. Уколико не постоје одговарајуће надлежности Европске уније у материји коју регулише пропис, и/или не постоје одговарајући секундарни извори права Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност, потребно је образложити ту чињеницу. У овом случају, није потребно попуњавати Табелу усклађености прописа. Табелу усклађености није потребно попуњавати и уколико се домаћим прописом не врши пренос одредби секундарног извора права Европске уније већ се искључиво врши примена или спровођење неког захтева који произилази из одредбе секундарног извора права (нпр. Предлогом одлуке о изради стратешке процене утицаја биће спроведена обавеза из члана 4. Директиве 2001/42/ЕЗ, али се не врши и пренос те одредбе директиве).

-

6. Да ли су претходно наведени извори права Европске уније преведени на српски језик?

-

7. Да ли је пропис преведен на неки службени језик Европске уније?

-

8. Учешће консултаната у изради прописа и њихово мишљење о усклађености

-