

ZAKON

O IZMENAMA ZAKONA O HIPOTECI

Član 1.

U Zakonu o hipoteci („Službeni glasnik RS”, br. 115/05, 60/15 i 63/15 – US), u članu 7. stav 4. reč: „pravnosnažnosti” zamenjuje se rečju: „konačnosti”.

Član 2.

U članu 31. stav 5. tačka 1) reč: „pravnosnažno” zamenjuje se rečju: „konačno”.

U stavu 9. reči: „i protiv njega nije dozvoljena tužba ili pravni lek” brišu se.

Član 3.

U članu 34. stav 1. reč: „pravnosnažnosti” zamenjuje se rečju: „konačnosti”.

U stavu 3. reč: „pravnosnažnosti” zamenjuje se rečju: „konačnosti”.

U stavu 6. reč: „pravnosnažnosti” zamenjuje se rečju: „konačnosti”.

Član 4.

U članu 35. stav 2. reč: „pravnosnažnosti” zamenjuje se rečju: „konačnosti”.

Član 5.

U članu 36. stav 1. reč: „pravnosnažnog” zamenjuje se rečju: „konačnog”.

Član 6.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

O B R A Z L O Ž E N J E

I. Ustavni osnov

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u članu 97. stav 1. tačka 7. Ustava Republike Srbije, kojim se utvrđuje da Republika Srbija između ostalog, uređuje i obezbeđuje svojinske i obligacione odnose i zaštitu svih oblika svojine.

II. Razlozi za donošenje

Pripremi ovog zakona se pristupilo imajući u vidu da je 17. jula 2015. godine u „Službenom glasniku RS”, broj 63/15 objavljena odluka Ustavnog suda broj IUz-799/2012 kojom je utvrđeno da odredba člana 31. stav 7. Zakona o hipoteci („Službeni glasnik RS”, broj 115/05) u delu koji glasi: „i protiv njega nije dozvoljena tužba ili pravni lek” nije u saglasnosti sa Ustavom.

Kako bi se očuvala efikasnost vansudskog postupka prodaje, što je navedeno i u obrazloženju odluke Ustavnog suda, predloženim izmenama se omogućava da poverilac pravo prodaje stiče sa danom konačnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje. Na taj način se postiže usklađenost sa drugim propisima koji regulišu postupanje nadležnih službi za katastar nepokretnosti i koje konačno rešavanje po podnetom zahtevu predviđaju kao dovoljan razlog za odlučivanje po naknadno podnetim zahtevima.

Predložene izmene predstavljaju način za sprovođenje ciljeva utvrđenih Strategijom za rešavanje problematičnih kredita koju je usvojila Vlada Republike Srbije, posebno u delu koji se odnosi na unapređenje vansudskog postupka prodaje, ali se omogućava i dodatna zaštita za stranke koje smatraju da prvostepeni i drugostepeni organ uprave nisu pravilno postupili u postupku donošenja pojedinačnog upravnog akta.

III. Objašnjenje osnovnih pravnih instituta i pojedinačnih rešenja

U članu 1. predviđeno je da se u članu 7. stav. 4 reč: „pravnosnažnosti” zamenjuje rečju „konačnosti”.

U članu 2. predviđeno je da u članu 31. stav. 5. tačka 1. reč: „pravnosnažnosti” zamenjuje rečju „konačnosti”, a u stavu 9. reči: „i protiv njega nije dozvoljena tužba ili pravni lek” se brišu.

U članu 3. predviđeno je da se u članu 34. st. 1, 3. i 6. reč: „pravnosnažnosti” zamenjuje rečju „konačnosti”.

U članu 4. predviđeno da se u članu 35. stav. 2 reč: „pravnosnažnosti” zamenjuje rečju „konačnosti”.

U članu 5. predviđeno da se u članu 36. stav. 1 reč: „pravnosnažnog” zamenjuje rečju „konačnog”.

Član 6. uređuje stupanje na snagu zakona.

IV. Finansijska sredstva potrebna za sprovođenje ovog zakona

Za sprovođenje ovog zakona nisu potrebna finansijska sredstva iz budžeta.

V. Razlozi za donošenja zakona po hitnom postupku

Predlaže se da se ovaj zakon donose po hitnom postupku, u skladu sa odredbama člana 167. Poslovnika Narodne skupštine („Službeni glasnik RS”, broj 20/12-prečišćen tekst), budući da se njegovim donošenjem po hitnom postupku omogućava usklađivanje sa odlukom Ustavnog suda i sprečava nastupanje štetnih posledica po rad državnih organa i organizacija i ostvarivanje prava građana.

VI. Pregled odredbi čija se izmena i dopuna predlaže

Član 7.

Svako potraživanje, uključujući i buduće ili uslovno potraživanje, kao i potraživanje izraženo u stranoj valuti, može da bude obezbeđeno hipotekom.

Potraživanje iz stava 1. ovog člana obuhvata glavno potraživanje, kamatu i troškove naplate.

Ako kamata nije upisana u registar nepokretnosti, hipoteka obuhvata samo zakonsku kamatu od trenutka docnje, određenu u skladu sa propisima kojima se uređuju obligacioni odnosi i zatezna kamata, ali ne i u slučaju kada se ugovorena kamatna stopa primenjuje kao zatezna i posle padanja dužnika u docnju.

Tekuće kamate, kao i trogodišnje zaostale kamate, računajući od dana donošenja rešenja o izvršenju, odnosno od ~~pravosnažnosti~~ KONAČNOSTI rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje u postupku vansudskog namirenja, imaju isti red prvenstva kao i glavnica.

Deo potraživanja koji nije obezbeđen hipotekom može da se naplati samo iz ostale dužnikove imovine.

Član 31.

Po isteku roka iz člana 30. stav 1. ovog zakona, hipotekarni poverilac će poslati registru nepokretnosti zahtev da se izvrši zabeležba hipotekarne prodaje u njegovu korist, zajedno sa:

- 1) kopijom opomene o prodaji nepokretnosti;
- 2) kopijom ugovora o hipoteci;
- 3) izjavom da dužnik do tog dana nije ispunio dug;
- 4) dokazima da su prva opomena i opomena o prodaji poslate dužniku i vlasniku nepokretnosti i ostalim hipotekarnim poveriocima.

Registar nepokretnosti će, u roku od sedam dana od dana prijema zahteva za zabeležbu, izvršiti zabeležbu hipotekarne prodaje u korist hipotekarnog poverioca i dostaviti rešenje o zabeležbi hipotekarne prodaje

hipotekarnom poveriocu, dužniku i vlasniku nepokretnosti, kao i ostalim hipotekarnim poveriocima čije je potraživanje obezbeđeno hipotekom na predmetnoj nepokretnosti.

Zahtev za upis zabeležbe hipotekarne prodaje može podneti svaki hipotekarni poverilac, bez obzira na red prvenstva.

Ako je pre podnošenja zahteva za zabeležbu hipotekarne prodaje primio više zahteva za upis prava na istoj nepokretnosti, u smislu zakona kojim se uređuje upis prava na nepokretnostima, registar nepokretnosti će odlučiti o svim zahtevima po redosledu prijema u roku iz stava 2. ovog člana.

Zabeležba hipotekarne prodaje i rešenje hipotekarne prodaje sadrži:

1) izričito ovlašćenje da hipotekarni poverilac, kada rešenje postane pravosnažno KONAČNO, ali ne pre isteka roka od 30 dana od dana izdavanja rešenja, može u svojstvu zakonskog zastupnika vlasnika hipotekovane nepokretnosti, istu prodati, u skladu sa odredbama ovog zakona;

2) zabranu otuđenja i bilo koje vrste pravnog raspolaganja hipotekovanom nepokretnosti od strane vlasnika.

Vlasnik, dužnik i poverilac koji je podneo zahtev za donošenje rešenja o hipotekarnoj prodaji, imaju pravo žalbe nadležnom organu na rešenje o zabeležbi hipotekarne prodaje u roku od 15 dana od dana prijema rešenja.

Nadležni organ mora doneti drugostepeno rešenje u roku od 15 dana od dana podnošenja žalbe.

Žalba će biti uvažena ako dužnik ili vlasnik hipotekovane nepokretnosti, uz žalbu dostavi pismene dokaze da:

- 1) potraživanje ne postoji;
- 2) hipoteka ne postoji;
- 3) potraživanje nije dospelo za naplatu; ili
- 4) je dug isplaćen.

Drugostepeno rešenje iz stava 8. ovog člana, konačno je i izvršno i protiv njega nije dozvoljena tužba ili pravni lek.

Akt o otuđenju, odnosno drugom pravnom raspolaganju hipotekovanom nepokretnosti suprotno zabrani iz stava 5. tačka 2) ovog člana, ništav je.

Član 34.

Ako dužnik ne isplati dug do dana ~~pravosnažnosti~~ KONAČNOSTI rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje, a od dana izdavanja tog rešenja prođe rok od 30 dana, poverilac na osnovu rešenja može pristupiti prodaji hipotekovane nepokretnosti putem aukcije ili neposredne pogodbe.

Izbor jednog načina prodaje ne isključuje mogućnost primene drugog načina prodaje.

Nakon ~~pravosnažnosti~~ KONAČNOSTI rešenja o zabeležbi rešenja hipotekarne prodaje, a pre pristupanja aukcijskoj prodaji, poverilac je dužan da izvrši procenu tržišne vrednosti nepokretnosti angažovanjem ovlašćenog sudskog veštaka, odnosno drugog lica ovlašćenog zakonom za obavljanje poslova procene (u daljem tekstu: procenjena vrednost).

Prodaja neposrednom pogodbom do momenta oglašavanja aukcijske prodaje moguća je po ceni koja ne može biti niža od 90% od procenjene vrednosti iz stava 3. ovog člana.

U slučaju da nepokretnost na prvoj javnoj aukciji ostane neprodana, poverilac može nastaviti prodaju neposrednom pogodbom, ali po ceni koja nije niža od 60% od procenjene vrednosti, ili zakazati drugu aukcijsku prodaju koja se mora održati najkasnije u roku od 120 dana od dana okončanja neuspešne aukcije.

Ako u roku od 18 meseci od dana ~~pravosnažnosti~~ KONAČNOSTI rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje, hipotekovana nepokretnost ostane neprodana u vansudskom postupku namirenja, registar nepokretnosti će doneti rešenje o brisanju zabeležbe po službenoj dužnosti.

Istovremeno sa donošenjem rešenja iz stava 6. ovog člana, registar nepokretnosti će upisati zabeležbu zabrane vansudske prodaje hipotekovane nepokretnosti od strane hipotekarnog poverioca u čiju korist je bila upisana zabeležba hipotekarne prodaje, koji se od tog momenta može namiriti isključivo u postupku sudske prodaje.

Član 35.

Poverilac može sam organizovati aukcijsku prodaju nepokretnosti ili je može poveriti licu koje se time profesionalno bavi.

Poverilac je dužan da održi prvu aukcijsku prodaju u roku od šest meseci od dana ~~pravosnažnosti~~ KONAČNOSTI rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje.

Oglas o održavanju aukcijske prodaje mora biti na vidan način objavljen u visokotiražnom dnevnom listu koji se prodaje na celoj teritoriji republike srbije i najmanje u jednom dnevnom listu koji se prodaje u regionu u

kome se nalazi hipotekovana nepokretnost i to najmanje 30 dana pre zakazane prodaje.

Javni oglas sadrži:

- 1) opis nepokretnosti;
- 2) ime i prezime, odnosno naziv poverioca;
- 3) podatke kako kontaktirati poverioca;
- 4) početnu cenu na aukciji;
- 5) vreme i mesto aukcije;
- 6) druge informacije za koje poverilac smatra da su od značaja.

Poverilac će istovremeno poslati dužniku, vlasniku nepokretnosti, odnosno trećim licima koja imaju prava na hipotekovanoj nepokretnosti obaveštenje o oglasu koje sadrži:

- 1) sve elemente oglasa;
- 2) izjavu u kom roku se može isplatiti celokupan dug da bi se izbegla prodaja.

Početna cena na aukciji ne može biti niža od 75% procenjene vrednosti.

Ako prva aukcija ne uspe, početna cena na drugoj aukciji ne može biti niža od od 60% od procenjene vrednosti.

Poverilac može dati sopstvenu ponudu na aukciji.

Član 36.

Poverilac, na osnovu pravosnažnog KONAČNOG rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje, a po isteku roka od 30 dana od dana izdavanja rešenja, može kao zakonski zastupnik vlasnika hipotekovane nepokretnosti, prodati nepokretnost neposrednom pogodbom, po ceni iz člana 34. st. 4. i 5. ovog zakona.

Poverilac i hipotekarni dužnik, odnosno vlasnik hipotekovane nepokretnosti, kada to nije isto lice se tokom celog postupka vansudske prodaje mogu sporazumeti o prodaji neposrednom pogodbom i uslovima takve prodaje u skladu sa članom 34. st. 4. i 5. ovog zakona.

Poverilac može prodavati nepokretnost samostalno ili uz angažovanje lica koja se bave prometom nepokretnosti, u skladu sa zakonom.

Ako se prodaja vrši preko lica iz stava 3. ovog člana, uobičajena provizija može biti uključena u prodajnu cenu.

Najkasnije u roku od 15 dana pre zaključenja ugovora o prodaji nepokretnosti, poverilac će o prodaji obavestiti dužnika, vlasnika nepokretnosti i lica koja imaju druga prava na nepokretnosti, obaveštenjem koje sadrži:

- 1) iznos celokupnog potraživanja;
- 2) procenjenu vrednost nepokretnosti;
- 3) bitne elemente ugovora o prodaji nepokretnosti;

- 4) datum za kada se predviđa zaljučenje ugovora o kupoprodaji;
- 5) način na koji će se sredstva dobijena od prodaje raspodeliti;
- 6) datum kada nepokretnost mora biti iseljena i ispražnjena;
- 7) izjavu u kom roku može da se ispuni celokupna obaveza, da bi se izbegla prodaja nepokretnosti;
- 8) izjavu u kojoj se omogućava da bilo koje lice može da isplati veću kupoprodajnu cenu od cene predviđene ugovorom o neposrednoj pogodbi do isteka datuma iz tačke 4) ovog stava.

VII. Ocena, sa obrazloženjem, da uz Predlog zakona o izmenama Zakona o hipoteci, ne treba da se priloži Analiza efekata zakona

Uz Predlog zakona o izmenama Zakona o hipoteci, ne treba priložiti Analizu efekata zakona, imajući u vidu da Predlog zakona o izmenama Zakona o hipoteci predstavlja usklađivanje Zakona o hipoteci sa Odlukom Ustavnog suda kojom je utvrđeno da odredba člana 31. stav 7. Zakona o hipoteci („Službenom glasniku RS”, broj 115/05) u delu koji glasi: „i protiv njega nije dozvoljena tužba ili pravni lek” nije u saglasnosti sa Ustavom i kako bi se očuvala efikasnost vanskudskog postupka prodaje, što je navedeno i u obrazloženju odluke Ustavnog suda.

Predloženim izmenama se omogućava da poverilac pravo prodaje stiče sa danom konačnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje. Na taj način se postiže usklađenost sa drugim propisima koji regulišu postupanje nadležnih službi za katastar nepokretnosti i koje konačno rešavanje po podnetom zahtevu predviđaju kao dovoljan razlog za odlučivanje po naknadno podnetim zahtevima.

Imajući u vidu da se Predlogom zakona povećava pravna sigurnost, predložene izmene Zakona o hipoteci će imati pozitivne efekte na sve subjekte uključene u postupak vanskudske prodaje hipotekovane nepokretnosti.

OBRAZAC IZJAVE O USKLAĐENOSTI PROPISA SA PROPISIMA EVROPSKE UNIJE

1. Organ državne uprave, odnosno drugi ovlašćeni predlagač propisa

Predlagač: VLADA

Obrađivač: MINISTARSTVO FINANSIJA

2. Naziv propisa

Predlog zakona o izmenama Zakona o hipoteci

Draft Law on Amending the Mortgage Law

3. Usklađenost propisa s odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane, i Republike Srbije sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Sporazum), odnosno s odredbama Prelaznog sporazuma o trgovini i trgovinskim pitanjima između Evropske zajednice, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Prelazni sporazum):

a) Odredba Sporazuma i Prelaznog sporazuma koja se odnose na normativnu saržinu propisa,

-

b) Prelazni rok za usklađivanje zakonodavstva prema odredbama Sporazuma i Prelaznog sporazuma,

-

v) Ocena ispunjenosti obaveze koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma,

-

g) Razlozi za delimično ispunjavanje, odnosno neispunjavanje obaveza koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma,

-

d) Veza sa Nacionalnim programom za usvajanje pravnih tekovina Evropske unije.

-

4. Usklađenost propisa sa propisima Evropske unije:

a) Navođenje odredbi primarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima,

-

b) Navođenje sekundarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima,

-

v) Navođenje ostalih izvora prava Evropske unije i usklađenost sa njima,

-

g) Razlozi za delimičnu usklađenost, odnosno neusklađenost,

d) Rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti propisa sa propisima Evropske unije.

-

5. Ukoliko ne postoje odgovarajuće nadležnosti Evropske unije u materiji koju reguliše propis, i/ili ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost, potrebno je obrazložiti tu činjenicu. U ovom slučaju, nije potrebno popunjavati Tabelu usklađenosti propisa. Tabelu usklađenosti nije potrebno popunjavati i ukoliko se domaćim propisom ne vrši prenos odredbi sekundarnog izvora prava Evropske unije već se isključivo vrši primena ili sprovođenje nekog zahteva koji proizilazi iz odredbe sekundarnog izvora prava (npr. Predlogom odluke o izradi strateške procene uticaja biće sprovedena obaveza iz člana 4. Direktive 2001/42/EZ, ali se ne vrši i prenos te odredbe direktive).

-

6. Da li su prethodno navedeni izvori prava Evropske unije prevedeni na srpski jezik?

-

7. Da li je propis preveden na neki službeni jezik Evropske unije?

-

8. Učešće konsultanata u izradi propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti