

# ZAKON

## O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O HIPOTECI

### Član 1.

U Zakonu o hipoteci („Službeni glasnik RS”, broj 115/05), u članu 1. posle reči: „obezbeđenja” dodaju se reči: „i naplate”, a zapeta ispred reči i reči: „i osniva centralna evidencija hipoteka” brišu se.

### Član 2.

U članu 7. posle stava 2. dodaje se novi stav 3. i stav 4, koji glase:

„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 pravnosnažnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje u postupku vansudskog namirenja, imaju isti red prvenstva kao i glavnica.”

Dosadašnji stav 3. postaje stav 5.

### Član 3.

U članu 9. stav 1. menja se i glasi:

„Ugovor o hipoteci je ugovor između vlasnika nepokretnosti i poverioca kojim se vlasnik nepokretnosti obavezuje da u korist poverioca zasnuje hipoteku radi namirenja obezbeđenog potraživanja na način propisan zakonom.”

### Član 4.

U članu 10. stav 1. menja se i glasi:

„Ugovor o hipoteci zaključuje se u obliku javnobeležničkog zapisa ili javnobeležnički potvrđene (solemnizovane) isprave.”

### Član 5.

U članu 12. tačka 2) briše se.

Tačka 4) menja se i glasi:

„4) podatke o hipotekovanoj nepokretnosti, odnosno nepokretnostima, uključujući i podatke kojim se dokazuje svojina nad njima, odnosno postojanje drugog prava iz člana 3. ovog zakona;”.

Dodaje se stav 2, koji glasi:

„Bezuslovna izjava vlasnika (zalagodavca) da pristaje da poverilac upiše hipoteku na njegovoj nepokretnosti (*clausula intabulandi*), može biti sadržana u ugovoru o hipoteci, odnosno u posebnoj ispravi, i to formi iz člana 10. stav 1, odnosno člana 15. stav 1. ovog zakona, u kojoj je zaključen i ugovor o hipoteci.”

## **Član 6.**

Član 14. menja se i glasi:

„Član 14.

Jednostrana hipoteka nastaje na osnovu izjave volje vlasnika nepokretnosti - založne izjave.

Založna izjava iz stava 1. ovog člana je isprava sačinjena od strane vlasnika nepokretnosti, kojom se on jednostrano obavezuje da u korist poverioca zasnjuje hipoteku radi namirenja obezbeđenog potraživanja na način propisan zakonom.

Založna izjava o zasnivanju jednostrane hipoteke po formi i sadržini odgovara ugovoru o hipoteci.

Upis jednostrane hipoteke na osnovu založne izjave vrši se na zahtev poverioca.”

## **Član 7.**

U članu 15. stav 1. menja se i glasi:

„Ugovor o hipoteci, odnosno založna izjava o jednostranoj hipoteci, sačinjena u skladu sa ovim zakonom je, u smislu ovog zakona i zakona kojim se uređuje izvršenje i obezbeđenje, izvršna isprava, ako je zaključena ili data u formi javnobeležničkog zapisa, pod uslovom da sadrži i odredbe iz stava 3. ovog člana.”

U stavu 3. u uvodnoj rečenici posle reči: „založna izjava” dodaju se reči: „o zasnivanju jednostrane hipoteke”.

U stavu 3. tačka 1) reči: „poverilac može da” brišu se.

Tačka 4) briše se.

Stav 4. menja se i glasi:

„Ugovor o hipoteci, odnosno založna izjava o jednostranoj hipoteci koja nije u formi iz stava 1. ovog člana i koji ne sadrže elemente iz stava 3. ovog člana, nemaju snagu izvršne isprave.”

## **Član 8.**

U članu 17. stav 1. posle reči: „Vlasnik” dodaju se reči: „hipotekovane nepokretnosti”.

U stavu 4. posle tačke dodaju se reči: „Pravo pristupa nepokretnosti ne može biti korišćeno u periodu od 22:00 do 07:00 časova, kao ni u vreme državnih praznika, predviđenih zakonom.”

Stav 6. briše se.

## **Član 9.**

Član 18. menja se i glasi:

„Član 18.

Poverilac ima pravo da zahteva da mu dužnik pruži dodatno obezbeđenje sličnog stepena sigurnosti ako je zbog ponašanja, odnosno radnji vlasnika, odnosno neposrednog držaoca, vrednost predmeta hipoteke smanjena.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, ako dužnik ne pruži dodatno obezbeđenje, poverilac ima pravo da zahteva naplatu celog potraživanja iz vrednosti nepokretnosti bez odlaganja, u skladu sa ovim zakonom.

Smanjenje vrednosti predmeta hipoteke utvrđuje sud u vanparničnom postupku, predviđenom za obezbeđenje dokaza, na zahtev poverioca.”

#### **Član 10.**

U članu 20. stav 3. tačka 1) menja se i glasi:

„1) zaključuje se u formi propisanoj članom 10. stav 1. ovog zakona;”.

Tačka 3) menja se i glasi:

„3) proizvodi pravno dejstvo prema trećim licima od dana upisa u registar nepokretnosti.”

#### **Član 11.**

Posle člana 20. dodaju se naziv člana 20a i član 20a, koji glase:

„Određivanje trećeg lica

##### **Član 20a**

Hipotekarni poverilac ili više njih mogu, u pismenoj formi sa overenim potpisima, odrediti treće lice ili jednog od njih da preuzima pravne radnje radi zaštite i namirenja potraživanja obezbeđenog hipotekom.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, treće lice postupa u ime i za račun hipotekarnog poverioca, ili više njih, u odnosu na hipotekarnog dužnika, odnosno vlasnika hipotekovane nepokretnosti, kada to nije isto lice, kao i prema svim trećim licima koja su neposredni držaoci hipotekovane nepokretnosti.

U registar nepokretnosti, upisaće se ime trećeg lica iz stava 1. ovog člana, s tim da hipotekarni poverilac ili više njih mogu uvek tražiti da se upišu u registar nepokretnosti, odnosno da zamene treće lice.”

#### **Član 12.**

U članu 21. stav 2. tačka 1) menja se i glasi:

„1) zaključuje se u istoj formi u kojoj je zaključen ugovor o hipoteci, u skladu sa članom 10. stav 1, odnosno članom 15. stav 1. ovog zakona;”.

Dodaje se stav 3, koji glasi:

„Izjava iz stava 2. tačka 2) ovog člana, može biti sadržana u ugovoru iz stava 1. ovog člana, odnosno u posebnoj ispravi, i to u formi u skladu sa članom 10. stav 1, odnosno članom 15. stav 1. ovog zakona.”

#### **Član 13.**

U članu 24. stav 3. reči: „verodostojne isprave ili” brišu se.

#### **Član 14.**

U članu 27. stav 1. reči: „pismenoj formi, sa potpisima overenim u sudu, odnosno od strane drugog zakonom ovlašćenog organa” zamenjuju se rečima: „formi predviđenoj članom 10. stav 1. ovog zakona”.

Dodaje se stav 3, koji glasi:

„Naknadni ugovor iz stava 1. ovog člana je moguće zaključiti samo u slučaju da na predmetu hipoteke postoji jedan upisani hipotekarni poverilac.”

#### **Član 15.**

U članu 29. stav 1. reči: „verodostojne isprave ili” brišu se.

U stavu 2. tač. 5) i 6) menjaju se i glase:

„5) upozorenje da će poverilac, ako dužnik ne preduzme radnje određene u skladu sa tačkom 3) ovog stava i ne isplati dug, pokrenuti postupak prodaje hipotekovane nepokretnosti radi naplate potraživanja iz vrednosti dobijene prodajom, te da će dužnik, odnosno vlasnik nepokretnosti izgubiti svojinu, odnosno državinu na nepokretnosti;

6) ime i neophodne podatke o predstavniku poverioca (kontakt podatke) kome se dužnik može obratiti za dobijanje više informacija;”.

#### **Član 16.**

U članu 30. u uvodnoj rečenici posle reči: „nepokretnosti” dodaju se reči: „i ostalim hipotekarnim poveriocima”.

U tački 9) posle reči: „poverioca” dodaju se reči: „(kontakt podatke)”.

#### **Član 17.**

Član 31. menja se i glasi:

##### **„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, 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 pravnosnažno, 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 18.**

Naziv člana 34. i član 34. menjaju se i glase:

„Pravo prodaje

Član 34.

Ako dužnik ne isplati dug do dana pravosnažnosti 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 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 ne nižoj 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 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 19.**

U članu 35. posle stava 1. dodaje se novi stav 2, koji glasi:

„Poverilac je dužan da održi prvu aukcijsku prodaju u roku od šest meseci od dana pravnosnažnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje.”

Dosadašnji stav 2. koji postaje stav 3. menja se i glasi:

„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.”

Dosadašnji st. 3 - 6. postaju st. 4 - 7.

Dosadašnji stav 7. briše se.

#### **Član 20.**

Član 36. menja se i glasi:

##### **„Član 36.**

Poverilac, na osnovu pravnosnažnog 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.”

#### **Član 21.**

U članu 37. stav 1. posle reči: „bez odlaganja” dodaju se zapeta i reči: „u skladu sa Zakonom o policiji,”.

#### **Član 22.**

U članu 39. stav 3. posle reči: „sva” dodaju se reči: „zakonom definisana”.

#### **Član 23.**

U članu 40. reči: „nastajanja hipoteke, računajući od momenta prve upisane hipoteke” zamenjuju se rečima: „nastanka hipoteke, računajući od prijema zahteva za upis prve hipoteke”.

#### **Član 24.**

Član 41. menja se i glasi:

#### **„Član 41.**

Hipotekarni poverilac koji sprovodi prodaju hipotekovane nepokretnosti će u ugovor o njenoj prodaji, pored kupoprodajne cene, uneti i odredbu, odnosno prilog ugovoru kojim se utvrđuje raspodela sredstava dobijenih od prodaje, po sledećem redosledu:

- 1) troškovi prodaje, uključujući troškove i honorare trećih lica;
- 2) potraživanja hipotekarnih poverilaca prema redosledu upisa iz člana 40. ovog zakona;
- 3) iznos koji preostane od sredstava ostvarenih prodajom, a nakon namirenja hipotekarnih poverilaca, pripada dužniku, odnosno vlasniku hipotekovane nepokretnosti, kada to nije isto lice.

U ugovor iz stava 1. ovog člana, obavezno se unosi instrukcija u pogledu načina plaćanja kupoprodajne cene na poverenički ili drugi podoban račun (escrow račun, namenski račun, javnobeležnički račun i sl.) koji ne podleže prinudnoj naplati, sa koga će lica iz stava 1. ovog člana biti namirena prema utvrđenoj raspodeli.

Poverilac će dužniku, odnosno vlasniku hipotekovane nepokretnosti, ostalim hipotekarnim poveriocima, svim trećim licima koja imaju prava na nepokretnosti, kao i banci kod koje je otvoren račun iz stava 2. ovog člana, u roku od sedam dana od dana zaključenja ugovora iz stava 1. ovog člana, dostaviti po kopiju ugovora, na osnovu kojeg će povlačiti pripadajuća sredstva sa računa iz stava 2. ovog člana bez naknadne saglasnosti ostalih lica obuhvaćenih raspodelom, što je banka kod koje je otvoren račun dužna da dozvoli, bez prava da zahteva dodatna dokumenta, osim dokumenata kojima se dokazuje svojstvo lica iz ovog člana koje je obuhvaćeno raspodelom.

Lica iz stava 1. ovog člana snose troškove otvaranja i vođenja računa iz stava 2. ovog člana, srazmerno iznosima predviđenih raspodelom u odnosu na postignutu kupoprodajnu cenu.

Način raspodele sredstava ostvarenih prodajom hipotekovane nepokretnosti predviđen ovim članom, shodno se primenjuje i na raspodelu sredstava ostvarenih prodajom neposrednom pogodbom, u skladu sa ovim zakonom.”

### **Član 25.**

U članu 44. st. 1, 2. i 3. menjaju se i glase:

„Ispis hipoteke vrši se na zahtev vlasnika, odnosno kupca hipotekovane nepokretnosti u postupku vansudske prodaje radi namirenja hipotekarnog potraživanja.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana podnosi se:

- 1) pismena izjava hipotekarnog poverioca da pristaje na ispis hipoteke, ili
- 2) pravnosnažna sudska odluka kojom se utvrđuje da je potraživanje hipotekarnog poverioca prestalo, ili
- 3) ugovor o kupoprodaji hipotekovane nepokretnosti zaključen po okončanju postupka vansudske prodaje kojom sa namiruje potraživanje hipotekarnog poverioca, ugovor o prodaji neposrednom pogodbom (oba zajedno sa dokazom o uplati kupoprodajne cene), odnosno naknadni ugovor.

Poverilac je dužan da dozvoli brisanje hipoteke ukoliko mu je potraživanje u celosti isplaćeno, odnosno ako su ispunjeni uslovi predviđeni ovim zakonom.”

Dodaje se stav 5, koji glasi:

„U slučaju postojanja više hipotekarnih poverilaca, ako se iz vrednosti nepokretnosti prodate vansudskom prodajom namiri samo deo hipotekarnih poverilaca, nadležni registar nepokretnosti je dužan da na osnovu zahteva i priloženog dokumenta iz stava 2. ovog člana, izvrši brisanje svih upisanih hipoteka na predmetnoj nepokretnosti.”

### **Član 26.**

Naziv člana 49. i član 49. menjaju se i glase:

„Vansudska prodaja

### **Član 49.**

Hipoteka prestaje i kad je, na osnovu izvršne isprave, u skladu sa ovim zakonom, predmet hipoteke prodat vansudskim putem, kad je poverilac namiren na osnovu ugovora o prodaji neposrednom pogodbom ili na osnovu naknadnog ugovora, u skladu sa ovim zakonom.

U slučaju iz stava 1. ovog člana:

1) ispis se vrši na zahtev kupca predmeta hipoteke, hipotekarnog poverioca, hipotekarnog dužnika ili vlasnika hipotekovane nepokretnosti, kada to nije isto lice, na osnovu naknadnog ugovora, kupoprodajnog ugovora, odnosno ugovora o prodaji neposrednom pogodbom i dokazom o isplaćenoj kupoprodajnoj ceni;

2) sve upisane hipoteke, kao i drugi tereti (upisani u registar posle hipoteke radi čijeg namirenja je izvršena prodaja, odnosno zaključen naknadni ugovor) prestaju po sili zakona i nadležni registar nepokretnosti vrši brisanje po službenoj dužnosti, bez obzira da li je potraživanje namireno u celosti, delimično ili je ostalo nenamireno.

Izuzetno od stava 2. tačka 1) ovog člana, u slučaju zaključenja naknadnog ugovora, ne postoji mogućnost dostavljanja dokaza o isplaćenoj kupoprodajnoj ceni.”

### **Član 27.**

Član 51. menja se i glasi:



**„Član 51.**

Hipoteka prestaje i na osnovu jednostrane pismene izjave volje hipotekarnog poverioca, datoj u formi iz člana 10. stav 1. ovog zakona, na njegov zahtev, odnosno na zahtev vlasnika hipotekovane nepokretnosti koji sadrži u prilogu izjavu poverioca.”

**Član 28.**

Deo šesti: „CENTRALNA EVIDENCIJA HIPOTEKA”, nazivi čl. 57, 58, 59, 60, 61. i 62. i čl. 57, 58, 59, 60, 61. i 62. brišu se.

**Član 29.**

Na području osnovnog suda za koje nisu imenovani javni beležnici, do imenovanja javnog beležnika sa službenim sedištem u sedištu osnovnog suda, ugovore o hipoteci, odnosno založne izjave sačinjavaće osnovni sud u skladu sa odredbama ovog zakona i zakona kojim se uređuje javnobeležnička delatnost.

Ako se na području osnovnog suda imenuje javni beležnik sa službenim sedištem van sedišta osnovnog suda, do imenovanja javnog beležnika sa službenim sedištem u sedištu osnovnog suda, osnovni sud je nadležan za sačinjavanje isprava iz stava 1. ovog člana samo za teritoriju grada ili opštine na kojima se ne nalazi službeno sedište imenovanog javnog beležnika.

**Član 30.**

Za rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje koja su postala pravnosnažna do dana stupanja na snagu ovog zakona, rok iz člana 18. ovog zakona (novelirani član 34. stav 6.), počinje da teče od dana stupanja na snagu ovog zakona.

**Član 31.**

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 ZA DONOŠENJE ZAKONA**

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

### **II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Zakonom o hipoteci („Službeni glasnik RS”, broj 115/05) u vreme njegovog donošenja i početka primene, unete su značajne novine na finansijskom tržištu Republike Srbije, u smislu bržeg, jeftinijeg i masovnijeg zalaganja nepokretnosti, a time i pribavljanja finansijskih sredstava.

Primena Zakona tokom vremena, a naročito usled unapređenja u organizaciji i funkcionisanju javnog registra nepokretnosti i pravima na njima, kao i ekonomske posledice globalne finansijske krize i određeni identifikovani problemi u njegovoj primeni, doveli su do potrebe da se Zakon o hipoteci doradi i osavremeni.

Završetkom Projekta Katastra nepokretnosti u Republičkom geodetskom zavodu, omogućeno je da se evidencija nepokretnosti i prava nad njima vodi na jednom mestu. Daljim unapređenjem, baza podataka i evidencija o nepokretnostima i pravima na njima je učinjena javno dostupnom korisnicima, te je prestala potreba za odredbama koje uređuju Centralnu evidenciju hipoteka, koja nije ni zaživela u skladu sa Zakonom, a naročiti što upis u takvu evidenciju ima samo deklarativni karakter i ne pretpostavlja tačnost upisa, što dovodi do toga da se korisnici ne mogu pouzdati u podatke sadržane u navedenoj evidenciji.

Važećim Zakonom o hipoteci, snažno je promovisan vansudski postupak namirenja, ali nije dosledno ispratio deklarirani sistem brze i pouzdane vansudske prodaje založenih nepokretnosti.

Naplata obezbeđenih potraživanja, zahvaljujući posledicama nedovoljno dosledne redakcije samog teksta Zakona, doveo je u praksi gotovo do isključenja i izbegavanja vansudskog postupka namirenja iz vrednosti dobijene prodajom predmeta hipoteke.

Nastojeći da omogući ravnopravan tretman različitih, zakonom definisanih postupaka zaštite poverilaca, kao i naplate njihovih potraživanja, vodeći računa o zaštiti interesa dužnika, odredbe koje su bile povod za različita, često izuzetno restriktivna i suprotna tumačenja, predloženim rešenjima su sada definisane u duhu ekonomskih potreba i vremena u kojima se planira njihova primena.

Predložena rešenja bi trebalo da dovedu do reafirmacije vansudskog postupka namirenja iz vrednosti dobijene prodajom hipotekovane nepokretnosti, ali bi na prvom mestu trebalo da dovede do višeg stepena pravne i ekonomske sigurnosti učesnika u poslovima koji podrazumevaju uspostavljanje hipoteke, kao sredstva obezbeđenja potraživanja.

Usvajanje ovog predloga zakona o izmenama i dopunama Zakona o hipoteci uključuje se u okvir niza zakonodavnih aktivnosti koje je Republika Srbija preduzela kako bi unapredila svoj pravni okvir i dovela do višeg stepena pravne sigurnosti lica koja posluju u Republici Srbiji.

Usvajanje ovog zakona će omogućiti: (1) bolji položaj kreditora na srpskom tržištu; (2) zaštitu dužnika, odnosno vlasnika hipotekovane nepokretnosti; (3) ubrzanje finansijske i privredne aktivnosti u zemlji, naročito izgradnje i ulaganja u privredu; (4) razradu i doradu jednog od klasičnih mehanizama građanskog prava.

### **III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA**

U članu 1. predviđena je izmena u članu 1. Zakona o hipoteci (u daljem tekstu: Zakon), kojim se na bolji način uređuje predmet Zakona, i to, između ostalog, brisanjem dela vezanog za osnivanje centralne evidencije hipoteka, koji nije doživeo svoju afirmaciju u praksi.

U članu 2. predlaže se izmena u članu 7. Zakona, i to dodavanjem st. 3. i 4. koji definišu šta se podrazumeva pod kamatom koja je obuhvaćena hipotekarnim potraživanjem.

U članu 3. predložena je izmena u članu 9. Zakona, kojim se postiže naglašavanje stvarno-pravne prirode hipoteke.

U članu 4. predviđena je izmena u članu 10. Zakona u delu u kojem je neophodno ovu odredbu usaglasiti sa Zakonom o javnom beležništvu.

U članu 5. predložena je izmena člana 12. Zakona, koja u stavu 1. donosi određena terminološka usaglašavanja, dok se u stavu koji se dodaje posle stava 1. predviđa da se *clausula intabulandi* može dati i u posebnoj ispravi, imajući u vidu da ona pripada momentu izvršenja, a ne zaključenja ugovora.

U članu 6. predložena su određena terminološka preciziranja u članu 14. Zakona, zbog kojih je izmenjen ceo član 14.

U članu 7. predviđena je izmena člana 15. Zakona, kojom se predlažu odredbe koje na jasan način definišu koja forma i sadržina je potrebna da bi ugovor o hipoteci, odnosno založna isprava imali snagu izvršne isprave. Takođe, eksplicitno se navodi da hipotekarni poverilac koji ima vansudsku izvršnu hipoteku, može svoje namirenje da ostvari bilo sudskim bilo vansudskim putem.

U članu 8. predlaže se izmena člana 17. Zakona, kojim se vrše određena terminološka preciziranja i brišu se odredbe koje dodatno opterećuju dužničko-poverilački odnos, a dodaje se određena odredba koja ima za cilj zaštitu dužnika od šikanoznog i svojevotjnog postupanja poverioca.

U članu 9. predlaže se izmena člana 18. Zakona, kojim se uređuje da poverilac ima pravo da zahteva da mu dužnik pruži dodatno obezbeđenje sličnog stepena sigurnosti ako je zbog ponašanja, odnosno radnji vlasnika, odnosno neposrednog držaoca, vrednost predmeta hipoteke smanjena, u kom slučaju, ako dužnik ne pruži dodatno obezbeđenje, poverilac ima pravo da zahteva naplatu celog potraživanja iz vrednosti nepokretnosti bez odlaganja. U cilju objektivizacije postupka, predviđeno je da smanjenje vrednosti predmeta hipoteke utvrđuje sud u vanparničnom postupku, predviđenom za obezbeđenje dokaza, na zahtev poverioca.

U članu 10. predložena je izmena u članu 20. Zakona, koja predviđa odgovarajuća preciziranja u pogledu forme, kao i pravno dejstvo prema trećim licima.

U članu 11. predloženo je da se posle člana 20. doda novi član 20a, koji nosi naslov Određivanje trećeg lica, što podrazumeva da hipotekarni poverilac ili više njih mogu odrediti treće lice ili jednog od njih da preuzima pravne radnje radi zaštite i namirenja potraživanja obezbeđenog hipotekom, u kom slučaju, treće lice postupa u ime i za račun hipotekarnog poverioca u odnosu na hipotekarnog dužnika. U registar nepokretnosti, upisaće se ime tog trećeg lica. Ova odredba ima utemeljenje u sve većoj uporednopravnoj potrebi koja svoje mesto nalazi u zakonima i zakonicima širom sveta, uključujući i nedavno unošenje slične odredbe u Ruski Građanski zakonik. Njena suština ogleda se u omogućavanju poveriocima da, naročiti kod sindiciranih (udruženih zajmova) odrede, najčešće jedno lice koje će se formalno starati o njihovim pravima i obavezama u svakom trenutku.

U članu 12. predlaže se izmena u članu 21. Zakona, koji uređuje nadhipoteku, a izmena se odnosi na formu ugovora i formu isprave kojom se dozvoljava upis nadhipoteke u registar nepokretnosti.

U članu 13. vrši se terminološko uređenje člana 24. stav 3. Zakona.

U članu 14. predlaže se izmena norme člana 27. Zakona, koja uređuje naknadni ugovor, na način što dozvoljava njegovo zaključenje samo u slučaju kada na predmetu hipoteke postoji upisan samo jedan hipotekarni poverilac, kako prava osatalih hipotekarnih poverilaca ne bi bila naknadnim ugovorom povređena.

U članu 15. vrše se odgovarajuća terminološka unapređenja teksta člana 29. Zakona.

U članu 16. predlaže se izmena u članu 30. Zakona, tako što se uvodi obaveza da se opomena o prodaji nepokretnosti, pored dužnika i vlasnika hipotekovane nepokretnosti, dostavlja i ostalim hipotekarnim poveriocima čije je potraživanje obezbeđeno hipotekom na istoj nepokretnosti.

U članu 17. predlaže se izmena člana 31. Zakona, tako što se on menja u celini i uređuje pitanja zabeležbe hipotekarne prodaje vansudskim putem na način da registar nepokretnosti, u roku od sedam dana od dana prijema zahteva za zabeležbu, vrši zabeležbu hipotekarne prodaje u korist poverioca i dostavlja 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.

Ovim članom se uređuje pitanje rešavanja katastra nepokretnosti u slučaju prijema više zahteva. Ovom izmenom se omogućava dalja primena načela prvenstva odnosno člana 65. Zakona o državnom premeru i katastru. Doslovnom primenom odredaba Zakona o državnom premeru i katastru, a posebno člana 125. koji reguliše redosled rešavanja zahteva i koji u stavu 4. predviđa da se tek po konačnom rešavanju ranijeg zahteva, uzimaju u postupak ostali zahtevi i ukoliko bi pre zahteva za zabeležbu bio podnet zahtev za upis hipoteke, nadležni registar bi svakako morao sačekati konačnost rešenja o upisu hipoteke i tek nakon toga bi se stekli uslovi za odlučivanje po zahtevu za zabeležbu hipotekarne prodaje.

Imajući u vidu da je u dosadašnjoj praksi bilo moguće opstruirati izvršenje na nepokretnosti, podnošenjem velikog broja različitih zahteva, čime se stvarala situacija u kojoj Katastar nepokretnosti ne može da upiše traženu zabeležbu hipotekarne prodaje, sve dok ne reši po ranije podnetim zahtevima, bez obzira o kakvom zahtevu je reč, cilj predložene izmene je rešavanje svih zahteva, uključujući zahtev za upis zabeležbe hipotekarne prodaje u zajedničkom roku od sedam dana.

U članu 18. predlaže se izmena naslova iznad člana i člana 34. Zakona, koji sada glasi Pravo prodaje, a uređuje pitanja vansudske prodaje hipotekovane nepokretnosti, koja predviđa ili aukcijsku javnu prodaju ili prodaju nepokretnosti neposrednom pogodbom. Takođe, predviđeno je da se nepokretnost, pre objavljivanja javnog poziva za održavanje aukcijske prodaje, može prodati neposrednom pogodbom, ali za vrednost koja ne može biti niža od 90% procenjene vrednosti. Novina je ueta u st. 6. i 7. koji uređuju da ako ni u roku od 18 meseci od dana pravnoснаžnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje, hipotekovana nepokretnost ostane neprodana, odnosno ako nije zaključen ugovor o prodaji neposrednom pogodbom, prodaja se obustavlja, a registar nepokretnosti briše upisanu zabeležbu, uz obavezu poverioca da po isteku tog roka, namirenje nastavi u sudskom izvršnom postupku. Smisao ove obaveze, jeste izvesna činjenica da poverilac iako je iskoristio sve mogućnosti predviđene zakonom nije uspeo da realizuje prodaju, zbog čega se opravdano postavlja smisao daljeg vođenja vansudskog postupka namirenja. Propisivanje ovakve obaveze ne bi smelo dovesti do uvećanih gubitaka poverilaca (usled primene različitih procenata koji se trenutno primenjuju u sudskom i vansudskom postupku prodaje), zbog čega bi u narednom periodu trebalo pristupiti i dodatnom usaglašavanju procenata predviđenih Zakonom o izvršenju i obezbeđenju sa procentima koje predviđa Zakon o hipoteci. Dodatni razlog za uvođenje ovakvog pravila jeste i činjenica da će sud, nakon iniciranja sudskog izvršnog postupka, ponovo pristupiti utvrđivanju tržišne vrednosti nepokretnosti, čime će se postići dodatna usaglašenost tržišne vrednosti nepokretnosti koja je predmet prodaje sa trenutnim stanjem na tržištu. Predviđa se pored brisanja zabeležbe po službenoj dužnosti, stavljanje zabeležbe zabrane prodaje u vansudskom postupku za konkretnog hipotekarnog poverioca, kako bi se

onemogućilo podnošenje novog zahteva za upis zabeležbe hipotekarne prodaje od strane istog hipotekarnog poverioca i na taj način izigralo pravilo o prelasku na sudski izvršni postupak.

Ova odredba onemogućava fingirane postupke namirenja koji nemaju za cilj unovčenje nepokretnosti i naplatu potraživanja, već odlaganje izvršenja u odnosu na poverioce koji imaju nameru unovčenja nepokretnosti.

U članu 19. kojim se predlaže izmena u članu 35. Zakona, uvodi se obaveza i rok za zakazivanje javne aukcije.

Članom 20. predlaže se izmena člana 36. Zakona, kojim se na jasniji način uređuju pitanja prodaje nepokretnosti neposrednom pogodbom i kojom se omogućava da sve do zaključenja predmetnog ugovora, može doći do prodaje pod povoljnijim uslovima, ukoliko neko od učesnika u osnovnom poslu ili neko od ostalih hipotekarnih poverilaca pronađe kupca spremnog da plati višu cenu.

Članom 21. precizirana je odredba stava 1. člana 37. Zakona, na način što je definisano da nadležni organ unutrašnjih poslova pruža nephodnu pomoć hipotekarnom poveriocu prilikom namirenja, u skladu sa Zakonom o policiji.

Članom 22. predviđeno je da se u članu 39. stav 3. Zakona, posle reči: „sva” dodaju reči: „zakonom definisana”, a misli se na sva zakonom definisana prava i obaveze prethodnog imaoca građevinske dozvole, da ne bi došlo do tumačenja da sticalac prava iz građevinske dozvole, preuzima eventualne obaveze prethodnika prema trećim licima u vezi sa izgradnjom predmetnog objekta.

Članom 23. predviđena je izmena u članu 40. Zakona, kojom se normativno i sadržinski uređuje tekst na ispravniji način.

Članom 24. predviđena je izmena člana 41. Zakona, kojom se normativno i sadržinski uređuje tekst na ispravniji način i predviđa jasna pravila za raspodelu sredstava dobijenih prodajom hipotekovane nepokretnosti svim licima koja na to imaju pravo, sve u cilju izbegavanja situacije arbitrarne raspodele, odnosno neraspodele sredstava od strane poverioca koji je sproveo prodaju nepokretnosti.

U članu 25. predviđeno je unapređenje teksta člana 44. Zakona, u pogledu jasnih pravila i dokumenata potrebnih za ispis, odnosno brisanje hipoteke.

Članom 26. uređuje se najznačajnija izmena Zakona, koja je u praksi zadala najviše problema poveriocima, a tiče se člana 49, kojim je bilo propisano da nakon sprovedene prodaje hipotekovane nepokretnosti, prava docnijih hipotekarnih poverilaca ostaju rezervisana tj. upisana, što je obesmislilo primenu Zakona i gotovo sve hipotekarne poverioce preusmerilo na sudski postupak namirenja, koji nije nosio ovakvu opasnost i pravnu nesigurnost po poverioce. Novim tekstom člana 49. je predmetni problem rešen.

Članom 27. precizira se tekst člana 51. Zakona, koji uređuje odricanje od hipoteke.

Članom 28. predviđeno je brisanje Dela šestog Zakona: „CENTRALNA EVIDENCIJA HIPOTEKA”, naziva čl. 57, 58, 59, 60, 61. i 62. čl. 57, 58, 59, 60, 61. i 62, koji je iscrpeo svoju potrebu u praksi.

Čl. 29. i 30. ovog zakona predviđene su prelazne odredbe u smislu uvođenja profesije javnih beležnika za slučaj da u određenim gradovima, odnosno opštinama nisu imenovani javni beležnici, kao i za rokove za već upisane zabeležbe hipotekarne prodaje u katastru nepokretnosti.

Član 31. uređuje stupanje na snagu ovog zakona.

#### **IV. FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA**

Za sprovođenje ovog zakona nisu potrebna finansijska sredstva iz budžeta Republike Srbije.

#### **V. PREGLED ODREĐABA ZAKONA O HIPOTECI ČIJE SE IZMENE I DOPUNE PREDLAŽU**

#### Član 1.

Ovim zakonom uređuje se hipoteka, radi obezbeđenja I NAPLATE potraživanja, ~~i osniva centralna evidencija hipoteka.~~

#### 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 PRAVNOSNAŽNOSTI 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 9.

~~Ugovor o hipoteci je ugovor između vlasnika nepokretnosti i poverioca kojim se vlasnik nepokretnosti obavezuje, ako dug ne bude isplaćen o dospelosti, da poverilac naplati svoje obezbeđeno potraživanje iz vrednosti te nepokretnosti, na način propisan zakonom.~~

UGOVOR O HIPOTECI JE UGOVOR IZMEĐU VLASNIKA NEPOKRETNOSTI I POVERIOCA KOJIM SE VLASNIK NEPOKRETNOSTI OBAVEZUJE DA U KORIST POVERIOCA ZASNUJE HIPOTEKU RADI NAMIRENJA OBEZBEĐENOG POTRAŽIVANJA NA NAČIN PROPISAN ZAKONOM.

Dug dospeva u skladu sa ugovorom ili drugim pravnim osnovom iz koga proizilazi.

Ugovor o hipoteci može da bude samostalan ili deo ugovora koji uređuje potraživanje (ugovora o zajmu, kreditu i dr.).

#### Član 10.

~~Ugovor o hipoteci zaključuje se u pismenoj formi, sa potpisima overenim u sudu ili kod drugog zakonom ovlašćenog organa za overu potpisa na aktima o prometu nepokretnosti.~~

UGOVOR O HIPOTECI ZAKLJUČUJE SE U OBLIKU JAVNOBELEŽNIČKOG ZAPISA ILI JAVNOBELEŽNIČKI POTVRĐENE (SOLEMNIZOVANE) ISPRAVE.

Ugovor o hipoteci može da zaključi vlasnik, ili drugo lice koje ima pravo raspolaganja, kao i investitor i kupac objekta u izgradnji ili posebnog dela objekta u izgradnji, u smislu člana 3. ovog zakona (u daljem tekstu: vlasnik).

#### Član 12.

Ugovor o hipoteci sadrži naročito:

1) ime i prezime, prebivalište ili boravište, odnosno poslovno ime i sedište poverioca, zalagodavca, kao i dužnika, ako su to različita lica;

~~2) bezuslovnu izjavu vlasnika (zalagodavca) da pristaje da poverilac upiše hipoteku na njegovoj nepokretnosti (clausula intabulandi);~~

3) precizne podatke o potraživanju koje se obezbeđuje, valuti obračuna i valuti plaćanja, iznosu pojedinih rata i vremenu njihove dospelosti i mestu i načinu plaćanja, odnosno podatke o glavnom potraživanju, kamatnoj stopi ili drugim elementima na osnovu kojih se može odrediti visina kamate, mestu i načinu plaćanja kamate, kao i iznosu drugih sporednih davanja ako su ugovorena, rokovima dospevanja potraživanja, odnosno načinu na koji se određuje dospelost, ako rok nije određen;

~~4) podatke o hipotekovanoj nepokretnosti, odnosno nepokretnostima, uključujući i dokaz o vlasništvu, odnosno o drugom pravu iz člana 3. ovog zakona;~~

4) PODATKE O HIPOTEKOVANOJ NEPOKRETNOSTI, ODNOSNO NEPOKRETNOSTIMA, UKLJUČUJUĆI I PODATKE KOJIM SE DOKAZUJE SVOJINA NAD NJIMA, ODNOSNO POSTOJANJE DRUGOG PRAVA IZ ČLANA 3. OVOG ZAKONA;

5) podatke o stvarima iz člana 5. ovog zakona koje hipoteka obuhvata.

BEZUSLOVNA IZJAVA VLASNIKA (ZALOGODAVCA) DA PRISTAJE DA POVERILAC UPIŠE HIPOTEKU NA NJEGOVOJ NEPOKRETNOSTI (CLAUSULA INTABULANDI), MOŽE BITI SADRŽANA U UGOVORU O HIPOTECI, ODNOSNO U POSEBNOJ ISPRAVI, I TO U FORMI IZ ČLANA 10. STAV 1, ODNOSNO ČLANA 15. STAV 1. OVOG ZAKONA, U KOJOJ JE ZAKLJUČEN I UGOVOR O HIPOTECI.

#### Član 14.

Jednostrana hipoteka nastaje na osnovu založne izjave.

~~Založna izjava je isprava sačinjena od strane vlasnika, kojom se on jednostrano obavezuje, da poverilac naplati svoje obezbeđeno potraživanje iz vrednosti te nepokretnosti, ako dug ne bude isplaćen o dospelosti, na način propisan zakonom.~~

~~Založna izjava po formi i sadržini odgovara ugovoru o hipoteci.~~

~~Upis hipoteke na osnovu založne izjave vrši se na zahtev vlasnika ili poverioca.~~

#### ČLAN 14.

JEDNOSTRANA HIPOTEKA NASTAJE NA OSNOVU IZJAVE VOLJE VLASNIKA NEPOKRETNOSTI - ZALOŽNE IZJAVE.

ZALOŽNA IZJAVA IZ STAVA 1. OVOG ČLANA JE ISPRAVA SAČINJENA OD STRANE VLASNIKA NEPOKRETNOSTI, KOJOM SE ON OBAVEZUJE DA U KORIST POVERIOCA ZASNUJE HIPOTEKU RADI NAMIRENJA OBEZBEĐENOG POTRAŽIVANJA NA NAČIN PROPISAN ZAKONOM.

ZALOŽNA IZJAVA O ZASNIVANJU JEDNOSTRANE HIPOTEKE PO FORMI I SADRŽINI ODGOVARA UGOVORU O HIPOTECI.

UPIS JEDNOSTRANE HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE VRŠI SE NA ZAHTEV POVERIOCA, DUŽNIKA ILI VLASNIKA NEPOKRETNOSTI.

#### Član 15.

~~Ugovor o hipoteci, odnosno založna izjava sačinjena u skladu sa ovim zakonom, je izvršna isprava, pod uslovom da sadrži i odredbe iz stava 3. ovog člana.~~

UGOVOR O HIPOTECI, ODNOSNO ZALOŽNA IZJAVA O JEDNOSTRANOJ HIPOTECI, SAČINJENA U SKLADU SA OVIM ZAKONOM JE, U SMISLU OVOG ZAKONA I ZAKONA KOJIM SE UREĐUJE IZVRŠENJE I OBEZBEĐENJE, IZVRŠNA ISPRAVA, AKO JE ZAKLJUČENA U FORMI JAVNOBELEŽNIČKOG ZAPISA, POD USLOVOM DA SADRŽI I ODREDBE IZ STAVA 3. OVOG ČLANA.

Hipoteka zasnovana na osnovu izvršnog ugovora ili izvršne založne izjave, upisuje se u registre nepokretnosti kao "izvršna vansudska hipoteka", a vansudski postupak namirenja se sprovodi u skladu sa odredbama ovog zakona.

Izvršni ugovor o hipoteci, odnosno izvršna založna izjava O ZASNIVANJU JEDNOSTRANE HIPOTEKE mora da sadrži i sledeće odredbe:

1) jasno naznačenu odredbu, odnosno izjavu, kojom vlasnik nepokretnosti neopozivo ovlašćuje poverioca da, ako dug ne bude plaćen o dospelosti, poverilac može da naplati potraživanje iz cene dobijene prodajom u skladu sa vansudskim postupkom prodaje utvrđenim ovim zakonom, bez podnošenja tužbe sudu, kao i da će nepokretnost prinudnim putem da bude ispražnjena i predata kupcu u posed u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o prodaji, osim ako se hipoteka upisuje na suvlasničkom udelu;

2) izričitu odredbu, odnosno izjavu vlasnika da je upozoren o posledicama neizmirenja duga o dospelosti te da, svestan tih posledica, pristaje na mogućnost izvršenja ugovora o hipoteci prodajom njegove nepokretnosti u skladu sa odredbama ovog zakona o vansudskom postupku namirenja, bez prava na vođenje parnice, kao i da će njegova nepokretnost prinudnim putem biti ispražnjena i predata kupcu u posed u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o prodaji, ako je vlasnik ne preda dobrovoljno, osim ako se hipoteka upisuje na suvlasničkom udelu;

3) jasno naznačenu odredbu, odnosno izjavu vlasnika da je saglasan da poverilac ima pravo pristupa nepokretnosti, uključujući i ulazak u nepokretnost bez obzira ko se u njoj nalazi (vlasnik, zakupac i dr.), radi kontrole održavanja ili iz drugih opravdanih razloga, kao i da je dužan da saraduje sa poveriocem u postupku prodaje, a naročito da omogući pristup hipotekovanoj nepokretnosti (ulazak u stan i sl.);

4) izričitu izjavu trećeg lica, ako takvo lice postoji, koje ima neposrednu državinu, a nije vlasnik hipotekovane nepokretnosti (zakupac i dr.), da je svesno posledica do kojih ugovor o hipoteci može dovesti, uključujući i iseljenje iz nepokretnosti i gubljenja državine na njoj, kao i da je saglasno sa pravima i obavezama iz tačke 3. ovog stava.

~~Ako ugovor o hipoteci, odnosno založna izjava ne sadrži odredbe iz stava 3. ovog člana, namirenje se sprovodi u skladu sa zakonom koji uređuje izvršni postupak.~~

UGOVOR O HIPOTECI, ODNOSNO ZALOŽNA IZJAVA O JEDNOSTRANOJ HIPOTECI KOJA NIJE U FORMI IZ STAVA 1. OVOG ČLANA I KOJI NE SADRŽE ELEMENTE IZ STAVA 3. OVOG ČLANA, NEMAJU SNAGU IZVRŠNE ISPRAVE.

#### Član 17.

Vlasnik HIPOTEKOVANE NEPOKRETNOSTI ne sme fizički menjati predmet hipoteke (pregrađivanje, dogradnja, rušenje, spajanje, deoba, i dr.) bez pismene saglasnosti poverioca, koju poverilac neće odbiti da izda bez opravdanog razloga.

Vlasnik je dužan da čuva i održava predmet hipoteke kao dobar domaćin, odnosno dobar privrednik, da ne bi svojim postupcima ili propustima umanjio vrednost nepokretnosti.

Vlasnik će osigurati predmet hipoteke od svih uobičajenih rizika pre zaključenja ugovora o hipoteci.

Poverilac ima pravo pristupa nepokretnosti, uključujući i ulazak u nepokretnost bez obzira ko se u njoj nalazi (vlasnik, zakupac i dr.), radi kontrole održavanja ili iz drugih opravdanih razloga, ako je hipoteka zasnovana u skladu sa odredbama člana 15. ovog zakona ili ako je takvo pravo izričito utvrđeno u ugovoru o hipoteci, odnosno založnoj izjavi. PRAVO PRISTUPA NEPOKRETNOSTI NE MOŽE BITI KORIŠĆENO U PERIODU OD 22:00 DO 07:00 ČASOVA, KAO NI U VREME DRŽAVNIH PRAZNIKA, PREDVIĐENIH ZAKONOM.

Vlasnik, zakupac i svaki drugi neposredni držalac nepokretnosti dužan je da saraduje sa poveriocem u postupku prodaje, a naročito da omogući pristup predmetu hipoteke (ulazak u stan i sl.), ako je hipoteka zasnovana u skladu sa odredbama



člana 15. ovog zakona ili ako je takvo pravo izričito utvrđeno u ugovoru o hipoteci, odnosno založnoj izjavi.

~~Kada saglasnost lica koje po punovažnom pravnom osnovu ima državinu nepokretnosti nije sadržana u verodostojnoj ili izvršnoj ispravi iz člana 15. ovog zakona, odnosno u ugovoru o hipoteci ili založnoj izjavi, prava i obaveze iz st. 4. i 5. ovog člana ne mogu se sprovesti bez saglasnosti takvog lica.~~

#### ~~Član 18.~~

~~Poverilac ima pravo da zahteva da mu dužnik pruži dodatno obezbeđenje sličnog stepena sigurnosti ako:~~

~~1) je zbog ponašanja, odnosno radnji vlasnika, odnosno neposrednog držaoca, vrednost predmeta hipoteke smanjena; ili~~

~~2) zbog radnji koje vlasnik namerava da preduzme preči opasnost od smanjenja vrednosti predmeta hipoteke.~~

~~U slučajevima iz stava 1. ovog člana:~~

~~1) ako dužnik ne pruži dodatno obezbeđenje, poverilac ima pravo da zahteva naplatu celog potraživanja iz vrednosti nepokretnosti bez odlaganja;~~

~~2) smanjenje vrednosti predmeta hipoteke utvrđuje sudski veštak, na zahtev poverioca.~~

#### ČLAN 18.

POVERILAC IMA PRAVO DA ZAHTEVA DA MU DUŽNIK PRUŽI DODATNO OBEZBEĐENJE SLIČNOG STEPENA SIGURNOSTI AKO JE ZBOG PONAŠANJA, ODNOSNO RADNJI VLASNIKA, ODNOSNO NEPOSREDNOG DRŽAOCA, VREDNOST PREDMETA HIPOTEKE SMANJENA.

U SLUČAJU IZ STAVA 1. OVOG ČLANA, AKO DUŽNIK NE PRUŽI DODATNO OBEZBEĐENJE, POVERILAC IMA PRAVO DA ZAHTEVA NAPLATU CELOG POTRAŽIVANJA IZ VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI BEZ ODLAGANJA, U SKLADU SA OVIM ZAKONOM.

SMANJENJE VREDNOSTI PREDMETA HIPOTEKE UTVRĐUJE SUD U VANPARNIČNOM POSTUPKU, PREDVIĐENOM ZA OBEZBEĐENJE DOKAZA, NA ZAHTEV POVERIOCA.

#### Član 20.

Potraživanje obezbeđeno hipotekom može da se ustupi na osnovu ugovora između poverioca i lica kome se potraživanje ustupa.

Ugovor o prenosu hipoteke koji se zaključuje odvojeno od ustupanja potraživanja ne proizvodi pravno dejstvo.

Ugovor iz stava 1. ovog člana:

~~1) zaključuje se u pismenoj formi, sa potpisima overenim od strane suda, odnosno drugog zakonom ovlašćenog organa;~~

1) ZAKLJUČUJE SE U FORMI PROPISANOJ ČLANOM 10. STAV 1. OVOG ZAKONA;

2) prenosi hipoteku na lice kome se potraživanje ustupa;

~~3) proizvodi pravno dejstvo prema trećim licima na osnovu upisa u registar nepokretnosti.~~

3) PROIZVODI PRAVNO DEJSTVO PREMA TREĆIM LICIMA OD DANA UPISA U REGISTAR NEPOKRETNOSTI.

#### ODREĐIVANJE TREĆEG LICA

##### ČLAN 20A

HIPOTEKARNI POVERILAC ILI VIŠE NJIH MOGU, U PISMENOJ FORMI SA OVERENIM POTPISIMA, ODREDITI TREĆE LICE ILI JEDNOG OD NJIH DA PREDUZIMA PRAVNE RADNJE RADI ZAŠTITE I NAMIRENJA POTRAŽIVANJA OBEZBEĐENOG HIPOTEKOM.

U SLUČAJU IZ STAVA 1. OVOG ČLANA, TREĆE LICE POSTUPA U IME I ZA RAČUN HIPOTEKARNOG POVERIOCA, ILI VIŠE NJIH, U ODNOSU NA HIPOTEKARNOG DUŽNIKA, ODNOSNO VLASNIKA HIPOTEKOVANE NEPOKRETNOSTI, KADA TO NIJE ISTO LICE, KAO I PREMA SVIM TREĆIM LICIMA KOJA SU NEPOSREDNI DRŽAOCI HIPOTEKOVANE NEPOKRETNOSTI.

U REGISTAR NEPOKRETNOSTI, UPISAĆE SE IME TREĆEG LICA IZ STAVA 1. OVOG ČLANA, S TIM DA HIPOTEKARNI POVERILAC ILI VIŠE NJIH MOGU UVEK TRAŽITI DA SE UPIŠU U REGISTAR NEPOKRETNOSTI, ODNOSNO DA ZAMENE TREĆE LICE.

#### Član 21.

Potraživanje obezbeđeno hipotekom može se založiti na osnovu ugovora između hipotekarnog poverioca i nadhipotekarnog poverioca.

Ugovor iz stava 1. ovog člana:

~~1) zaključuje se u pismenoj formi, sa potpisima overenim od strane suda, odnosno drugog zakonom ovlašćenog organa;~~

1) ZAKLJUČUJE SE U ISTOJ FORMI U KOJOJ JE ZAKLJUČEN UGOVOR O HIPOTECI, U SKLADU SA ČLANOM 10. STAV 1, ODNOSNO ČLANOM 15. STAV 1. OVOG ZAKONA;

2) sadrži izričitu i безусловnu izjavu poverioca da se nadhipotekarni poverilac može upisati u tom svojstvu u registar nepokretnosti;

3) proizvodi pravno dejstvo prema dužniku od dana kada mu stigne pismeno obaveštenje o zalaganju potraživanja, od kada dužnik obavezu može ispuniti samo prema nadhipotekarnom poveriocu ili po njegovom pismenom nalogu;

4) proizvodi pravno dejstvo prema trećim licima od dana upisa u registar nepokretnosti.

IZJAVA IZ STAVA 2. TAČKA 2) OVOG ČLANA, MOŽE BITI SADRŽANA U UGOVORU IZ STAVA 1. OVOG ČLANA, ODNOSNO U POSEBNOJ ISPRAVI, I TO U FORMI U SKLADU SA ČLANOM 10. STAV 1, ODNOSNO ČLANOM 15. STAV 1. OVOG ZAKONA.

#### Član 24.

Hipotekarni poverilac može, ako dužnik ne isplati dug o dospelosti, da namiri svoje potraživanje iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti, bez obzira u čijoj svojini ili državini se ona nalazi u tom trenutku.

Namirenje iz stava 1. ovog člana sprovodi se u skladu sa ovim zakonom, odnosno zakonom kojim se uređuje izvršni postupak, kao i zakonom koji uređuje prinudnu naplatu poreskih potraživanja na nepokretnostima.

Kada je ugovor o hipoteci sačinjen u obliku ~~verodostojne isprave ili izvršne isprave~~ iz člana 15. ovog zakona, primenjuju se pravila vansudskog namirenja utvrđena ovim zakonom.

#### Član 27.

Naknadni ugovor je poseban ugovor između hipotekarnog poverioca i vlasnika nepokretnosti, zaključen po dospelosti obezbeđenog potraživanja u ~~pismenoj formi, sa potpisima overenim u sudu, odnosno od strane drugog zakonom ovlašćenog organa~~ FORMI PREDVIĐENOJ ČLANOM 10. STAV 1. OVOG ZAKONA, a kojim može da se ugovori:

1) delimični ili potpuni prenos prava svojine, odnosno drugog stvarnog prava na predmetu hipoteke, na poverioca, umesto ispunjenja duga;

2) svaki drugi posao kojim se postiže brisanje hipoteke sa nepokretnosti.

Poverilac će bez odlaganja obavestiti dužnika o naknadnom ugovoru.

NAKNADNI UGOVOR IZ STAVA 1. OVOG ČLANA JE MOGUĆE ZAKLJUČITI SAMO U SLUČAJU DA NA PREDMETU HIPOTEKE POSTOJI JEDAN UPISANI HIPOTEKARNI POVERILAC.

#### Član 29.

Ako dužnik ne isplati dug o dospelosti, hipotekarni poverilac iz ~~verodostojne isprave ili izvršne isprave~~ iz člana 15. ovog zakona, poslaće opomenu u pismenoj formi istovremeno dužniku i vlasniku predmeta hipoteke (ako su različita lica), čime se pokreće postupak vanskodskog namirenja po ovom zakonu.

Opomena sadrži sledeće elemente:

- 1) podatke o ugovoru o hipoteci i hipotekovanoj nepokretnosti;
- 2) opis povrede ugovora o hipoteci na osnovu koga se zahteva realizacija hipoteke;
- 3) radnje koje dužnik mora da preduzme da bi isplatio dug i izbegao prodaju nepokretnosti;
- 4) rok u kome dužnik mora da isplati dug da bi izbegao prodaju nepokretnosti;

~~5) upozorenje da će poverilac, ako dužnik ne preduzme radnje definisane ovim članom i ne isplati dug, pokrenuti postupak prodaje hipotekovane nepokretnosti radi naplate potraživanja iz vrednosti dobijene prodajom, opomenu da ukoliko dužnik ne preduzme te radnje i time isplati dug, poverilac će potraživati celokupan iznos potraživanja i prodajom hipotekovane nepokretnosti izgubiti državinu na nepokretnosti;~~

5) UPOZORENJE DA ĆE POVERILAC, AKO DUŽNIK NE PREDUZME RADNJE ODREĐENE U SKLADU SA TAČKOM 3) OVOG STAVA I NE ISPLATI DUG, POKRENUTI POSTUPAK PRODAJE HIPOTEKOVANE NEPOKRETNOSTI RADI NAPLATE POTRAŽIVANJA IZ VREDNOSTI DOBIJENE PRODAJOM, TE DA ĆE DUŽNIK, ODNOSNO VLASNIK NEPOKRETNOSTI IZGUBITI SVOJINU, ODNOSNO DRŽAVINU NA NEPOKRETNOSTI;

~~6) ime i neophodne podatke o predstavniku poverioca kome se dužnik može obratiti za dobijanje više informacija;~~

6) IME I NEOPHODNE PODATKE O PREDSTAVNIKU POVERIOCA (KONTAKT PODATKE) KOME SE DUŽNIK MOŽE OBRATITI ZA DOBIJANJE VIŠE INFORMACIJA;

7) druge informacije za koje poverilac smatra da su od značaja.

#### Član 30.

Ukoliko u roku od 30 dana od dana prijema prve opomene dužnik ne isplati dug, poverilac će dužniku i vlasniku nepokretnosti I OSTALIM HIPOTEKARNIM POVERIOCIMA uputiti opomenu o prodaji nepokretnosti koja sadrži:

- 1) podatke o ugovoru o hipoteci i hipotekovanoj nepokretnosti;
- 2) opis povrede ugovora o hipoteci na osnovu koga se zahteva realizacija hipoteke;
- 3) obaveštenje da je celokupan dug dospeo na naplatu;
- 4) iznos duga koji je dospeo na naplatu;
- 5) radnje koje dužnik ili vlasnik mora da preduzme da bi isplatio dug i izbegao prodaju nepokretnosti;
- 6) rok u kome dužnik ili vlasnik mora da ispuni obaveze da bi izbegao prodaju nepokretnosti;

7) opomenu da ukoliko dužnik ili vlasnik ne preduzme te radnje i time ispuni dug, poverilac će prodajom hipotekovane nepokretnosti prekinuti državinu na nepokretnosti;

- 8) obaveštenje o izboru načina prodaje nepokretnosti;
- 9) ime i neophodne podatke o predstavniku poverioca (KONTAKT PODATKE) kome se dužnik može obratiti radi održavanja sastanka;
- 10) druge informacije za koje poverilac smatra da su od značaja.

#### Član 31.

~~Hipotekarni poverilac će istovremeno poslati registru nepokretnosti zahtev da se izvrši zabeležba hipotekarne prodaje u njegovu korist i:~~

- ~~1) kopiju opomene o prodaji nepokretnosti;~~
- ~~2) kopiju ugovora o hipoteci;~~
- ~~3) izjavu da dužnik do tog dana nije ispunio dug;~~
- ~~4) dokaze da su prva opomena i opomena o prodaji poslate dužniku i~~

~~vlasniku nepokretnosti.~~

~~Registar nepokretnosti će, u roku od sedam dana od dana prijema zahteva za zabeležbu, izvršiti zabeležbu hipotekarne prodaje u korist poverioca i dostaviti hipotekarnom poveriocu, dužniku i vlasniku nepokretnosti rešenje o zabeležbi hipotekarne prodaje.~~

~~Zabeležba hipotekarne prodaje i rešenje hipotekarne prodaje sadrži:~~

~~1) izričito ovlašćenje da hipotekarni poverilac, kada rešenje postane pravnosnažno, ali ne pre isteka roka od 30 dana od dana izdavanja rešenja, može kao hipotekarni poverilac u svoje ime prodati nepokretnost, u skladu sa odredbama ovog zakona;~~

~~2) zabranu prodaje hipotekovane nepokretnosti od strane vlasnika.;~~

~~Vlasnik, dužnik i poverilac 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, uz žalbu dostavi registru nepokretnosti nesporne 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 5. ovog člana, konačno je i izvršno i protiv njega nije dozvoljena tužba ili pravni lek.~~

#### ~~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 NJEGOVI 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~~

~~POSTATE 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, 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 ĆLANA, KONAĀNO 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. TAĀKA 2) OVOG ĀLANA, NIŠTAV JE.

Pravo prodaje poverioca

#### Ālan 34.

~~Ako duŹnik ne isplati dug do dana pravosnaŹnosti rešenja o zabeleŹbi hipotekarne prodaje, a od dana izdavanja tog rešenja prođe rok od 30 dana, poverilac na osnovu rešenja moŹe pristupiti prodaji hipotekovane nepokretnosti putem aukcije ili neposredne pogodbe.~~

~~Izbor jednog naĀina prodaje ne iskljuĀuje moguĀnost primene drugog naĀina prodaje, ako nepokretnost ostane neprodata.~~

~~Pre pristupanja prodaji poverilac je duŹan da utvrdi orijentacionu trŹišnu vrednost nepokretnosti angaŹovanjem ovlašćenog sudskog veštaka.~~

PRAVO PRODAJE

#### ĀLAN 34.

AKO DUŹNIK NE ISPLATI DUG DO DANA PRAVOSNAŹNOSTI 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 NAĀINA PRODAJE NE ISKLJUĀUJE MOGUĀNOST PRIMENE DRUGOG NAĀINA PRODAJE.

NAKON PRAVOSNAŹNOSTI REŠENJA O ZABELEŽBI REŠENJA HIPOTEKARNE PRODAJE, A PRE PRISTUPANJA AUKCIJSKOJ PRODAJI, POVERILAC JE DUŹAN DA IZVRŠI PROCENU TRŹIŠNE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI ANGAŹOVANJEM 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 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 REŠENJA O ZABELEŽBI HIPOTEKARNE PRODAJE.

~~Oglas o održavanju aukcijske prodaje mora biti na vidan način objavljen u dnevnom listu koji se prodaje u regionu u kome se nalazi hipotekovana nepokretnost i to najmanje 45 dana pre zakazane 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.

~~Izuzetno od odredaba st. 5. i 6. ovog člana, poverilac i vlasnik, odnosno dužnik mogu, prilikom organizovanja aukcijske prodaje, u pismenom obliku ugovoriti da se nepokretnost može prodati i po nižoj ceni od 75% procenjene vrednosti, odnosno od 60% procenjene vrednosti.~~

Poverilac može dati sopstvenu ponudu na aukciji.

~~Član 36.~~

~~Poverilac, na osnovu pravnosnažnog rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje, a po isteku roka od 30 dana od dana izdavanja rešenja, može, u svoje ime prodati nepokretnost neposrednom pogodbom, po ceni koja je približna tržišnoj.~~

~~Pod tržišnom cenom, u smislu ovog zakona, podrazumeva se uobičajena cena koja se može postići prodajom te nepokretnosti u dobroj veri, u vreme hipotekarne prodaje.~~

~~Poverilac može prodavati nepokretnost samostalno ili uz angažovanje advokata, odnosno agencije za promet nepokretnosti.~~

~~Ukoliko se prodaja vrši preko lica iz stava 3. ovog člana advokata ili preko agencija za promet nepokretnosti, uobičajeni honorar, odnosno provizija mogu biti uključeni 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.~~

ČLAN 36.

POVERILAC, NA OSNOVU PRAVOSNAŽNOG 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.

#### Član 37.

U toku vansudskog postupka namirenja, nadležni organ unutrašnjih poslova dužan je da bez odlaganja, U SKLADU SA ZAKONOM O POLICIJI, hipotekarnom poveriocu, odnosno njegovom zastupniku, pruži svu pomoć neophodnu za sprovođenje postupka namirenja, u slučaju da vlasnik, odnosno drugi držalac nepokretnosti u postupku njene prodaje ne dozvoljava pristup nepokretnosti, odnosno odbija da se dobrovoljno iseli iz nepokretnosti, u roku iz člana 15. stav 3. tačka 1. ovog zakona, ako ugovorom o prodaji nije određen duži rok.

Nadležni organ unutrašnjih poslova, pruža pomoć iz stava 1. ovog člana na osnovu uvida u rešenje o zabeležbi hipotekarne prodaje, odnosno ugovora o prodaji nepokretnosti.

#### Član 39.

Ako je predmet hipoteke objekat u izgradnji, njegova prodaja radi namirenja vrši se ustupanjem prava gradnje utvrđenog pravnosnažnim odobrenjem za gradnju, uz naknadu, i prodajom stvari koje su ugrađene u objekat u izgradnji.

Organ koji je izdao odobrenje za gradnju, na zahtev kupca objekta u izgradnji, izdaće bez odlaganja kupcu istovetno odobrenje za gradnju na njegovo ime i poništiti staro odobrenje za gradnju.

U slučaju iz stava 2. ovog člana, kupac po samom zakonu stupa u sva ZAKONOM DEFINISANA prava i obaveze prodavca po osnovu odobrenja i pre izdavanja odobrenja kupcu.

#### Član 40.

Kad je jedan predmet hipoteke založen nekolicini hipotekarnih poverilaca, redosled po kome se isplaćuju njihova potraživanja iz cene dobijene prodajom predmeta hipoteke određuje se prema danu, času i minutu nastajanja hipoteke, računajući od momenta prve upisane hipoteke NASTANKA HIPOTEKE, RAČUNAJUĆI OD PRIJEMA ZAHTEVA ZA UPIS PRVE HIPOTEKE.

#### Član 41.

~~Poverilac će, u roku od sedam dana od dana naplate prodajne cene nepokretnosti, sledećim redom namiriti:~~

- ~~1) troškove prodaje, uključujući troškove i honorare trećih lica;~~
- ~~2) potraživanje hipotekarnog poverioca;~~
- ~~3) potraživanje hipotekarnog poverioca nižeg reda ili drugog poverioca sa jednakim redom obezbeđenja;~~
- ~~4) preostali iznos pripada dužniku.~~

~~Poverilac će, u roku od sedam dana nakon raspodele sredstava, dužniku, i svim trećim licima koja imaju prava na nepokretnosti, dostaviti konačni obračun raspodele sredstava.~~

#### ČLAN 41.

HIPOTEKARNI POVERILAC KOJI SPROVODI PRODAJU HIPOTEKOVANE NEPOKRETNOSTI ĆE U UGOVOR O NJENOJ PRODAJI, PORED KUPOPRODAJNE CENE, UNETI I ODREDBU, ODNOSNO PRILOG UGOVORU KOJIM SE UTVRĐUJE RASPODELA SREDSTAVA DOBIJENIH OD PRODAJE, PO SLEDEĆEM REDOSLEDU:

- 1) TROŠKOVI PRODAJE, UKLJUČUJUĆI TROŠKOVE I HONORARE TREĆIH LICA;



2) POTRAŽIVANJA HIPOTEKARNIH POVERILACA PREMA REDOSLEDU UPISA IZ ČLANA 40. OVOG ZAKONA;

3) IZNOS KOJI PREOSTANE OD SREDSTAVA OSTVARENIH PRODAJOM, A NAKON NAMIRENJA HIPOTEKARNIH POVERILACA, PRIPADA DUŽNIKU, ODNOSNO VLASNIKU HIPOTEKOVANE NEPOKRETNOSTI, KADA TO NIJE ISTO LICE.

U UGOVOR IZ STAVA 1. OVOG ČLANA, OBAVEZNO SE UNOSI INSTRUKCIJA U POGLEDU NAČINA PLAĆANJA KUPOPRODAJNE CENE NA POVERENIČKI ILI DRUGI PODOBAN RAČUN (ESCROW RAČUN, NAMENSKI RAČUN, JAVNOBELEŽNIČKI RAČUN I SL.) KOJI NE PODLEŽE PRINUDNOJ NAPLATI, SA KOGA ĆE LICA IZ STAVA 1. OVOG ČLANA BITI NAMIRENA PREMA UTVRĐENOJ RASPODELI.

POVERILAC ĆE DUŽNIKU, ODNOSNO VLASNIKU HIPOTEKOVANE NEPOKRETNOSTI, OSTALIM HIPOTEKARNIM POVERIOCIMA, SVIM TREĆIM LICIMA KOJA IMAJU PRAVA NA NEPOKRETNOSTI, KAO I BANCI KOD KOJE JE OTVOREN RAČUN IZ STAVA 2. OVOG ČLANA, U ROKU OD SEDAM DANA OD DANA ZAKLJUČENJA UGOVORA IZ STAVA 1. OVOG ČLANA, DOSTAVITI PO KOPIJU UGOVORA, NA OSNOVU KOJEG ĆE POVLAČITI PRIPADAJUĆA SREDSTVA SA RAČUNA IZ STAVA 2. OVOG ČLANA BEZ NAKNADNE SAGLASNOSTI OSTALIH LICA OBUHVAĆENIH RASPODELOM, ŠTO JE BANKA KOD KOJE JE OTVOREN RAČUN DUŽNA DA DOZVOLI, BEZ PRAVA DA ZAHTEVA DODATNA DOKUMENTA, OSIM DOKUMENATA KOJIMA SE DOKAZUJE SVOJSTVO LICA IZ OVOG ČLANA KOJE JE OBUHVAĆENO RASPODELOM.

LICA IZ STAVA 1. OVOG ČLANA SNOSE TROŠKOVE OTVARANJA I VOĐENJA RAČUNA IZ STAVA 2. OVOG ČLANA, SRAZMERNO IZNOSIMA PREDVIĐENIH RASPODELOM U ODNOSU NA POSTIGNUTU KUPOPRODAJNU CENU.

NAČIN RASPODELE SREDSTAVA OSTVARENIH PRODAJOM HIPOTEKOVANE NEPOKRETNOSTI PREDVIĐEN OVIM ČLANOM, SHODNO SE PRIMENJUJE I NA RASPODELU SREDSTAVA OSTVARENIH PRODAJOM NEPOSREDNOM POGODBOM, U SKLADU SA OVIM ZAKONOM.

#### Član 44.

~~Ispis hipoteke na zahtev vlasnika, vrši se samo ako je dug isplaćen u potpunosti.~~

ISPIS HIPOTEKE VRŠI SE NA ZAHTEV VLASNIKA, ODNOSNO KUPCA HIPOTEKOVANE NEPOKRETNOSTI U POSTUPKU VANSUDSKE PRODAJE RADI NAMIRENJA HIPOTEKARNOG POTRAŽIVANJA.

~~Zahtev iz stava 1. ovog člana sadrži:~~

- ~~1) pismenu izjavu hipotekarnog poverioca da pristaje na ispis hipoteke; ili~~
- ~~2) pravnosnažnu sudsku odluku kojom se utvrđuje da je potraživanje~~

~~hipotekarnog poverioca prestalo.~~

~~UZ ZAHTEV IZ STAVA 1. OVOG ČLANA PODNOSI SE:~~

- ~~1) PISMENA IZJAVA HIPOTEKARNOG POVERIOCA DA PRISTAJE NA ISPIS HIPOTEKE, ILI~~
- ~~2) PRAVOSNAŽNA SUDSKA ODLUKA KOJOM SE UTVRĐUJE DA JE POTRAŽIVANJE HIPOTEKARNOG POVERIOCA PRESTALO, ILI.~~
- ~~3) UGOVOR O KUPOPRODAJI HIPOTEKOVANE NEPOKRETNOSTI ZAKLJUČEN PO OKONČANJU POSTUPKA VANSUDSKE PRODAJE KOJOM SA NAMIRUJE POTRAŽIVANJE HIPOTEKARNOG POVERIOCA, UGOVOR O PRODAJI NEPOSREDNOM POGODBOM (OBA ZAJEDNO SA DOKAZOM O UPLATI KUPOPRODAJNE CENE), ODNOSNO NAKNADNI UGOVOR.~~

~~— Poverilac je dužan da dozvoli brisanje hipoteke ukoliko mu je potraživanje u celosti isplaćeno.~~

POVERILAC JE DUŽAN DA DOZVOLI BRISANJE HIPOTEKE UKOLIKO MU JE POTRAŽIVANJE U CELOSTI ISPLAĆENO, ODNOSNO AKO SU ISPUNJENI USLOVI PREDVIĐENI OVIM ZAKONOM.

Poverilac je dužan da izda dužniku i vlasniku hipotekovane nepokretnosti potvrdu o izmirenom dugu, bez odlaganja, nakon izmirenja duga, i da mu da saglasnost za brisanje hipoteke.

U SLUČAJU POSTOJANJA VIŠE HIPOTEKARNIH POVERILACA, AKO SE IZ VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI PRODATE VANSUDSKOM PRODAJOM NAMIRI SAMO DEO HIPOTEKARNIH POVERILACA, NADLEŽNI REGISTAR NEPOKRETNOSTI JE DUŽAN DA NA OSNOVU ZAHTEVA I PRILOŽENOG DOKUMENTA IZ STAVA 2. OVOG ČLANA, IZVRŠI BRISANJE SVIH UPISANIH HIPOTEKA NA PREDMETNOJ NEPOKRETNOSTI.

#### ~~Vansudska prodaja i naknadni ugovor~~

##### ~~Član 49.~~

~~Hipoteka prestaje i kad je, na osnovu verodostojne isprave ili izvršne isprave, u skladu sa ovim zakonom, predmet hipoteke prodat vansudskim putem i kad je poverilac namiren ili kad je poverilac namiren na osnovu naknadnog ugovora, u skladu sa ovim zakonom.~~

~~U slučaju iz stava 1. ovog člana:~~

- ~~1) ispis se vrši na zahtev kupca predmeta hipoteke;~~
- ~~2) prava docnijih hipotekarnih poverilaca ostaju rezervisana.~~

#### VANSUDSKA PRODAJA

##### ČLAN 49.

HIPOTEKA PRESTAJE I KAD JE, NA OSNOVU IZVRŠNE ISPRAVE, U SKLADU SA OVIM ZAKONOM, PREDMET HIPOTEKE PRODAT VANSUDSKIM PUTEM, KAD JE POVERILAC NAMIREN NA OSNOVU UGOVORA O PRODAJI NEPOSREDNOM POGODBOM ILI NA OSNOVU NAKNADNOG UGOVORA, U SKLADU SA OVIM ZAKONOM.

U SLUČAJU IZ STAVA 1. OVOG ČLANA:

1) ISPIS SE VRŠI NA ZAHTEV KUPCA PREDMETA HIPOTEKE, HIPOTEKARNOG POVERIOCA, HIPOTEKARNOG DUŽNIKA ILI VLASNIKA HIPOTEKOVANE NEPOKRETNOSTI, KADA TO NIJE ISTO LICE, NA OSNOVU NAKNADNOG UGOVORA, KUPOPRODAJNOG UGOVORA, ODNOSNO UGOVORA O PRODAJI NEPOSREDNOM POGODBOM I DOKAZOM O ISPLAĆENOJ KUPOPRODAJNOJ CENI;

2) SVE UPISANE HIPOTEKE, KAO I DRUGI TERETI (UPISANI U REGISTAR POSLE HIPOTEKE RADI ČIJEG NAMIRENJA JE IZVRŠENA PRODAJA, ODNOSNO ZAKLJUČEN NAKNADNI UGOVOR) PRESTAJU PO SILI ZAKONA I NADLEŽNI REGISTAR NEPOKRETNOSTI VRŠI BRISANJE PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI, BEZ OBZIRA DA LI JE POTRAŽIVANJE NAMIRENO U CELOSTI, DELIMIČNO ILI JE OSTALO NENAMIRENO.

IZUZETNO OD STAVA 2. TAČKA 1) OVOG ČLANA, U SLUČAJU ZAKLJUČENJA NAKNADNOG UGOVORA, NE POSTOJI MOGUĆNOST DOSTAVLJANJA DOKAZA O ISPLAĆENOJ KUPOPRODAJNOJ CENI.

##### ~~Član 51.~~

~~Hipoteka prestaje i na osnovu jednostrane pismene izjave volje poverioca, sa potpisom overenim u sudu ili kod drugog organa ovlašćenog zakonom.~~

~~U slučaju iz stava 1. ovog člana, ispis se vrši na zahtev vlasnika koji sadrži u prilogu izjavu iz stava 1. ovog člana.~~

## ČLAN 51.

HIPOTEKA PRESTAJE I NA OSNOVU JEDNOSTRANE PISMENE IZJAVE VOLJE HIPOTEKARNOG POVERIOCA, DATOJ U FORMI IZ ČLANA 10. STAV 1. OVOG ZAKONA, NA NJEGOV ZAHTEV, ODNOSNO NA ZAHTEV VLASNIKA HIPOTEKOVANE NEPOKRETNOSTI KOJI SADRŽI U PRILOGU IZJAVU POVERIOCA.

## Deo šesti

### CENTRALNA EVIDENCIJA HIPOTEKA

#### Opšte odredbe

##### Član 57.

~~Centralna evidencija hipoteka (u daljem tekstu: Centralna evidencija hipoteka) je centralna jedinstvena elektronska javna baza podataka u koju se unose hipoteke upisane u nadležni registar nepokretnosti, radi pretraživanja i prikupljanja informacija o hipotekama.~~

~~Republički geodetski zavod katastar nepokretnosti, ne odgovara za tačnost i potpunost podataka upisanih u Centralnu evidenciju hipoteka.~~

#### Nadležnost

##### Član 58.

~~Centralnu evidenciju hipoteka vodi Republički geodetski zavod katastar nepokretnosti (u daljem tekstu: katastar nepokretnosti), u skladu sa zakonom.~~

~~U vršenju svoje nadležnosti, katastar nepokretnosti je dužan da:~~

- ~~1) se stara o zakonitom, sistematičnom i ažurnom vođenju Centralne evidencije hipoteka;~~
- ~~2) propiše obrazac obaveštenja koje je nadležni registar dužan bez odlaganja dostaviti katastru nepokretnosti;~~
- ~~3) preduzme druge akte i radnje neophodne za nesmetano i pravilno funkcionisanje Centralne evidencije hipoteka, u skladu sa zakonom.~~

#### Podaci koji se unose

##### Član 59.

~~Katastar nepokretnosti, po službenoj dužnosti, obavlja:~~

- ~~1) unos hipoteka upisanih u nadležni registar nepokretnosti;~~
- ~~2) unos drugih podataka o hipotekama upisanim u nadležni registar nepokretnosti;~~
- ~~3) unos svake promene ili brisanje podataka iz tač. 1) i 2) ovog stava, koje su izvršene u nadležnom registru nepokretnosti.~~

~~Katastar nepokretnosti može bliže urediti unos podataka iz stava 1. ovog člana.~~

~~Prilikom unosa podataka, katastar nepokretnosti postupa neposredno na osnovu obaveštenja i ne donosi posebne akte.~~

#### Dostupnost i javnost

##### Član 60.

~~Centralna evidencija hipoteka dostupna je svim licima, bez ograničenja, radi pretraživanja ili prikupljanja informacija, u svakom trenutku u okviru radnog vremena katastra nepokretnosti ili, putem Interneta, i van radnog vremena, bez naknade.~~

~~Svako ima pravo pristupa podacima unetim u Centralnu evidenciju hipoteka.~~

## Naknada

### ~~Član 61.~~

~~Za unos podataka u Centralnu evidenciju hipoteka plaća se naknada.  
Naknada iz stava 1. ovog člana plaća se prilikom podnošenja zahteva za  
upis, odnosno brisanje podataka u nadležni registar nepokretnosti.  
Visinu naknade iz stava 1. ovog člana određuje katastar nepokretnosti, uz  
saglasnost Vlade.~~

## Finansiranje

### ~~Član 62.~~

~~Sredstva za osnivanje i započinjanje sa radom Centralne evidencije  
hipoteka obezbeđuju se iz budžeta Republike Srbije.  
Sredstva za održavanje Centralne evidencije hipoteka obezbeđuju se iz  
prihoda ostvarenih po osnovu naknade za unos hipoteka i iz drugih prihoda katastra  
nepokretnosti, u skladu sa zakonom.~~

## VI. ANALIZA EFEKATA

Pre izrade ovog zakona su analizirani efekti važećeg Zakona o hipoteci kao i efekti i problemi koji su se pojavljivali u praksi od početka primene navedenog zakona. U izradi teksta zakona korišćena su i analizirana uporedno pravna rešenja i iskustva zemalja u regionu i druga međunarodna iskustva kao i iskustva stručnjaka u oblasti koju reguliše Zakon (predstavnik relevantnih udruženja banaka, privrednika, međunarodnih finansijskih organizacija, relevantne struke) koji su u prethodnim godinama primenjivali Zakon o hipoteci.

Radna grupa je započela svoj rad analizom postojećeg sistema i procedura koje uređuje važeći zakon. Neka od rešenja rezultat su daljih intenzivnih konsultacija i fokus grupa, a pojedina predstavljaju rezultat javne rasprave.

### *Aspekt potrebe instrumenata predviđenih ovim zakonom*

Porast zahteva za dostizanjem višeg stepena pravne i ekonomske sigurnosti u oblasti zalaganja nepokretnosti kao sredstva obezbeđenja potraživanja doprineo je razmatranju mogućnosti usklađivanja procedura i pojašnjavanje pravila. Uvidela se potreba da se bez odlaganja uspostave neophodni pravni i ekonomski mehanizmi kako bi se ova izuzetno značajna oblast za rast i funkcionisanje građanstva i privrede uredila. Važeći Zakon ima svoje slabosti, pošto nije mogao da reši, kako probleme koji su se javili u sprovođenju njegovih odredbi, tako ni da pruži sigurnost privatnom kapitalu u smislu izvesnosti procedura i vremena neophodnog za eventualno izvršenje.

#### 1) Koji su problemi koje zakon treba da reši?

##### Jasno definisana pravila

Novi zakon bi trebalo da obezbedi jasno definisanje obima/granica njegove primene, definisanje postupaka i materijalnih normi.

##### Jasno definisan odnos prema drugim zakonima

Drugim zakonima, u smislu ove analize smatraju se:

- Zakon o državnom premeru i katastru
- Zakon o izvršenju i obezbeđenju

U prilog navedenom, Vrhovni kasacioni sud je doneo Zaključak, usvojen na sednici Građanskog odeljenja Vrhovnog kasacionog suda još 4. oktobra 2010. godine koji glasi:

1) Izvršna vansudska hipoteka iz člana 15. Zakona o hipoteci je i izvršna isprava iz člana 30. stav 1. tačka 3. Zakona o izvršnom postupku.

2) Poverilac čije potraživanje je obezbeđeno izvršnom vansudskom hipotekom ima pravo da bira pravni put namirenja svog potraživanja.

3) Za postupanje i odlučivanje o predlozima za izvršenje zasnovanim na izvršnoj vansudskoj hipoteci stvarno je nadležan sud opšte nadležnosti bez obzira na svojstvo stranaka u postupku izvršenja.

Za donošenje navedenog zaključka, Građansko odeljenje Vrhovnog kasacionog suda je dalo sledeće obrazloženje:

U sudskoj praksi sudova opšte nadležnosti i privrednih sudova, spornom se pojavila sudska i stvarna nadležnost za provođenje izvršenja na osnovu izvršne vansudske hipoteke, kao izvršne isprave za provođenje izvršenja u sudskom postupku. U predmetima izvršenja u kojima su predlozi za izvršenje zasnovani na izvršnoj vansudskoj hipoteci iz člana 15. Zakona o hipoteci (Zakon), izvršni sudovi nejednako odlučuju. U postupcima izvršenja u kojima se postupak izvršenja provodi između izvršnih poverilaca i izvršnih dužnika kao lica iz člana 25. stav 1. Zakona o uređenju sudova, izvršni sudovi se često oglašavaju stvarno nenadležnim. Osnovni sudovi smatraju da je za sprovođenje izvršenja nadležan privredni sud, a privredni sudovi kojima su predmeti ustupljeni na nadležnost smatraju obrnuto tj. da su za postupke izvršenja stvarno nadležni osnovni sudovi. Prilikom odlučivanja o predlozima izvršnih poverilaca, osnovni sudovi kao izvršni sudovi određuju i provode izvršenja zasnovana na izvršnoj vansudskoj hipoteci, ili pak odbijaju ili odbacuju predloge za izvršenje. Nejednako postupanje i odlučivanje u identičnim činjeničnim i pravnim situacijama rezultiralo je pravnom nesigurnošću i nejednakim procesnim i materijalnopравnim položajem stranaka u postupcima izvršenja zasnovanim na ovoj izvršnoj ispravi.

Nejednako odlučivanje u ovim izvršnim predmetima postoji u žalbenim postupcima pred višim sudovima.

Sudska praksa privrednih sudova kao sudova posebne nadležnosti je ujednačena i ovi sudovi izvršnu vansudsku hipoteku smatraju izvršnom ispravom iz člana 30. stav 1. tačka 3. Zakona o izvršnom postupku.

Zakon o izvršnom postupku u zajedničkim odredbama o postupku izvršenja u članu 29. propisuje da sud određuje izvršenje samo na osnovu izvršne ili verodostojne isprave, ako ovim zakonom nije drugačije određeno. Izvršne isprave određene su u članu 30. tog zakona i one su:

1. Izvršna odluka suda i izvršno sudsko poravnanje;

2. Izvršne odluke donesene u upravnom i prekršajnom postupku i poravnanje u upravnom postupku, ako glase na ispunjenje novčane obaveze iako posebnim zakonom nije drugačije određeno;

3. Druga isprava koja je zakonom određena kao izvršna isprava.

U Zakonu su osnovna načela hipoteke propisana naznačenjem da je hipoteka:

- stvarno pravo na tuđoj stvari;
- akcesorno, sporedno pravo;
- specijalno pravo, odnosi se samo na određena potraživanja i određenu hipotekovanu nepokretnost;
- nedeljivo pravo, odnosi se na sve sastavne delove nepokretnosti, prirodne plodove koji nisu odvojeni od nepokretnosti, pripatke nepokretnosti, sva poboljšanja i povećanja vrednosti nepokretnosti do kojih je došlo posle zasnivanja hipoteke;
- stvarno pravo koje se može realizovati samo putem suda slubženim i formalnim putem (načelo oficijelnosti);

- pravo koje se stiče upisom u registar nepokretnosti (načelo publiciteta).

Zakonodavac propisuje delimično odstupanje od načela oficijelnosti. Propisuje drugačiju normu u odnosu na raniji Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa, i njome delimično odstupa od načela oficijelnosti. Propisuje pravo na vansudsko namirenje, namirenje koje vrši sam poverilac mimo suda. Vansudsko namirenje poverilac vrši aukcijskom prodajom ili prodajom neposrednom pogodbom.

Zakonodavac u članu 8. Zakona određuje način nastanka i vrste hipoteke. Ovom zakonskom normom propisano je da hipoteka nastaje upisom u nadležni registar nepokretnosti na osnovu:

- ugovora ili sudskog poravnjanja (ugovorna hipoteka);
- založne izjave (jednostrana hipoteka);
- zakona (zakonska hipoteka);
- sudske odluke (sudska hipoteka).

Pravila o ugovornoj hipoteci shodno se primenjuju na jednostranu, zakonsku i sudsku hipoteku osim ako je zakonom drugačije propisano.

Razlozi za usvajanje pravnih zaključaka pod brojem 1. i 2. zasnovani su na sledećem:

#### 1.) - *Reforma hipoteke kao potreba društvenih promena-*

Društveno-ekonomske promene nastale po donošenju Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa, posebno promene nastale posle raspada SFRJ, zahtevale su da se hipoteka kao realno sredstvo obezbeđenja, zakonodavno propiše na drugačiji način, na način koji će odgovarati društvenoj stvarnosti, kretanjima društva i svrhi realnog obezbeđenja.

Nastale društveno-ekonomske promene, tržišni uslovi privređivanja, tranzicija i privatizacija rezultirani su nestajanjem društvene svojine kao dominantnog oblika svojine u prethodnom društvenom periodu njenom transformacijom u privatnu svojinu. Moderna ekonomija, čiji je imperativ stalno postizanje ekonomskog rasta počiva na kreditnom mehanizmu. Pomoću njega se društveno bogatstvo aktivira na produktivan način, investiranjem u poslove čiji je cilj - sticanje profita. Uz pomoć potrošačkih kredita omogućava se stanovništvu da odmah troši svoje buduće prihode, što podiže sadašnju tražnju i omogućava rast proizvodnje. Bez kredita moderna privreda je nezamisliva, spora i neefikasna. U zemljama u kojima kredit kao poluga privrede ne funkcioniše, ekonomska situacija je znatno lošija nego u zemljama sa razvijenim kreditiranjem. Razvijenije kreditiranje ima potrebu da sigurnije obezbeđuje date kredite. To obezbeđenje mora da bude pre svega efikasno, a i na svaki drugi način prilagođeno ekonomiji u kojoj se primenjuje.

U svim zemljama tranzicije je u novonastalim tržišnim uslovima porastao značaj kredita sa čime je funkcionalno povezan i porast novčanih sredstava u obezbeđenju poverilaca. Sve zemlje u tranziciji, pa i naša Država Srbija morale su da izgrade odnosno osavremene sistem osiguranja potraživanja poverilaca. Kredit igra presudnu ulogu u svakoj tražišnoj privredi, posebno kod nas budući da su razvoj i restrukturiranje privrede nezamislivi bez stranog kredita. Samo efikasan sistem osiguranja potraživanja poverilaca može stvoriti pretpostavke za inostrana ulaganja. S obzirom na takav presudan značaj kredita u privrednom razvoju, jasno je zašto su stvarnopravna obezbeđenja bila predmet zakonodavnih intervencija zemalja u tranziciji.

Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa je hipoteku propisao u svega sedam zakonskih normi tj. u članovima 63. - 69. Hipoteka stečena po tom Zakonu nije predstavljala i izvršnu ispravu na osnovu koje se u sudskom postupku izvršenja moglo tražiti izvršenje što je podrazumevalo potrebu podizanja hipotekarne tužbe zarad dobijanja izvršne isprave na osnovu koje će se u izvršnom postupku tražiti

namirenje iz hipotekovane nepokretnosti. Realizacija prodajom hipotekovane nepokretnosti u izvršnom postupku traje po pravilu duže od parničnog postupka u kojem je stečena izvršna isprava za prodaju hipotekom opterećene nepokretnosti. Reformisano hipotekarno pravo trebalo je da sadrži izvesna odstupanja od načela oficijelnosti u realizaciji kojom se pojedinim poveriocima omogućava namirenje hipotekom obezbeđenog potraživanja bez vođenja sudskog postupka. Bilo je nužno proširiti krug objekata na kojima se može zasnovati hipoteka kao založno pravo.

Reforma hipoteke kao zahtev tržišne privrede podrazumevala je potrebu da se dopusti realizacija hipoteke bez obaveznog vođenja prethodnog parničnog postupka, skraćenje postupka prodaje nepokretnosti radi brže realizacije prava namirenja novčanog potraživanja iz založene nepokretnosti, dopuštanjem bankama neposredno organizovanje javne prodaje po odobrenju suda ili eventualno novoformiranog javnog beležništva koje bi vršilo upis i odobravalo na osnovu pismene isprave realizaciju nespome hipoteke.

Sve izneto motivisalo je srpskog zakonodavca da hipoteku kao poseban pravni institut propiše donošenjem posebnog zakonskog propisa: Zakona o hipoteci.

## 2.) -Načelo prava prvenstva u naplati potraživanja-

Iz člana 2. Zakona proizilazi i načelo prava prvenstva u naplati potraživanja. Zakonodavac je propisao da hipotekarni poverilac ima pravo prvenstva naplate svog potraživanja iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti. Ima pravo da se naplati pre običnih (hirografenih) poverilaca, bez obzira na to da li je njihovo potraživanje nastalo pre ili posle prava potraživanja hipotekarnog poverioca. Mogućnost naplate potraživanja iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti uslovljena je visinom potraživanja i vrednošću nepokretnosti koja obezbeđuje to potraživanje. Tako na primer, ako je vrednost hipotekovane nepokretnosti manja od iznosa potraživanja, ona će u celosti poslužiti za namirenje hipotekarnog potraživanja. Preostali deo svog potraživanja hipotekarni poverilac može da naplati iz ostale imovinske mase dužnika kao običan poverilac i u konkurenciji sa ostalim običnim poveriocima. Sa preostalim nenaplaćenim potraživanjem iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti poverilac se naplaćuje primenom načela srazmernog namirenja običnih poverilaca ukoliko hirografeno namirenje nije moguće u celosti.

U smislu tako propisane zakonske norme i pomenutog načela hipotekarnog prava hipotekarni poverilac ima pravo prvenstvene naplate potraživanja iz hipotekovane nepokretnosti u odnosu na sve ostale hipotekarne poverioce koji su hipoteku stekli posle njega. Namirenje se vrši primenom principa *prior tempore potior iure*, što znači: prvi u vremenu jači u pravu. Otuda ranije stečena hipoteka omogućuje hipotekarnom poveriocu da svoja potraživanja naplati u celini, ukoliko vrednost hipotekovane nepokretnosti pokriva dospelo potraživanje poverioca, s tim što se docniji hipotekarni poverioci namiruju samo iz preostalog iznosa posle namirenja prvog hipotekarnog poverioca.

## 3.) Redosled namirenja hipotekarnih poverilaca -

Zakonodavac je u članu 40. Zakona propisao da kad je jedan predmet hipoteke založen nekolicini hipotekarnih poverilaca, redosled po kome se isplaćuje njihovo potraživanje iz cene dobijene prodajom predmeta hipoteke određuje se prema danu, času i minutu nastajanja hipoteke, računajući od momenta prodaje upisane hipoteke.

U pomenutoj zakonskoj normi zastupljen je princip rangiranja i ustanovljenje ranga.

Mogućnost rangiranja stvarnih prava je posledica okolnosti da na istoj stvari može biti konstituisano više ograničenih stvarnih prava iste ili slične sadržine, tako da je neophodno utvrditi prioritet, odnosno redosled njihovog vršenja.

Rang postaje važan kada se primenjuje prinudno izvršenje na nepokretnosti i njena cena postignuta javnom prodajom stvari nije dovoljna za namirenje svih poverilaca.

Stvarno pravo sa ranijim rangom ima pravo prvenstva u odnosu na kasnije nastalo pravo.

Rang (francuski rang - stepen, red, vrsta, položaj) stvarnih prava predstavlja utvrđivanje prvenstvenog reda između više stvarnih prava povodom iste stvari koja su pogodna za rangiranje. Pod prvenstvenim rangom podrazumevamo bolji položaj jednog stvarnog prava prema drugom stvarnom pravu na istoj stvari.

Utvrđivanje ranga založnog prava - hipoteke na nepokretnim stvarima je moguće uspostavljanjem javnih evidencija u kojima se vodi evidencija o pravima na nepokretnostima.

Već je rečeno da se utvrđivanje reda prvenstva odnosno ranga stvarnih prava vrši primenom principa *prior tempore potior iure*, što podrazumeva: raniji u vremenu jači u pravu. Pomenuto pravno načelo važi od nastanka pravnog instituta hipoteke i zakonodavac ga je prihvatio propisivanjem u članu 40. Zakona.

Upis stvarnih prava u katastar nepokretnosti vrši se na način propisan Zakonom o državnom premeru i katastru.

U pravu se pojavljuju dve vrste ranga - fiksni i klizeći rang. Pored toga moguća je kombinacija ovih vrsta ranga.

U našem pravu bio je prihvaćen princip klizećeg ranga. Bio je propisan po članu 65. ranije važeće odredbe iz Zakona o osnovanma svojinskopравnih odnosa i propisan je i u članu 40. ovog Zakona. Isplatom titulara sa prvenstvenim redom, na njegovo mesto stupa stvarno pravni titular sa sledećim redom prvenstva. To je veoma bitno kod stvarnih prava unovčena kao što je hipoteka.

Odstupanja od kliznog ranga kao načelnog principa Zakona, zakonodavac vrši kod propisivanja nove hipoteke u zakonskim normama iz člana 53. - 56. Zakona.

Ustupanje reda prvenstva može se izvršiti zbog brisanja prava istupioca iz reda prvenstva i to se čini na sledeći način:

a) brisanjem - ispisom prava sa prvenstvenim rangom u sistemu klizećeg ranga sva prava se pomeraju unapred;

b) ustupanjem reda prvenstva kada poverilac sa ranijim redom prvenstva prava namirenja ustupi svoj red prvenstva nekom od poverilaca sa kasnijim redom prvenstva a pri tom njegovo pravo prvenstva stupa unazad. Pravo koje stupa unazad dolazi po pravilu na mesto prava koje stupa unapred, kako je to inače bilo propisano paragrafom 33. Zakona o zemljišnim knjigama koji je propisivao: „ pravo koje stupa napred, dolazi i na svome prvobitnom mestu pre prava koje stupa nazad, ako nije ništa drugo uglavljeno“.

Kod ustupanja reda prvenstva radi se o zameni mesta dva poverioca, tj. dva hipotekarna poverioca u utvrđenom rangu.

Raspodela sredstava dobijenih vansudskom prodajom nepokretnosti propisana je u članu 41. Zakona. Tom zakonskom normom je propisano da će poverilac u roku od 7 dana od dana naplate prodajne cene nepokretnosti sledećim redom namiriti: troškove prodaje uključujući troškove i honorar trećih lica, potraživanje hipotekarnog poverioca, potraživanje hipotekarnog poverioca nižeg reda ili drugog poverioca sa jednakim redom obezbeđenja, preostali iznos pripada dužniku.

Namirenje iz hipotekovane nepokretnosti u sudskom izvršnom postupku po odredbama tada važećeg ZIP-a vrši se na način propisan u članu 140. i 141. tog zakona. Iz iznosa dobijenog prodajom namiruju se prvenstveno i to sledećim redom: troškovi izvršnog postupka, zatim potraživanja po osnovu zakonskog izdržavanja, ako se dokazuje izvršnom ispravom i ako su prijavljena najdocnije na ročištu za prodaju. Nakon prvenstvenog namirenja iz člana 140. namirenja se vrše po



redosledu propisanom u članu 141. ZIP-a, a u tom redosledu su potraživanja obezbeđena založnim pravom - hipotekom, treća po redosledu namirenja ili peta u odnosu na redoslede namirenja propisane u pomenutim zakonskim normama.

Nakon otvaranja postupka stečaja nad stečajnim dužnikom kao vlasnikom hipotekovane imovine, hipotekarni poverioci na tim nepokretnostima stižu status razlučnih poverilaca u stečaju. Namirenje razlučnih poverilaca vrši se na način propisan članu 133. stav 9. Zakona o stečaju. U toj zakonskoj normi propisano je da ako je imovina bila predmet obezbeđenja potraživanja jednog ili više razlučnih poverilaca iz ostvarene cene, prvenstveno se namiruju troškovi prodaje koji uključuju i nagradu stečajnog upravnika, a iz preostalog iznosa isplaćuju se razlučni poverioci čije je potraživanje bilo obezbeđeno prodatom imovinom u skladu sa njihovim pravom prioriteta.

U slučaju kada je stečajni dužnik prodat kao pravno lice, razlučni poverioci koji su imali razlučno pravo na bilo kom delu imovine stečajnog dužnika imaju pravo prioriteta u deobi sredstava ostvarenih prodajom prema rangu prioriteta koji su stekli u skladu sa Zakonom, a srazmerno procenjenom učešću vrednosti imovine koja je predmet razlučnog prava u odnosu na procenjenu vrednost pravnog lica.

Po isplati cene za nepokretnost na koju je bilo stečeno razlučno pravo, kupac tu nepokretnost stiže bez tereta i upisani tereti pa i hipoteka se brišu.

Sledom rečenog, jasno proizilazi da je za hipotekarne poverioce najnepovoljnije namirenje u postupku namirenja po odredbama ZIP-a. Najnepovoljnije, jer se kod namirenja po pravilima o vansudskom namirenju i kod namirenja u stečaju namiruju po isplati troškova tj. kao drugi po redosledu namirenja.

#### 4.) -*Prestanak hipoteke*-

U Zakonu je propisano da hipoteka prestaje ispisom iz registra nepokretnosti u koji je bila ispisana u skladu sa Zakonom.

U članu 48. Zakona propisano je da hipoteka prestaje i kad je izvršena sudska javna prodaja predmeta i da se ispis tada vrši na osnovu pravnosnažne sudske odluke o namirenju hipotekarnih poverilaca.

U članu 49. pod naslovom: „Vansudska prodaja i naknadni ugovor“ propisano je:

„Hipoteka prestaje i kad je na osnovu verodostojne isprave ili izvršne isprave, u skladu sa ovim Zakonom predmet hipoteke prodat vansudskim putem i kad je poverilac namiren ili kad je poverilac namiren na osnovu naknadnog ugovora u skladu sa ovim Zakonom.

U slučaju iz stava 1. ovog člana:

1. ispis se vrši na zahtev kupca predmeta hipoteke;
2. prava docnijih hipotekarnih poverilaca ostaju rezervisana“.

Ovako propisana zakonska norma zahtevala je prethodno izlaganje u podnaslovima označenim pod brojem 1, 2 i 3 obrazloženja pravnih zaključaka.

Citirana zakonska norma u stavu 2. stav 2. Zakona je nejasna. Nedorečena. Suprotna stavu 1. zakonske norme.

Njeno značenje se ne može jasno odrediti. Ne može ni primenom pravila o tumačenju zakonske norme. Jezičkim tumačenjem se ne može odrediti šta je to zakonodavac propisao i želeo da propiše ovom normom. Prema kome i u odnosu na koga prava docnijih hipotekarnih poverilaca ostaju rezervisana. Kako ona mogu biti rezervisana u situaciji ako iz prodate cene mogu samo delimično ili pak u celosti da se namire samo hipotekarni poverioci iz izvršne vansudske hipoteke iako ne postoje novčana sredstva za namirenje docnijih hipotekarnih poverilaca sa nižim rangom namirenja. To dalje podrazumeva da nema mogućnosti za rezervaciju sredstava i da se ona može postići samo nepostupanjem po stavu 1. tačka 1. ove zakonske norme. Dosledna primena pomenute zakonske norme posmatrana u skladu sa redosledom

namirenja propisanog u članu 41. Zakona podrazumeva prestanak hipoteka i njihovo brisanje na zahtev kupca. Nikakve rezervacije sredstava za docnije niže sa rangom namirenja hipotekarne poverioce nema.

Nema ni u postupcima propisanim po odredbama ZIP-a i Zakona o stečaju. Namirenjem iz cene dobijene prodajom hipotekovane nepokretnosti vrši se po utvrđenom redosledu namirenja a potom se upisane hipoteke ispisuju iz registra nepokretnosti. To bi pravilo moralo da važi i za situaciju iz člana 49. stav 2. tačka 2. Zakona.

Cilj i duh Zakona su u suprotnosti sa ovom spornom normom. Ona je u potpunosti suprotna potrebama donošenja zakona, reformi hipoteke i sledom toga kao što je rečeno i cilju zakonodavca. Međutim norma je takva kakva je i propisana. Za njenu primenu najbitnije je tumačenje Republičkog geodetskog zavoda koji vrši upis stvarnih prava u katastar nepokretnosti. Republički geodetski zavod spornu zakonsku normu tumači tako što izražava stav po kome rezervisanost prava docnijih hipotekarnih poverilaca podrazumeva njihovo pravo na namirenje iz hipotekovane nepokretnosti na kojoj su hipoteku stekli posle poverioca iz izvršne vansudske hipoteke. Rezime tog stava je da kasnije upisana hipoteka niža po rangu namirenja nije prestala i da ona ostaje i dalje upisana do namirenja docnijih nižih po rangu hipotekarnih poverilaca.

*Sledom tako izraženog pravnog stava Republički geodetski zavod odbija kao neosnovane zahteve kupca hipotekovane nepokretnosti za ispis docnije upisanih hipoteka.*

Zakonska nedorečenost nejasno propisane i suprotna cilju Zakona sporne norme i njena primena u postupcima upisa stvarnih prava u katastru nepokretnosti, „osokolila” je hipotekarne dužnike, otvaranjem manevarskog prostora za brojne zloupotrebe.

Zloupotrebe učinjene od strane pre svega hipotekarnog dužnika koji po zasnivanju i sticanju izvršne vansudske hipoteke dozvoljava upis druge po rangu hipoteke kojim se već hipotekom obezbeđeno potraživanje upisano kao izvršna vansudska hipoteka, obezbeđuje potraživanje drugog poverioca na osnovu ugovora ili založne izjave. Taj drugi poverilac je najčešće iz kruga takozvanih povezanih lica na koje upućuje odredba člana 281. stav 2. ZOO (kod paulijanske tužbe) i člana 120. stav 4. a u vezi sa članom 125. Zakona o stečaju (kod pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika).

*Tako propisana zakonska norma obesmisllila je cilj i duh Zakona u kome je revolucionarno propisano pravo poverioca iz izvršne vansudske hipoteke na namirenje po pravilima o vansudskom namirenju.*

Kod takvog stanja stvari poverilac iz izvršne vansudske hipoteke koji je namirenjem postao njen vlasnik, provedenim namirenjem se ne namiruje. Ne namiruje zato što mu samo ostaje obaveza namirenja kasnije upisanog hipotekarnog poverioca čije novčano potraživanje obezbeđeno hipotekom po pravilu premašuje visinu njegovog potraživanja koje je bilo obezbeđeno hipotekovanom nepokretnosti. Ostaje mu samo obaveza namirenja kasnije upisanog hipotekarnog poverioca. Umesto da se bar delimično namiri iz hipotekovane nepokretnosti ukoliko mu je predata u svojinu u visini njene utvrđene protivvrednosti koja po pravilu ne odgovara potraživanju koje je obezbeđeno tom hipotekom predajom u svojinu, samo dobija teret sa obavezom namirenja kasnijem hipotekarnom poveriocu. To isto važi i za kupca hipotekovane nepokretnosti opterećene izvršnom vansudskom hipotekom jer je kupljena nepokretnost sa teretom.

Izneti razlozi ukazuju na obesmišljenost i potpunu nedelotvornost pravnog instituta izvršne vansudske hipoteke i sledom toga opredeljuju izvršne poverioce iz

ove hipoteke da namirenje traže u sudskom izvršnom postupku. Odlučuju se za taj put namirenja iako je po redosledu namirenja nepovoljniji u odnosu na namirenje propisano u članu 41. Zakona. Nepovoljnije zbog toga što se po članu 41. Zakona namiruju po namirenju troškova prodaje uključujući i troškove i honorar trećih lica a po članu 141. ZIP-a se namiruje po namirenju potraživanja iz člana 140. ZIP-a i potraživanja propisanih u članu 141. stav 1. tačka 1. i 2. ZIP-a, što podrazumeva kao peti u redosledu namirenja.

Međutim i takvo namirenje je mnogo povoljnije za ove hipotekarne poverioce.

Odbijanje ispisa hipoteke je rezultirano nedelotvornošću pravnog instituta vansudskog namirenja iz izvršne vansudske hipoteke i time obesmisliilo zakonom revolucionarno propisano pravo na vansudsko namirenje iz izvršne vansudske hipoteke.

Uočivši problem poverioci iz izvršne vansudske hipoteke su podneli inicijativu zakonodavcu za izmenu pomenute zakonske norme u smislu cilja i duha Zakona. Zakonodavac do sada nije reagovao. Nije preduzeo mere na izmeni zakonske norme.

Sledom iznetog potpuno je jasno da su poverioci iz izvršne vansudske hipoteke obespravljani. Obespravljani, iako im je zakonodavac propisao pravo na sopstveno namirenje po pravilima o vansudskom postupku namirenja iz izvršne vansudske hipoteke, koje je obesmišljeno propisivanjem i primenom pri upisu stvarnih prava iz člana 49. stav 2. tačka 2. Zakona. Vansudskim postupkom namirenja se ne postiže svrha namirenja a propisano pravo na to namirenje je nedelotvorno. Kod takvog stanja stvari ovim poveriocima se mora omogućiti pravo na namirenje iz hipotekovane nepokretnosti. Obzirom da se to pravo ne može ostvariti u postupku vansudskog namirenja mora im se omogućiti pravni put za namirenje koji je jedino moguć. Jedino mogući pravni put je namirenje u sudskom izvršnom postupku po pravilima propisanih u ZIP-u. Pravo na namirenje iz hipotekovane nepokretnosti postoji i ostvaruje se još od nastanka hipoteke u rimskom pravu. To pravo kao osnovno hipotekarno pravo mora biti omogućeno i u našem pravnom sistemu. Ustavom garantovano pravo na imovinu zahteva od suda da ovim hipotekarnim poveriocima omogući namirenje u sudskom izvršnom postupku. Namirenje u sudskom izvršnom postupku zahteva od suda da izvršnu vansudsku hipoteku smatra izvršnom ispravom iz člana 30. stav 1. tačka 3. ZIP-a i da na osnovu nje odredi, dozvoli i provodi namirenje ih hipotekovane nepokretnosti po odredbama ZIP-a.

Sledom iznetog poverilac iz izvršne vansudske hipoteke ima pravo da bira pravni put namirenja iz hipotekovane nepokretnosti.

Usvojeni pravni zaključak pod tačkom 3. zasnovan je na sledećem:

U postupcima izvršenja u kojima su predlozi za izvršenje zasnovani na izvršnoj vansudskoj hipoteci kao izvršnoj ispravi u kojima su stranke u postupku izvršenja lica iz člana 25. Zakona o uređenju sudova iskazana je spornost stvarne nadležnosti. Pojedini osnovni sudovi smatraju da je za odlučivanje i provođenje izvršenja na osnovu predmetne izvršne isprave stvarno nadležan privredni sud. Suprotno tome stavu privredni sudovi izražavaju stav po kome je za odlučivanje po tim predlozima za izvršenje stvarno nadležan osnovni sud.

U članu 25. stav 2. Zakona o uređenju sudova propisano je da privredni sud određuje i sprovodi izvršenje na osnovu verodostojnih isprava kada se odnose na lica iz tačke 1. stava 1. tog člana, da određuje i sprovodi izvršenje i obezbeđenje odluka privrednih sudova, odluka izabranih sudova kada su donete u sporovima iz tačke 1. stava 1. tog člana i da određuje i sprovodi izvršenje i obezbeđenje na brodovima i vazduhoplovima. I ova zakonska norma je jasna. Ne bi trebalo da ostavlja nikakvu dilemu u njenoj primeni. Osnovni sudovi u rešenjima u kojima se oglašavaju stvarno nenadležnim za postupanje po predlozima za izvršenje zasnovanim na predmetnoj izvršnoj ispravi, izvršnu vansudsku hipoteku smatraju

verodostojnom ispravom iz člana 25. stav 2. Zakona o uređenju sudova. Tako izraženi pravni stav nema uporište u zakonu.

Verodostojna isprava na osnovu koje se određuje i provodi izvršenje radi ostvarivanja novčanog potraživanja propisana je u članu 36. stav 2. ZIP-a i ona je:

1. menica i ček sa protestom i povratnim računom, ako je to potrebno za osnivanje potraživanja;
2. obveznica i druga hartija od vrednosti izdata u seriji koja imaocu daju pravo na isplatu nominalne vrednosti;
3. faktura (račun);
4. izvod iz poslovnih knjiga za cenu komunalnih usluga, isporuku vode, toplotne energije, odnošenje smeća i sl.usluge;
5. javna isprava koja konstituiše izvršivu novčanu obavezu, osim stranih javnih isprava;
6. bankarska garancija;
7. akreditiv;
8. overena izjava izvršnog dužnika koja ovlašćuje izvršnog poverioca na prenos novčanih sredstava.

Fakturom (računom) se smatra i obračun kamate.

Očigledno je da se izvršna vansudska hipoteka ne može smatrati verodostojnom ispravom iz pomenute zakonske norme. Otuda se na osnovu nje ne može zasnivati stvarna nadležnost privrednog suda, što dalje podrazumeva da je za odlučivanje po predlozima za izvršenje zasnovanim na predmetnoj izvršnoj ispravi stvarno nadležan osnovni a ne privredni sud bez obzira na to ko su stranke u ovim postupcima izvršenja.

Od donošenja Zaključaka Građanskog odeljenja Vrhovnog kasacionog suda donet je novi Zakon o izvršenju i obezbeđenju koji je umnogome rešio probleme vezane za sudsko namirenjem, ali su problematične odredbe ostale u Zakonu o hipoteci, te je većina hipotekarnih poverilaca koristila Zakon o hipoteci za sticanje izvršne isprave, dok je eventualne postupke namirenja sprovodila sudskim putem u skladu sa odredbama Zakona o izvršenju i obezbeđenju, i to zbog potpune nedelotvornosti vansudskog postupka namirenja propisanog Zakonom o hipoteci.

2) Koji su željeni ciljevi donošenja zakona?

Ciljevi zakonodavne aktivnosti na izradi savremenog pravnog okvira o hipoteci:

- Uvođenje jasnijih pravila, eliminisanje normi koje su bile nedosledne i koje su se pokazale neprimenjivim u praksi, odnosno koje su se pokazale neefikasnim ili nedorečenim
- Dostizanje višeg stepena pravne sigurnosti svih učesnika u poslu
- Usklađenost sa važećim zakonima, međunarodnim standardima i najboljom međunarodnom praksom.

Ostvarenjem ovih ciljeva stvoriće se pravni okvir koji podstiče uređeni deo finansijskog tržišta čiji je jedan od najznačajnijih instrumenata hipoteka.

3) Da li su razmatrane mogućnosti za rešavanje problema bez donošenja akta?

U toku analize razmatrano je nekoliko relevantnih mogućnosti:

- 1) status quo - nemenjanje važećeg Zakona, i
- 2) donošenje izmena i dopuna Zakona o hipoteci kojim bi se izvršila korekcija uočenih problema,
- 3) donošenje novog Zakona.

Tokom analize pojedinačnih rešenja u ovom zakonu, razmatrana su u dva koraka:

- u prvom razmatrana je potrebe za izmenama odredbi važećeg zakona,
- u drugom, ako su izmene bile neophodne, razmatrane su relevantne opcije i utvrđivala se najpoželjnija sa aspekta utvrđenih kriterijuma.

Razlog zašto se nismo opredelili za novi zakon jeste to što bi procedure bile usporene dok državni organi sagledaju sva nova rešenja iz zakona, a stepen izmena omogućava postizanje istog cilja sa dozvoljenim brojem izmena i dopuna.

Pored navedenog, Udruženje banaka Srbije podnelo je inicijativu Narodnoj skuštini za donošenje autentičnog tumačenja odredaba Zakona o hipoteci, po kojoj nikada nije postupljeno.

#### 4) Zašto je donošenje akta najbolji način za rešavanje problema?

Udruženje banaka Srbije podnelo je inicijativu Narodnoj skuštini za donošenje autentičnog tumačenja odredaba Zakona o hipoteci, po kojoj nikada nije postupljeno.

Donošenjem ovog zakona bili bi rešeni problema koji su se pojavili u praksi, primenom važećeg Zakona i drugim zakonima. Takođe se ukazala potreba za promenom postojećeg sistema, kao i potreba za regulisanjem pitanja koja predstavljaju pravnu prazninu.

#### 5) Na koga i kako će najverovatnije uticati rešenja u zakonu?

Po svojoj prirodi odredbe ovog zakona imaju efekat na sva domaća i strana privredna društva i preduzetnike, odnosno na organe javne vlasti, građane, kao i na banke i druge finansijske institucije. Predložena rešenja će imati neposredan efekat na:

- *Banke i druge finansijske organizacije,*
- *građane,*
- *Privredna društva*
- *Preduzetnike*
- *Državne organe - niz drugih zainteresovanih lica*

#### 6) Kakve troškove će primena zakona izazvati građanima i privredi, a naročito malim i srednjim preduzećima?

Primena ovog zakona neće izazvati dodatne troškove građanima i privredi, imajući u vidu da je poslednjim izmenama i dopunama Zakona o javnom beležništvu, u skladu sa Sporazumom Advokatske komore Srbije i Ministarstva pravde, uveden obavezni oblik Ugovora o hipoteci, odnosno založne izjave, i to: javnobeležnički zapis, odnosno javnobeležnički potvrđena (solemnizovana) isprava, te se u momentu predlaganja ovog zakona za zaključenje navedenih ugovora, takse već naplaćuju u skladu sa Javnobeležničkom tarifom.

Uvođenje forme javnobeležničkog zapisa i solemnizovane privatne isprave Zakonom o javnom beležništvu, prouzrokovalo je dodatne troškove i posredno utiče na poskupljenje kredita obezbeđenih hipotekom.

Zakonska rešenja iz Zakona o javnom beležništvu uticala su na promenu u naknadi za uspostavljanja hipoteke za privredu i građane u odnosu na iznose koji su postojali pre 1. septembra 2014. godine, te s tim u vezi Ministarstvo pravde treba da razmotri vršenje *ex post* analize finansijskih efekata sa preciznom računicom i predlozima, uvažavajući činjenicu da se ugovori o hipoteci i založne izjave sada zaključuju u strožoj formi koje zahtevaju aktivno učešće javnih beležnika i doprinose pravnoj sigurnosti.

Napominjemo da su zaključenje založne izjave i ugovora o hipoteci u isključivoj nadležnosti javnih beležnika. Imajući u vidu činjenicu da član 134. stav 1.

Zakona o javnom beležništvu propisuje da javni beležnik ima pravo na nagradu za svoj rad u skladu sa Javnobeležničkom tarifom te da istu utvrđuje ministar pravde po pribavljenom mišljenju Javnobeležničke komore (član 135. ZoJB) postoji mogućnost da se nakon preduzimanja predmetne analize, Javnobeležnička tarifa izmeni ili dopuni u vidu novih tarifnih brojeva kojima bi se naknade za radnje vezane za založnu izjavu i ugovor o hipoteci upodobile iznosima koji su objektivno prihvatljiviji za građane i privredu, a odgovaraju prirodi preduzete radnje. Ovakvoj analizi, i razmatranju nije mesto pri razmatranju izmena i dopuna Zakona o hipoteci, već pri razmatranju Zakona o javnom beležništvu koje je u nadležnosti Ministarstva pravde.

Ugovori o hipoteci, odnosno založne izjave već se zaključuju u formi javnobeležničkog zapisa, odnosno solemnizovane privatne isprave i naplaćuju takse u skladu sa Javnobeležničkom tarifom, te predložene izmene, koje su samo usaglašavanje sa važećim propisom, neće imati nikakav efekat u smislu povećanja ili smanjenja troškova njihovog zaključenja.

7) Da li su pozitivne posledice donošenja zakona takve da opravdavaju troškove koje će on stvoriti?

S obzirom na izuzetan značaj ovog zakona, pozitivni efekti u svakom slučaju opravdavaju eventualne troškove iako obrađivač ne procenjuje da će takvih troškova biti, osim troška forme zaključenja ugovora, koji već postoji, naročito iz razloga što uvođenjem višeg stepena pravne sigurnosti za poverioce i dužnike propisivanjem jasnih normi, smanjuje rizik kreditiranja, što u normalnim okolnostima dovodi do smanjenja cene zaduživanja.

8) Da li se zakonom podržava stvaranje novih privrednih subjekata i tržišna konkurencija?

Kao posredna posledica donošenja predloženog zakona, moguće je očekivati povećanje broja domaćih i stranih privrednih subjekata na srednji rok usled uređivanja ovog značajnog instrumenta finansiranja građana i privrede.

9) Da li su sve zainteresovane strane imale prilike da se izjasne o zakonu?

Odbor za privredu i finansije Vlade, na predlog Ministarstva finansija, na sednici održanoj dana 3. decembra 2014. godine, Zaključkom 05 Broj: 011-15489/2014 od 3. decembra 2014. godine, odredio je sprovođenje javne rasprave o Nacrtu zakona o izmenama i dopunama Zakona o hipoteci kao i Program javne rasprave, saglasno kojem je Ministarstvo finansija sprovelo javnu raspravu.

Javna rasprava sprovedena je u periodu od 4. do 23. decembra 2014. godine. Tekst Nacrta zakona o izmenama i dopunama Zakona o hipoteci (u daljem tekstu: Nacrt zakona) bio je postavljen na sajtu Ministarstva finansija i na portalu e-uprave. Javnim pozivom za učešće na javnoj raspravi, pozvani su svi građani kao i stručna javnost da primedbe, preloge i sugestije na tekst Nacrta zakona, dostave Ministarstvu finansija, Beograd, Kneza Miloša 20, sa napomenom: „Za javnu raspravu o Nacrtu zakona o izmenama i dopunama Zakona o hipoteci” ili elektronskim putem na e-mail adresu: milena.kovacevic@mfin.gov.rs. i dejan.hadzic@mfin.gov.rs.

U naznačenom roku, Ministarstvu finansija su elektronskom poštom dostavljene primedbe, predlozi i sugestije od: Željka Jovovića, dr Milana Parivodića, Naftne industrije Srbije, Alpha Banke, Banca Intesa, Societe Generale banke, Raiffeisen banke i USAID BEP.

Nakon naznačenog roka, elektronskom poštom dostavljene su primedbe, predlozi i sugestije AmCham-a.

Većina primedbi, predloga i sugestija se odnosi na nekoliko članova Nacrta zakona, a tiču se sledećeg: da u osnovnom zakonu ostane član predložen za brisanje, koji se tiče naknadnog ugovora (član 27. postojećeg zakona), nejasnoće i potrebe za preciziranjem odredaba čl. 7, 15, 41, 44, postojećeg zakona, odnosno novog člana 20a.

Određen broj pristiglih primedbi, predloga i sugestija se odnosio na odredbe postojećeg Zakona o hipoteci koje nisu predmet Nacrta zakona, dok jedan broj sugestija predstavlja pravnotehničku redakciju teksta.

Radna grupa za izradu Nacrta zakona razmotrila je sve pristigle primedbe, predloge i sugestije, i u konačan tekst Nacrta zakona, uključila većinu pristiglih sugestija t.j. sve one koje su u skladu sa ciljevima donošenja zakona, imajući u vidu ograničenost broja članova koji mogu da se menjaju u skladu sa Jedinstvenim metodološkom pravilima za izradu propisa.

10) Koje će se mere tokom primene zakona preduzeti da bi se postiglo ono što se zakonom predviđa?

Predloženim zakonom nije predviđeno donošenje podzakonskih i drugih sprovedbenih akata, a analiza sprovođenja zakona, sprovodiće se u saradnji sa zainteresovanim korisnicima zakona kako na strani poverilaca i njihovih udruženja kao i putem propisanih mehanizama za zaštitu prava korisnika finansijskih usluga.

## **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 i dopunama 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

-