



Novi propisi o hipoteci

OD 16. JULA 2015 GODINE, SA ISPRAVKAMA KOJE SE PRIMENJUJU OD 11. OKTOBRA 2015. GODINE, STUPILE SU NA SNAGU NOVE ODREDBE ZAKONA O HIPOTECI

Izmenama i dopunama Zakona o hipoteci („Službeni glasnik RS“ broj 115/05), objavljenim u „Službenom glasniku RS“ broj 60/15, 63/15 i 83/15, promenjen je čitav niz odredaba, koje su ranije regulisale ovu pravnu materiju.

U višegodišnjoj primeni Zakona o hipoteci („Službeni glasnik RS“ broj 115/05) uočena potreba da se jedan broj postojećih odredaba Zakona formuliše na detaljniji i potpuniji način, čime bi se popunile pravne praznine na koje se nailazilo u praksi, otklonile neizvestnosti i time na bolji način obezbedila potraživanja hipotekarnih poverilaca, ali i zaštitila prava hipotekarnih dužnika u postupku uspostavljanja i realizacije hipoteke.

Navedene izmene i dopune u pretežnom delu se odnose na odredbe koje regulišu način i postupak namirenja potraživanja hipotekarnih poverilaca i postupak ispisa hipoteke. Pored toga izmenama Zakona brišu se i sve odredbe koje su predviđale osnivanje Centralne evidencije hipoteka.

Članom 1. Zakona o izmenama i dopunama Zakona o hipoteci („Službeni glasnik“ broj 60/15), propisano je da se ovim Zakonom uređuje hipoteka, radi obezbeđenja **i naplate** potraživanja, odnosno da se više ne reguliše osnivanje centralne evidencije hipoteka.

Ovakvim definisanjem predmeta Zakona, zakonodavac je iskazao nameru da se noveliranim odredbama veća pažnja pokloni postupku naplate potraživanja u vansudskom postupku, kao i da se u potpunosti izbrišu odredbe koje su ranije uređivale Centralnu evidenciju hipoteka. Naime, u kontekstu postojanja katastra nepokretnosti, kao jedinstvene evidencije nepokretnosti i stvarnih prava na njima, osnivanje posebnog registra koji bi vodio evidenciju samo o hipotekama pokazalo se kao suvišno.

U nastavku ćemo dati pregled bitnijih izmena odredaba Zakona o hipoteci.

Članom 7. Zakona o hipoteci („Službeni glasnik“ broj 115/05, 60/15, 63/15 – odluka US i 83/15), precizirano je da obezbeđeno potraživanje obuhvata glavno potraživanje, kamatu i troškove naplate, ali samo zakonsku kamatu od trenutka docnje, a ne i ugovorenu kamatu koja bi nastavila da se obračunava nakon docnje dužnika.

U članu 10. Zakona, radi usklađivanja sa Zakonom o javnom beležništvu, konstatovano je da se ugovor o hipoteci (i založna izjava) zaključuju u obaveznoj formi javnobeležničkog zapisa ili javnobeležničke potvrđene (solemnizovane) isprave, za razliku ranije važeće forme sudski overene isprave.

Izmenama člana 12. Zakona o hipoteci dozvoljeno je da *clausula intabulandi* kao jedan od obaveznih elemenata ugovora o hipoteci (ili založne izjave) bude izdata i na posebnoj ispravi, ukoliko ta isprava zadovoljava propisanu formu za zaključenje ugovora.

Izjava trećeg lica koji je držalac hipotekovane nepokretnosti (zakupac i dr.) da je svestan da kao posledica uspostavljanja hipoteke može doći do njegovog iseljenja i gubitka državnine, te da je saglasan da poverilac ima pristup nepokretnosti radi kontrole održavanja ili drugih opravdanih razloga, više nije predviđena članom 15. Zakona i poverilac ima pravo pristupa bez obzira na nepostojanje saglasnosti držaoca nepokretnosti.

Jedna od izmena je i da u skladu sa članom 18. Zakona, u slučaju da je vrednost predmeta hipoteke smanjena, poverilac ima pravo da zahteva dodatno obezbeđenje, a u suprotnom može bez odlaganja pokrenuti postupak naplate potraživanja. Da postoji smanjenje vrednosti nepokretnosti odlučuje sud u vanpamičnom postupku.

Novelama Zakona o hipoteci dodaje se član 20a, koji uvodi mogućnost da poverilac odredi „treće lice“ koje će preduzimati pravne radnje radi zaštite i ostvarenja interesa hipotekarnog poverioca. Zabeležba kojom će biti imenovano ovo treće lice upisuje se u registar nepokretnosti.

Za razliku od ranije važećih odredaba, mogućnost zaključenja „naknadnog ugovora“ između hipotekarnog poverioca i vlasnika nepokretnosti (hipotekarnog dužnika), sada je ograničena isključivo na situaciju u kojoj postoji samo jedan upisani hipotekarni poverilac na opterećenoj nepokretnosti.

Opomena o prodaji nepokretnosti, pored dostavljanja glavnom dužniku i vlasniku nepokretnosti, u skladu sa izmenama Zakona, sada se dostavlja i ostalim hipotekarnim poveriocima.

Zahtev za upis zabeležbe hipotekarne prodaje, u skladu sa članom 31. Zakona o hipoteci, poverilac može poslati registru nepokretnosti, ako dužnik ne izmiri dug nakon isteka 30 dana od slanja prve opomene, a nakon što poverilac pošalje opomenu o prodaji dužniku, vlasniku nepokretnosti i ostalim hipotekarnim poveriocima. Zahtev za upis zabeležbe može podneti svaki hipotekarni poverilac, bez obzira na red prvenstva.

Zabeležba prodaje, u skladu sa novim odredbama Zakona, sadrži zabranu otuđenja ali i bilo koje druge vrste pravnog raspolaganja hipotekovanom nepokretnosti od strane vlasnika. Bilo koji akt otuđenja suprotno ovoj zabrani smatraće se ništavim. Ovim zakonskim rešenjem otklonjena je mogućnost (što se ranije neretko dešavalo) da dužnici, suočeni sa otpočinjanjem vanskudskog izvršenja, višestrukim (često i fiktivnim) zalaganjem iste nepokretnosti pokušaju da odvrate potencijalne kupce i tako osujete poverioca u postupku prodaje i namirenja potraživanja.

Prodaji hipotekovane nepokretnosti poverilac sada može pristupiti tek kada rešenje katastra o upisu zabeležbe hipotekarne prodaje postane konačno, uz uslov da od dana izdavanja tog rešenja protekne rok od 30 dana. Izmenama Zakona je sada izričito propisano da je poverilac dužan pre prodaje izvrši procenu tržišne vrednosti nepokretnosti od strane ovlašćenog procenitelja. Ranije je poverilac trebalo da utvrdi samo „orijentacionu vrednost“ nepokretnosti.

Poverilac ima pravo izbora da li će nepokretnost prodavati metodom javne aukcije ili neposrednom pogodbom, s tim što ako se prodaja vrši neposrednom pogodbom a da prethodno nije održana aukcija, cena ne može biti niža od 90% procenjene vrednosti nepokretnosti. Ukoliko na prvoj javnoj aukciji nepokretnost ne bude prodana (ne prihvati se početna cena od najmanje 75% procenjene vrednosti), poverilac može nastaviti postupak prodaje neposrednom pogodbom, ali po ceni ne nižoj od 60% procenjene vrednosti, ili zakazati drugu aukcijsku prodaju koja se mora održati najkasnije za 120 dana.

Nove odredba Zakona o hipoteci ograničavaju moguće trajanje postupka vanskudske prodaje. Naime, ako ni nakon 18 meseci od konačnosti zabeležbe hipotekarne prodaje nepokretnost ostane neprodana, registar nepokretnosti će po službenoj dužnosti izbrisati ovu zabeležbu i upisati zabeležbu zabrane vanskudske prodaje. Od ovog trenutka nepokretnost se može prodavati samo u sudskom izvršnom postupku.

Članom 35. Zakona o hipoteci, propisano je da se aukcija mora održati u roku od 6 meseci od konačnosti rešenja o upisu zabeležbe hipotekarne prodaje. Pored ove izmene, odredbe koje regulišu postupak aukcijske prodaje, promenjene su i u delu koji se odnosi na oglašavanje prodaje, tako što je propisano da se oglas mora objaviti najmanje 30 dana (umesto 45 dana) pre zakazane prodaje i to u visokotiražnom listu koji se objavljuje na teritoriji cele Srbije. Takođe izbrisana je odredba da se poverilac i dužnik mogu saglasiti da početna cena bude i niža od 75% procenjene vrednosti (odnosno 60% na drugoj aukciji).

POSTUPAK VANSUDSKOG NAMIRENJA

- 1. Prva opomena ;**
 - Šalje se dužniku i vlasniku nepokretnosti;
 - Sadrži podatke o ugovoru i nepokretnosti, obavezi dužnika, rok za ispunjenje, opomenu da će se pokrenuti postupak prodaje, kontakt osobu i dr.
 - Rok za ispunjenje obaveze je 30 dana od slanja preporučene pošte;
- 2. Opomena o prodaji;**
 - Nakon isteka 30 dana od slanja Prve opomene;
 - Šalje se dužniku, vlasniku nepokretnosti i ostalim hipotekarnim poveriocima;
 - Sadrži podatke o ugovoru i nepokretnosti, obaveštenje o dospelosti potraživanja, iznos duga, radnje koje dužnik treba da izvrši da bi izbegao prodaju i u kom roku, opomenu da će u slučaju prodaje izgubiti državinu, obaveštenje o načinu prodaje, kontakt osobu i dr.
- 3. Zabeležba hipotekarne prodaje**
 - Zahtev se šalje registru nepokretnosti ako dužnik na izmiri potraživanje;
 - Nakon isteka 30 dana od slanja Prve opomene;
 - Nakon slanja opomene o prodaji;
 - Upisuje se u roku od 7 dana od prijema;
 - Šalje se hipotekarnom poveriocu, dužniku, vlasniku nepokretnosti i ostalim hipotekarnim poveriocima;
 - Sadrži ovlašćenje poveriocu da pokrene postupak prodaje za 30 dana od konačnosti i zabranu vlasniku otuđenja i raspolaganja.

Za razliku od prethodno važećih odredbi, novelama Zakona o hipoteci izričito je ostavljena mogućnost da se poverilac i dužnik u toku celog postupka sporazumeju o prodaji neposrednom pogodbom i uslovima takve prodaje. Naravno, uz poštovanje ograničenja u prodajnoj ceni. Još jedna izmena kod zaključenja ugovora o prodaji neposrednom pogodbom jeste da obaveštenje koje se obavezno šalje dužniku, vlasniku nepokretnosti i drugim licima koja imaju prava na nepokretnosti, 15 dana pre zaključenja ugovora, pored elemenata koje su predviđale i prethodno važeće odredbe, sadrži i izjavu u kojoj se omogućava da bilo kojem trećem licu da isplati veću prodajnu cenu do dana koji je označen kao dan zaključenja ugovora, te da se na ovaj način to lice pojavi kao kupac.

Članom 41. Zakona detaljnije se uređuje način raspodele sredstava ostvarenih od prodaje, po redosledu: troškovi – hipotekarni poverioci prema redosledu prvenstva – dužnik. Takođe izričito se utvrđuje da je obaveza hipotekarnog poverioca da u ugovor o kupoprodaji unese i odredbu kojom se precizira način raspodele sredstava od prodaje, sa instrukcijama za plaćanje prodajne cene na odgovarajući račun, koji ne podleže prinudnoj naplati, koji će biti otvoren za potrebe isplate cene i raspodele sredstava.

U članu 44. Zakona o hipoteci koji reguliše način ispisa hipoteke, kao jedan od dokaza na osnovu kojeg se ispis vrši navedeni su i ugovori na osnovu kojih se okončava postupak vansudskog namirenja: ugovor o kupoprodaji nepokretnosti, ugovor o neposrednoj pogodbi ili naknadni ugovor zaključen između poverioca i dužnika. Kupac je legitimisan da podnese zahtev za ispis hipoteke, a pored označenih ugovora mora da dostavi i dokaz o plaćenju prodajnoj ceni.

Značajna novela je i to što je, za razliku od prethodno važeće odredbe gde je konstatovano da „prava docnijih hipotekarnih poverilaca ostaju rezervisana“ sada izričito navedeno da se, u slučaju postojanja više hipotekarnih poverilaca, ako se ispis vrši po okončanom postupku vansudskog namirenja, brišu sve upisane hipoteke, bez obzira na to da li su svi poverioci namireni ili nisu.

Stupanjem na snagu Zakona o izmenama i dopunama zakona o hipoteci, sve odredbe poglavlja Centralna evidencija hipoteka, brišu se stupanjem na snagu izmena i dopuna.

Prodaja nepokretnosti

- Nakon proteka 30 dana od konačnosti zabeležbe hipotekarne prodaje.
- Obavezna procena tržišne vrednosti nepokretnosti.
- Ako se ne proda 18 meseci od pravosnažnosti zabeležbe, zabeležba se briše i upisuje zabeležba zabrane vansudske prodaje, a od tada se može prodavati u sudskom izvršnom postupku;

1. Javna aukcija

- Početna cena najmanje 75% procenjene vrednosti (prva aukcija);
- Najmanje 60% procenjene vrednosti (druga aukcija)
- U roku od najviše 6 meseci od zabeležbe.

2. Neposredna pogodba

- Ugovorena cena najmanje 90% procenjene vrednosti (ako nije bilo aukcije);
- Najmanje 60% procenjene vrednosti (ako je nakon bezuspešne aukcije);
- Obaveštenje o uslovima pod kojim se zaključuje pogodba 15 dana pre zaključenja (dužniku, vlasniku i drugim licima koja imaju stvarna prava na nepokretnosti)

Ispis hipoteke

- Izjava poverioca da je saglasan sa ispisom;
- Propast, opšti interes, konfuzija, konsolidacija, sudska prodaja, odricanje, amortizacija;
- Ugovor o kupoprodaji (nakon okončanja postupka vansudskog namirenja) – brišu se sve hipoteke kasnijeg reda.