

Jul 2015.

Fokus: Zakon o izmenama i dopunama Zakona o hipoteci

Narodna skupština Republike Srbije dana 07.07.2015. godine usvojila je Zakon o izmenama i dopunama Zakona o hipoteci, koji je stupio na snagu 16.07.2015. godine (u daljem tekstu: „Izmene Zakona“).

Izmene Zakona usmerene su na unapređenje položaja poverilaca, uz vođenje računa o zaštiti interesa dužnika, te na reafirmaciju vansudskog postupka namirenja, a sve u cilju povećanja pravne i ekonomske sigurnosti svih učesnika postupka, odnosno ubrzanja celokupne privredne aktivnosti u zemlji. Izmenama Zakona precizirane su odredbe koje su izazivale nedoumice odnosno stvarale mogućnost za različita tumačenja, izvršeno je usklađivanje odredbi Zakona o hipoteci sa odredbama Zakona o javnom beležništvu, Zakona o državnom premeru i katastru i Zakona o izvršenju i obezbeđenju i ukinute su odredbe vezano za Centralnu evidenciju hipoteka, koje nikada i nisu zaživele u praksi.

Među najznačajnijim novinama koje donose Izmene Zakona izdvajamo sledeće:

1. Ugovor o hipoteci / Založna izjava

Prema Izmenama Zakona više se ne zahteva da ugovor o hipoteci, odnosno založna izjava sadrže izričitu izjavu trećeg lica, 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 ni njegova saglasnost sa pravom pristupa nepokretnosti, uključujući i ulazak u nepokretnost od strane poverioca. Propisana je obaveza navedenog lica da saraduje sa poveriocem u postupku prodaje, s tim što pravo pristupa nepokretnosti ne može biti korišćeno u periodu od 22:00 do 07:00 časova, kao ni u vreme državnih praznika, predviđenih zakonom.

2. Prava i obaveze poverioca i prenos istih

Utvrđeno je da poverilac može zahtevati da mu dužnik pruži dodatno obezbeđenje sličnog stepena sigurnosti samo ako je do smanjenja vrednosti predmeta hipoteke već došlo, a ne i zbog opasnosti od smanjenja.

Izmenama Zakona predviđena je mogućnost da hipotekarni poverilac ili više njih, u pismenoj formi sa overenim potpisima, odrede treće lice ili jednog od njih da preduzima pravne radnje radi zaštite i namirenja potraživanja obezbeđenog hipotekom, u kom slučaju se ime trećeg lica upisuje u registar nepokretnosti. Treće lice postupa u ime i za račun hipotekarnog poverioca, ili više njih, s tim da hipotekarni

poverilac ili više njih uvek mogu tražiti da se oni upišu u registar nepokretnosti, odnosno da zamene treće lice.

U skladu sa Izmenama Zakona, naknadni ugovor se može zaključiti isključivo kada je na predmetu hipoteke upisan samo jedan hipotekarni poverilac.

3. Vansudski postupak namirenja

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, registar nepokretnosti će odlučiti o svim zahtevima po redosledu prijema u roku od sedam dana od dana prijema zahteva za zabeležbu.

Izmenama Zakona precizirano je da ukoliko se nepokretnost prodaje neposrednom pogodbom do momenta oglašavanja aukcijske prodaje, cena ne može biti niža od 90% od procenjene vrednosti. 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.

Rok za okončanje postupka prodaje hipotekovane nepokretnosti u vansudskom postupku namirenja ograničen je na 18 meseci od dana pravnosnažnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje. Ukoliko u navedenom roku nepokretnost ostane neprodana, registar nepokretnosti će doneti rešenje o brisanju zabeležbe po službenoj dužnosti, a istovremeno će upisati i zabeležbu zabrane vansudske prodaje

hipotekovane nepokretnosti od strane hipotekarnog poverioca u čiju korist je bila upisana zabeležba hipotekarne prodaje.

Utvrđena je i obaveza poverioca da održi prvu aukcijsku prodaju u roku od šest meseci od dana pravnosnažnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje.

4. Redosled namirenja

Redosled namirenja potraživanja hipotekarnih poverilaca koji imaju založno pravo na istom predmetu hipoteke iz cene dobijene prodajom predmeta hipoteke ne određuje se više po momentu upisa hipoteke, već prema danu, času i minutu prijema zahteva za upis hipoteke.

U skladu sa Izmenama Zakona hipotekarni poverilac koji sprovodi prodaju nepokretnosti, ima obavezu da već u sam ugovor o njenoj prodaji, pored kupoprodajne cene, unese odredbu, odnosno sačini poseban prilog ugovoru kojim se utvrđuje raspodela sredstava dobijenih od prodaje, po zakonskom redosledu.

U ugovor se takođe obavezno 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 i sa kojeg će se vršiti namirenje prema utvrđenoj raspodeli. S tim u vezi, poverilac svim licima koja imaju prava na nepokretnosti, kao i banci kod koje je otvoren račun, u roku od sedam dana od dana zaključenja ugovora o prodaji, dostavlja po kopiju ugovora, na osnovu kojeg se sredstva povlače sa računa bez naknadne saglasnosti ostalih lica obuhvaćenih raspodelom i bez dostavljanja dodatnih dokumenata.

Troškove otvaranja i vođenja računa, snose lica kojima se sredstva raspoređuju i to srazmerno iznosima predviđenim raspodelom u odnosu na postignutu kupoprodajnu cenu.

5. Prestanak i ispis 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 dokumenata koji se po zakonu zahtevaju, izvrši brisanje svih upisanih hipoteka na predmetnoj nepokretnosti.

Kada hipoteka prestaje iz razloga što je predmet hipoteke prodat vansudskim putem, ili je poverilac namiren na osnovu ugovora o prodaji neposrednom pogodbom odnosno na osnovu naknadnog ugovora, ispis se pored zahteva kupca vrši i na zahtev hipotekarnog poverioca, hipotekarnog dužnika ili vlasnika nepokretnosti. 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, a brisanje se vrši po službenoj dužnosti, bez obzira da li je potraživanje namireno u celosti, delimično ili je ostalo nenamireno.

6. Prelazne i završne odredbe

Rok od 18 meseci za brisanje zabeležbe prodaje po službenoj dužnosti od strane registra nepokretnosti ukoliko nepokretnost ostane neprodana u navedenom roku, za rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje

koja su postala pravnosnažna do dana stupanja na snagu Izmena Zakona, počinje da teče od dana stupanja na snagu Izmena Zakona.

*Odricanje od odgovornosti: Tekst u prilogu šalje se kao opšte uputstvo i ne predstavlja pravni savet.
Copyright Cvetkovic, Skoko & Jovicic 2015.*