

ЗАКОН

О ИЗМЕНАМА ЗАКОНА О ХИПОТЕЦИ

Члан 1.

У Закону о хипотеци („Службени гласник РС”, бр. 115/05, 60/15 и 63/15 – УС), у члану 7. став 4. реч: „правноснажности” замењује се речју: „коначности”.

Члан 2.

У члану 31. став 5. тачка 1) реч: „правноснажно” замењује се речју: „коначно”.

У ставу 9. речи: „и против њега није дозвољена тужба или правни лек” бришу се.

Члан 3.

У члану 34. став 1. реч: „правноснажности” замењује се речју: „коначности”.

У ставу 3. реч: „правноснажности” замењује се речју: „коначности”.

У ставу 6. реч: „правноснажности” замењује се речју: „коначности”.

Члан 4.

У члану 35. став 2. реч: „правноснажности” замењује се речју: „коначности”.

Члан 5.

У члану 36. став 1. реч: „правноснажног” замењује се речју: „коначног”.

Члан 6.

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

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I. Уставни основ

Уставни основ за доношење овог закона садржан је у члану 97. став 1. тачка 7. Устава Републике Србије, којим се утврђује да Република Србија између осталог, уређује и обезбеђује својинске и облигационе односе и заштиту свих облика својине.

II. Разлози за доношење

Припреми овог закона се приступило имајући у виду да је 17. јула 2015. године у „Службеном гласнику РС”, број 63/15 објављена одлука Уставног суда број IУз-799/2012 којом је утврђено да одредба члана 31. став 7. Закона о хипотеци („Службени гласник РС”, број 115/05) у делу који гласи: „и против њега није дозвољена тужба или правни лек” није у сагласности са Уставом.

Како би се очувала ефикасност вансудског поступка продаје, што је наведено и у образложењу одлуке Уставног суда, предложеним изменама се омогућава да поверилац право продаје стиче са даном коначности решења о забележби хипотекарне продаје. На тај начин се постиже усклађеност са другим прописима који регулишу поступање надлежних служби за катастар непокретности и које коначно решавање по поднетом захтеву предвиђају као довољан разлог за одлучивање по накнадно поднетим захтевима.

Предложене измене представљају начин за спровођење циљева утврђених Стратегијом за решавање проблематичних кредита коју је усвојила Влада Републике Србије, посебно у делу који се односи на унапређење вансудског поступка продаје, али се омогућава и додатна заштита за странке које сматрају да првостепени и другостепени орган управе нису правилно поступили у поступку доношења појединачног управног акта.

III. Објашњење основних правних института и појединачних решења

У члану 1. предвиђено је да се у члану 7. став. 4 реч: „правноснажности” замењује речју „коначности”.

У члану 2. предвиђено је да у члану 31. став. 5. тачка 1. реч: „правноснажности” замењује речју „коначности”, а у ставу 9. речи: „и против њега није дозвољена тужба или правни лек” се бришу.

У члану 3. предвиђено је да се у члану 34. ст. 1, 3. и 6. реч: „правноснажности” замењује речју „коначности”.

У члану 4. предвиђено да се у члану 35. став. 2 реч: „правноснажности” замењује речју „коначности”.

У члану 5. предвиђено да се у члану 36. став. 1 реч: „правноснажног” замењује речју „коначног”.

Члан 6. уређује ступање на снагу закона.

IV. Финансијска средства потребна за спровођење овог закона

За спровођење овог закона нису потребна финансијска средства из буџета.

V. Разлози за доношења закона по хитном поступку

Предлаже се да се овај закон доносе по хитном поступку, у складу са одредбама члана 167. Пословника Народне скупштине („Службени гласник РС”, број 20/12-пречишћен текст), будући да се његовим доношењем по хитном поступку омогућава усклађивање са одлуком Уставног суда и спречава наступање штетних последица по рад државних органа и организација и остваривање права грађана.

VI. Преглед одредби чија се измена и допуна предлаже

Члан 7.

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

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

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

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

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

Члан 31.

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

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

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

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

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

Забележба хипотекарне продаје и решење хипотекарне продаје садржи:

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

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

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

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

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

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

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

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

Члан 34.

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

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

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

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

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

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

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

Члан 35.

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

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

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

Јавни оглас садржи:

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

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

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

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

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

Поверилац може дати сопствену понуду на аукцији.

Члан 36.

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

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

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

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

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

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

VII. Оцена, са образложењем, да уз Предлог закона о изменама Закона о хипотеци, не треба да се приложи Анализа ефеката закона

Уз Предлог закона о изменама Закона о хипотеци, не треба приложити Анализу ефеката закона, имајући у виду да Предлог закона о изменама Закона о хипотеци представља усклађивање Закона о хипотеци са Одлуком Уставног суда којом је утврђено да одредба члана 31. став 7. Закона о хипотеци („Службеном гласнику РС”, број 115/05) у делу који гласи: „и против њега није дозвољена тужба или правни лек” није у сагласности са Уставом и како би се очувала ефикасност вансудског поступка продаје, што је наведено и у образложењу одлуке Уставног суда.

Предложеним изменама се омогућава да поверилац право продаје стиче са даном коначности решења о забележби хипотекарне продаје. На тај начин се постиже усклађеност са другим прописима који регулишу поступање надлежних служби за катастар непокретности и које коначно решавање по поднетом захтеву предвиђају као довољан разлог за одлучивање по накнадно поднетим захтевима.

Имајући у виду да се Предлогом закона повећава правна сигурност, предложене измене Закона о хипотеци ће имати позитивне ефекте на све субјекте укључене у поступак вансудске продаје хипотековане непокретности.

ОБРАЗАЦ ИЗЈАВЕ О УСКЛАЂЕНОСТИ ПРОПИСА СА ПРОПИСИМА ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ

1. Орган државне управе, односно други овлашћени предлагач прописа

Предлагач: ВЛАДА

Обрађивач: МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА

2. Назив прописа

Предлог закона о изменама Закона о хипотеци

Draft Law on Amending the Mortgage Law

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

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

-

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

-

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

-

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

-

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

-

4. Усклађеност прописа са прописима Европске уније:

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

-

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

-

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

-

г) Разлози за делимичну усклађеност, односно неусклађеност,

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

-

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

-

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

-

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

-

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