

ЗАКОН

О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ХИПОТЕЦИ

Члан 1.

У Закону о хипотеци („Службени гласник РС”, број 115/05), у члану 1. после речи: „обезбеђења” додају се речи: „и наплате”, а после речи: „потраживања” запета и речи: „и оснива централна евиденција хипотека” бришу се.

Члан 2.

У члану 7. после става 2. додају се нови ст. 3. и 4. који гласе:

„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 решења о забележби хипотекарне продаје у поступку вансудског намирења, имају исти ред првенства као и главница.”.

Досадашњи став 3. постаје став 5.

Члан 3.

У члану 9. став 1. мења се и гласи:

„Уговор о хипотеци је уговор између власника непокретности и повериоца којим се власник непокретности обавезује да у корист повериоца заснује хипотеку ради намирења обезбеђеног потраживања, на начин прописан законом.”.

Члан 4.

У члану 10. став 1. мења се и гласи:

„Уговор о хипотеци закључује се у облику јавнобележничког записа или јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе.”.

Члан 5.

У члану 12. тачка 2) брише се.

Тачка 4) мења се и гласи:

„4) податке о хипотекованој непокретности, односно непокретностима, укључујући и податке којим се доказује својина над њима, односно постојање другог права из члана 3. овог закона;”.

Додаје се став 2, који гласи:

„Безусловна изјава власника (залогодавца) да пристаје да поверилац упише хипотеку на његовој непокретности (*clausula intabulandi*), може бити садржана у уговору о хипотеци, односно у посебној исправи, и то форми из

члана 10. став 1, односно члана 15. став 1. овог закона, у којој је закључен и уговор о хипотеци.”.

Члан 6.

Члан 14. мења се и гласи:

„Члан 14.

Једнострана хипотека настаје на основу изјаве воље власника непокретности - заложне изјаве.

Заложна изјава из става 1. овог члана је исправа сачињена од стране власника непокретности, којом се он једнострано обавезује да у корист повериоца заснује хипотеку ради намирења обезбеђеног потраживања на начин прописан законом.

Заложна изјава о заснивању једностране хипотеке по форми и садржини одговара уговору о хипотеци.

Упис једностране хипотеке на основу заложне изјаве врши се на захтев повериоца.”.

Члан 7.

У члану 15. став 1. мења се и гласи:

„Уговор о хипотеци, односно заложна изјава о једностраној хипотеци, сачињена у складу са овим законом је, у смислу овог закона и закона којим се уређује извршење и обезбеђење, извршна исправа, ако је закључена или дата у форми јавнобележничког записа, под условом да садржи и одредбе из става 3. овог члана.”.

У ставу 3. у уводној реченици после речи: „заложна изјава” додају се речи: „о заснивању једностране хипотеке”.

У ставу 3. тачка 1) речи: „поверилац може да” бришу се.

Тачка 4) брише се.

Став 4. мења се и гласи:

„Уговор о хипотеци, односно заложна изјава о једностраној хипотеци која није у форми из става 1. овог члана и који не садрже елементе из става 3. овог члана, немају снагу извршне исправе.”.

Члан 8.

У члану 17. став 1. после речи: „Власник” додају се речи: „хипотековане непокретности”.

У ставу 4. после тачке додају се речи: „Право приступа непокретности не може бити коришћено у периоду од 22:00 до 07:00 часова, као ни у време државних празника, предвиђених законом.”.

Став 6. брише се.

Члан 9.

Члан 18. мења се и гласи:

„Члан 18.

Поверилац има право да захтева да му дужник пружи додатно обезбеђење сличног степена сигурности ако је због понашања, односно радњи власника, односно непосредног држаоца, вредност предмета хипотеке смањена.

У случају из става 1. овог члана, ако дужник не пружи додатно обезбеђење, поверилац има право да захтева наплату целог потраживања из вредности непокретности без одлагања, у складу са овим законом.

Смањење вредности предмета хипотеке утврђује суд у ванпарничном поступку, предвиђеном за обезбеђење доказа, на захтев повериоца.”.

Члан 10.

У члану 20. став 3. тачка 1) мења се и гласи:

„1) закључује се у форми прописаној чланом 10. став 1. овог закона;”.

Тачка 3) мења се и гласи:

„3) производи правно дејство према трећим лицима од дана уписа у регистар непокретности.”.

Члан 11.

После члана 20. додају се назив члана 20а и члан 20а, који гласе:

„Одређивање трећег лица

Члан 20а

Хипотекарни поверилац или више њих могу, у писменој форми са овереним потписима, одредити треће лице или једног од њих да предузима правне радње ради заштите и намирења потраживања обезбеђеног хипотеком.

У случају из става 1. овог члана, треће лице поступа у име и за рачун хипотекарног повериоца, или више њих, у односу на хипотекарног дужника, односно власника хипотековане непокретности, када то није исто лице, као и према свим трећим лицима која су непосредни држаоци хипотековане непокретности.

У регистар непокретности, уписаће се име трећег лица из става 1. овог члана, с тим да хипотекарни поверилац или више њих могу увек тражити да се упишу у регистар непокретности, односно да замене треће лице.”.

Члан 12.

У члану 21. став 2. тачка 1) мења се и гласи:

„1) закључује се у истој форми у којој је закључен уговор о хипотеци, у складу са чланом 10. став 1, односно чланом 15. став 1. овог закона;”.

Додаје се став 3, који гласи:

„Изјава из става 2. тачка 2) овог члана, може бити садржана у уговору из става 1. овог члана, односно у посебној исправи, и то у форми у складу са чланом 10. став 1, односно чланом 15. став 1. овог закона.”.

Члан 13.

У члану 24. став 3. речи: „веродостојне исправе или” бришу се.

Члан 14.

У члану 27. став 1. речи: „писменој форми, са потписима овереним у суду, односно од стране другог законом овлашћеног органа” замењују се речима: „форми предвиђеној чланом 10. став 1. овог закона”.

Додаје се став 3, који гласи:

„Накнадни уговор из става 1. овог члана је могуће закључити само у случају да на предмету хипотеке постоји један уписани хипотекарни поверилац.”.

Члан 15.

У члану 29. став 1. речи: „веродостојне исправе или” бришу се.

У ставу 2. тач. 5) и 6) мењају се и гласе:

„5) упозорење да ће поверилац, ако дужник не предузме радње одређене у складу са тачком 3) овог става и не исплати дуг, покренути поступак продаје хипотековане непокретности ради наплате потраживања из вредности добијене продајом, те да ће дужник, односно власник непокретности изгубити својину, односно државину на непокретности;

6) име и неопходне податке о представнику повериоца (контакт податке) коме се дужник може обратити за добијање више информација;”.

Члан 16.

У члану 30. у уводној реченици после речи: „непокретности” додају се речи: „и осталим хипотекарним повериоцима”.

У тачки 9) после речи: „повериоца” додају се речи: „(контакт податке)”.

Члан 17.

Члан 31. мења се и гласи:

„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, 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, 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 7. 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 18.

Назив члана 34. и члан 34. мењају се и гласе:

„Право продаје

Члан 34.

Ако дужник не исплати дуг до дана правноснажности 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 решења о забележби 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 не нижој 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 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 19.

У члану 35. после става 1. додаје се нови став 2, који гласи:

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

Досадашњи став 2. који постаје став 3. мења се и гласи:

„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.”.

Досадашњи ст. 3 - 6. постају ст. 4 - 7.

Досадашњи став 7. брише се.

Члан 20.

Члан 36. мења се и гласи:

„Члан 36.

Поверилац, на основу правноснажног 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.”.

Члан 21.

У члану 37. став 1. после речи: „без одлагања” додају се запета и речи: „у складу са Законом о полицији.”.

Члан 22.

У члану 39. став 3. после речи: „сва” додају се речи: „законом дефинисана”.

Члан 23.

У члану 40. речи: „настајања хипотеке, рачунајући од момента прве уписане хипотеке” замењују се речима: „настанка хипотеке, рачунајући од пријема захтева за упис прве хипотеке”.

Члан 24.

Члан 41. мења се и гласи:

„Члан 41.

Хипотекарни поверилац који спроводи продају хипотековане непокретности ће у уговор о њеној продаји, поред купопродајне цене, унети и одредбу, односно прилог уговору којим се утврђује расподела средстава добијених од продаје, по следећем редоследу:

- 1) трошкови продаје, укључујући трошкове и хонораре трећих лица;
- 2) потраживања хипотекарних поверилаца према редоследу уписа из члана 40. овог закона;
- 3) износ који преостане од средстава остварених продајом, а након намирења хипотекарних поверилаца, припада дужнику, односно власнику хипотековане непокретности, када то није исто лице.

У уговор из става 1. овог члана, обавезно се уноси инструкција у погледу начина плаћања купопродајне цене на поверенички или други подобан рачун (escrow рачун, наменски рачун, јавнобележнички рачун и сл.) који не подлеже

принудној наплати, са кога ће лица из става 1. овог члана бити намирена према утврђеној расподели.

Поверилац ће дужнику, односно власнику хипотековане непокретности, осталим хипотекарним повериоцима, свим трећим лицима која имају права на непокретности, као и банци код које је отворен рачун из става 2. овог члана, у року од седам дана од дана закључења уговора из става 1. овог члана, доставити по копију уговора, на основу којег ће повлачити припадајућа средства са рачуна из става 2. овог члана без накнадне сагласности осталих лица обухваћених расподелом, што је банка код које је отворен рачун дужна да дозволи, без права да захтева додатна документа, осим докумената којима се доказује својство лица из овог члана које је обухваћено расподелом.

Лица из става 1. овог члана сnose трошкове отварања и вођења рачуна из става 2. овог члана, сразмерно износима предвиђених расподелом у односу на постигнуту купопродајну цену.

Начин расподеле средстава остварених продајом хипотековане непокретности предвиђен овим чланом, сходно се примењује и на расподелу средстава остварених продајом непосредном погодбом, у складу са овим законом.”.

Члан 25.

У члану 44. ст. 1, 2. и 3. мењају се и гласе:

„Испис хипотеке врши се на захтев власника, односно купца хипотековане непокретности у поступку вансудске продаје ради намирења хипотекарног потраживања.

Уз захтев из става 1. овог члана подноси се:

1) писмена изјава хипотекарног повериоца да пристаје на испис хипотеке, или

2) правноснажна судска одлука којом се утврђује да је потраживање хипотекарног повериоца престало, или

3) уговор о купопродаји хипотековане непокретности закључен по окончању поступка вансудске продаје којом са намирује потраживање хипотекарног повериоца, уговор о продаји непосредном погодбом (оба заједно са доказом о уплати купопродајне цене), односно накнадни уговор.

Поверилац је дужан да дозволи брисање хипотеке уколико му је потраживање у целости исплаћено, односно ако су испуњени услови предвиђени овим законом.”.

Додаје се став 5, који гласи:

„У случају постојања више хипотекарних поверилаца, ако се из вредности непокретности продате вансудском продајом намири само део хипотекарних поверилаца, надлежни регистар непокретности је дужан да на основу захтева и приложеног документа из става 2. овог члана, изврши брисање свих уписаних хипотека на предметној непокретности.”.

Члан 26.

Назив члана 49. и члан 49. мењају се и гласе:

„Вансудска продаја

Члан 49.

Хипотека престаје и кад је, на основу извршне исправе, у складу са овим законом, предмет хипотеке продат вансудским путем, кад је поверилац намирен на основу уговора о продаји непосредном погодбом или на основу накнадног уговора, у складу са овим законом.

У случају из става 1. овог члана:

1) испис се врши на захтев купца предмета хипотеке, хипотекарног повериоца, хипотекарног дужника или власника хипотековане непокретности, када то није исто лице, на основу накнадног уговора, купопродајног уговора, односно уговора о продаји непосредном погодбом и доказом о исплаћеној купопродајној цени;

2) све уписане хипотеке, као и други терети (уписани у регистар после хипотеке ради чијег намирења је извршена продаја, односно закључен накнадни уговор) престају по сили закона и надлежни регистар непокретности врши брисање по службеној дужности, без обзира да ли је потраживање намирено у целисти, делимично или је остало ненамирено.

Изузетно од става 2. тачка 1) овог члана, у случају закључења накнадног уговора, не постоји могућност достављања доказа о исплаћеној купопродајној цени.”.

Члан 27.

Члан 51. мења се и гласи:

„Члан 51.

Хипотека престаје и на основу једностране писмене изјаве воље хипотекарног повериоца, датој у форми из члана 10. став 1. овог закона, на његов захтев, односно на захтев власника хипотековане непокретности који садржи у прилогу изјаву повериоца.”.

Члан 28.

Део шести: „ЦЕНТРАЛНА ЕВИДЕНЦИЈА ХИПОТЕКА”, називи чл. 57, 58, 59, 60, 61. и 62. и чл. 57, 58, 59, 60, 61. и 62. бришу се.

Члан 29.

На подручју основног суда за које нису именовани јавни бележници, до именовања јавног бележника са службеним седиштем у седишту основног суда, уговоре о хипотеци, односно заложне изјаве сачињаваће основни суд у складу са одредбама овог закона и закона којим се уређује јавнобележничка делатност.

Ако се на подручју основног суда именује јавни бележник са службеним седиштем ван седишта основног суда, до именовања јавног бележника са службеним седиштем у седишту основног суда, основни суд је надлежан за сачињавање исправа из става 1. овог члана само за територију града или општине на којима се не налази службено седиште именованог јавног бележника.

Члан 30.

За решења о забележби хипотекарне продаје која су постала правноснажна до дана ступања на снагу овог закона, рок из члана 18. овог закона (измењени члан 34. став 6.), почиње да тече од дана ступања на снагу овог закона.

Члан 31.

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