

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 posle reči: „potraživanja” zapeta i reči: „i osniva centralna evidencija hipoteka” brišu se.

Član 2.

U članu 7. posle stava 2. dodaju se novi st. 3. i 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 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.”.

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 7. 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 pravnosnažnosti 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 pravnosnažnosti rešenja o zabeležbi 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 pravnosnažnosti 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 vanskudske 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 vanskudske 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 vanskudske 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 vanskudske 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 vanskudskom 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:

„Vanskudska prodaja

Član 49.

Hipoteka prestaje i kad je, na osnovu izvršne isprave, u skladu sa ovim zakonom, predmet hipoteke prodat vanskudskim 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 isplaćenju 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 isplaćenju 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 (izmenjeni 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”.