

PRESTANAK HIPOTEKE¹

Jadranka Savić
Ministarstvo pravde Republike Srbije

Rezime: Rad ima za cilj da ukaže na nove propise kojima su napravljene značajne promene u pozitivnom zakonodavstvu Republike Srbije kada je u pitanju oblast obezbeđenja potraživanja, a sve posmatrano u svetlu donošenja novog Zakona o hipoteci. Cilj svakog pravnog posla je da se uspostavi određeni balans između principa slobode ugovaranja i pravne sigurnosti i tako doprinese stvaranju pravnog i ekonomskog okvira za investiranje u Srbiju. Bez razvijenog hipotekarnog prava i hipoteke nema sigurnosti investitora u njihovo ulaganje u našu zemlju, a samim tim nema ni investitora ni poslovnih transakcija.

Ključne reči: potraživanje hipotekarnog poverioca, prodaja založene nepokretnosti, zabeležba rešenja o izvršenju prodaje predmeta nepokretnosti, izvršenje hipotekarne izjave, prestanak hipoteke u izvršnom postupku

1. UVOD

Sa ponovnim uspostavljanjem privatne svojine (reprivatizacijom društva), koja je usledila s promenom svojinskih odnosa u Srbiji, stvaranjem tržišnih uslova i razvojem bankarskog sistema kreditiranja, hipoteka je postala dominantan oblik obezbeđenja potraživanja, a sa njom, teorijsko izučavanje i praktična primena instituta hipoteke i hipotekarnog prava dobija sve više na značaju. Ona postaje najznačajnije sredstvo za osiguranje realizacije potraživanja, kako za hipotekarnog poverioca, tako i za hipotekarnog dužnika, a i za treća lica, jer deluje erga omnes.

Obezbeđenje potraživanja u Srbiji je doživelo velike promene. Ako se uzme u obzir da je taj preobražaj pratilo usvajanje seta novih zakona kojima se uređuje ova oblast, pre svega Zakona o založnim pravima na pokretnim stvarima upisanim u registar iz 2003. godine i Zakona o hipoteci iz 2005. i 2015. godine, kao i niza propratnih zakona kojima ova dva instituta dobijaju svoju punu efikasnost sprovođenja u praksi, a tu pre svega mislimo na Zakon o državnom premeru i katastru iz 2015. godine i

¹ *Stručni rad, primljeno u redakciju 12.04.2016, prihvaćeno za objavljivanje 14.06.2016*

najnovijem Zakonu o izvršenju i obezbeđenju, čije odredbe većinskim delom stupaju na pravnu snagu 01. jula 2016. godine, možemo slobodno reći da je jedna epoha u našoj pravnoj istoriji kada je reč o obezbeđenju potraživanja uspešno završena, ali i da nije okončana. Pravo obezbeđenja prati život i instituti istih uvek moraju da ga prate i da se usavršavaju, kako bi bili u funkciji ljudi, jer društveni i ekonomski život ne može da funkcioniše bez investicija, investicije bez kredita, a krediti bez obezbeđenja potraživanja. Da bi zakonodavna reforma uspeła, bilo je potrebno izvršiti i promenu u načinu razmišljanja onih na koji se ti zakoni primenjuju, ali i kod onih koji ih sprovode.

Predmet istraživanja u radu je ukazivanje na važne odredbe i značaj napred navedenih zakona, a pre svega Zakona o hipoteci, sa akcentom datim na prestanak hipoteke kao najefikasnijeg sredstva obezbeđenja potraživanja.

Rad pored uvoda i zaključka je struktuiran iz tri dela. U prvom delu prikazan je prestanak hipoteke u izvršnom postupku, dok je drugi deo posvećen vansudskom postupku namirenja potraživanja, koji predstavlja novinu našeg hipotekarnog prava. Trećim delom obuhvatili smo ostale načine prestanka hipoteke nezavisno od prestanka samog potraživanja.

2. Prodaja predmeta hipoteke u izvršnom postupku

Prodaja predmeta hipoteke u izvršnom postupku je jedan od oblika prestanka hipoteke. Njima se vrši realizacija prava namirenja potraživanja hipotekarnog poverioca.² Postupak prodaje hipotekovane nepokretnosti i naplata potraživanja detaljno je regulisano zakonom kojim se uređuje izvršni postupak. U našem pozitivnom pravu ova oblast je regulisana Zakonom o izvršenju i obezbeđenju.³ Ovaj zakon pretrpeo je korenite promene koje stupaju na snagu 1. 7. 2016. godine.

Prodaja založene nepokretnosti u izvršnom postupku sprovodi se zabeležbom rešenja o izvršenju u javnu knjigu, utvrđivanjem vrednosti hipotekovane nepokretnosti, prodajom nepokretnosti i namirenjem izvršnih poverilaca iz iznosa dobijenog prodajom. Sve ove faze izvršenja možemo svrstati u dve faze, to je faza odlučivanja i faza sprovođenja izvršenja. Izvršenje se sprovodi pred sudom na čijem području se nalazi nepokretnost koja je predmet izvršenja.

² Član 24. stav 2. Zakona o hipoteci

³ Zakon o izvršenju i obezbeđenju "Službeni glasnik RS", broj 31/2011, 99/2011, 109/2013 – odluka US, 55/2014, 139/2014 i 106/2015

U prvoj fazi ona otpočinje u izvršnom postupku podnošenjem predloga za izvršenje do donošenja rešenja o izvršenju kao završnog akta faze odlučivanja.⁴ Prema važećem Zakonu o izvršenju i obezbeđenju, uz predlog za izvršenje na nepokretnosti potrebno je da izvršni poverilac podnese dokaz o svojini izvršnog dužnika, izvod iz javne knjige, odnosno da je na njoj upisano založno pravo izvršnog poverioca. Takođe, sud može odrediti i izvršenje na nepokretnosti na kojoj je izvršni dužnik u svojstvu suvlasnika, ali samo uz saglasnost svih suvlasnika. U slučaju prodaje suvlasničke nepokretnosti, Zakon o izvršenju i obezbeđenju je u članu 106. stav 3. propisao da će se: "iz cene ostvarene prodajom ostali suvlasnici namiriti pre namirenja izvršnog poverioca i pre naknade troškova izvršnog postupka, srazmerno vrednosti svog suvlasničkog dela". Ovom normom se želelo zaštititi pravo preče kupovine suvlasnika. U postupku izvršenja na nepokretnosti namiruje se i izvršni poverilac koji nije predložio izvršenje ili sprovođenje izvršenja.⁵ Prema novom Zakonu o izvršenju i obezbeđenju koji stupa na snagu 1.7.2016. godine uvedene su izvesne novine kada je u pitanju izvršenje na nepokretnostima (član 150-216.). Tako je po pitanju nadležnosti isključivo nadležan sud na čijem području se nalazi nepokretnost.

Ono što treba istaći je da se novim Zakonom u domenu sprovođenja izvršnja ukida paralelizam nadležnosti. Nadležnost suda se poštuje (član 4. stav 1. novog ZOIO).

On je isključivo nadležan da sprovodi izvršenje zajedničke prodaje nepokretnosti (član 211-216. novog Zakona). Reč je o sasvim novom institutu u pravu Republike Srbije u kome je prodaja jednih stvari (nepokretnosti) uslovljena prodajom pokretnih stvari i obratno (npr. kompleksi fabrika sa mašinama) zbog čega je jedan deo izvršnog postupka zajednički za obe prodaje, a jedan različit za obe prodaje.⁶

Druga faza sprovođenja izvršenja otpočinje na osnovu donesenog rešenja o izvršenju, na osnovu kog izvršni poverilac upisuje u javne knjige svoje založno pravo na osnovu rešenja o izvršenju odnosno upisuje se i zabeležba javne prodaje. Tim upisima u javne knjige, izvršni poverilac stiče pravo da namiri svoje potraživanje, čak i u slučaju da neko treće lice kasnije stekne pravo svojine na istoj nepokretnosti.

U ovoj drugoj fazi nakon upisivanja rešenja o izvršenju u javne knjige, pristupa se proceni odnosno utvrđivanju tržišne vrednosti nepokretnosti

⁴ Lazić M., op.cit. str. 115

⁵ Član 109. Zakona o izvršenju i obezbeđenju

⁶ Vidi Obrazloženje uz Predlog novog zakona o izvršenju i obezbeđenju str. 169

na dan procene. Ona se obično utvrđuje na osnovu nalaza i mišljenjem veštaka, a sama vrednost se prema članu 118. Zakona o izvršenju i obezbeđenju utvrđuje zaključkom, kao i kasnije kada se donosi zaključak o prodaji nepokretnosti kojim se na detaljan način određuje način i uslovi prodaje, vreme i mesto. On se objavljuje na oglasnoj tabli ili internet strani nadležnog suda.⁷ Ono što se mora ovde istaći kao novina je poveravanje prodaje nepokretnosti javnim izvršiteljima. Novi zakon je precizno uredio oblast izvršenja na nepokretnostima.⁸ Od objavljivanja prodaje do dana prodaje ne može proći manje od 15 i više od 30 dana. Uslovi prodaje prema članu 124. važećeg Zakona o izvršenju i obezbeđenju sadrže:

1. "1. bliži opis nepokretnosti sa pripatcima;
2. naznačenje trećih lica koja ne prestaju prodajom;
3. naznačenje službenosti i stranih tereta koje kupac preuzima;
4. procenu vrednosti nepokretnosti;
5. rok u kom je kupac dužan da položi cenu, koji ne može biti duži od 15 dana od dana prodaje;
6. način prodaje, iznos jemstva, rok u kome i kod koga jemstvo mora biti dato, kao i druge podatke od značaja za prodaju". Novim ZOIO članom 173. regulisana je ova materija.
7. Takođe, sud može na predlog izvršnog poverioca ili dužnika prodaju objaviti i u sredstvima javnog informisanja o trošku predlagača.

Prodaja nepokretnosti se vrši putem usmenog javnog nadmetanja u zgradi suda, ukoliko drugačije ne odredi sud ili izvršitelj ili neposrednom pogodbom o čemu se dogovaraju izvršni poverilac i izvršni dužnik. Po novom Zakonu javno nadmetanje može biti i u kancelariji javnog izvršitelja.

Kupac ne može biti, bilo u postupku javnog nadmetanja, bilo u postupku neposredne pogodbe, izvršni dužnik, sudija, sudski izvršitelj, lica koja su učestvovala u proceni nepokretnosti koja je predmet prodaje.⁹

Nakon javnog nadmetanja, ako je bilo uspešno sud odnosno izvršitelj objavljuje koji je ponudilac ponudio najveću cenu i dodeljuje mu nepokretnost. O dodeljivanju nepokretnosti sačinjava se zaključak o prodaji koji se objavljuje na oglasnoj tabli i dostavlja svim licima koja su učestvovala u prodaji.

⁷ Član 119. Zakona o izvršenju i obezbeđenju

⁸ Videti član 150-216. ZOIO iz 2015. godine koji stupa na snagu 1.7.2016.godine

⁹ Član 127. Zakona o izvršenju i obezbeđenju

Nakon prodaje nepokretnosti izvršni dužnik gubi pravo na posed nepokretnosti i obavezan je da je preda kupcu odmah po dostavljanju rešenja o prodaju kupcu. Sa pravosnažnošću rešenja o prodaji nepokretnosti gasi se založno pravo na nepokretnosti.

Formalnopravno hipoteka prodajom nepokretnosti u izvršnom postupku, prestaje tek nakon njenog brisanja iz katastra nepokretnosti.

Ako bi se analizirao najnoviji Zakon o izvršenju i obezbeđenju iz 2015. godine može se konstatovati da su u njemu sadržane novine koje ubrzavaju postupak prodaje založene nepokretnosti u odnosu na ranije zakone, ali isto tako se mora istaći da je izvršni postupak skup i da je opterećen formalnostima, dugim rokovima, brojnim pravima dužnika na prigovore, što dovodi indirektno i do opstrukcije postupka.

Zato je Zakon o hipoteci napravio značajan korak napred u zaštiti hipotekarnih poverilaca uvođenjem vansudskog postupka namirenja.

3. Vansudski postupak namirenja

I pre donošenja našeg Zakona o hipoteci, vansudski postupak namirenja je bio poznat u nemačkom pravu XIX veka, tačnije Nemačkom građanskom zakoniku. Prema paragrafu 1234. Nemačkog građanskog zakonika zalagač mora prvo da se opomene i da mu se stavi do znanja da će se založena stvar izložiti prodaji, ako ne bude otkupljena. Opomena se šalje kada prođe rok isplate. Posle opomene nije dopuštena prodaja sve dok ne protekne mesec dana od dana učinjene opomene. A ako se opomena ne može izvršiti iz bilo kog razloga, onda se rok od mesec dana računa od dana kada je istekao rok plaćanja tražbine. Prodaja se mora unapred objaviti sa tačnim naznačenjem mesta i vremena prodaje i sa opštim označenjem stvari koja se prodaje.

U daljem izlaganju videćemo da je Zakon o hipoteci kad je u pitanju vansudski postupak namirenja preuzeo neka rešenja iz nemačkog zakonodavstva.

Ono što takođe treba istaći je da je Zakon o hipoteci napustio do tada vladajuće načelo oficijelnosti sadržano u odredbama člana 980. stav 1. ZOO-a i člana 63. stav 1. ZOSPO koji se odnosi na hipoteku po kome je založni poverilac kome založni dužnik nije izmirio dug o dospelosti mogao naplatiti iz vrednosti založene stvari u sudskom postupku.

Zakon o hipoteci je kao osnovni način namirenja hipotekarnog poverioca u prvi plan stavio vansudski postupka namirenja.¹⁰

3.1. Prva opomena

Ukoliko poverilac poseduje Ugovor o hipoteci ili založnu izjavu, koje predstavljaju izvršnu ispravu i upisane su u registar nepokretnosti, može o dospelosti naplatiti svoje potraživanje prodajom nepokretnosti u skladu sa odredbama Zakona o hipoteci koje regulišu vansudski postupak namirenja, bez prava na vođenje parnice.

Hipotekarni poverilac pokreće vansudski postupak namirenja slanjem prve opomene hipotekarnom dužniku i vlasniku predmeta hipoteke, ukoliko su to različita lica. Opomena je u pismenoj formi i sadrži sledeće elemente:

1. podatke o ugovoru o hipoteci i hipotekovanoj nepokretnosti;
2. opis povrede ugovora o hipoteci na osnovu koga se zahteva realizacija hipoteke;
3. radnje koje dužnik mora da preuzme da bi isplatio dug i izbegao prodaju nepokretnosti;
4. rok u kome dužnik mora da isplati dug da bi izbegao prodaju nepokretnosti;
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;
7. druge informacije za koje poverilac smatra da su od značaja.¹¹

3.2. Opomena o prodaji nepokretnosti

Opomenu o prodaji nepokretnosti - Drugu opomenu upućuje poverilac dužniku, vlasniku nepokretnosti i ostalim hipotekarnim poveriocima ukoliko dužnik u roku od 30 dana od dana prijema prve opomene ne plati dug. Druga opomena se istovremeno šalje registru nepokretnosti sa zahtevom da izvrši zabeležbu hipotekarne prodaje u korist poverioca.¹²

¹⁰ Vansudski postupak namirenja regulisan je članom 29-42. Zakona o hipoteci

¹¹ Član 29. stav 2. Zakona o hipoteci

¹² Član 30. stav 1. Zakona o hipoteci

Druga opomena sadrži sledeće elemente:

- 1) podatke o ugovoru o hipoteci i hipotekovanoj nepokretnosti;
- 2) opis povrede ugovora o hipoteci na osnovu koga se zahteva realizacija hipoteke;
- 3) obaveštenje da je celokupan dug dospeo na naplatu;
- 4) iznos duga koji je dospeo na naplatu;
- 5) radnje koje dužnik ili vlasnik mora da preduzme da bi isplatio dug i izbegao prodaju nepokretnosti;
- 6) rok u kome dužnik ili vlasnik mora da ispuni obaveze da bi izbegao prodaju nepokretnosti;
- 7) opomenu da ukoliko dužnik ili vlasnik ne preduzme te radnje i time ispuni dug, poverilac će prodajom hipotekovane nepokretnosti prekinuti državinu na nepokretnosti;
- 8) obaveštenje o izboru načina prodaje nepokretnosti;
- 9) ime i neophodne podatke o predstavniku poverioca (kontakt podatke) kome se dužnik može obratiti radi održavanja sastanka;
- 10) druge informacije za koje poverilac smatra da su od značaja.¹³

Ono što se može utvrditi kao novina u novom ZH iz 2015. godine je obaveza da se opomena o prodaji pored dužnika i vlasnika hipotekarne nepokretnosti dostavlja i ostalim hipotekarnim poveriocima čije je potraživanje obezbeđeno hipotekom na istoj nepokretnosti.

3.3. Zabeležba hipotekarne prodaje

Sa slanjem Opomene o prodaji nepokretnosti (Druge opomene) hipotekarni poverilac istovremeno šalje i registru nepokretnosti zahtev da isti izvrši zabeležbu hipotekarne prodaje u njegovu korist.

Uz zahtev za zabeležbu registru nepokretnosti dostavlja se sledeća dokumentacija:

1. kopija opomene o prodaji nepokretnosti;
2. kopija ugovora o hipoteci;
3. izjavu da dužnik do tog dana nije ispunio dug;
4. dokaze da su prva opomena i opomena o prodaji poslate dužniku, vlasniku nepokretnosti i ostalim hipotekarnim poveriocima.¹⁴

Postupajući po zahtevu za zabeležbu hipotekarne prodaje, registar nepokretnosti će u roku od 7 dana od dana prijema zahteva, izvršiti zabeležbu hipotekarne prodaje u korist hipotekarnog poverioca i rešenje o zabeležbi hipotekarne prodaje dostaviti hipotekarnom poveriocu, dužniku,

¹³ Član 30. stav 2. Zakona o hipoteci

¹⁴ Član 31. stav 1. i 2. Zakona o hipoteci

vlasniku nepokretnosti i ostalim hipotekarnim poveriocima čije je potraživanje obezbeđeno hipotekom na predmetnoj nepokretnosti.¹⁵

Zabeležba hipotekarne prodaje i rešenje hipotekarne prodaje sadrže:

- 1) izričito ovlašćenje da hipotekarni poverilac, kada rešenje postane pravosnažno, ali ne pre isteka roka od 30 dana od dana izdavanja rešenja, u svojstvu zakonskog zastupnika vlasnika hipotekarne 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 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 dostavi registru nepokretnosti pismene dokaze da:

- 1) potraživanje ne postoji;
- 2) hipoteka ne postoji;
- 3) potraživanje nije dospelo za naplatu; ili
- 4) da je dug isplaćen.

Drugostepeno rešenje iz stava 7. ovog člana, konačno je i izvršio i protiv njega nije dozvoljena tužba ili pravni lek.¹⁶

Akt o otuđenju suprotno zabrani iz stava 5. tačka 2. ovog člana ništav je.¹⁷

Ono što se želilo postići izmenom člana 31. ZH jeste da se, imajući u vidu da je u dosadašnjoj praksi bilo moguće opstruirati izvršenje na nepokretnosti, podnošenjem različitih zahteva, pri čemu Katastar nepokretnosti nije mogao da upiše zabeležbu hipotekarne prodaje, sve dok ne reši po prethodnim zahtevima, bez obzira o kakvim je zahtevima reč, sada to nije moguće davanjem roka od 7 dana.

¹⁵ Član 31. stav 3. Zakona o hipoteci

¹⁶ Član 31. Zakona o hipoteci

¹⁷ Član 31. stav 4-10. Zakona o hipoteci

3.4. Pravo na sastanak

Dužnik, odnosno vlasnik nepokretnosti može, u roku od 10 dana od dana dobijanja opomene o prodaji nepokretnosti, zatražiti sastanak sa poveriocem odnosno njegovim predstavnikom, koji je u obavezi da ga primi u svojim prostorijama u toku radnog vremena.

Pravo poverioca da pristupi prodaji hipotekovane nepokretnosti neće biti ograničeno ili odloženo ako se strane ne dogovore na način predložen od strane dužnika na ovom sastanku.¹⁸

3.5. Dostavljanje pismena

U smislu Zakona o hipoteci, "Pismeno (opomena, obaveštenje i dr.) se smatra uručenim dužniku ako je poslato preporučeno poštom na adresu:

- 1) hipotekovane nepokretnosti;
- 2) dužnika, navedenu u ugovoru o hipoteci, ako je adresa dužnika drugačija od adrese hipotekovane nepokretnosti;
- 3) vlasnika nepokretnosti, ako vlasnik nije dužnik.

Pismeno se smatra uručenom poveriocu, ako je poslato preporučenom poštom na adresu poverioca iz ugovora o hipoteci ili na adresu iz poveriočeve opomene u kojoj se zahteva odgovor dužnika.¹⁹

Ovim zakonskim rešenjem se izbegava problem prijema pismena, čime se postupak dovodi u pitanje i koje predstavlja jednu od najvećih slabosti našeg procesnog prava. Verovatnoća da pismeno ne stigne do adresata je minimalna, a on zna za svoje ugovorne obaveze. Ako bi neko od učesnika hipotekarnog odnosa promenio adresu, mora bez odlaganja obavestiti i druge učesniku u tom odnosu. Takođe, prilikom računjanja rokova treba imati u vidu da preporučeno pismo stiže najduže za pet dana, od kada se računaju rokovi iz napred navedenog člana Zakona o hipoteci.

3.6. Pravo prodaje hipotekarnog poverioca

Zakonodavac je predvideo: Ako dužnik ne isplati dug do dana pravosnažnosti 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.

¹⁸ Član 32. Zakona o hipoteci

¹⁹ Član 33. Zakona o hipoteci

Izbor jedno načina prodaje ne isključuje mogućnost primene drugog načina prodaje, ako nepokretnosti ostane neprodana.”²⁰

Pre pristupanja prodaji, a nakon pravosnažnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje, poverilac je dužan da utvrdi orijentacionu tržišnu vrednost nepokretnosti angažovanjem ovlašćenog sudskog veštaka, ili drugog ovlašćenog lica koji je ovlašćen zakonom da vrši procenu.²¹

Novina koja je uneta u ZH u 2015. godini je da je predviđeno da se pre aukciske prodaje nepokretnost može prodati neposrednom pogodbom, ali za vrednost koja ne može biti niža od 90% procenjene vrednosti.

Takođe, ukoliko se nepokretnost ne proda u roku od 18 meseci od dana pravosnažnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje, prodaja se obustavlja, a Katastar nepokretnosti će po službenoj dužnosti brisati upisanu zabeležbu, uz obavezu poverioca da namirenje nastavi u sudskom izvršnom postupku.²²

Ovim su se želeli sprečiti fiktivni postupci vansudskog namirenja koji nisu imali za cilj unovčenje potraživanja, već odlaganje izvršenja u odnosu na poverioce koji imaju nameru unovčenja nepokretnosti.

3.6.1. Aukcijska prodaja

Aukcija je vrsta javne prodaje stvari koja se vrši usmenim nadmetanjem. Aukcijska prodaja je utvrđena članom 35. stav 1. Zakona o hipoteci. Ovaj način namirenja hipotekarni poverilac može sam organizovati ili prepustiti licu koje se time profesionalno bavi. Tehnika aukcijske prodaje sastoji se u tome što poverilac određuje početnu cenu, a nepokretnost je kupilo lice koje je ponudilo najvišu cenu.

Početna cena na aukciji ne može biti niža od 75% procenjene tržišne vrednosti. Međutim, ako prva aukcija ne uspe, početna cena na drugoj aukcijskoj prodaji ne može biti niža od 60% procenjene vrednosti. Ono što je novo zakonodavac propisao u odnosu na Zakon iz 2005. godine je utvrđivanje obaveze i roka za održanje prava aukciske prodaje. To je 6 meseci od dana pravosnažnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje.²³

²⁰ Član 34. stav 1. i 2. Zakona o hipoteci

²¹ Član 34. stav 3. Zakona o hipoteci

²² Član 34. stav 5, 6, 7. i 8. Zakona o hipoteci

²³ Član 35. stav 2. Zakona o hipoteci

Da bi se aukcijska prodaja sproveda, objavljuje se oglas u visokotiražnom dnevnom listu u Republici Srbiji u regionu gde se hipotekovana nepokretnost nalazi i to 30 dana pre dana zakazane prodaje.

Javni oglas sadrži:

- 1) opis nepokretnosti;
- 2) ime i prezime, odnosno naziv poverioca;
- 3) podatke kako kontaktirati poverioca;
- 4) početnu cenu na aukciji;
- 5) vreme i mesto aukcije;
- 6) druge informacije za koje poverilac smatra da su od značaja.²⁴

Poverilac je dužan da istovremeno pošalje dužniku, vlasniku nepokretnosti, odnosno trećim licima, koja imaju pravo na hipotekovanoj nepokretnosti, obaveštenje o oglasu koje u sebi mora sadržati sve elemente oglasa koji se želi objaviti, kao i izjavu u kom roku se može isplatiti celokupan dug da bi se izbegla aukcijska prodaja.

Takođe, Zakon o hipoteci je predvideo da poverilac može dati sopstvenu ponudu na aukcijskoj prodaji, imajući u vidu da se time posle dospelosti njegovog potraživanja ne zloupotrebljava pravo zaloge.

3.6.2. Prodaja neposrednom pogodbom

Vansudsko namirenje hipotekarnog poverioca može se realizovati i prodajom putem neposredne pogodbe. Pravni osnov za prodaju je pravosnažno rešenje o zabeležbi hipotekarne prodaje. Prodaji se može pristupiti tek po isteku roka od 30 dana od izdavanja napred navedenog rešenja.²⁵

Nepokretnost može prodati samostalno hipotekarni poverilac ili zakonski zastupnik, uz uobičajeni honorar koji se uključuje u cenu. Ono što je novina je nemogućnost da poverilac i hipotekarni dužnik, odnosno vlasnik hipotekarne nepokretnosti, kada nije reč o istom licu, mogu tokom celog postupka vansudske prodaje, da sačine sporazum o prodaji neposrednom pogodbom, a sve u skladu sa čl. 34. stav 4. i 5. ZH.²⁶ Uslove takve prodaje smo detaljno obrazložili u tački 2.6. Pravo prodaje hipotekarnog poverioca.

Poverilac je dužan da u roku od 15 dana pre zaključenja ugovora o prodaji nepokretnosti, o prodaji obavestiti dužnika, vlasnika nepokretnosti i lica

²⁴ Član 35. stav 3. Zakona o hipoteci

²⁵ Član 36. stav 1. Zakona o hipoteci

²⁶ Član 36. stav 2. Zakona o hipoteci

koja imaju druga prava na nepokretnosti. To obaveštenje sadrži shodno izmenjenom članu 36. stav 5. Zakona o hipoteci sledeće elemente:

- i. „1) iznos celokupnog potraživanja;
- 2) procenjenu vrednost nepokretnosti;
- 3) bitne elemente ugovora o prodaji nepokretnosti;
- 4) datum za kada se predviđa zaključenje 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 ispunji 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 roka iz tačke 4. ovog stava.”

Ukoliko hipotekarni dug isplati lice koje nije dužnik, ono stupa na mesto hipotekarnog poverioca prema dužniku i trećim licima.

Obaveštenje i kod ovog načina prodaje omogućava suvlasnicima i zajedničarima da realizuju svoje pravo preče kupovine utvrđeno članom 6. Zakona o hipoteci.

3.6.3. Namirenje kada je prodaje objekat u izgradnji

Već ranije smo kod poglavlja o predmetu hipoteke istakli da u skladu sa članom 3. tačka 6. Zakona o hipoteci predmet hipoteke može biti: "objekat u izgradnji, kao i poseban deo objekata u izgradnji (stan, poslovne prostorije, garaža i dr.), bez obzira da li je već izgrađen, pod uslovom da je izdato pravosnažno odobrenje za gradnju u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata."

Ako je predmet hipoteke objekat u izgradnji, njegova prodaja radi namirenja vrši se ustupanjem odobrenja za gradnju, koja je pravosnažno, uz naknadu, i prodajom stvari koje su ugrađene u objekat u izgradnji. Organ koji je izdao odobrenje za gradnju, na zahtev kupca objekta u izgradnji, izdaće bez odlaganja kupcu istovetno odobrenje za gradnju na njegovo ime i poništiti staro odobrenje za gradnju.²⁷

Iz napred navedenog zakonskog rešenja proizilazi da kupac po samom zakonu stupa u sva zakonom definisana prava i obaveze prodavca i pre nego što organ uprave izda novo odobrenje za gradnju. Ovo iz razloga zaštite prava kupca u slučaju da nadležni upravni organ odbije da izda dozvolu za gradnju na ime kupca, jer on se po samoj sili zakona pojavljuje

²⁷ Član 39. Zakona o hipoteci

kao zakonski investitor, kako pred građevinskim tako i drugim inspekcijama.

4. Prestanak obezbeđenog potraživanja i hipoteke (Gašenje i sjedinjenje)

Već ranije smo istakli da je hipoteka kao akcesorno pravo, u fazi svog nastanka, postojanja, prenosa i realizacije vezana i uslovljena postojanjem punovažnog potraživanja. Prema članu 43. stav 1. Zakona o hipoteci, hipoteka prestaje ispisom iz registra nepokretnosti u koju je bila upisana.

U prethodnom delu, kada smo pisali o pravu hipotekarnog dužnika, delimično smo se osvrnuli na pravo hipotekarnog dužnika na brisanje hipoteke, odnosno ispis po članu 44. Zakona o hipoteci. Sve do brisanja iz katastra nepokretnosti hipoteka "egzistira ipso iure i bez potraživanja, iako se ne može realizovati."²⁸

Za brisanje hipoteke iz katastra nepokretnosti neophodna je takozvana brisovna dozvola, odnosno izjava hipotekarnog poverioca da je dug obezbeđen hipotekom ugašen ili da postoji drugi razlog zbog kog je on saglasan sa brisanjem hipoteke iz katastra nepokretnosti. Ukoliko hipotekarni poverilac ne ispuni obavezu izdavanja brisovne dozvole, hipotekarni dužnik ima mogućnost da podigne takozvanu brisovnu tužbu, kojom osporava valjanost uknjižbe i traži brisanje upisa hipoteke.²⁹

Prema Zakonu o hipoteci, zahtev za ispis hipoteke sadrži:

1. pismenu izjavu hipotekarnog poverioca da pristaje na ispis hipoteke, ili
2. pravosnažnu sudsku odluku kojom se utvrđuje da je potraživanje hipotekarnog poverioca prestalo, ili
3. ugovor o kupoprodaji hipotekarne nepokretnosti zaključen po okončanju postupka vansudske prodaje kojom se namiruju 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, ili ako su ispunjeni svi napred navedeni uslovi.

²⁸ Stojanović D.D., Pop Georgijev D., Komentar Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa, Beograd, 1980. str. 145

²⁹ Vicković T., op.cit. str. 188

On je u obavezi da izda dužniku i vlasniku hipotekovane nepokretnosti potvrdu o izmirenju duga, bez odlaganja, nakon izmirenja duga, i da mu da saglasnost za brisanje hipoteke.

Ukoliko postoji više hipotekarnih poverilaca, a prodajom se namiri smeo njih, nadležni registar nepokretnosti je dužan da briše sve upisane hipoteke na predmetnoj nepokretnosti.³⁰

Sa prestankom punovažnog potraživanja prestaje i hipoteka. Pored prestanka hipoteke isplatom potraživanja od strane hipotekarnog dužnika, hipoteka može prestati i nekim drugim načinima gašenja potraživanja. Zakon o hipoteci, kao ni raniji ZOSPO nisu predvideli ostale načine prestanka potraživanja i ta materija je ostala regulisana odredbama Zakona o obligacionim odnosima. Ovde ćemo istaći samo neke.

Prema Zakonu o obligacionim odnosima potraživanje može prestati prebijanjem (kompenzacijom). Član 338. stav 3. Zakon o obligacionim odnosima je propisao: "Ko je dao svoju stvar u zalogu za tuđu obavezu, može zahtevati od poverioca da mu vrati založenu stvar kad se ispune uslovi za prestanak te obaveze prebijanjem, kao i kad poverilac propusti svojom krivicom da izvrši prebijanje".

Potraživanje se gasi i otpustom duga, te po članu 344. stav 1: "Obaveza prestaje kad poverilac izjavi dužniku da neće tražiti njeno ispunjenje i dužnik se sa tim saglasi".

Prema članu 354. Zakona o obligacionim odnosima: "Obaveza prestaje kad njeno ispunjenje postane nemoguće usled okolnosti zbog kojih dužnik ne odgovara". Reč je o instituciji nemogućnosti ispunjenja, uz uslov da dužnik dokaže okolnosti koje isključuju njegovu odgovornost.

Potraživanje se gasi i otkazom. Članom 358. Zakona o obligacionim odnosima je propisano: "Ako vreme trajanja dugovinskog odnosa nije određeno, svaka strana ga može prekinuti otkazom.

Otkaz mora biti dostavljen drugoj strani. Otkaz se može dati u svako doba, samo ne u nevreme. Otkazni dugovinski odnos prestaje kada istakne otkazni rok određen ugovorom, a ako takav rok nije određen ugovorom, odnos prestaje po isteku roka određenog zakonom ili običajem, odnosno istekom primerenog roka.

³⁰ Član 44. Zakona o hipoteci

Strane mogu ugovoriti da će njihov dugovinski odnos prestati samim dostavljanjem otkaza, ako za određeni slučaj zakon ne naređuje šta drugo.

Poverilac ima pravo da zahteva od dužnika ono što je dospelo pre nego što je obaveza prestala protekom roka ili otkaza."

"Smrću dužnika ili poverioca prestaje obaveza samo ako je nastala s obzirom na lične osobine koje od ugovornih strana ili lične sposobnosti dužnika".³¹

Ovde posebno treba istaći da je Zakonom o hipoteci propisano da se hipotekarni poverilac može namiriti iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti i posle zastarelosti obezbeđenog potraživanja, s tim da se iz založene nepokretnosti ne mogu namiriti kamate i druga povremena davanja.³²

Prema Zakonu o obligacionim odnosima "Obaveza prestaje sjedinjenjem kad jedno isto lice postane i poverilac i dužnik.

Kad jemac postane poverilac, obaveza glavnog dužnika ne prestaje. Obaveza upisana u javnoj knjizi prestaje sjedinjenjem tek kada se izvrši upis brisanja."³³

Zakon o hipoteci je u članu 50. tačka 1. predvideo da hipoteka prestaje ispisom kada se u istom licu stekne svojstvo hipotekarnog poverioca i hipotekarnog dužnika.

Ovaj način prestanka se naziva konfuzija ili sjedinjenje, Građanski zakonik za Kneževstvo Srbiju u paragrafu 910 je poznavao instituciju konfuzije i propisivao je:

„Dug prestaje i onda, kada pređe na onu istu osobu, kojoj pravo pripada...“

5. Prestanak hipoteke nezavisno od prestanka potraživanja

5.1. Odricanje od hipoteke

U skladu sa pravnom prirodom hipoteke, hipotekarnom poveriocu, koji je ujedno i poverilac, ostaje na raspolaganju da može jednostrano pismenom

³¹ Član 359. ZOO

³² Član 26. Zakona o hipoteci

³³ Član 353. ZOO

izjavom volje datoj u obliku javnobeležničkog zapisa i javnobeležničke ispravke da se odrekne od hipoteke.³⁴

Za prestanak hipoteke odricanjem od hipoteke nije potrebna saglasnost dužnika.

Ispis se vrši na zahtev vlasnika hipotekarne nepokretnosti koji u prilogu sadrži izjavu poverioca kojom se odriče od hipoteke.

Odricanjem od hipoteke, hipotekarnom poveriocu ne prestaje svojstvo poverioca, on i dalje ostaje titilar prava potraživanja, ali postaje hirograferni poverilac i svoje potraživanje mora naplaćivati iz celokupne imovine dužnika zajedno sa svim ostalim poveriocima.³⁵

5.2. Protok roka i nenastupanje uslova

Svako potraživanje, uključujući i buduće ili uslovno potraživanje, kao i potraživanje izraženo u stranoj valuti, može da bude obezbeđeno hipotekom.³⁶

Iz napred navedene odredbe Zakona o hipoteci jasno je da hipoteka prati potraživanje, odnosno ima isti karakter kao i potraživanje. Ako je potraživanje uslovno i hipoteka je uslovna.

Hipoteka se može zasnovati između ostalog i radi obezbeđenja potraživanja koje je vezano za neki uslov ili neko potraživanje koje je ograničeno rokom. Ona u tom slučaju prestaje ukoliko nastupi raskidni uslov, odnosno ne nastupi odložni uslov ili ako protekne rok. Navedeni razlozi nisu dovoljni da hipoteka prestane iz razloga njene formalnosti, jer ona formalno pravno prestaje sa brisanjem iz registra nepokretnosti.

5.3. Konsolidacija

Hipoteka prestaje konsolidacijom prema članu 50. tačka 2. kada hipotekarni poverilac stekne pravo svojine na hipotekovanoj nepokretnosti. Ona nastaje kada isto lice postane i hipotekarni poverilac i vlasnik hipotekarne nepokretnosti, za razliku od konfuzije gde kako smo ranije već istakli isto lice postaje i hipotekarni poverilac i hipotekarni dužnik. Hipoteka i posle konsolidacije formalno pravno postoji do ispisa, ali se ne može zahtevati njena realizacija prodajom sopstvene stvari. U

³⁴ Član 51. Zakona o hipoteci

³⁵ Vicković T., op.cit.str. 190

³⁶ Član 7. Zakona o hipoteci

nekim pravima koja dopuštaju sopstveničku hipoteku, nakon konsolidacije, vlasnik odlučuje da li će hipoteku koja se ugasila zadržati na svoje ime ili će je preneti na treće lice u postojećem rangu ili će je ugasiti. U slučaju gašenja, hipoteka sa kasnijim rangom stupa napred. Postoji mišljenje da se sa prihvatanjem konsolidacije kao razloga prestanka hipoteke narušava stvarno pravno dejstvo zaloge.³⁷

5.4. Uništenje hipotekovane nepokretnosti

Osobina svih stvarnih prava, pa i hipoteke na nepokretnosti je da ona prestaje sa propašću, odnosno uništenjem predmeta hipoteke. Tada hipoteka prestaje ukoliko vlasnik izdejstvuje ispis hipoteke, odnosno brisanje iz registra nepokretnosti.

Ovakvo rešenje je prihvatio i naš Zakon o hipoteci koji propisuje da: „Hipoteka prestaje i kad predmet propadne u celosti i vlasnik može da zahteva ispis.

Hipoteka se ponovo uspostavlja ako vlasnik obnovi predmet, a ponovni upis vrši se po samom zakonu. Hipoteka se svodi na preostali deo ako predmet delimično propadne, a ispravka upisa vrši se po samom zakonu.”³⁸ Iz napred citirane odredbe Zakona o hipoteci jasno je da hipoteka prestaje propašću nepokretnosti ako ona ne bude obnovljena. U slučaju obnavljanja nepokretnosti, hipoteka se uspostavlja na njoj umesto na ranijoj propaloj nepokretnosti. Sa propašću predmetne hipoteke kao konstitutivnog elementa hipoteke nema ni hipoteke, što odgovara pravnoj prirodi hipoteke. U starom Zakonu o osnovama svojinsko pravnih odnosa bilo je samo propisano da se prestanak hipoteke može tražiti kada propadne nepokretnost opterećena hipotekom, ako ne bude obnovljena.³⁹

Takođe ZOSPO nije regulisao situaciju kada predmet hipoteke propadne ili delimično propadne, a postoji njeno osiguranje. Na primer, kuća koja propadne od požara, a bila je osigurana. Zakon o hipoteci je tu grešku ispravio omogućivši hipotekarnom poveriocu da po samom zakonu stekne založno pravo na potraživanju naknade iz osiguranja tj. na isplaćenoj naknadi. Naknada iz sume osiguranja raspoređuje se između hipotekarnih poverilaca prema redosledu upisa njihovih prava hipoteke.⁴⁰

Ovde se trebamo osvrnuti na ranije iznete obaveze vlasnika nepokretnosti da osigura predmet hipoteke od svih uobičajenih rizika pre zaključenja

³⁷ Lazić M. Sadržina hipoteke, op.cit.str. 31

³⁸ Član 45. Zakona o hipoteci

³⁹ Član 68. Zakona o osnovanma svojinskopravnih odnosa

⁴⁰ Član 46. Zakona o hipoteci

ugovora o hipoteci⁴¹ Osiguranje predmeta hipoteke je dodatna garancija hipotekarnom poveriocu da će se moći naplati iz osigurane sume, a na način koji smo u prethodnom izlaganju naveli.

5.5. Amortizacija obezbeđenog potraživanja

Ovakav način prestanka hipoteke nije poznavao raniji ZOSPO-a. Samo je raniji Zakon o zemljišnim knjigama iz 1930. godine poznavao prestanak hipoteke amortizacijom. Prema njemu, postupak amortizacije se mogao tražiti kada je proteklo najmanje 30 godina od uknjižbe hipotekarnog potraživanja, a nije moguće naći ni upisane, a ni njihove naslednike, a da pri tom se nije podizala ni glavnica ni kamata, tj. da se pravo iz hipoteke nije na bilo koji način ostvarivalo.⁴²

Zakon o hipoteci je ovu materiju drugačije regulisao vezujući rokove za dospelost potraživanja, a ne za uknjižbu nepokretnosti.

Član 52. Zakona o hipoteci je propisao da: „Hipoteka prestaje i na osnovu pravosnažne sudske odluke kojom se utvrđuje amortizacija, u skladu sa zakonom, na predlog vlasnika, suvlasnika ili titulara zajedničke svojine, ako:

1. je proteklo 20 godina od dospelosti obezbeđenog potraživanja (stare hipoteke);
2. upisani hipotekarni poverilac više ne postoji ili se ne može pronaći, ni njegovi naslednici (univerzalni sukcesori), ni lica koja su docnije upisana kao prijemnici (cesionari) potraživanja obezbeđenog hipotekom;
3. za proteklo vreme upisani hipotekarni poverilac nije zahtevao, niti primio isplatu glavnog potraživanja ni kamate, niti je to zahtevalo bilo koje ovlašćeno lice upisano u registar nepokretnosti.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, ispis se vrši na zahtev vlasnika, suvlasnika ili zajedničara.“

Iz svega napred iznetog, prestanak hipoteke amortizacijom obezbeđenog potraživanja je u funkciji obezbeđenja raščišćavanja starih hipoteka.

⁴¹ Član 17. stav 3. Zakona o hipoteci

⁴² Član 128. do 131. Zakona o zemljišnim knjigama („Službene novine Kraljevine Jugoslavije“ br. 146/30)

6. ZAKLJUČAK

Obezbeđenje potraživanja u Srbiji je doživelo velike promene. Ako se uzme u obzir da je taj preobražaj pratilo usvajanje seta novih zakona kojima se uređuje ova oblast, pre svega Zakona o založnim pravima na pokretnim stvarima upisanim u registar iz 2003. godine i Zakona o hipoteci iz 2005. i 2015. godine, kao i niza propratnih zakona kojima ova dva instituta dobijaju svoju punu efikasnost sprovođenja u praksi, a tu pre svega mislimo na Zakon o državnom premeru i katastru iz 2015. godine i najnovijem Zakonu o izvršenju i obezbeđenju, čije odredbe većinskim delom stupaju na pravnu snagu 01. jula 2016. godine, možemo slobodno reći da je jedna epoha u našoj pravnoj istoriji kada je reč o obezbeđenju potraživanja uspešno završena, ali i da nije okončana. Pravo obezbeđenja prati život i instituti istih uvek moraju da ga prate i da se usavršavaju, kako bi bili u funkciji ljudi, jer društveni i ekonomski život ne može da funkcioniše bez investicija, investicije bez kredita, a krediti bez obezbeđenja potraživanja. Da bi zakonodavna reforma uspeła, bilo je potrebno izvršiti i promenu u načinu razmišljanja onih na koji se ti zakoni primenjuju, ali i kod onih koji ih sprovode.

Donošenjem napred navedenih pravnih propisa, napravljen je značajan korak u razvoju obezbeđenja potraživanja u Srbiji, jer se njima uredila jedna oblast koja je, de facto, imala veliku pravnu prazninu usled neadekvatnosti ZOSPO-a kada je reč o hipoteci.

Do donošenja Zakona o hipoteci, uslov za konstituisanje hipoteke je prema načelu publiciteta bilo postojanje uredno vođene evidencije nepokretnosti. Novim zakonom iz 2005.godine se, primenom komparativnog metoda, osniva Centralna evidencija hipoteka (CEH) u koju se unose svi podaci o hipotekovanoj nepokretnosti nezavisno od činjenice da li su kao takva uneta u registre nepokretnosti.

Iako je osnivanje CEH-a bila jedna od najznačajnijih novosti donetih novim zakonom, novelama iz 2015.godine posle deset godina primene u praksi, procenilo se da je potrebno ukinuti CEH. Glavni argument za ovakvu odluku leži u činjenici, da je sa završetkom Projekta Katastra nepokretnosti u Srbiji koji se vodi pri Republičkom geodetskom zavodu, omogućeno da se sve evidencije o nepokretnostima, pa i upis hipoteke, vodi na jednom mestu, tim pre što je upis hipoteke u CEH imao samo deklarativni karakter. Nasuprot navedenom, očigledno je postojanje tendencije rasta upisa prava obezbeđenja na nepokretnostima i taj rast je u periodu od četiri godine bio preko 50%, što ukazuje da je hipotekarno tržište u Srbiji, donošenjem predmetnog zakona, oživelo.

Druga najznačajnija novost koju je Zakon o hipoteci uveo u srpsko hipotekarno pravo je mogućnost zalaganja objekata u izgradnji, odnosno posebnog dela objekta u izgradnji, bez obzira na to da li je izgradnja objekta već dovršena, pod uslovom da je izdato pravosnažno odobrenje za izgradnju, u skladu sa zakonskim propisima koji uređuju ovu oblast. Ako je predmet hipoteke objekat u izgradnji njegova prodaja se vrši ustupanjem prava gradnje uz naknadu i prodajom stvari koje su ugrađene u takav objekat. Organ uprave će u slučaju prodaje ranije doneto odobrenje za izgradnju poništiti i izdati novo na ime kupca.

Izvršna vansudska hipoteka predstavlja treću značajnu novost koja je uneta u srpsko hipotekarno pravo. Nesumnjivo je da je svrha uvođenja izvršne vansudske hipoteke ubrzanje postupka realizacije hipoteke koja je oslobođena formalnosti i vodi efikasnijem i uspešnijem namirenju poverilaca.

Naime, neophodnost omogućavanja bržeg i efikasnijeg postupka realizacije hipoteke bila je u prvom planu. Na tome su insistirale kako međunarodne organizacije tako i poslovne banke.

Kada je u pitanju ugovorna hipoteka, novelama Zakona o hipoteci, a u svetlu promena koje je u naš pravni sistem uveo Zakon o javnom beležništvu, došlo je i do promene forme samog ugovora i on se zaključuje u obliku javnobeležničkog zapisa ili javnobeležničke potvrđene (soleminizovane) isprave. Sve su to razlozi koji su doveli do uvođenja vansudske hipoteke i stvaranja instituta vanskudskog postupka prodaje, koju vrši poverilac, bez obraćanja sudu, a koji smo već ranije detaljno analizirali i isti predstavlja još jedan korak napred u srpskom hipotekarskom pravu.

Videli smo da hipoteka pored namirenja poverilaca, može prestati i sjedinjenjem, odricanjem od hipoteke, nenastupanjem uslova ili roka, konsolidacijom, propašću stvari i amortizacijom. Sve su to rešenja koja su široko obuhvaćena i regulisana novim Zakonom o hipoteci, a koja smo u ovom radu detaljno izneli.

Na osnovu svega iznetog, u pogledu hipoteke i založnog prava, nameće se zaključak da je hipoteka i hipotekarno pravo uvek bila i jeste u središtu interesovanja pravne i društvene javnosti u Srbiji. Ona je postala i jeste ekonomska kategorija i ekonomski cilj svakog pravnog posla. Posebnu primenu ima u bankarskom poslovanju, jer cilj banke je da plasira svoj kapital kroz kredite. Bez eksploatacije kredita nema profita, a bez hipoteke i razvijenog hipotekarnog prava u jednoj zemlji nema ni sigurnosti. Zato su banke institucije koje će u budućnosti insistirati na prilagođavanju i daljem usavršavanju ovog instituta u praksi. Smatramo

da je, iako nov, Zakon o hipoteci prolaznog tipa, donet radi rešavanja konkretnih životnih problema u jednom konkretnom periodu razvoja srpske ekonomije. On je već ostvario svrhu svog donošenja i može se reći da je uspešan.

Reč je o jednoj uzlaznoj putanji, koja uvek može biti bolja i efikasnija, a u prilog ovoj tvrdnji govori i činjenica da se ubrzano radi na donošenju kodifikovanog Građanskog zakonika Republike Srbije, kao najvećeg zakonodavnog poduhvata u svakom pravnom sistemu, čiji je krajnji cilj pravna sigurnost, kao i usklađenost sa nacionalnim i međunarodnim propisima, a sve u svetlu intezivnih društvenih i ekonomskih promena. Naravno, jedna od centralnih oblasti u Zakoniku biće oblast obezbeđenja potraživanja, a sa njom još bolje i potpunije uređenje hipoteke kao najefikasnijeg sredstva obezbeđenja potraživanja.

REFERENCE:

1. Arandelović D; O fiducijarnim poslovima, Arhiv, 5-6/1926
2. Bartoš M; Stvarno pravo, Beograd, 1932. godine
3. Vicković T; Hipoteka kao vrsta založnog prava, magistarska teza, 2009, Novi Sad
4. Gams A; Osnovi stvarnog prava, Beograd, 1967. godine
5. Gavela N; Stvarno pravo, Zagreb, 1998. godine
6. Gloginić A; Komentar zakona o hipoteci, Beograd, 2007. godine
7. Klepić D; Hipoteka na nepokretnosti koje nisu upisane u zemljišne knjige, Izbor sudske prakse, br. 3/1993.
8. Klepić D; Hipoteka kao realno sredstvo obezbeđenja tražbine prema dužniku, Beograd, 2004. godine
9. Kovačević Kuštrumović R; Ugovorna hipoteka - sticanje hipoteke, pravni život, 10/1993
10. Kovačević Kuštrumović R, Lazić M; Stvarno pravo, Niš, 2004.
11. Lazić M; Sadržina hipoteke, magistarska teza, Niš, 1994. godine
12. Lazić M; Značaj javnog registra za hipoteku, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu
13. Lazić M; Prednosti i nedostaci hipoteke kao sredstva obezbeđenja potraživanja, pravni život, 5-6/1995.
14. Lazić M; Praktikum za stvarno pravo, Niš, 2003. godine
15. Marković L; Hipotekarno pravo, Beograd, 1911. godine
16. Medić D; Hipoteka i ostala sredstva obezbeđenja potraživanja, Banja Luka, 2005. godine
17. Rašović Z; Komentar Zakona o hipoteci, sa sudskom praksom, Podgorica, 2007. godine
18. Stanković O, Orlić M; Stvarno pravo, Beograd, 1989. godine
19. Stojanović D. Dragoljub; Uvod u građansko pravo, Beograd, 1988.

- godine
20. Stojanović D; Stvarno pravo, Beograd, 1980. godine
 21. Stojanović D; Stvarno pravo, Kragujevac, 1998. godine
 22. Stojanović D; Ugovorna hipoteka u francuskom i nemačkom pravu, materijal za savetovanje na temu „Svojinski odnosi u pravnom poretku“, Beograd, 1991. godine, I tom

ZAKONI

1. Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa („Sl. list SFRJ“, br. 6/80 i 36/90, i „Sl. list SRJ“, br. 29/96).
2. Zakon o obligacionim odnosima („Sl. list SFRJ“, br. 29/1978).
3. Zakon o izvršenju i obezbeđenju („Službeni glasnik RS“, br. 31/2011, 99/2011,109/2013-odluka US, 55/2014, 139/2014 I 106/2015)
4. Zakon o državnom premeru i katastru („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 18/2010,65/2013,15/2015-odluka US i 96/2015).
5. Zakon o hipoteci („Službeni glasnik RS“, br. 115/2005, 60/2015, 63/2015-odluka US i 83/2015)
6. Zakon o pretvaranju društvene svojine u druge oblike svojine („Službeni glasnik RS“, br. 62/2006).
7. Zakon o založnom pravu na pokretnim stvarima upisanim u registar ("Službeni glasnik RS", br. 57/2003,61/2005 i 64/2006)
8. Zakon o javnom beležništvu ("Službeni glasnik RS", br.31/2011,85/2012,19/2013,55/2014-
dr.zakon,93/04,121/2014,6/2015 i 106/2015

TERMINATION OF MORTGAGES

Jadranka Savić
Ministry of Justice of the Republic of Serbia

Abstract: Article aims to show the new regulations which made significant changes in the positive legislation of the Republic of Serbia when it comes to the field of security claims, all observed in light of the new Mortgage Law. The aim of every legal transaction is to establish a certain balance between the principle the freedom of contracting and legal certainty and thus contribute to the creation of legal and economic framework for investments in Serbia. Without a developed mortgage law and mortgage there is no assurance of investors in their investment in our country, and therefore there is no investors nor business transactions.

Keywords: the claim of the mortgage creditor, sale of mortgaged real estate, annotation of decision on execution of sale of the mortgaged property, the enforcement of mortgage statement, the termination mortgage in enforcement proceedings.