

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I Уставни основ

Уставни основ за доношење Закона о хипотеци садржан је у члану 72. став 1. Устава Републике Србије, према коме Република Србија уређује и обезбеђује остваривање и заштиту слобода и права човека и грађанина; својинске и облигационе односе и заштиту свих облика својине; финансијски систем; систем у областима економских односа с иностранством, тржишта, међународни положај и односе с другим државама и међународним организацијама и сл.

II Разлози за доношење Закона о хипотеци

Усвајање предложеног Закона о хипотеци укључује се у оквир низа законодавних активности које је Република Србија предузела како би оформила правни и институционални оквир за потребне промене.

Постојећи прописи не омогућавају целовит и целисходан систем хипотеке, односно обезбеђења потраживања залагањем непокретности. Наиме, у претходном периоду хипотека је била у потпуности запостављена при чему је то један од основних механизма за обезбеђивање потраживања, нарочито оних насталих на основу зајма, односно кредита. Без одговарајућег правног механизма, грађани и привреда Србије данас нису у могућности да путем кредита, под разумним условима, обезбеде средства за улагање или потрошњу, посебно од стране банака и других финансијских установа, како на домаћем тако и на међународном тржишту новца. Хипотекарним кредитом омогућиће се не само обезбеђивање средстава за улагање и потрошњу, на основу непокретности која је већ у својини грађанина или предузећа, већ ће се битно убрзати стамбена и привредна изградња, имајући у виду хипотеку на објектима у изградњи. Закон о хипотеци један је од закона којим се успоставља и гарантује примена класичних принципа грађанског права прилагођених у складу са најнапреднијим упоредним и међународним искуствима у овој области. Тим законом даје се основ за уређење целине правних односа који се јављају у вези залагања непокретности. Усвајање Закона о хипотеци се дакле намеће као императив за унапређење опште привредне климе у земљи, што ће довести и до увећања домаћих и страних улагања у свим областима привредног и друштвеног живота.

Циљ Закона је да се обезбеди гаранција наплате потраживања из хипотековане непокретности у случају да дужник, о доспелости тог потраживања, не измири своје обавезе према хипотекарном повериоцу. Оваквом гаранцијом, односно обезбеђењем, постиже се и циљ снижавања цене новца, односно ниже каматне стопе и ниже цене осигурања кредита, на тржишту капитала, чиме се постиже убрзавање и увећање домаћих и страних улагања.

Предложени закон ће коренито променити постојеће законодавно стање и установити режим хипотеке у складу са захтевима савремене привреде и финансија и потреба Републике Србије. У том смислу, нови Закон ће установити гаранцију наплате потраживања, односно обезбеђење повериоца (најчешће,

банке), на веома брз и сигуран начин, уз довољну заштиту како дужника тако и власника хипотековане непокретности, без сувишног администрирања и мешања државних органа у сам поступак.

Усвајање новог закона ће омогућити: (1) бољи положај кредитора на српском тржишту (2) заштиту дужника, односно власника хипотековане непокретности; (3) убрзавање финансијске и привредне активности у земљи, нарочито изградње и улагања у привреду; (4) усвајање и разраду једног од класичних механизма грађанског права.

Правни оквир обезбеђења потраживања биће битно унапређен а далеко свеобухватнији и ефикаснији од постојећих у односу на постојеће стање а у току израде Нацрта коришћени су најбоља искуства из континенталног и англосаксонског права.

Узимајући у обзир напред речено предлаже се доношење Закона о хипотеци.

III Објашњења основних правних института и појединачних решења

Нацрт садржи шест делова, који обухватају 57. чланова.

Први део садржи основне одредбе

Као предмет закона одређена је хипотека, ради обезбеђења потраживања (члан 1). Хипотека је дефинисана као заложно право на непокретности које омогућава да повериоц, ако дужник не плати дуг о доспелости или ако је нека друга обавеза из уговора о хипотеци повређена, захтева наплату обезбеђеног потраживања из хипотековане непокретности (члан 2).

Предмет хипотеке одређен је веома широко (члан 3), да не би било недоумица у примени. То може бити како непокретност у целини тако и део непокретности, сувојински удео, посебан део зград, право на непокретности које садржи овлашћење слободног располагања, па и објекат у изградњи. Посебно је битна ова последња одредба која омогућава да се хипотекарни кредит обезбеди на основу како постојеће тако и будуће непокретности. Циљ ове одредбе је да се и онима који немају непокретност омогући обезбеђивање хипотекарног стамбеног кредита залагањем баш те непокретности ради чије се изградње кредит тражи. Посебно је омогућено да се хипотеком, ради обезбеђивања истог потраживања, оптерети више непокретности које припадају истом или различитим власницима (члан 4.), прецизирано је шта све обухвата хипотека (члан 5) и прописан начин заснивања хипотеке на предмету у сувојини или заједничкој својини (члан 6.). И потраживање је веома широко одређено (члан 7), тако да свако потраживање може бити обезбеђено путем хипотеке.

Други део уређује настанак хипотеке

Хипотека настаје уписом у регистар непокретности; како је најчешћи случај уговорна хипотека, даља правила израђена су на основу уговорне хипотеке, с тим што се та правила сходно примењују на хипотеку путем заложне изјаве, на законску и судску хипотеку (члан 8.). Та правила су садржана у чл. 9-13 (појам,

закључење, упис, обавезне одредбе, ништаве одредбе). Посебна пажња посвећена је упису хипотеке на објекту у изградњи (члан 11). Закон садржи и одредбе које се односе на једнострану хипотеку, која настаје на основу заложне изјаве (члан 14.). У трећој глави, Закон предвиђа да уговор о хипотеци, као и заложна изјава, могу да се закључе у облику непосредно извршне исправе (веродостојна исправа), одређује елементе које она мора да садржи, као и упис тако настале хипотеке у регистре непокретности (члан 15.). Посебно скрећемо пажњу на одредбе према којима веродостојна изјава садржи јасну назнаку да је дужник упознат са могућим последицама. На основу такве хипотеке, ако је дужник сагласан, могуће је веома брзо вансудско намирење, у случају да се дуг не плати о доспелости, чиме се битно побољшава положај потражиоца те се снижава цена кредита.

Трећи део уређује права и обавезе

Глава прва уређује права и обавезе власника непокретности (чл. 16-17.), које за циљ имају да власнику омогуће несметано вршење права које има на предмету хипотеке, у границама у којима се не нарушава могућност намирења из тог предмета. Глава друга уређује права и обавезе хипотекарног повериоца (чл. 18-19), и то да од дужника тражи и додатно обезбеђење ако је вредност предмета смањена те да тражи судску забрану штетног дужничког понашања. Глава трећа уређује пренос појединих права и обавеза, путем уступања потраживања (члан 20), надхипотеком (члан 21.), преузимањем дуга (члан 22.) и отуђењем дела хипотековане непокретности од стране власника, а уз сагласност повериоца (члан 23.).

Четврти део уређује намирење

У Глави првој утврђена су општа правила намирења, која омогућавају хипотекарном повериоцу да се намири из хипотековане непокретности (чл. 24.), да изабере из ког дела имовине дужника ће се намирити, што омогућава да се ако дужник има и другу имовину намирење не изврши из непокретности (члан 25.), као и да се намирење из хипотековане непокретности изврши и по застарелости потраживања (члан 26.). У случају обичне хипотеке намирење се врши у складу са општим одредбама Закона о хипотеци и одредбама закона који уређује извршни поступак док се на намирење хипотеке сачињене у форми веродостојне исправе примењују правила вансудског намирења из Закона о хипотеци, која су предмет Главе друге. Овим одредбама је посвећена посебна пажња с обзиром да представљају веома битну новину у домаћем правном систему при чему је њихов значај кључан за брзо намирење повериоца које гарантује заштиту дужника и његове имовине. Ако дужник не плати дуг, поверилац му шаље опомену са детаљно утврђеним садржајем (члан 27.). Ако у одређеном року дужник ипак не плати дуг, поверилац му шаље опомену о продаји непокретности са такође веома детаљно утврђеним садржајем (члан 28.). На основу такве опомене поверилац започиње поступак продаје непокретности, коју мора забележити у регистру непокретности (члан 29.), а у року од 10. дана од дана пријема друге опомене дужник може да покуша да нађе друго решење у току састанка са повериоцем, о чему постоји посебна одредба (члан 30.). У члану 31. прописано је да се свако писмено сматра примљеним даном слања. На основу решења о забележби хипотекарне продаје поверилац

стиче право да приступи продаји хипотековане непокретности путем аукције или непосредне погодбе (чл. 32.-34.), а уколико тако остварена цена не намирује целокупно потраживање повериоца, дужник остаје дужан у износу разлике између целокупног потраживања и остварене цене (члан 37.). Детаљно су уређени поступак и услови јавне продаје и продаје непосредном нагодбом, накнадни уговор, лична суброгација и непокривеност дуга продајном ценом (чл. 34. до 38), при чему се овим последњим обезбеђује да дужник не буде оштећен у случају вансудске продаје. Глава трећа посебно уређује намирење кад је предмет хипотеке објекат у изградњи (члан 39). Глава четврта уређује ред намирења. У члану 40. уређен је уобичајени редослед намирења према часу настанка хипотеке, у случају да има више хипотекарних поверилаца, као и у случају стечаја (члан 41).

Део пети уређује престанак хипотеке

Хипотека престаје исписом из регистра непокретности, што је уређено првом главом, а испис може тражити власник, дужник или поверилац, ако је потраживање престало у складу са законом (чл. 42 и 43). Испис се врши и ако непокретност пропадне, у случају општег интереса, судске или вансудске продаје, конфузија и консолидације, одрицања од хипотеке или амортизације обезбеђеног потраживањ (чл. 44 до 51.). Глава друга уређује заснивање нове хипотеке на месту исписане (чл. 52. до 55.)

Део шести садржи прелазне и завршне одредбе

Чланом 56. прописано је да закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања, а на тај дан престаће да важе чланови 63 до 69 Закона о основама својинскоправних односа (члан 57).

IV Финансијска средства потребна за спровођење Закона

Посебних трошкова примене нема с обзиром да сви потребни органи и системи постоје и раде.