



Piše: Igor Isailović

Hipoteka

Kriza, kao stihija, iz temelja menja pravila novog privrednog poslovanja. Sredstva obezbeđenja, nekada kao izuzetak, a danas kao pravilo, postaju jedan od bitnih elemenata ugovora u privredi. Najvećih poremećaja u redovnom poslovanju u ova krizna vremena imaju banke. Nekada su organizacioni delovi banke, zaduženi za nove plasmane, bili šampioni poslovanja jedne banke, a danas su to organizacioni delovi za rizične plasmane. Rizičnih plasmana je danas sve više, štaviše skoro da su pravilo.

U situaciji kada je određeno potraživanje ugroženo, na probu dolazi efikasnost domaćeg pravosuđa i pozitivnog prava, koje reguliše oblast obezbeđenja izvršenja određenog ugroženog prava.

Svedoci smo da je bilo ozbiljnih rezova tj. zakonskih izmena u oblasti prinudnog izvršenja, te da se rezultati takve reforme tek očekuju u narednom periodu. Sam postupak izvršenja, čini se, postao je efikasniji i ekonomičniji, ali je ipak trnovit put do pravosnažne presude, pa ugovorne strane pribegavaju nekim efikasnijim sredstvima obezbeđenja izvršenja ugovorne obaveze.

Jedan od najčešćih sredstava obezbeđenja izvršenja ugovorne obaveze, koji je danas dobio poseban značaj, jeste HIPOTEKA. Sam postupak realizacije prava iz hipoteke jeste posebno značajan i zanimljiv iz ugla poverioca. U slučaju da je određeno potraživanje obezbeđeno hipotekom dospelo za naplatu, sam postupak realizacije hipoteke prolazi kroz sledećih 10 faza:

I Ako dužnik ne isplati dug o dospelosti, hipotekarni poverilac poslaće opomenu u pismenoj formi istovremeno dužniku i vlasniku predmeta hipoteke (ako su različita lica), čime se pokreće postupak vansudskog namirenja – **PRVA OPOMENA.**

II Ukoliko u roku od 30 dana od dana prijema prve opomene dužnik ne isplati dug, poverilac će dužniku i vlasniku nepokretnosti uputiti opomenu o prodaji nepokretnosti – **OPOMENA O PRODAJI NEPOKRETNOSTI.**

III Poverilac će istovremeno poslati registru nepokretnosti zahtev da se izvrši zabeležba hipotekarne prodaje – **ZABELEŽBA HIPOTEKARNE PRODAJE.**

IV Registar nepokretnosti će, u roku od sedam dana od dana prijema zahteva za zabeležbu, izvršiti zabeležbu hipotekarne prodaje u korist poverioca i dostaviti poveriocu, dužniku i vlasniku nepokretnosti rešenje o zabeležbi hipotekarne prodaje – **UKNJIŽBA ZABELEŽBE.**

V 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 – **SASTANAK SA POVERIOCEM.**

VI 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. Na poveriocu je izbor načina prodaje, moguća su oba načina ako nepokretnost ne bude prodana na način kako je prvobitno bilo određeno. Pre pristupanja prodaji poverilac je dužan da utvrdi orijentacionu tržišnu vrednost nepokretnosti angažovanjem ovlašćenog sudskog veštaka – **NAČIN PRODAJE.**

VII AUKCIJSKA PRODAJA - Poverilac može sam organizovati aukcijsku prodaju nepokretnosti ili je može poveriti licu koje se

time profesionalno bavi. Oglas o održavanju aukcijske prodaje mora biti na vidan način objavljen u dnevnom listu, koji se prodaje u regionu u kome se nalazi hipotekovana nepokretnost i to najmanje 45 dana pre zakazane prodaje.

Početna cena na aukciji ne može biti niža od 75% procenjene vrednosti.

Ako prva aukcija ne uspe, početna cena na drugoj aukciji ne može biti niža od 60% od procenjene vrednosti.

Izuzetno od prethodnih odredaba, poverilac i vlasnik, odnosno dužnik mogu, prilikom organizovanja aukcijske prodaje, u pismenom obliku ugovoriti da se nepokretnost može prodati i po nižoj ceni od 75% procenjene vrednosti, odnosno od 60% procenjene vrednosti. Ukoliko, dakle, nema saglasnosti i poverioca i dužnika i vlasnika nepokretnosti koja je opterećena hipotekom, nepokretnost se ne može prodati ispod 60 % procenjene vrednosti.

VIII NEPOSREDNA POGODBA - Poverilac, na osnovu pravosnažnog rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje, a po isteku roka od 30 dana od dana izdavanja rešenja, može u svoje ime prodati nepokretnost neposrednom pogodbom, po ceni koja je približna tržišnoj. Čudno, ali zakon nema neku preciznu definiciju termina „približna tržišna vrednost“, pa to stvara nepotreban prostor za arbitrnost onih koji odlučuju o ovako osetljivim pravima. Bilo kako bilo, pa i najširim tumačenjem ne može se zaključiti da to može biti manje od 75% od procenjene vrednosti.

Poverilac može dati sopstvenu ponudu na aukciji.

IX 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 – **OBAVEŠTENJE PRE PRODAJE**

X REDOSLED NAMIRENJA - Poverilac će, u roku od sedam dana od dana naplate prodajne cene nepokretnosti, sledećim redom namiriti:

- 1) troškove prodaje, uključujući troškove i honorare trećih lica;
- 2) potraživanje hipotekarnog poverioca;
- 3) potraživanje hipotekarnog poverioca nižeg reda ili drugog poverioca sa jednakim redom obezbeđenja;
- 4) preostali iznos pripada dužniku.

Dakle, sam postupak realizacije hipoteke nije ni najmanje efikasan i predstavlja u praksi mnogo veći problem nego što se može naslutiti iz ovog teksta.

Igor Isailović, advokat