

Zakon o hipoteci

Zakon je objavljen u "Službenom glasniku RS", br. 115/2005, 60/2015 (čl. 29. i 30. nisu u prečišćenom tekstu), 63/2015 - Odluka US RS i 83/2015.

Deo prvi

O S N O V N E O D R E D B E

Predmet zakona

Član 1.

Ovim zakonom uređuje se hipoteka, radi obezbeđenja i naplate potraživanja.

Pojam hipoteke

Član 2.

Hipoteka je založno pravo na nepokretnosti, koje ovlašćuje poverioca da, ako dužnik ne isplati dug o dospelosti zahteva naplatu potraživanja obezbeđenog hipotekom (u daljem tekstu: potraživanje) iz vrednosti nepokretnosti, pre običnih poverilaca i pre docnijih hipotekarnih poverilaca (u daljem tekstu: poverilac), bez obzira u čijoj svojini se nepokretnost nalazi.

Predmet hipoteke

Član 3.

Predmet hipoteke (u daljem tekstu: predmet ili nepokretnost) može da bude:

- 1) nepokretna stvar (pravo svojine na zemljištu, građevinskom objektu i sl.);
- 2) deo nepokretne stvari, u skladu sa odlukom o deobi;
- 3) susvojni udeo u nepokretnoj stvari;
- 4) poseban deo zgrade na kome postoji pravo svojine, odnosno drugo pravo koje sadrži pravo raspolaganja (stan, poslovne prostorije, garaža, garažno mesto i dr.);
- 5) pravo na zemljištu koje sadrži ovlašćenje slobodnog pravnog raspolaganja, a naročito pravo građenja, pravo preče gradnje, ili raspolaganja u državnoj, odnosno društvenoj svojini;
- 6) objekat u izgradnji, kao i poseban deo objekta u izgradnji (stan, poslovne prostorije, garaža, i dr.), bez obzira da li je već izgrađen, pod uslovom da je izdato pravnosnažno odobrenje za gradnju u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

Zajednička hipoteka

Član 4.

Radi obezbeđenja jednog potraživanja, hipoteka može da optereti više nepokretnosti, bez obzira da li pripadaju istom ili različitim vlasnicima.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, poverilac može potraživanje da naplati po svom savesnom izboru iz vrednosti jedne ili više nepokretnosti.

Domašaj hipoteke

Član 5.

Hipoteka obuhvata nepokretnost, i to:

- 1) sve sastavne delove nepokretnosti, prirodne plodove koji nisu odvojeni od nepokretnosti, osim ako je ugovorom o hipoteci drukčije određeno;
- 2) pripatke nepokretnosti određene ugovorom o hipoteci, ali ne i stvari u svojini trećih lica;
- 3) sva poboljšanja i povećanja vrednosti nepokretnosti do kojih je došlo posle zasnivanja hipoteke.

Hipoteka na susvojini i zajedničkoj svojini

Član 6.

Hipoteku na idealnom delu nepokretne stvari u susvojini vlasnik idealnog dela zasniva bez saglasnosti ostalih suvlasnika, osim ako se hipoteka zasniva na idealnom delu objekta u izgradnji, kada je potrebna saglasnost svih suvlasnika.

Hipoteka na nepokretnoj stvari u zajedničkoj svojini zasniva se samo na celoj nepokretnoj stvari i uz saglasnost svih zajedničara.

U slučaju hipoteke iz st. 1. i 2. ovog člana, pri namirenju, ostali suvlasnici, odnosno zajedničari imaju pravo preče kupovine.

Obezbeđeno potraživanje

Član 7.

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

Potraživanje iz stava 1. ovog člana obuhvata glavno potraživanje, kamatu i troškove naplate.

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 konačnosti rešenja o zabeležbi hipotekame prodaje u postupku vansudskog namirenja, imaju isti red prvenstva kao i glavnica.

Deo potraživanja koji nije obezbeđen hipotekom može da se naplati samo iz ostale dužnikove imovine.

Deo drugi

N A S T A N A K H I P O T E K E

Način nastanka i vrste hipoteka

Član 8.

Hipoteka nastaje upisom u nadležni registar nepokretnosti, na osnovu:

- 1) ugovora ili sudskog poravnanja (ugovorna hipoteka);
- 2) založne izjave (jednostrana hipoteka);
- 3) zakona (zakonska hipoteka);
- 4) sudske odluke (sudska hipoteka).

Pravila o ugovornoj hipoteci shodno se primenjuju na jednostranu, zakonsku i sudsku hipoteku, osim ako je zakonom drukčije propisano.

Glava prva

UGOVOR O HIPOTECI

Pojam

Član 9.

Ugovor o hipoteci je ugovor između vlasnika nepokretnosti i poverioca kojim se vlasnik nepokretnosti obavezuje da u korist poverioca zasnjuje hipoteku radi namirenja obezbeđenog potraživanja, na način propisan zakonom.

Dug dospeva u skladu sa ugovorom ili drugim pravnim osnovom iz koga proizilazi.

Ugovor o hipoteci može da bude samostalan ili deo ugovora koji uređuje potraživanje (ugovora o zajmu, kreditu i dr.).

Zaključenje

Član 10.

Ugovor o hipoteci zaključuje se u obliku javnobeležničkog zapisa ili javnobeležnički potvrđene (solemnizovane) isprave.

Ugovor o hipoteci može da zaključi vlasnik, ili drugo lice koje ima pravo raspolaganja, kao i investitor i kupac objekta u izgradnji ili posebnog dela objekta u izgradnji, u smislu člana 3. ovog zakona (u daljem tekstu: vlasnik).

Upis

Član 11.

Upis ugovorne hipoteke vrši se na zahtev:

- 1) vlasnika nepokretnosti, odnosno njegovog staroca ili zakonskog zastupnika;
- 2) dužnika;
- 3) poverioca.

U slučaju iz člana 3. tačka 6) ovog zakona, upis ugovorne hipoteke vrši se na sledeći način:

1) na zemljištu na kojem se objekat gradi, upisuje se hipoteka na objektu u izgradnji, a po upisu objekta u registar nepokretnosti, hipoteka se upisuje na izgrađenom objektu, odnosno posebnom delu zgrade, po službenoj dužnosti;

2) ako je investitor prodao kupcu objekat u izgradnji, odnosno posebni deo objekta u izgradnji, i hipotekami poverilac kupca može da zahteva upis hipoteke na objektu u izgradnji, odnosno posebnom delu objekta, a po upisu objekta u registar nepokretnosti, hipoteka se upisuje na izgrađenom objektu, odnosno posebnom delu zgrade, po službenoj dužnosti.

Ako objekat u toku izgradnje promeni vlasnika, novi vlasnik stupa u prava i obaveze prethodnog vlasnika prema licima u čiju korist je upisana hipoteka.

Objektom u izgradnji, u smislu ovog zakona, smatra se i fizički završen objekat, odnosno njegov zasebni deo, koji nije upisan u registar nepokretnosti, ako zadovoljava uslove za upis hipoteke na objektu u izgradnji.

Rizik eventualnog rušenja nepropisno sagrađenog objekta, na kome je upisana hipoteka, snose vlasnik nepokretnosti, dužnik i poverilac, u skladu sa njihovim unutrašnjim odnosima.

Obavezne odredbe

Član 12.

Ugovor o hipoteci sadrži naročito:

- 1) ime i prezime, prebivalište ili boravište, odnosno poslovno ime i sedište poverioca, zalagodavca, kao i dužnika, ako su to različita lica;
- 2) - **brisana** -
- 3) precizne podatke o potraživanju koje se obezbeđuje, valuti obračuna i valuti plaćanja, iznosu pojedinih rata i vremenu njihove dospelosti i mestu i načinu plaćanja, odnosno podatke o glavnom potraživanju, kamatnoj stopi ili drugim elementima na osnovu kojih se može odrediti visina kamate, mestu i načinu plaćanja kamate, kao i iznosu drugih sporednih davanja ako su ugovorena, rokovima dospevanja potraživanja, odnosno načinu na koji se određuje dospelost, ako rok nije određen;
- 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;
- 5) podatke o stvarima iz člana 5. ovog zakona koje hipoteka obuhvata.

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.

Ništave odredbe

Član 13.

Ništava je odredba ugovora o hipoteci na osnovu koje, ako dug ne bude isplaćen o dospelosti:

- 1) poverilac može da proda nepokretnost suprotno odredbama ovog zakona;
- 2) nepokretnost po neodređenoj ili unapred određenoj ceni prelazi u svojinu poverioca ili trećeg lica.

Ništava je odredba ugovora o hipoteci na osnovu koje poverilac ima pravo da upotrebljava predmet hipoteke, odnosno da pribira plodove koje daje predmet hipoteke.

Ništava je odredba ugovora o hipoteci na osnovu koje vlasnik ne može da otuđi predmet hipoteke ili da ga optereti hipotekom u korist drugog poverioca.

Glava druga

JEDNOSTRANA HIPOTEKA

Pojam i nastanak

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 zasnovanju jednostrane hipoteke po formi i sadržini odgovara ugovoru o hipoteci.

Upis jednostrane hipoteke na osnovu založne izjave vrši se na zahtev poverioca.

Glava treća

IZVRŠNA ISPRAVA

Svoјstvo i opis

Član 15.

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.

Hipoteka zasnovana na osnovu izvršnog ugovora ili izvršne založne izjave, upisuje se u registre nepokretnosti kao "izvršna vansudska hipoteka", a vansudski postupak namirenja se sprovodi u skladu sa odredbama ovog zakona.

Izvršni ugovor o hipoteci, odnosno izvršna založna izjava o zasnovanju jednostrane hipoteke mora da sadrži i sledeće odredbe:

1) jasno naznačenu odredbu, odnosno izjavu, kojom vlasnik nepokretnosti neopozivo ovlašćuje poverioca da, ako dug ne bude plaćen o dospelosti, naplati potraživanje iz cene dobijene prodajom u skladu sa vansudskim postupkom prodaje utvrđenim ovim zakonom, bez podnošenja tužbe sudu, kao i da će nepokretnost prinudnim putem da bude ispražnjena i predata kupcu u posed u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o prodaji, osim ako se hipoteka upisuje na suvlasničkom delu;

2) izričitu odredbu, odnosno izjavu vlasnika da je upozoren o posledicama neizmirenja duga o dospelosti te da, svestan tih posledica, pristaje na mogućnost izvršenja ugovora o hipoteci prodajom njegove nepokretnosti u skladu sa odredbama ovog zakona o vansudskom postupku namirenja, bez prava na vođenje pamice, kao i da će njegova nepokretnost prinudnim putem biti ispražnjena i predata kupcu u posed u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o prodaji, ako je vlasnik ne preda dobrovoljno, osim ako se hipoteka upisuje na suvlasničkom delu;

3) jasno naznačenu odredbu, odnosno izjavu vlasnika da je saglasan da poverilac ima pravo pristupa nepokretnosti, uključujući i ulazak u nepokretnost bez obzira ko se u njoj nalazi (vlasnik, zakupac i dr.), radi kontrole održavanja ili iz drugih opravdanih razloga, kao i da je dužan da saraduje sa poveriocem u postupku prodaje, a naročito da omogući pristup hipotekovanoj nepokretnosti (ulazak u stan i sl.);

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.

Deo treći

P R A V A I O B A V E Z E

Glava prva

PRAVA I OBAVEZE VLASNIKA NEPOKRETNOSTI

Prava vlasnika nepokretnosti

Član 16.

Vlasnik i posle nastanka hipoteke ima pravo da:

- 1) drži predmet hipoteke;
- 2) upotrebljava predmet hipoteke prema uobičajenoj nameni;
- 3) pribira prirodne ili građanske plodove koje predmet hipoteke daje;
- 4) otuđi predmet hipoteke i prenese pravo na pribavioca, u kom slučaju se ne menja ništa u dužnikovoj obavezi i u obezbeđenom potraživanju.

Obaveze vlasnika nepokretnosti

Član 17.

Vlasnik hipotekovane nepokretnosti ne sme fizički menjati predmet hipoteke (pregrađivanje, dogradnja, rušenje, spajanje, deoba, i dr.) bez pismene saglasnosti poverioca, koju poverilac neće odbiti da izda bez opravdanog razloga.

Vlasnik je dužan da čuva i održava predmet hipoteke kao dobar domaćin, odnosno dobar privrednik, da ne bi svojim postupcima ili propustima umanjio vrednost nepokretnosti.

Vlasnik će osigurati predmet hipoteke od svih uobičajenih rizika pre zaključenja ugovora o hipoteci.

Poverilac ima pravo pristupa nepokretnosti, uključujući i ulazak u nepokretnost bez obzira ko se u njoj nalazi (vlasnik, zakupac i dr.), radi kontrole održavanja ili iz drugih opravdanih razloga, ako je hipoteka zasnovana u skladu sa odredbama člana 15. ovog zakona ili ako je takvo pravo izričito utvrđeno u ugovoru o hipoteci, odnosno založnoj izjavi. Pravo pristupa nepokretnosti ne može biti korišćeno u periodu od 22:00 do 07:00 časova, kao ni u vreme državnih praznika, predviđenih zakonom.

Vlasnik, zakupac i svaki drugi neposredni držalac nepokretnosti dužan je da saraduje sa poveriocem u postupku prodaje, a naročito da omogući pristup predmetu hipoteke (ulazak u stan i sl.), ako je hipoteka zasnovana u skladu sa odredbama člana 15. ovog zakona ili ako je takvo pravo izričito utvrđeno u ugovoru o hipoteci, odnosno založnoj izjavi.

Glava druga

PRAVA I OBAVEZE POVERIOCA

Dodatno obezbeđenje

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 vanpamičnom postupku, predviđenom za obezbeđenje dokaza, na zahtev poverioca.

Sudska zabrana oštećenja

Član 19.

Poverilac ima pravo da zahteva da sud naredi vlasniku, odnosno neposrednom držaocu, da prestane sa određenim ponašanjem, ako:

- 1) je zbog takvog ponašanja vrednost predmeta hipoteke smanjena; ili
- 2) zbog ponašanja koje namerava da preduzme, prei opasnost od smanjenja vrednosti hipotekovane nepokretnosti.

U slučajevima iz stava 1. ovog člana:

- 1) sud može da dozvoli poveriocu da preduzme potrebne mere da se izbegne smanjenje vrednosti hipotekovane nepokretnosti;
- 2) hipotekarni poverilac može, ako okolnosti ne trpe odlaganje, da preduzme potrebne mere i pre nego što dobije dozvolu od suda, ako je hipoteka zasnovana u skladu sa odredbama člana 15. ovog zakona ili ako je to izričito predviđeno u ugovoru o hipoteci, odnosno u založnoj izjavi;

- 3) poverilac ima pravo da zahteva od suda odluku da vlasnik plati naknadu za učinjene troškove.

Potraživanje naknade za učinjene troškove na osnovu ovog člana obezbeđuje se bez upisa i uživa prvenstvo u naplati u odnosu na sve upisane terete.

Glava treća

PRENOS POJEDINIH PRAVA I OBAVEZA

Ustupanje potraživanja

Član 20.

Potraživanje obezbeđeno hipotekom može da se ustupi na osnovu ugovora između poverioca i lica kome se potraživanje ustupa.

Ugovor o prenosu hipoteke koji se zaključuje odvojeno od ustupanja potraživanja ne proizvodi pravno dejstvo.

Ugovor iz stava 1. ovog člana:

- 1) zaključuje se u formi propisanoj članom 10. stav 1. ovog zakona;
- 2) prenosi hipoteku na lice kome se potraživanje ustupa;
- 3) proizvodi pravno dejstvo prema trećim licima od dana upisa u registar nepokretnosti.

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 preduzima 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.

Nadhipoteka

Član 21.

Potraživanje obezbeđeno hipotekom može se založiti na osnovu ugovora između hipotekarnog poverioca i nadhipotekarnog poverioca.

Ugovor iz stava 1. ovog člana:

- 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;
- 2) sadrži izričitu i безусловnu izjavu poverioca da se nadhipotekarni poverilac može upisati u tom svojstvu u registar nepokretnosti;
- 3) proizvodi pravno dejstvo prema dužniku od dana kada mu stigne pismeno obaveštenje o zalaganju potraživanja, od kada dužnik obavezu može ispuniti samo prema nadhipotekarnom poveriocu ili po njegovom pismenom nalogu;
- 4) proizvodi pravno dejstvo prema trećim licima od dana upisa u registar nepokretnosti.

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.

Preuzimanje duga

Član 22.

Dug prema hipotekarnom poveriocu može da se prenese ugovorom o preuzimanju duga obezbeđenog hipotekom između vlasnika i pribavioca predmeta hipoteke, odnosno ugovorom između vlasnika, pribavioca predmeta hipoteke i dužnika ako vlasnik nije hipotekarni dužnik.

Ugovor iz stava 1. ovog člana:

- 1) zaključuje se prilikom otuđenja predmeta hipoteke, u vidu posebnog ugovora ili u vidu odredbe, odnosno dela ugovora o otuđenju predmeta hipoteke;
- 2) proizvodi pravna dejstva ako poverilac da svoj pristanak u pismenom obliku.

Otuđenje dela nepokretnosti

Član 23.

Ako vlasnik, uz saglasnost poverioca, izvrši deobu ili spajanje predmeta hipoteke sa drugom nepokretnošću, hipoteka se po službenoj dužnosti upisuje na tim nepokretnostima, i svaka hipoteka obezbeđuje celokupno potraživanje, osim ako je drugačije ugovoreno sa poveriocem.

Deo četvrti

N A M I R E N J E

Glava prva

OPŠTA PRAVILA

Pravo na namirenje

Član 24.

Hipotekarni poverilac može, ako dužnik ne isplati dug o dospelosti, da namiri svoje potraživanje iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti, bez obzira u čijoj svojini ili državini se ona nalazi u tom trenutku.

Namirenje iz stava 1. ovog člana sprovodi se u skladu sa ovim zakonom, odnosno zakonom kojim se uređuje izvršni postupak, kao i zakonom koji uređuje prinudnu naplatu poreskih potraživanja na nepokretnostima.

Kada je ugovor o hipoteci sačinjen u obliku izvršne isprave iz člana 15. ovog zakona, primenjuju se pravila vansudskog namirenja utvrđena ovim zakonom.

Izbor namirenja

Član 25.

Hipotekarni poverilac može da zahteva da svoje dospelo potraživanje namiri:

- 1) najpre iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti, a zatim iz ostale imovine dužnika;
- 2) istovremeno iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti i iz dužnikove imovine; ili
- 3) najpre iz dužnikove imovine, pa tek potom iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti.

Zastarelo potraživanje

Član 26.

Hipotekarni poverilac može da se namiri iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti i posle zastarelosti obezbeđenog potraživanja. U slučaju iz stava 1. ovog člana, kamata i druga povremena davanja ne mogu se namiriti iz predmeta hipoteke.

Naknadni ugovor

Član 27.

Naknadni ugovor je poseban ugovor između hipotekarnog poverioca i vlasnika nepokretnosti, zaključen po dospelosti obezbeđenog potraživanja u formi predviđenoj članom 10. stav 1. ovog zakona, a kojim može da se ugovori:

- 1) delimični ili potpuni prenos prava svojine, odnosno drugog stvarnog prava na predmetu hipoteke, na poverioca, umesto ispunjenja duga;
- 2) svaki drugi posao kojim se postiže brisanje hipoteke sa nepokretnosti.

Poverilac će bez odlaganja obavestiti dužnika o naknadnom ugovoru.

Naknadni ugovor iz stava 1. ovog člana je moguće zaključiti samo u slučaju da na predmetu hipoteke postoji jedan upisani hipotekarni poverilac.

Lična subrogacija

Član 28.

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

Glava druga

VANSUDSKI POSTUPAK NAMIRENJA

Prva opomena

Član 29.

Ako dužnik ne isplati dug o dospelosti, hipotekarni poverilac iz izvršne isprave iz člana 15. ovog zakona, poslaće opomenu u pismenoj formi istovremeno dužniku i vlasniku predmeta hipoteke (ako su različita lica), čime se pokreće postupak vansudskog namirenja po ovom zakonu.

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) radnje koje dužnik mora da preduzme 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.

Opomena o prodaji nepokretnosti

Član 30.

Ukoliko u roku od 30 dana od dana prijema prve opomene dužnik ne isplati dug, poverilac će dužniku i vlasniku nepokretnosti i ostalim

hipotekarnim poveriocima uputiti opomenu o prodaji nepokretnosti koja sadrži:

- 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 ispunji obaveze da bi izbegao prodaju nepokretnosti;
- 7) opomenu da ukoliko dužnik ili vlasnik ne preduzme te radnje i time ispunji 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.

Zabeležba hipotekarne prodaje

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 konačno, 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.

Akt o otuđenju, odnosno drugom pravnom raspolaganju hipotekovanom nepokretnosti suprotno zabrani iz stava 5. tačka 2) ovog člana, ništav je.

Pravo na sastanak

Član 32.

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.

Slanje pismena

Član 33.

U smislu ovog zakona, pismeno (opomena, obaveštenje i dr.) se smatra uručenim dužniku ako je poslato preporučenom 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.

U smislu ovog zakona, pismeno se smatra uručenim 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.

Pravo prodaje

Član 34.

Ako dužnik ne isplati dug do dana konačnosti 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 konačnosti 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 konačnosti 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 vansudske 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.

Aukcijska prodaja

Član 35.

Poverilac može sam organizovati aukcijsku prodaju nepokretnosti ili je može poveriti licu koje se time profesionalno bavi.

Poverilac je dužan da održi prvu aukcijsku prodaju u roku od šest meseci od dana konačnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje.

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.

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.

Poverilac će istovremeno poslati dužniku, vlasniku nepokretnosti, odnosno trećim licima koja imaju prava na hipotekovanoj nepokretnosti obaveštenje o oglasu koje sadrži:

- 1) sve elemente oglasa;
- 2) izjavu u kom roku se može isplatiti celokupan dug da bi se izbegla prodaja.

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.

Poverilac može dati sopstvenu ponudu na aukciji.

Prodaja neposrednom pogodbom

Član 36.

Poverilac, na osnovu konačnog 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 hipotekami dužnik, odnosno vlasnik hipotekovane nepokretnosti, kada to nije isto lice, se tokom celog postupka vansudske 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 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 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.

Ometanje vansudskog postupka namirenja

Član 37.

U toku vansudskog postupka namirenja, nadležni organ unutrašnjih poslova dužan je da bez odlaganja, u skladu sa Zakonom o policiji, hipotekamom poveriocu, odnosno njegovom zastupniku, pruži svu pomoć neophodnu za sprovođenje postupka namirenja, u slučaju da vlasnik, odnosno drugi držalac nepokretnosti u postupku njene prodaje ne dozvoljava pristup nepokretnosti, odnosno odbija da se dobrovoljno iseli iz nepokretnosti, u roku iz člana 15. stav 3. tačka 1. ovog zakona, ako ugovorom o prodaji nije određen duži rok.

Nadležni organ unutrašnjih poslova, pruža pomoć iz stava 1. ovog člana na osnovu uvida u rešenje o zabeležbi hipotekarne prodaje, odnosno ugovora o prodaji nepokretnosti.

Nepokrivenost duga prodajnom cenom

Član 38.

U slučaju da cena ostvarena na aukcijskoj prodaji ili neposrednom pogodbom ne namiruje celokupno potraživanje poverioca, dužnik ostaje dužan poveriocu preostali dug u iznosu razlike između celokupnog potraživanja i ostvarene cene.

Preostali dug iz stava 1. ovog člana biće umanjen za iznos razlike između 75% procenjene cene nepokretnosti i ostvarene cene, ako je ostvarena cena niža od 75% procenjene cene, kod oba načina prodaje.

Ako se hipotekami poverilac namiri sticanjem prava svojine na hipotekovanoj nepokretnosti, smatra se da je potraživanje namireno u trenutku sticanja prava svojine.

Ako cena hipotekovane nepokretnosti, dobijena na aukcijskoj prodaji ili neposrednom nagodbom, prevazilazi visinu potraživanja, hipotekami poverilac dužan je da hipotekamom dužniku isplati tu razliku.

Glava treća

NAMIRENJE KAD JE PREDMET HIPOTEKE OBJEKAT U IZGRADNJI

Ustupanje odobrenja za gradnju

Član 39.

Ako je predmet hipoteke objekat u izgradnji, njegova prodaja radi namirenja vrši se ustupanjem prava gradnje utvrđenog pravnosnažnim odobrenjem za gradnju, 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.

U slučaju iz stava 2. ovog člana, kupac po samom zakonu stupa u sva zakonom definisana prava i obaveze prodavca po osnovu odobrenja i pre izdavanja odobrenja kupcu.

Glava četvrta REDOSLED NAMIRENJA

Redosled namirenja hipotekarnih poverilaca

Član 40.

Kad je jedan predmet hipoteke založen nekolicini hipotekarnih poverilaca, redosled po kome se isplaćuju njihova potraživanja iz cene dobijene prodajom predmeta hipoteke određuje se prema danu, času i minutu nastanka hipoteke, računajući od prijema zahteva za upis prve hipoteke.

Raspodela sredstava dobijenih vansudskom prodajom nepokretnosti

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, javnobežnički 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.

Stečaj

Član 42.

Ako je predmet hipoteke u stečajnom postupku, poverilac ima razlučno pravo zasebnog namirenja iz vrednosti nepokretnosti.

Deo peti

P R E S T A N A K H I P O T E K E

Glava prva

ISPIS

Član 43.

Hipoteka prestaje ispisom iz registra nepokretnosti u koji je bila upisana, u skladu sa zakonom (u daljem tekstu: ispis hipoteke). Ispis hipoteke vrši se, na zahtev dužnika, vlasnika ili poverioca, ako obezbeđeno potraživanje prestane na način dozvoljen zakonom.

Ispis na zahtev vlasnika

Član 44.

Ispis hipoteke vrši se na zahtev vlasnika, odnosno kupca hipotekovane nepokretnosti u postupku vansudske 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 vansudske 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.

Poverilac je dužan da izda dužniku i vlasniku hipotekovane nepokretnosti potvrdu o izmirenom dugu, bez odlaganja, nakon izmirenja duga, i da mu da saglasnost za brisanje hipoteke.

U slučaju postojanja više hipotekarnih poverilaca, ako se iz vrednosti nepokretnosti prodate vansudskom 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.

Propast nepokretnosti

Član 45.

Hipoteka prestaje i kad predmet propadne u celosti, i vlasnik može da zahteva ispis hipoteke.

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.

Član 46.

U slučaju propasti ili delimične propasti predmeta hipoteke, hipotekami poverilac, po samom zakonu, stiče založno pravo na potraživanju naknade iz osiguranja, odnosno na isplaćenju naknadi.

Iznos dobijen u skladu sa stavom 1. ovog člana raspodeljuje se među hipotekamim poveriocima prema redosledu upisa njihovih prava hipoteke.

Opšti interes

Član 47.

Hipoteka prestaje i kad, u cilju zadovoljenja opšteg interesa (eksproprijacija i sl.), a u skladu sa zakonom i na osnovu odluke nadležnog organa, pravo vlasnika na predmetu hipoteke pređe na treće lice.

U slučaju iz stava 1. ovog člana:

- 1) ispis se vrši na zahtev novog vlasnika nepokretnosti;
- 2) hipotekami poverilac stiče založno pravo na potraživanju naknade, odnosno na isplaćenju naknadi, odnosno upisuje hipoteku na nepokretnosti koja je predmeta u svojini vlasniku umesto oduzete nepokretnosti u opštem interesu.

Naknada iz stava 2. tačka 2) ovog člana se raspodeljuje među hipotekamim poveriocima prema redosledu upisa njihovih prava hipoteke.

Sudska javna prodaja

Član 48.

Hipoteka prestaje i kad je izvršena sudska javna prodaja predmeta.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, ispis se vrši na osnovu pravosnažne sudske odluke o namirenju hipotekamih poverilaca.

Vansudska prodaja

Član 49.

Hipoteka prestaje i kad je, na osnovu izvršne isprave, u skladu sa ovim zakonom, predmet hipoteke prodat vansudskim 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.

Konfuzija i konsolidacija

Član 50.

Hipoteka prestaje ispisom i kada:

- 1) se u istom licu stekne svojstvo hipotekarnog poverioca i hipotekarnog dužnika; ili
- 2) hipotekami poverilac stekne pravo svojine na hipotekovanoj nepokretnosti.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, ispis se vrši na zahtev vlasnika, dužnika ili poverioca.

Odricanje od hipoteke

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.

Amortizacija obezbeđenog potraživanja

Član 52.

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 dvadeset godina od dospelosti obezbeđenog potraživanja (stare hipoteke);
- 2) upisani hipotekami 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 hipotekami poverilac nije zahtevao, niti primio isplatu ni 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.

Glava druga

ZASNIVANJE NOVE HIPOTEKE

Raspologanje neispisanom hipotekom

Član 53.

Hipoteka koja nije ispisana, ako je obezbeđeno potraživanje prestalo, u roku od 3 godine od dana kada je potraživanje prestalo može da se prenese na novog poverioca ili, radi obezbeđenja drugog potraživanja, na starog poverioca, do iznosa potraživanja obezbeđenog neispisanom hipotekom.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, prenos se vrši na zahtev vlasnika, koji u prilogu sadrži dokaz da je potraživanje prestalo.

Član 54.

Odricanje vlasnika od prava na raspologanje neispisanom hipotekom, ne proizvodi pravno dejstvo, osim ako:

- 1) se vlasnik ugovorom obaveže prema trećem licu, a naročito prema hipotekarnom poveriocu sa docnijim redom prvenstva, da će u njegovu korist zahtevati ispis određene hipoteke;
- 2) se u registar nepokretnosti upiše zabeležba takve obaveze kod te hipoteke.

Hipotekami poverioci sa docnijim redom prvenstva hipoteka:

- 1) ne mogu da se protive upisu novog hipotekarnog poverioca na upražnjeno mesto neispisane hipoteke;

2) zadržavaju mesto na kome se njihove hipoteke nalaze.

Zabeležba prvenstvenog reda

Član 55.

Vlasnik predmeta hipoteke, uz zahtev za ispis, može da zahteva zabeležbu prvenstvenog reda za upis nove hipoteke:

- 1) do iznosa potraživanja obezbeđenog starom (ranijom) hipotekom;
- 2) na mestu koje je imala stara (ranija) hipoteka;
- 3) u roku od tri godine od dana kada je zabeležba bila dozvoljena.

U slučaju prenosa prava na predmetu hipoteke, zabeležba zadržavanja prava prvenstvenog reda proizvodi pravno dejstvo u korist novog nosioca prava.

Ovaj član shodno se primenjuje kada nova hipoteka treba da stupi na mesto dve ili više hipoteka koje u prvenstvenom redu dolaze jedna iza druge.

Predbeležba nove hipoteke

Član 56.

Nova hipoteka može, na zahtev vlasnika, da se upiše na mestu već upisane hipoteke, sa istim prvenstvenim redom i do iznosa potraživanja obezbeđenog već upisanom hipotekom.

U slučaju iz stava 1. ovog člana:

- 1) upis proizvodi pravno dejstvo ako se stara hipoteka ispiše u roku od godinu dana od dana kada je data dozvola za upis nove hipoteke;
- 2) ispis stare hipoteke vrši se na zahtev vlasnika ili poverioca u čiju korist je upisana nova hipoteka.

Nova hipoteka ispisuje se po samom zakonu ako se stara hipoteka ne ispiše u roku iz stava 2. tačka 1) ovog člana.

Ako je na staroj hipoteci zasnovana nadhipoteka, nova hipoteka proizvodi pravno dejstvo ako:

- 1) se izbriše i nadhipoteka; ili
- 2) nadhipotekami poverilac i poverilac u čiju korist se upisuje nova hipoteka daju pristanak da se nadhipoteka prenese na novu hipoteku.

Ako je stara hipoteka zasnovana na više nepokretnosti (simultana hipoteka), nova hipoteka proizvodi pravno dejstvo ako se stara hipoteka ispiše iz svih registara nepokretnosti u kojima je upisana.

Odredbе ovog člana shodno se primenjuju kad nova hipoteka treba da stupi na mesto dveju ili više hipoteka koje u prvenstvenom redu dolaze jedna iza druge.

Deo šesti

- brisan -

Deo sedmi

P R E L A Z N E I Z A V R Š N E O D R E D B E

Prestanak važenja drugih propisa

Član 63.

Danom početka primene ovog zakona prestaju da važe odredbe čl. 63. do 69. Zakona o osnovama svojinskopравnih odnosa ("Službeni list SFRJ", br. 6/80 i 36/90 i "Službeni list SRJ" broj 29/96).

Primena Zakona

Član 64.

Ovaj zakon ne primenjuje se na hipoteke zasnovane do dana njegovog stupanja na snagu, osim ako se ugovome strane drukčije sporazumeju.

Nadležni registri dužni su da, u roku od tri meseca od dana početka primene ovog zakona, katastru nepokretnosti dostave sve podatke o ustanovljenim hipotekama do dana početka primene ovog zakona, koji se u skladu sa ovim zakonom unose u Centralnu evidenciju hipoteka.

Katastar nepokretnosti je dužan da unese podatke dostavljene u skladu sa stavom 2. ovog člana u roku od četiri meseca od dana dostavljanja.

Stupanje na snagu

Član 65.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije", a primenjiće se počev od šezdesetog dana od dana objavljivanja.