



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЕКТОР ЗА ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

06 број: 021-155/2017-1

Датум: 18. јануар 2018. године

Булевар војводе Мишића 39

Београд

телефон/телефакс: 011/2650-230; 7152-617

СВИМ УНУТРАШЊИМ ЈЕДИНИЦАМА РЕПУБЛИЧКОГ ГЕОДЕТСКОГ ЗАВОДА

Предмет: Обавештење о примени Закона о хипотеци

С обзиром на учестале проблеме које имају Службе за катастар непокретности приликом примене Закона о хипотеци („Службени гласник РС“, бр. 115/05, 60/15, 63/15-одлука УС и 83/15), у погледу промене података уписане хипотеке у катастру непокретности, дајемо следеће мишљење:

Питање који се обавезни елементи хипотеке из уговора о хипотеци, односно заложне изјаве могу изменити, а да се то не сматра новом хипотеком није регулисано Законом о хипотеци. Измена обавезних елемената хипотеке из уговора о хипотеци, односно заложне изјаве, која не би довела до повећања обима намирења хипотекарног повериоца, већ би представљала усаглашавање уписаних података у катастру непокретности са каснијим изменама уговора о хипотеци, односно каснијим изменама заложне изјаве (нпр. промене података које се односе на хипотекарног повериоца, смањење каматне стопе, скраћење рока отплате, умањење дуга и сл.) не би се сматрала заснивањем нове хипотеке, док би се измена обавезних елемената која може да доведе до повећања обима намирења хипотекарног повериоца приоритетног реда и тиме погорша правни положај хипотекарног повериоца доцнијег реда (нпр. повећање каматне стопе, продужење рока отплате и сл.) сматрала заснивањем нове хипотеке.

Указујемо да је одредбом члана 82. став 1. тачка 3) Закона о јавном бележништву („Службени гласник РС“ бр.31/11, 85/12, 19/13, 55/14, 93/14, 121/14, 6/15 и 106/15) прописано да се у облику јавнобележничког записа сачињавају уговор о хипотеци и заложна изјава ако садрже изричиту изјаву обавезног лица да се на основу уговора о хипотеци, односно заложне изјаве, може, ради остварења дуговане чинидбе, по доспелости обавезе непосредно спровести принудно извршење, било судским било вансудским путем. Одредбом става 3. наведеног члана прописано је да се уговори, односно изјаве којима се мењају правни односи настали закључењем уговора или давањем изјава из става 1. тог члана закључују, односно дају у облику јавнобележничког записа.

Сходно наведеним законским одредбама, уговори, односно изјаве којима се мења уговор о хипотеци и заложна изјава који садрже изричиту изјаву обавезног лица да се на основу уговора о хипотеци, односно заложне изјаве, може, ради остварења дуговане чинидбе, по доспелости обавезе непосредно спровести принудно извршење, било судским било вансудским путем, морају се закључити, односно дати у облику јавнобележничког записа.

Анекс уговора о хипотеци, односно измена заложне изјаве, сачињавају се у облику јавнобележничког записа ако се ради о извршним вансудским хипотекама у смислу одредбе члана 15. Закона о хипотеци, док се у осталим случајевима закључује у форми јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе, у складу са одредбом члана 10. Закона о хипотеци.

Службе за катастар непокретности ће вршити промену обавезних елемената уписане хипотеке из уговора, односно заложне изјаве на основу којих је уписана хипотека, уколико из захтева и приложене исправе за упис (анекс уговора о хипотеци односно измена заложне изјаве) произилази да тражена измена података неће довести до повећања обима намирања хипотекарног повериоца те хипотеке, односно да неће довести до погоршања правног положаја хипотекарних поверилаца доцнијег реда, а нарочито када се у захтеву и приложеној исправи наводи да се ради о измени података хипотеке као последици конверзије кредита у складу са одлукама Народне банке о мерама за очување стабилности финансијског система у вези са кредитима индексираним у страној валути.

Дато мишљење је у складу са мишљењем које је дато у акту Министарства финансија број: 011-00-1105/2017-16 од 18. децембра 2017. године, који вам у прилогу достављамо.

С поштовањем,



ДИРЕКТОР

Борко Драшковић, дипл.геод.инж.



520020171107262



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА

Број: 011-00-1105/2017-16

18. децембар 2017. године

Кнеза Милоша 20

Београд

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД			
ПРИМЉЕНО:	20. 12. 2017		
Бр. у. л.	Т. л. у.	Т. л. у.	Б. л. у.
06	021-155/2017		

Ф

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**БЕОГРАД**

Булевар Војводе Мишића 39

Поштовани,

Поводом вашег дописа број 021-155/2017, који је примљен дана 7. децембра 2017. године, обавештавамо вас о следећем:

Чланом 2. Закона о хипотеци („Службени гласник РС”, бр. 115/05, 60/15, 63/15-УС и 83/15 - у даљем тексту: Закон) прописано је да је хипотека заложно право на непокретности, које овлашћује повериоца да, ако дужник не исплати дуг о доспелости захтева наплату потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности, пре обичних поверилаца и пре доцнијих хипотекарних поверилаца, без обзира у чијој својини се непокретност налази.

Одредбом члана 8 став 1. Закона, поред осталог, прописано је да хипотека настаје уписом у надлежни регистар непокретности.

Одредбом члана 12. став 1. Закона, прописано је који су обавезни елементи које уговор о хипотеци мора да садржи, а одредбом члана 14. став 3. Закона прописано је да заложна изјава о заснивању једностране хипотеке по форми и садржини одговара уговору о хипотеци.

Из цитираних законских одредби произлази да хипотекарни поверилац има право првенства у погледу намирења свог потраживања из вредности хипотековане непокретности, у односу на обичне повериоце као и у односу на хипотекарне повериоце који су хипотеку уписали касније у надлежни регистар непокретности.

Дакле, права која има хипотекарни поверилац по основу уписане хипотеке стичу се тренутком уписа у надлежни регистар.

У погледу вашег Захтева за тумачење Закона у вези са питањем који се обавезни елементи хипотеке из Уговора о хипотеци (у даљем тексту: Уговор) могу изменити, а да се то не сматра новом хипотеком, напомињемо да то питање није регулисано Законом.

Међутим, имајући у виду сврху уписа хипотеке, начела поуздања у јавне регистре као и заштите свих хипотекарних поверилаца, мишљења смо да обавезни

елементи хипотеке из уговора који се могу изменити, а да се та измена обавезних елемената не сматра заснивањем нове хипотеке, јесу они обавезни елементи који не погоршавају правни положај доцнијих хипотекарних поверилаца, из разлога што сврха измене података код већ уписане хипотеке, не би смела да доведе до увећаног обима намирења, већ усаглашавање уписаних података у катастру непокретности са каснијим изменама Уговора.

У складу са наведеним, измена обавезних елемената хипотеке из Уговора, која не би довела до повећања обима намирења хипотекарног повериоца, већ би представљала усаглашавање уписаних података у катастру непокретности са каснијим изменама Уговора (нпр. промена података које се односе на хипотекарног повериоца, смањење каматне стопе, скраћење рока отплате, умањење дуга и сл) не би се сматрала заснивањем нове хипотеке, док би се измена обавезних елемената која може да доведе до повећања обима намирења хипотекарног повериоца приоритеног реда и тиме погорша правни положај хипотекарног повериоца доцнијег реда (нпр. повећање каматне стопе, продужење рока отплате и сл), сматрала заснивањем нове хипотеке.

С поштовањем,


МИНИСТАР
др Душан Вујовић

МОГУЋНОСТ ИЗМЕНЕ УПИСАНИХ ПОДАТАКА О ХИПОТЕЦИ

„Решењем Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Савски Венац број 952-02-... одбија се захтев С. ад Београд, ... за измену података већ уписаног заложног права, на стану ..., као неоснован.

Размотривши жалбу, ожалбено Решење и целокупне списе предмета, овај орган је оценио да је жалба неоснована...

Увидом у списе предмета, утврђено је да је дана 27.07.2017. године, С. ад Београд ..., поднела захтев Служби за катастар непокретности С. за измену података већ уписане хипотеке, којом је тражена измена валуте (из CHF у EUR). Уз захтев је приложена Заложна изјава ОПУ: ... у форми јавнобележничког записа од стране јавног бележника Радикаћ Владана и Анекс Уговора о кредиту број ... од дана 24.07.2017.године.

...Одредбом члана 82. став 1. тачка 3) Закона о јавном бележничтву („Службени гласник РС“ бр.31/11, 85/12, 19/13, 55/14, 93/14, 121/14, 6/15 и 106/15) прописано да се у облику јавнобележничког записа сачињавају уговор о хипотеци и заложна изјава ако садрже изричиту изјаву обавезног лица да се на основу уговора о хипотеци, односно заложне изјаве, може, ради остварења дуговане чинидбе, по доспелости обавезе непосредно спровести принудно извршење, било судским било вансудским путем. Одредбом става 3. наведеног члана прописано је да се уговори, односно изјаве којима се мењају правни односи настали закључењем уговора или давањем изјава из става 1.тог члана закључују, односно дају у облику јавнобележничког записа. Сходно наведеним законским одредбама, уговори, односно изјаве којима се мења уговор о хипотеци и заложна изјава који садрже изричиту изјаву обавезног лица да се на основу уговора о хипотеци, односно заложне изјаве, може, ради остварења дуговане чинидбе, по доспелости обавезе непосредно спровести принудно извршење, било судским било вансудским путем, морају се закључити, односно дати у облику јавнобележничког записа.

Наиме, Анекс уговора о хипотеци, односно измена заложне изјаве, сачињавају се у облику јавнобележничког записа ако се ради о извршним вансудским хипотекама у смислу одредбе члана 15. Закона о хипотеци, док се у осталим случајевима закључује у форми јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе, у складу са одредбом члана 10. Закона о хипотеци.

Сходно наведеном, промена обавезних елемената уписане хипотеке из уговора, односно заложне изјаве на основу којих је уписана хипотека, врши се само под условом уколико је у анексу уговора о хипотеци или измени заложне изјаве изричито написано да се измена обавезних елемената уписане хипотеке врши ради усаглашавања уписаних података хипотеке у катастру непокретности са новим изменама уговора о хипотеци, односно новим изменама заложне изјаве и да измена тих података неће довести до повећање обима намирења хипотекарног повериоца те хипотеке, као и да измена тих података неће довести до погоршања правног положаја хипотекарних поверилаца доцнијег реда, уколико из захтева и приложене исправе за упис (анекс уговора о хипотеци односно измена заложне изјаве) произлази да тражена измена података неће довести до повећање обима намирења хипотекарног повериоца те хипотеке, односно да неће довести до погоршања правног положаја хипотекарних поверилаца доцнијег реда, а нарочито када се у захтеву и приложеној исправу наводи да се ради о измени података хипотеке као последици конверзије кредита у складу са одлукама Народне банке о мерама за очување стабилности финансијског система у вези са кредитима индексираним у иностраној валути.

Имајући у виду цитиране законске норме и сврху уписа хипотеке, као и заштите свих хипотекарних поверилаца, као и да се у овој управној ствари захтева измена података код већ уписане хипотеке, а да се из приложене Заложне изјаве број ... од 24.07.2017. године не види да се ради о измени већ уписане хипотеке, односно да се врши усаглашавање уписаних података хипотекеу катастару непокретности, као последици конверзије кредита у складу са одлукама Народне банке о мерама за очување стабилности финансијског система у вези са кредитима индексираним у страниој валути, већ се исто само наводи у Анексу уговора о хипотеци, то је одлучено као у диспозитиву овог решења. “

(из решења Републичког геодетског завода број: 952-02-23-7366/2017 од 23.01.2018. године)