



BANKE U SRBIJI TRAJE IZMENE ZAKONA O HIPOTECI

# Igra u kojoj svi gube

U nizu zakona koje će morati da menja nova vlada Srbije trebalo bi da se nađe i Zakon o hipoteci, na čije mane ukazuju bankari i stručnjaci. Važeći zakon je usvojen 2005, sa očekivanjima da će nova regulativa osloboditi ogroman kreditni potencijal, jer je proširen broj nepokretnosti na koje može da se stavi hipoteka. Praksa je, međutim, pokazala da novi propisi ne samo da nisu doprineli rastu kredita već su bankarske pozajmice poskupeli i učinili ih rizičnijim. Istina, pomenuti zakon nije odgovoran za probleme pojedinih banaka koje su radije kao zaloge za kredit uzimale „šerpe i lonce“ nego vrednu imovinu dužnika, ali je zakomplikovao proces davanja i naplate hipoteke.

*Piše: Marica Vuković*

**Z**akon o hipoteci definiše hipoteku kao založno pravo na nepokretnosti, koje ovlašćuje poverioca da, ako dužnik ne isplati dug ili dođe do povrede druge obaveze koja aktivira hipoteku, zahteva naplatu potraživanja obezbeđenog hipotekom iz vrednosti nepokretnosti. U zakonu je kao dobro rešenje ocenjena novina da se hipoteka može staviti i na nepokretnosti koje nisu uknjižene (jer je u Srbiji i dalje veliki broj neuknjižene nepokretne imovine), kao i vansudski upis i prodaja nepokretnosti i mogućnost stavljanja hipoteke na gradsko građevinsko zemljište. Takođe, sa odobravanjem je dočekano i uspostavljanje registra hipoteka i skraćivanje ranijeg roka od tri do pet godina za prodaju hipotekovane nepokretnosti na tri do šest meseci. Neka druga rešenja, međutim, zaokčila su dobre namere predlagača tog zakona, zbog čega je Udruženje banaka Srbije, u saradnji sa Projektom USAID-a za bolje uslove poslovanja, pripremila izmene propisa o hipoteci za koje tvrdi da će doprineti boljoj pravnoj sigurnosti učesnika u transakciji obezbeđenoj hipotekom.

To možda neće biti jedini predlog izmena Zakona o hipoteci, jer se i stručnjaci za finansijska tržišta, poput Boška Živkovića, profesora Ekonomskog fakulteta u Beogradu, spremaju da naprave analizu propisa o hipoteci i ukažu šta bi moglo da se unapredi. Prema rečima Živkovića, najveće slabosti važećeg zakona su izvršenje hipoteke, kao i hipoteke drugog i nižih redova.

## Vansudska prodaja nepokretnosti

Osnovne izmene Zakona o hipoteci, koje su sačinili bankari, odnose se na pojednostavljanje zalaganja nepokretnosti, pre svega onih koje se koriste u komercijalne svrhe izdavanjem u zakup. Stoga je predloženo brisanje odredbe o saglasnosti trećeg lica neposrednog držaoca nepokretnosti na zalaganje, kao sastavnog dela založne izjave. Predviđena je i zabrana upisa hipoteke i drugih tereta po upisu zabeležbe hipotekarne prodaje, brisanje hipoteke drugog i nižih redova po okončanoj vansudskoj prodaji nepokretnosti, a namirivanje tih poverilaca po pravilima o namirivanju, zatim brisanje centralne evidencije hipoteke kao institucije za kojom više nema potrebe jer je završen katastar nepokretnosti na celoj teritoriji Srbije.

Generalni sekretar Udruženja banaka Srbije Veroljub Dugalić smatra da je slabost važećeg Zakona o hipoteci što se nekretnina, čija je prodaja započela i uredno evidentirana zabeležbom hipotekarne prodaje, može opteretiti nekim novim teretom, rešenjem suda ili Poreske uprave, što može da spreči poverioca da naplati svoje potraživanje. „Loše je i što su prava poverioca nižeg reda definisana tako da njihove hipoteke ostaju upisane iako je nepokretnost prodana. To o n e m o g u ć a v a vansudsku prodaju nepokretnosti, pa banke pristupaju sudskoj prodaji što nepotreb-



no opterećuje sudove velikim brojem predmeta, uvećava troškove i poveriocima i dužnicima, a ceo sistem čini neefikasnim i nepouzdanim”, objasnio je Dugalić za “Biznis i finansije”.

On je dodao da saglasnost trećeg lica, držaoca nepokretnosti, usporava i komplikuje proces zalaganja nepokretnosti, pa je samim tim i za banke i njihove klijente štetan i skup i neretko dovodi do epiloga na sudu, iako je Zakon o hipoteci na velika vrata uveo vanskodski princip uređenja odnosa između učesnika u kreditu obezbeđenom hipotekom.

“Rezervisanje prava hipotekarnih poverilaca nižeg reda je glavni kamen spoticanja u primeni ovog zakona, jer direktno uslovljava primenu Zakona o izvršenju i obezbeđenju, čime se u kreditni odnos uvodi sudska kontrola. To prilično usporava proces naplate, komplikuje odnose banaka sa Nacionalnom korporacijom za osiguranje stambenih kredita i direktno

dovodi do smanjivanja prihoda banaka iz ovih postupaka. Naime, Zakon o izvršenju i obezbeđenju propisuje veće procenete smanjivanja početne cene kod svake sledeće licitacije, što bankama nije u interesu”, smatra Dugalić.

Izmene Zakona o hipoteci za koje se zalažu banke, po njegovim očekivanjima doprineće doslednoj primeni vanskodskog načina regulisanja odnosa učesnika u kreditnom odnosu koji ima hipoteku kao instrument obezbeđenja, a time i brže i bolje naplate potraživanja banaka, kao i rešavanje pitanja dugova njihovih klijenta.

### Gomilanje rizika

I po oceni Svetlane Ristić, člana Izvršnog odbora i direktora Kreditnog sektora Pireus banke, najveća slabost Zakona o hipoteci je što u postupku vanskodske prodaje ne postoji instrument automatskog brisanja svih hipoteka nakon izvršene prinudne prodaje, kao što je slučaj u sudskoj prodaji, odnosno pravo kupca da podnese zahtev za brisanje preostalih hipoteka ili neki drugi instrument koji bi omogućio oslobađanje prodane nepokretnosti preostalih upisanih hipoteka.

“Posledice toga su dvojake.

Poverioci su upućeni na s u d s k e postupke izvršenja

koji su znatno sporiji - praksa pokazuje da mogu da traju i više od godinu dana, a s druge strane otvara se polje za zloupotrebe i namerne upise hipoteke nižeg reda od strane dužnika, kako bi se poverioci onemogućili da u kratkom roku u vanskodskom

postupku prodaju hipotekovanu nekretninu”, ukazuje Ristićeva. Loša zakonska rešenja, kako je dodala, nisu u većoj meri doprinela rastu nenaplativih kredita, ali su uticala da se komplikovaniji slučajevi sporije i teže rešavaju.

Primena pojedinih odredbi važećeg zakona o hipoteci, po rečima Aleksandra Zarića, pravnog eksperta USAID-ovog Projekta za bolje uslove poslovanja, mogla bi se nazvati “igrom u kojoj su svi učesnici na gubitku”. Jedna od takvih odredbi je ona po kojoj hipoteke nižih redova ostaju upisane i nakon prodaje, pa je nepokretnosti koje su više puta založene, na primer za obezbeđenje većeg broja poverilaca, u praksi nemoguće prodati jer kupac očekuje da nekretnina koju je kupio nema nikakav teret.

“Povećani rizik banaka za naplatu potraživanja dovodi do poštovanja uslova odobravanja kredita, povećanja kamatnih stopa, uvećanja zahteva za dodatnim sredstvima obezbeđenja. Usled toga korisnici kredita dobijaju skupu uslugu, nekada čak i preko granice isplativosti, te dobar deo potencijalnih zajmoprimaca odustaje ili biva odbijen. Zbog toga, dugoročno gledano, primena važećeg Zakona o hipoteci utiče i na finansijsku stabilnost banaka”, upozorio je Zarić koji smatra da najvažnija izmena u Zakonu o hipoteci treba da bude brisanje hipoteke nižih redova u slučaju prodaje.

U registru hipoteka koje vodi Agencija za privredne registre, više je od 70% onih koje su upisane banke. Ranije su se bankari najrađe odlučivali za hipoteke na nekretnine, ali se zbog smanjenja kupovne moći građana i pada vrednosti nekretnina sve češće opredeljuju da kao zalog za odobrenu pozajmicu uzmu i pokretne stvari, koje lakše mogu prodati, poput vozila, mašina i opreme. ●

