



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА
КОМОРА СРБИЈЕ

СТРУЧНИ САВЕТ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

ПИТАЊА И ОДГОВОРИ

1. Да ли су дозвољени уговори о доживотном издржавању у којима је предвиђено да се пренос својине на даваоца издржавања врши непосредно по закључењу уговора, а не у моменту смрти примаоца издржавања?

О д г в о р:

Дозвољени су такви уговори. Нотари су дужни да солемнизују, односно да сачине такве уговоре у форми јавнобележничког записа.

О б р а з л о ж е њ е:

У складу са начелом *аутономије воље*, односно *слободе уговарања* (чл. 10. ЗОО), странке нису везане модалитетом уговора о доживотном издржавању који је уређен законом, већ могу закључивати и тзв. *неименоване уговоре са обавезом доживотног издржавања*. Такво становиште је неспорно и у судској пракси (види одлуку ВСС – Рев. 3413/1999, од 25. августа 1999, објављена у: Антић/Ђурђевић, *Приручник за наследно право*, Београд 203, стр. 209–210) и у правној теорији (види: Ђурђевић, *Институције наследног права*, Београд 2010, стр. 274–276). Судска пракса за овај уговор користи назив: *неправи уговор о доживотном издржавању* (ВСС – Рев. 3413/1999).

Што се тиче форме неименованог уговора са обавезом доживотног издржавања, примењују се општа правила уговорног права: ако је предмет тог уговора непокретност (што је у пракси најчешћи случај), уговор се закључује у форми нотарски солемнизоване исправе, односно у форми јавнобележничког записа. Уколико је прималац издржавања пословно неспособно лице, обавезна је форма јавнобележничког записа.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА
КОМОРА СРБИЈЕ

Међутим, ако је предмет уговора покретна ствар, тај уговор не подлеже никаквој форми. Види: Начелно мишљење Проширене опште седнице Савезног врховног суда, бр. 8/1957, од 11. јануара. 1957, објављено у: Курдулија, *Приручник за наследно право*, Београд 1976, стр. 229–230.

2. У којој форми се закључује уговор о доживотном издржавању када је прималац издржавања пословно неспособно лице?

О д г о в о р:

Такав уговор се мора закључити у форми јавнобележничког записа.

О б р а з л о ж е њ е:

Закон о јавном бележништву у члану 82. ст. 1. тач. 1. предвиђа да се у форми јавнобележничког записа обавезно закључују уговори којима се располаже непокретношћу пословно неспособног лица. Том одредбом се уводи изузетак од општег режима за закључење уговора којима се отуђују непокретности да би се заштитили малолетни и пословно неспособни сопственици непокретности.

Уговор о доживотном издржавању је несумњиво уговор којим се располаже непокретношћу (усмерен је на пренос права својине). Следствено томе, ако је предмет уговора о доживотном издржавању непокретност, а прималац издржавања нема потпуну пословну способност, нужна је форма јавнобележничког записа.

Ако је давалац издржавања пословно неспособно лице, уговор о доживотном издржавању се може закључити у форми нотарски потврђене (солемнизоване) исправе.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА
КОМОРА СРБИЈЕ

3. Да ли је пуномоћје дато за продају непокретности исправно, ако је дато пред конзуларним представништвом Србије у иностарнству и ако је на њему само оверен (легализован) потпис властодавца.

О д г о в о р:

Такво пуномоћје није сачињено у прописаној форми. Јавни бележник је дужан да ускрати службену радњу пуномоћника који се легитимише са таквим пуномоћјем.

О б р а з л о ж е њ е:

Приликом регулисања форме пуномоћја српско право се определило за принцип *паралелизма форми*: *форма прописана законом за неки уговор или који други правни посао важи и за пуномоћје за закључење тог уговора, односно предузимање правног посла* (чл. 90. ЗОО). Следствено томе, пуномоћје за закључење уговора о продаји непокретности мора бити сачињено или у форми солемнизоване исправе или у форми јавнобележничког записа. Ако законски заступник пословно неспособног продавца даје пуномоћје за продају непокретности, то пуномоћје мора бити дато у форми јавнобележничког записа.

Сматрамо да *није исправно* правно становиште које је дошло до изражаја у неким судским одлукама (на пример: решење Основног суда у Крушевцу Р-јб 1/15 од 29. маја 2015), по којем је пуномоћје дато за продају непокретности исправно ако је дато пред конзуларним представништвом Србије у иностарнству и ако је на њему само оверен (легализован) потпис властодавца.

Конзуларна представништва Републике Србије у иностранству надлежна су да за српске држављане у иностранству врше нотарске послове. То проистиче из члана 9. ст. 1. Закона о спољним пословима („Службени гласник РС”, бр. 116/2007, 126/2007 и 41/2009), који предвиђа да конзуларна представништва обављају оне послове који *спадају у конзуларне функције предвиђене међународним уговорима и дипломатско-конзуларном праксом*. Бечка конвенција о конзуларним односима, која је ратификована још 1966. године, у члану 5(ф) предвиђа да се *конзуларне функције, између осталих, састоје и у обављању јавнобележничких послова*. У обављању својих



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА
КОМОРА СРБИЈЕ

функција, конзуларно представништво је дужно да поступа у складу са прописима Републике Србије. Следствено томе, као што конзуларно представништво врши легализацију потписа када је то потребно и дозвољено (која представља такође нотарски посао), тако би и у случајевима где је то потребно морало да обавља и друге нотарске послове (солемнизацију и сачињавање јавнобележничког записа).

4. Да ли је дозвољена солемнизација исправе која је сачињена латиничким писмом?

О д г в о р:

Правило је да *није* дозвољена солемнизација исправе која је сачињена латиничким писмом.

Од овог правила постоје два изузетка:

1° Када је статутом општине/града, на чијој територији се налази службено седиште поступајућег јавног бележника, предвиђена службена употреба латиничког писма;

2° Када се солемнизује исправа намењена за употребу у иностранству.

О б р а з л о ж е њ е:

Закон о јавном бележништву у чл. 93г предвиђа да се може солемнизовати приватна исправа која је сачињена у складу са службеном употребом језика и писма. Закон о службеној употреби језика и писма у чл. 1. ст. 2. предвиђа да је у Републици Србији у службеној употреби ћирилично писмо, а да се латиничко писмо може употребљавати само на начин предвиђен законом.

На основу логичког тумачења (*argumentum a maiore ad minus*) одредаба које уређују употребу језика и писма у вршењу нотарске делатности, може се закључити да постоје две ситуације у којима су нотари дужни да солемнизују исправе сачињене латиничким писмом, па чак и да сами сачињавају своје нотарске акте латиничким писмом. Наиме, у свим



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА
КОМОРА СРБИЈЕ

оним ситуацијама у којима је дозвољено да се солемнизује исправа сачињена на неком страном језику (мађарском, румунском и сл.) треба дозволити и солемнизацију исправе сачињене латиницом, јер ко може *више* (да солемнизује исправу сачињену на страном језику), може и мање (да солемнизује исправу сачињену латиничким писмом).

У српском праву постоје две такве ситуације када је могуће солемнизовати исправу сачињену латиничким писмом.

Прва се јавља у градовима/општинама чији статuti предвиђају службену употребу латинице, нпр. Апатин (чл. 7 Статута), Сомбор (чл. 7. Статута), Вршац (чл. 8. Статута), Прешево (чл. 5. Статута). Исправа сачињена латиничким писмом у таквим градовима/општинама третира се као исправа сачињена у складу са службеном употребом језика и писма и нотари који имају седиште у таквим градовима/општинама дужни су да солемнизују исправе написане латиницом.

Други изузетак проистиче из члана 18. ст. 1. Закона о јавном бележничству. Ако је исправа сачињена латиничким писмом намењена за употребу у иностранству, јавни бележник је дужан да је солемнизује. Намену исправе нотар утврђује на основу њене садржине. Таква је нпр. негативна наследна изјава ако се оставински поступак води у иностраној држави, пуномоћје за продају непокретности која се налази у иностраној држави, или уговор о продаји брода или ваздухоплова страном лицу које ће тај брод, односно ваздухоплов регистровати у иностранству.

5. У којим ситуацијама нотар може да сачини нотарску исправу латиничким писмом?

О д г о в о р:

Нотарске исправе нотари могу да сачине латиничким писмом у две ситуације:

1° Када је статутом општине/града, на чијој територији се налази службено седиште поступајућег јавног бележника, предвиђена службена употреба латиничког писма;



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА
КОМОРА СРБИЈЕ

2° Када је нотарска исправа намењена за употребу у иностранству.

Образложење:

Нотарске исправе су: јавнобележнички запис, јавнобележнички записник, солемнизациона клаузула, клаузула о овери потписа, преписа, рукописа, како и јавнобележничке потврде. Те исправе се по правилу сачињавају ћириличким писмом. Међутим, законом су предвиђена два изузетка од овог правила.

Први изузетак представљају јединице локалне самоуправе чији статuti предвиђају службену употребу латиничког писма. Нотари, чије се службено седиште налази на територији таквих градова/општина, могу нотарске исправе сачињавати латиничким писмом.

Други изузетак су исправе намењене за употребу у иностранству. Ако из садржине исправе проистиче да ће се она употребљавати у некој страни држави, нотар може нотарску исправу сачинити латиничким писмом (нпр. ако странка даје пуномоћје за продају непокретности која се налази у Републици Хрватској, нотар може клаузулу о овери потписа одштампати латиничким писмом).

Види и образложење уз тачку 5.

6. Да ли нотар сме да солемнизује уговор о продаји непокретности ако је обавештен да је против продавца поднет предлог за одређивање привремене мере забране располагања непокретношћу?

Одговор:

Нотар сме да солемнизује такву исправу, али је дужан да купца упозори на то да постоји предлог за одређивање привремене мере и да то упозорење унесе у солемнизациону клаузулу.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА
КОМОРА СРБИЈЕ

Образложење:

Слобода располагања представља својинско овлашћење које је загарантовано Уставом и које се може ограничити само у складу са законом (чл. 58. Устава РС). То што је поднет предлог за одређивање привремене мере, не значи да ће тај предлог бити усвојен. Забранили сопственику да располаже својом стварју због тога што је неко поднео предлог за одређивање привремене мере (који можда и неће бити усвојен) представљало би прекомерно ограничавање права својине и повреду начела пропорционалности (чл. 20. ст. 1. Устава РС). Због тога нотар није овлашћен да одлаже или одбија солемнизацију. Заштита интереса прибавиоца довољно је обезбеђена тиме што је упозорен на постојање оваквог предлога.

7. Да ли нотар сме да солемнизује уговор о продаји непокретности ако му није приложена сагласност продавчевог супружника?

Одговор:

Нотар сме да солемнизује уговор о продаји непокретности чак и онда када му није приложена сагласност продавчевог супружника. У том случају нотар је дужан да уговорнике упозори на то да продавац не може отуђити ствар из заједничке имовине без сагласности свог супружника, као и да то упозорење унесе у солемнизациону клаузулу. Тек ако се странкеprotиве уношењу упозорења у солемнизациону клаузулу, нотар је дужан да одбије да солемнизује уговор.

Образложење:

Породични закон у члану 174. Предвиђа да супружници заједнички и споразумно управљају и располажу са непокретношћу која се налази у режиму њихове заједничке имовине. Треба разликовати две ситуације:

1° када је реч о пословима редовног управљања које предузима један супружник, претпоставља се да постоји прећутна сагласност другог супружника ако се он није експлицитно противио томе да се предузме одређени посао;



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА
КОМОРА СРБИЈЕ

2° када један супружник предузима послове који излазе из оквира редовног управљања (продаја непокретности или њено стављање под хипотеку несумњиво спадају у такве послове) сагласност другог супружника мора бити изричита.

Овде треба имати у виду и чл. 29. ЗОО, где стоји да када је за закључење уговора потребна сагласност трећег лица, та сагласност може бити дата пре закључења уговора (*дозвола*) или након његовог закључења (*одобрење*), *ако законом није прописано што друго*. Породични закон нигде не прописује да сагласност продавчевог супружника мора бити дата пре закључења уговора. Следствено томе, правни поредак дозвољава да продавчев супружник да накнадну сагласност, односно да одобри уговор о продаји.

Када правни поредак дозвољава да сагласност трећег лица за закључење уговора буде дата накнадно, нотар не може да одбије да солемнизује такав уговор због тога што недостаје дозвола (претходна сагласност трећег лица). Недостатак дозволе не чини уговор ништавим, с обзиром на то да сагласност трећег лица може бити дата накнадно. Због тога се на овакбе ситуације не примењује чл. 172. ст. 2 ЗВП. Нотар је дужан да странке упозори на то да је за закључење уговора потребно да прибаве сагласност продавчевог супружника.

Нотар не може аутоматски да одбије закључење уговора о продаји непокретности која се налази у заједничкој својини зато што није приложена дозвола продавчевог супружника. Нотар мора да упозори странке и на правило из члана 174. ст. 1. ПЗ („Заједничком имовином супружници управљају и располажу заједнички и споразумно”) и из члана 176. ст. 2. ПЗ („Сматра се да је упис извршен на име оба супружника и када је извршен на име само једног од њих, осим ако након уписа није закључен писмени споразум супружника о деоби заједничке имовине односно брачни уговор, или је о правима супружника на непокретности одлучивао суд”). Тек ако странке одбију да се то упозорење унесе у солемнизациону клаузулу, нотар је дужан да одбије да предузме службену радњу.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА
КОМОРА СРБИЈЕ

8. Да ли је потребна сагласност Центра за социјални рад када родитељ купује непокретност за своје малолетно дете?

О д г о в о р:

Одговор на ово питање зависи од конкретне правне конструкције, односно од тога да ли је родитељ фигурира као уговорна страна или законски заступник малолетног уговорника.

1° Када родитељ фигурира као законски заступник малолетног купца (на пример, дете је наследило готов новац и родитељ хоће да од тог новца купи непокретност за своје дете) за закључење таквог уговора потребна је сагласност органа старатељства;

2° Када родитељ од својих средстава купује непокретност за своје малолетно дете (новац којим се плаћа непокретност потиче из имовине родитеља), по среди је *уговор у корист трећег лица* у којем родитељ има положај *стипуланта*, малолетно дете фигурира као *бенефицијар*, а продавац као *промисент*. За закључење таквог уговора није потребна сагласност органа старатељства.

О б р а з л о ж е њ е:

Породични закон у чл. 193. ст. 3. предвиђа да је родитељима неопходна сагласност органа старатељства када располажу непокретном имовином малолетног детета, као и када располажу покретном имовином малолетног детета која је велике вредности.

Када родитељ закључује уговор усмерен на то да његово малолетно дете стекне право својине на непокретној ствари од неког трећег лица, сагласност органа старатељства је потребна само онда када се закључење уговора може квалификовати као располагање дететовом покретном имовином веће вредности. Због тога је неопходно да нотар утврди чији је новац којим се купује непокретност. Могу се разликовати две правне ситуације.

Прва ситуација је када родитељ дететовим новцем плаћа стан који купује за своје дете (односно, колоквијално речено „на име детета”). На



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА
КОМОРА СРБИЈЕ

пример, малолетно дете је наследило девизну уштеђевину своје баке и родитељи хоће да му сачувају тај новац тако што ће му купити стан. У тој ситуацији закључује се класичан уговор о продаји у којем дете фигурира као купац, а родитељ као купчев законски заступник. Последица закључења тог уговора огледа се у томе што дете стиче право (да захтева предају стана) и обавезу (да плати цену). Управо због тога што дете стиче обавезу да исплати стан, овај уговор се може подвести под категорију правних послова којима се располаже дететовом покретном имовином веће вредности. Због тога је за закључење тог уговора потребна сагласност органа старатељства. Овде треба указати и на то да чл. 193. ст. 3. ПЗ експлицитно предвиђа да сагласност органа старатељства може бити дата и накнадно. У складу са тим, нотар не може да одбије да закључи такав уговор због тога што недостаје сагласност органа старатељства, већ је дужан да странке упозори на правило из чл. 193. ст. 3. ПЗ и да то упозорење унесе у солемнизациону клаузулу, односно јавнобележнички запис.

Друга ситуација је када родитељ својим новцем плаћа стан који купује „на име” свог детета. У тој ситуацији закључује се уговор у корист трећег у којем дете фигурира као бенефицијар, а родитељ као стипулант. Дете стиче право да захтева предају стана, али обавеза на исплату цене пада на родитеља – стипуланта. Последица таквог уговора није располагање дететовом покретном имовином велике вредности, тако да за његово закључење није потребна сагласност органа старатељства.

9. Да ли је дозвољено да се солемнизује уговор којим пословно неспособно лице прибавља непокретност или тај уговор мора бити закључен у форми јавнобележничког записа?

О д г о в о р:

Дозвољено је да се солемнизује уговор којим пословно неспособно лице прибавља непокретност. Тај уговор *може (али не мора!)* бити закључен у форми јавнобележничког записа.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА
КОМОРА СРБИЈЕ

Образложење:

Закон о јавном бележништву у члану 82. ст. 1. тач. 1. предвиђа да се уговор којим се располаже непокретношћу пословно неспособног лица. Мора закључити у форми јавнобележничког записа. Претпоставка за примену те одредбе јесте да пословно неспособно лице поседује непокретност и да се у име тог лица закључује уговор да би се та непокретност *отуђила* (на пример, уговор о продаји, размени и сл.) или *отпретила* (на пример, заснивање плодуживања или стављање непокретности под хипотеку).

Пословно неспособним сматра се свако лице које нема потпуну пословну способност. То су *малолетна лица* (осим лица која су на основу породичноправних прописа стекла потпуну пословну способност пре навршене османаесте године – види чл. 11. ПЗ), *пунолетна лица над којима је одлуком суда продужено родитељско старање* и *пунолетна лица која су потпуно или делимично лишена пословне способности*.

Ако се закључује уговор на основу којег пословно неспособно лице стиче својину на непокретности (нпр. уговор о поклону у којем пословно неспособно лице фигурира као поклонопримац или уговор о продаји у којем пословно неспособно лице фигурира као купац), такав уговор се не може квалификовати као правни посао којим се располаже непокретношћу пословно неспособног лица. Сходно томе, за закључење тог уговора није неопходан јавнобележнички запис, већ је довољна солемнизација.

10. Који печат користи јавнобележнички заменик?

Одговор:

Јавнобележнички заменик користи печат јавног бележника којег замењује.

Образложење:

Повод за недоумице проистиче из формулација чл. 48. ст. 2. Закона о јавном бележништву: *Јавнобележнички заменик обавља све послове јавног бележника са јавнобележничким правним дејством, води његове књиге, а*



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА
КОМОРА СРБИЈЕ

исправе потписује као заменик иако сам није јавни бележник, употребљава службени печат и штамбиље замењеног јавног бележника.

Формулација те одредбе може да наведе на закључак да јавнобележнички заменик употребљава печате замењеног јавног бележника само онда када је за јавнобележничког заменика одређен јавнобележнички помоћник, тј. лице које нема својство јавног бележника.

Да би се правилно протумачио чл. 48. ст. 2. ЗЈБ неопходно је имати у виду каква је природа функције јавнобележничког заменика. Јавнобележничког заменика именује замењени јавни бележник. Члан 48. ст. 1. ЗЈБ предвиђа да јавнобележнички заменик води јавнобележничку канцеларију за рачун замењеног јавног бележника. Израз „за рачун” тумачи се у смислу да јавнобележнички заменик у канцеларији замењеног јавног бележника не врши изворно, сопствено службено овлашћење. Службено овлашћење јавнобележничког заменика је *изведено*, јер се заснива на одлуци замењеног јавног бележника. Следствено томе, када врши службене радње за рачун замењеног јавног бележника, јавнобележнички заменик, чак и онај који је именован из реда нотара, не користи свој печат и штамбиљ, већ печат и штамбиљ замењеног јавног бележника.

11. Да ли хипотеку којом се обезбеђује један пласман банке с више непокретности с више власника уписивати путем: а) једне заложне изјаве или б) на онолико заложних изјава колико има непокретности или ц) на онолико заложних изјава колико има власника непокретности?

О д г в о р:

У овом случају треба сачинити онолико заложних изјава колико је власника непокретности. Ако је нека од тих непокретности у режиму заједничке својине или сусвојине, сви заједничари, односно сувласници сматрали би се једним власником и требало би да дају једну (скупну) заложну изјаву, која може бити дата и истовремено и у различито време и пред различитим јавним бележницима.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА
КОМОРА СРБИЈЕ

Образложење:

Хипотека којом се једно потраживање („пласман”) обезбеђује залогом на више различитих непокретности јесте заједничка хипотека (чл. 4 ЗоХ). Супротно од земљишнокњижног права, правила о катастру непокретности не садрже детаљније одредбе о начину уписа заједничке хипотеке у катастар. Оно што би се могло претпоставити као минимум јесте да се у катастру непокретности назначава да је посреди заједничка хипотека, како би се сва заинтересована лица обавестила да је износ обезбеђеног потраживања обезбеђен залагањем више непокретности.

Да би се одговорило на питање да ли је за заједничку хипотеку на непокретностима које припадају различитим власницима потребно сачинити једну или више заложних изјава, треба поћи од природе заложне изјаве, с једне, и природе заједничке хипотеке, с друге стране. Заложна изјава је једнострана изјава власника непокретности на основу које се он обавезује да ту непокретност оптерети хипотеком ради обезбеђења неког потраживања. У том смислу, када би се предвидело да више лица дају једну заложну изјаву, заправо би се радило о неколико различитих и међусобно независних правних послова који би били дати у једном акту (солемнизованој приватној исправи или запису), што је као кад би једном исправом била обухваћена два уговора између три или четири различита уговорача. Због тога се исправнијим чини да заложну изјаву, као једнострану правни посао на основу којег може да настане хипотека, увек треба да да само оно лице које је власник оптерећене непокретности, односно више лица – сви сувласници или заједничари ако се ради о оптерећењу ствари у сусвојини или у заједничкој својини. Притом, у овом потоњем случају (ствар у сусвојини или заједничкој својини), није неопходно да сви сувласници, односно заједничари дају своју изјаву истовремено, нити да је дају пред истим јавним бележником – могуће је да је дају истовремено, могуће је да је дају у различито време пред истим



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА
КОМОРА СРБИЈЕ

јавним бележником, а могуће је да је дају и у различито време пред различитим јавним бележницима (с тим што ће за потребе уписа најпогодније бити ако могу да је дају истовремено). С друге стране, имајући у виду да је заједничка хипотека по природи ипак више од простог скупа оног броја хипотека колико има оптерећених непокретности (тзв. начело јединства или монизма, које подразумева и извесна одступања), чини се да би било сувишно да се за сваку од непокретности обухваћених заједничком хипотеком даје посебна заложна изјава.

Отуд се као најлогичније намеће решење да би у датој ситуацији најправилније било сачинити онолико заложних изјава колико је власника оптерећених непокретности, уз напомену да би се, ако је нека од тих непокретности у режиму заједничке својине или сусвојине, сви заједничари, односно сувласници сматрали једним власником и требало би да дају једну (скупну) заложну изјаву, која може бити дата и истовремено и у различито време и пред различитим јавним бележницима.

12. Да ли сувласничке уделе на једној непокретности залагати путем једне заложне изјаве на којој би се потписали сви сувласници?

О д г о в о р:

Ако се залажу сви сувласнички удели, сви сувласници требало би да дају једну (скупну) заложну изјаву, која може бити дата и истовремено и у различито време и пред различитим јавним бележницима. Ако се залажу неки, а не сви сувласнички удели, ради се о специфичном случају заједничке хипотеке, па сваки сувласник треба да да засебну заложну изјаву.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА
КОМОРА СРБИЈЕ

Образложење:

Чини се да одговор на ово питање зависи од тога шта је у конкретном случају предмет хипотеке. Ако би предмет хипотеке била непокретна ствар у целини, односно део зграде на којем може постојати право својине (код етажне својине) у целини, онда би, као што је напоменуто у одговору на претходно питање, заложну изјаву требало да дају („потпишу”) сви сувласници, било истовремено, било у различито време, било код једног или код више јавних бележника. Ако би пак предмет хипотеке био само један или више сувласничких удела (али не сви, односно не ствар у целини), онда би правилно било да сваки од сувласника чији удео се оптерећује да засебну заложну изјаву (ако их је више, али не сви, то би био специфичан случај заједничке хипотеке).

13. Да ли више пласмана обезбеђених хипотеком на једној непокретности уписивати једном заложном изјавом?

Одговор:

У овом случају би требало сачинити онолико засебних заложних изјава колико има засебних обезбеђених потраживања („пласмана”).

Образложење:

Ако хипотеком на једној непокретности треба да се обезбеди више различитих потраживања која потичу из различитих правних основа („више пласмана”), пошто је власник те непокретности једно лице (а изузетно више



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА
КОМОРА СРБИЈЕ

лица, у случају сувојине и заједничке својине), на први поглед се може учинити да није искључено да се једном заложном изјавом омогући заснивање хипотека ради обезбеђења свих тих потраживања. Оно што ваља имати у виду, међутим, јесте чињеница да се у том случају заправо заснива више хипотека, јер је једном хипотеком, због акцесорности, могуће обезбедити само једно потраживање, односно скуп потраживања из једног правног основа, а не више сасвим различитих потраживања („пласмана”). Другим речима, у том случају треба да се упише онолико хипотека колико има различитих обезбеђених потраживања („пласмана”), па би због тога требало сачинити онолико засебних заложних изјава колико има засебних обезбеђених потраживања („пласмана”).

14. Када исти власник поседује више непокретности које се налазе у различитим катастарским општинама, а којима се обезбеђује један пласман банке, да ли хипотеку уписивати једном заложном изјавом?

О д г о в о р:

Да, у овом случају хипотеку треба уписивати на основу једне заложне изјаве.

О б р а з л о ж е њ е

Одговор на ово питање је потврдан јер чињеница да се непокретности једног власника које треба оптеретити заједничком хипотеком налазе у различитим катастарским општинама нема за последицу потребу да се за заснивање хипотеке сачињава више заложних изјава.

15. Да ли се уговор о уступању потраживања којим се преноси и хипотека, као споредно потраживање, оверава као и до сада формом



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА
КОМОРА СРБИЈЕ

овера потписа или у форми солемнизоване приватне исправе или у форми јавнобележничког записа? Напомена је да се у овом уговору не ради о заснивању нове хипотеке, већ се ради о промени хипотекарног повериоца код већ засноване хипотеке, где сви остали битни елементи хипотеке остају непромењени.

О д г о в о р:

До измене Закона о хипотеци која је ступила на снагу 16. јула 2015. године довољна је била овера потписа, а од тог датума неопходна је форма солемнизоване приватне исправе или форма јавнобележничког записа.

О б р а з л о ж е њ е:

Ово питање изричито је решено изменама Закона о хипотеци које су ступиле на снагу 16. јула 2015. године, којима је за уговор о уступању потраживања обезбеђеног хипотеком предвиђена иста форма као за уговор о хипотеци (измењени чл. 20 у вези с чл. 10 ст. 1 ЗоХ). До дана ступања на снагу тог закона питање је могло да буде оправдано, мада је прилично јасно да је овера потписа (легализација) била довољна за уговор о уступању потраживања обезбеђеног хипотеком.