

STATUS HIPOTEKARNOG POVERIOCA

PREGLEDNI NAUČNI RAD

UDK 347.283:347.193-055

DOI 10.7251/DEFSR2353085S

COBISS.RS-ID 138679553

Jadranka Savić¹

Zoran Jerotijević²

Aleksandar Matic³

Apstrakt: Kada govorimo o pravnom statusu hipotekarnog poverioca treba posmatrati i razlikovati njegova prava u pogledu nepokretnosti sa dva aspekta. Prvo, njegova prava pre dospelosti potraživanja obezbeđenog hipotekom i drugo, njegova prava posle dospelosti potraživanja obezbeđenog hipotekom. Hipoteka, podstiče dužnika da ispuni svoju obavezu nastalu iz obligacionog odnosa. Raspolaganje predmetom hipoteke je samo “potencionalno”, a tek ukoliko ovaj psihološki pritisak ostane bez efekta na hipotekarnog dužnika, sledi realizacija hipoteke. Hipoteka deluje u sferi odgovornosti i prvobitno postoji na planu mogućnosti, a može se aktivirati tek ako za to budu ispunjeni određeni uslovi. Zbog toga se u pravnoj teoriji ovlašćenja hipotekarnog poverioca razvrstavaju u “statičnu” i “dinamičnu” fazu. Cilj rada je da se kroz analizu statusa hipotekarnog poverioca, posmatrano sa aspekta njegovih prava i obaveza, pokaže da je u Srbiji sa donošenjem Zakona o hipoteci kako u teoriji tako i u praksi njegov status poboljšan. Da hipoteka za hipotekarnog poverioca ipak predstavlja skup prava, a ne i obaveza,.

Ključne reči: prava hipotekarnog poverioca, namirenje, prvenstvo, sledovanje, prenos, obaveze hipotekarnog poverioca

1 Poslovni i pravni fakultet, Univerzitet „MB“, Beograd, Srbija

2 Poslovni i pravni fakultet, Univerzitet „MB“, Beograd, Srbija

3 Poslovni i pravni fakultet, Univerzitet „MB“, Beograd, Srbija

1. UVOD

Hipoteka predstavlja veoma star pravni institut koji je nastao još u starom veku (nalazi se u Hamurabijevom zakoniku, Mojsijevim zakonima, antičkom grčkom pravu kao i u rimskom pravu). To je založno pravo čija je glavna karakteristika da je ono akcesorno pravo (nesamostalno pravo) koje je vezano za pravo potraživanja za čije obezbeđenje služi. Razlikuje se od jemstva po tome što jemstvo predstavlja lično obezbeđenje, a hipoteka stvarno. Hipotekarni poverilac je titular ovog založnog prava i namirenje svog potraživanja može tražiti iz stvari pod hipotekom koja se nalazi u državi dužnika. Kao što je ranije rečeno hipoteka se razvijala tokom antičkog perioda. Posebno je više promena doživela u rimskom pravu, gde je u početku predmet hipoteke bio u poveriočevoj svojini dok dug ne bi bio isplaćen, kada se ponovo vraćao u svojinu nekadašnjeg dužnika. Kasnije se pojam hipoteke odnosio i na pokretne i nepokretne stvari, ali je predmet hipoteke ostajao u državi dužnika. U srednjem veku hipoteka se nije razvijala (izuzimajući tadašnju najrazvijeniju zemlju, Vizantiju i Justinijanov kodeks). Svoju punu ekspanziju hipoteka dobija naglim razvojem privrede i posebno finansija u novom veku. Ona postaje stalni pratilac bankarskih poslova u kojima služi kao obezbeđenje.

2. PRAVA HIPOTEKARNOG POVERIOCA

2.1. Pravo namirenja

Primarno pravo hipotekarnog poverioca je pravo namirenja potraživanja koje je obezbeđeno hipotekom iz vrednosti predmeta hipoteke. Dakle, reč je o ovlašćenju hipotekarnog poverioca da naplati svoje potraživanje koje je osigurano, prodajom predmeta hipoteke, koje služi kao osiguranje istog.

Samim zasnivanjem hipoteke, hipoteka proizvodi određena dejstva i opterećuje svojinu na predmetu hipoteke. U zavisnosti od dejstva prava namirenja u različitim momentima postojanja hipoteke, pravna nauka zalogu posmatra kroz dve faze, statičnu i dinamičnu. Statična faza zaloge ima funkciju da "konzervira" vrednost založenih stvari i zaštititi je od eventualnih opasnosti koje mogu ugroziti buduće namirenje poverioca. U ovoj fazi aktuelno je ovlašćenje hipotekarnog poverioca u slučaju smanjenja

vrednosti predmeta hipoteke, a još uvek nije nastalo afirmativno pravo namirenja(Vicković, 2009, str.151).

Pravo namirenja predstavlja “kinetičku” snagu čija mogućnost aktiviranja zavisi od ispunjenja predviđenih uslova. U statičnoj fazi pravo namirenja vrši psihološki pritisak na hipotekarnog dužnika da dobrovoljno namiri potraživanje(Lazić, 1994, str.47). U dinamičnoj fazi zaloge pravo namirenja se može sprovesti prinudnim putem u izvršnom postupku i vansudskim putem pod određenim uslovima.

Navedene faze bi se mogle označavati nazivima “prethodna” i “konačna” faza. Konačna faza bi nastupila momentom ispunjenja uslova za realizaciju prava namirenja, a realizacija bi vodila i prestanku hipoteke. Pri tome, treba imati u vidu da je navedena podela samo uslovna i da se njome ne remeti jedinstvenost sadržine hipoteke. Podela na prethodnu i konačnu fazu hipoteke korisna je za označavanje različitog dejstva prava namirenja hipotekarnog poverioca u pojedinim fazama od nastanka, pa do realizacije hipoteke, ili njenog prestanka na drugi način(Lazić, 1994, str.47). Pravo namirenja iz vrednosti hipotekovane stvari hipotekarni poverilac ne stiče odmah.

Svrha hipoteke je da služi za sadašnje pokriće i buduće zadovoljenje potraživanja založnog poverioca(Stojadinović, 1980, str.292). Dakle, svrha hipoteke je obezbeđenje potraživanja. U tom svetlu je i sam Zakon o hipoteci u članu 1. propisao da se njime uređuje hipoteka, “radi obezbeđenja i naplate potraživanja”. Takođe, ako se vratimo na pojam hipoteke koja je prema članu 2. ovog zakona definisana kao založno pravo na nepokretnosti, koje ovlašćuje poverioca, da ako dužnik ne isplati dug o dospelosti zahteva naplatu potraživanja obezbeđenog hipotekom iz vrednosti nepokretnosti...

U Zakonu o hipoteci, u opštim pravilima, član 24. stav 1. je propisao, da “hipotekarni poverilac može, ako dužnik ne isplati dug o dospelosti, namiri svoje potraživanje iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti, bez obzira u čijoj svojini ili državini se ona nalazi u tom trenutku”.

Da bi hipotekarni poverilac mogao da aktivira svoje pravo preko namirenja, nužno je da se ispune tri uslova: da je potraživanje dospelo, docnja dužnika i izbor namirenja potraživanja putem realizacije hipoteke.

Potraživanje je dospelo u momentu kada je hipotekarni poverilac ovlašćen da traži namirenje svog potraživanja. Iz toga sledi da je za nastupanje kašnjenja dužnika nužna pretpostavka dospelosti potraživanja

hipotekarnog poverioca. U tom slučaju razlikujemo dve situacije: kada je rok ispunjenja obaveze određen ugovorom i kada vreme ispunjenja obaveze nije odrađeno. Prvi slučaj je jasan i pravo namirenje nastupa kada dužnik ne ispoštuje rok ispunjenja obaveze. U drugom slučaju, kada rok nije određen, dužnik dolazi u kašnjenje kada ga poverilac pozove da ispunji obavezu. Član 324. Zakona o obligacionim odnosima u pogledu kašnjenja dužnika propisuje: “Dužnik dolazi u docnju kad ne ispunji obavezu u roku određenom za ispunjenje”.

Treći uslov je izbor načina namirenja dospelog potraživanja.

Zakon o hipoteci je u članu 25. u pogledu izbora namirenja predvideo da:

“Hipotekarni poverilac može da zahteva da svoje dospelopotraživanje 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”.

Tek u momentu izbora hipotekarnog poverioca da svoje potražnje namiri iz hipotekovane nepokretnosti dolazi do realizacije njegovog prava namirenja.

Namirenje će se sprovoditi u skladu sa pravilima Zakona o hipoteci, zakona kojim se utvrđuje prinudna naplata poreskih potraživanja na nepokretnosti (Zakon o poreskom postupku i poreskoj administraciji), kao i vanskudskim postupkom prodaje ukoliko je ugovor o hipoteci sačinjen u obliku verodostojne isprave ili izvršne isprave u skladu sa članom 15. stav 1. Zakona o hipoteci (“Službeni glasnik RS” br. 115/2005, 60/2015, 63/2015-odluka US i 83/2015).

Zakon o hipoteci je predvideo da se hipotekarni poverilac može namiriti iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti i posle zastarelosti obezbeđenog potraživanja (Zakon o hipoteci). Ovo pod uslovom da je njegovo pravo upisano u javnoj knjizi.

Takođe, stavom 2. člana 26. istog zakona predviđeno je da se u slučajevima zastarelosti potraživanja, kamata i druga povremena davanja ne mogu namiriti iz predmeta hipoteke.

Pravila iz člana 26. Zakona o hipoteci u skladu su sa članom 368. stav 1. i 2. Zakona o obligacionim odnosima, koji propisuje da kad protekne vreme zastarelosti, poverilac čije je potraživanje obezbeđeno zalogom ili hipotekom može se namiriti samo iz opterećene stvari ako je drži u rukama ili ako je njegovo pravo upisano u javnoj knjizi. Međutim, zastarela potraživanja kamata i drugih povremenih davanja ne mogu se namiriti iz opterećene stvari. Dakle, hipoteka i zaloga uopšte je stvarno pravo koje ne zastareva. Založnim pravom se vrši apsolutizovanje dejstva potraživanja, tako da ovo obligaciono pravo u delu kojim je obezbeđeno zalogom, poprima obeležja stvarnog prava i može se realizovati putem zaloge bez obzira na zastarelost (Lazić, 1994, str.90).

“U bankarskom sektoru nenaplativa potraživanja predstavljaju ozbiljnu pretnju po stabilnost celokupnog finansijskog sistema, te zahtevaju urgentno rešavanje na što efikasniji način. Za razliku od razvijenih zemalja koje imaju više iskustva u tretmanu nenaplativih potraživalja, zemlje u razvoju su u situaciji da koriste iskustva drugih zemalja, uz dodatnu specifičnost oličenu u tome da ove zemlje treba da apsorbuju znatno viši iznos rizika u odsustvu efikasnog tržišta.” (Mirković, 2015, str.402) To drugim rečima znači da naše banke moraju imati adekvatan kapital da bi preuzele rizik nevraćanja kredita.

2.2. Prava u slučaju smanjenja vrednosti predmeta hipoteke

U prethodnom delu izlaganja ukazali smo na pravo namirenja kao primarno pravo hipotekarnog poverioca. Pored tog primarnog prava, hipotekarni poverilac ima i sekundarna prava (ovlašćenja) koja imaju pomoćni karakter i predstavljaju “modalitete prava namirenja koji služe njegovom sigurnijem i uspešnijem realizovanju” (Marković, 1911, str.172).

U sekundarna prava između ostalih spadaju i prava hipotekarnih poverioca u slučaju smanjenja vrednosti predmeta hipoteke. Tu spadaju i pravo prvenstva, pravo sledovanja, pravo prenosa i dr.

Pravo hipotekarnog poverioca u slučaju smanjenja vrednosti predmeta hipoteke pre svega služi obezbeđenju i zaštiti interesa hipotekarnog poverioca, od trenutka konstituisanja hipoteke, pa do trenutka realizacije hipoteke.

Od trenutka konstituisanja hipoteke do njene realizacije postoji takozvana statična faza hipoteke, gde pravo namirenja miruje i ne aktivira se. To je period iščekivanja da li će hipotekarni dužnik ispuniti dobrovoljno svoju obavezu ili ne. Hipotekarni dužnik, odnosno, vlasnik hipotekovane nepokretnosti, u skladu sa članom 16. Zakona o hipoteci, ima pravo da predmet hipoteke drži, upotrebljava ga prema uobičajenoj nameni, pribira prirodne ili građanske plodove koje predmet hipoteke daje, kao i da otuđi predmet hipoteke i prenese pravo na pribavioca, u kom slučaju se ništa ne menja u dužnikovoj obavezi i u obezbeđenom potraživanju.

Dešava se da se hipotekarni dužnik ne ponaša kao dobar domaćin prema predmetu hipoteke, tako da njegovo ponašanje dovede do smanjenja njene vrednosti.

Zaštita interesa hipotekarnog poverioca je bila različito regulisana u pojedinim pravnim sistemima. Ovde ćemo se osvrnuti na neke interesantne slučajeve. Nemačko pravo je u uporednim pravnim sistemima najviše razvilo ideju zaštite interesa hipotekarnog poverioca od radnji vlasnika hipotekovane nepokretnosti i trećih lica.

Hipotekarni poverilac može, ako preti opasnost oštećenja i ugrožavanja sigurnosti hipoteke, zahtevati od suda da naloži vlasniku hipotekovane nepokretnosti ili trećem licu koje nepovoljno utiče na nepokretnost, da prestane sa radnjom ugrožavanja. Kada štetno delovanje potiče od vlasnika stvari, sud će, na predlog poverioca, kaznom prisiliti vlasnika da prestane sa štetnim delovanjem. Ako štetno delovanje potiče od trećeg lica, nalaže se, posredstvom suda, vlasniku stvari da preduzme mere zaštite prema trećem licu (Paragraf 1134. Nemačkog građanskog zakonika 1900).

Takođe, prema paragrafu 1133 NGZ-a, hipotekarni poverilac može, u slučaju kada je usled štetne radnje vlasnika ili trećeg lica već nastupilo pogoršanje nepokretnosti u meri da je ugrožena sigurnost hipoteke, odrediti pre svega primeren rok za uklanjanje posledica ugrožavanja. Ako taj rok bezuspešno protekne, hipotekarni poverilac može tražiti ispunjenje potraživanja iz vrednosti hipoteke, bez obzira što potraživanje nije dospelo.

Za zaštitu interesa hipotekarnog poverioca može se koristiti i mogućnost tražnje od suda da se založena stvar uskladišti na trošak poverioca ili da bude data u sekvistar, tako da se o njoj stara upravnik – sekvestator (Paragraf 1217. Nemačkog građanskog zakonika).

Ranije važeći Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, propisano je da “ako hipotekarni dužnik smanjuje vrednost nepokretnosti opterećene hipotekom ili na drugi način pogoršava njeno stanje, hipotekarni poverilac može tražiti da sud naloži hipotekarnom dužniku da se uzdrži od takvih radnji, a ako on to ne učini, može zahtevati prinudnu naplatu potraživanja obezbeđenog hipotekom pre njegove dospelosti”.

Zakon o hipoteci je takođe u članu 17. stav 1. propisao da “vlasnik hipotekovane nepokretnosti ne sme fizički menjati predmet hipoteke (pregrađivanje, dograđivanje, rušenje, spajanje, deoba i dr.) bez pismene saglasnosti poverioca, koju poverilac neće odbiti da izda bez opravdanog razloga”. Stavom 2. istog člana je propisano: “Vlasnik je dužan da čuva i održava predmet hipoteke kao dobar domaćin, odnosno dobar privrednik, da ne bi svojim postupcima umanjio vrednost nepokretnosti”.

Novina u Zakonu o hipoteci je obaveza vlasnika da osigura predmet hipoteke od svih uobičajenih rizika pre zaključenja ugovora o hipoteci, kao i da pravo pristupa nepokretnosti ne može biti korišćeno u periodu od 22:00 do 07:00, kao ni u vreme obeležavanja praznika (Član 17. stav 3. i 4. Zakona o hipoteci).

Članom 18. Zakona o hipoteci je regulisano da hipotekarni poverilac, ukoliko je zbog ponašanja vlasnika nepokretnosti došlo do smanjenja vrednosti nepokretnosti ili preti opasnost od smanjenja, traži dodatno obezbeđenje. Ukoliko dužnik ne pruži dodatno obezbeđenje, hipotekarni poverilac može tražiti naplatu celog potraživanja iz vrednosti nepokretnosti bez odlaganja.

Smanjenje vrednosti predmeta hipoteke utvrđuje sudski veštak na zahtev poverioca. Za razliku od ovog zakonskog rešenja, po članu 982. ZOO-a, prodaja pre dospelosti potraživanja služi samoobezbeđenju, a ne prevremenoj naplati jer se dobijeni novčani iznos deponuje kod suda do dospelosti potraživanja.

Takođe, Zakon o hipoteci je u članu 19. stav 1. predvideo sudsku zabranu oštećenja predmeta nepokretnosti.

Hipotekarni poverilac može tražiti od suda, odnosno ima pravo da zahteva da naloži vlasniku, odnosno neposrednom držaocu da prestane sa ponašanjem koja su izazvala smanjenje vrednosti predmeta hipoteke, odnosno da prestanu sa ponašanjem koje nameravaju da preduzmu, a koje bi direktno dovelo do smanjenja vrednosti hipotekovane nepokretnosti.

Tada sud može da dozvoli hipotekarnom poveriocu da preduzme potrebne mere da se izbegne smanjenje vrednosti hipotekovane nepokretnosti. Ukoliko okolnosti ne trpe odlaganje, hipotekarni poverilac može da preduzme potrebne mere i pre nego što dobije dozvolu suda, ukoliko je hipoteka zasnovana u skladu sa članom 15. Zakona o hipoteci (izvršna isprava) ili ako je to izričito predviđeno ugovorom o hipoteci, odnosno založnoj izjavi. Vlasnik je dužan da plati naknadu za učinjene sudske troškove. Oni se obezbeđuju bez upisa i uživaju prvenstveno u naplati u odnosu na sve upisane terete(Član 19. Zakona o hipoteci).

3. PRVENSTVO HIPOTEKARNOG POVERIOCA

Pod pravom prvenstva hipotekarnog poverioca (*ius prioritatis*) u naplati potraživanja, podrazumeva se ovlašćenje koje je dato hipotekarnom poveriocu da traži namirenje potraživanja iz vrednosti predmeta hipoteke pre poverilaca koji na hipotekovanoj stvari nemaju hipoteku (običnih, hirografenih poverilaca), kao i pre drugih hipotekarnih poverilaca koji su hipoteku na istoj stvari stekli ranije.

Pravo prvenstva je posledica okolnosti da je stvarno pravo jače u konkurenciji sa obligacionim pravom i sa istovrsnim stvarnim pravom kasnijeg datuma(Stanković i Orlić, 1980. str. 5).

Dakle, između više založnih prava na istoj nepokretnosti se uspostavlja rang hipoteke, tako da pravo prvenstva hipotekarnog poverioca u naplati potraživanja zovemo rang hipoteke.

Pravo prvenstva može se posmatrati sa dva aspekta: kao pravo prvenstva naplate i kao pravo prvenstva reda(Krkljuš, 1980, str.4).

Pravom prvenstva naplate reguliše se odnos hipotekarnog poverioca i običnih (hirografenih) poverilaca. Potraživanje običnih poverilaca nije obezbeđeno hipotekom i za njih dužnik garantuje celokupnom svojom imovinom. Ovde je hipotekarni poverilac u zaštićenom položaju i ima prvenstvo naplate potraživanja.

Kada na istoj nepokretnosti postoji više hipoteka, redosled namirenja hipotekarnog poverioca se određuje prema momentu nastanka i upisa u javne knjige, po načelu *prior tempore potior jure*(prvi u vremenu, jači u pravu). Ovde se radi o pravu prvenstva reda.

Ovom načelu se priklonio i novi Zakon o hipoteci, koji je redosled namirenja hipotekarnih poverilaca članom 40. regulisao na sličan način: “Kada 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”. I u pojmu hipoteke zakon je propisao da hipotekarni poverilac vrši naplatu potraživanja pre običnih poverilaca i pre docnijih hipotekarnih poverilaca (Član 2. Zakona o hipoteci).

Novina Zakona o hipoteci je mogućnost konstituisanja hipoteke na objektu u izgradnji. Ovde se može postaviti interesantno pitanje na koji način se vrši pravo prvenstva naplate između hipoteka zasnovanih na celom objektu u izgradnji i na njegovom posebnom delu (stan, poslovni prostor). Prednost ima hipoteka koja je prva upisana. Ukoliko je najpre upisana hipoteka na stanu, pa potom na celom objektu, hipoteka na celom objektu je hipoteka drugog reda u odnosu na hipoteku na stanu i obratno važi isto pravilo.

4. SLEDOVANJA PREDMETA HIPOTEKE

Sledovanja predmeta hipoteke predstavlja mogućnost vlasnika stvarnog prava da može vršiti sadržinu svog prava protiv svakog trećeg lica u čijim se rukama stvar kao objekt tog prava nađe (Stanković i Orlić, 1980. str. 5). Pravo sledovanja je posledica delovanja stvarnih prava *erga omnes* (prema svima). Tako hipoteka deluje prema svima.

Kod hipoteke pravo sledovanja se svodi na mogućnost koja je data hipotekarnom poveriocu da namiri svoje potraživanje bez obzira u čijoj svojini i državini se nalazi hipotekovana nepokretnost. Ona je konstituisana kao vid zaštite i bezbednosti potraživanja hipotekarnog poverioca.

Pravo prvenstva naplate nije u stanju da zaštiti tražbinu hipotekarnih poverilaca, tim pre što nepokretnost ostaje u dužnikovoj državini, pa je kao naknada za to, poveriocu dato pravo da se naplati iz hipotekovanog dobra uvek, bez obzira u čiju svojinu je hipotekovana stvar u međuvremenu prešla (Marković, 1911, str. 521).

Pravo sledovanja hipotekarnog poverioca poznavalo je i ranije srpsko zakonodavstvo. Tako je članom 328. Srpskog građanskog zakonika

bilo propisano: „Ako se takvo, pod baštinskim zalogom nalazeće se dobro na drugog prenese, to ono i dug upisani sa sobom nosi. Ko takvo dobro isplati, a ne motri, da li duga na njemu ubaštinjenoga (intabuliranog) nema, sam sebi neka pripiše, kad isti dug plaćati bude morao“. I Zakon o osnovama svjetskopравnih odnosa je u članu 63. stav 1. propisivao pravo sledovanja „bez obzira na promenu vlasnika opterećene nepokretnosti“.

Pravo sledovanja proizilazi iz stvarnopravnog karaktera i neposredne vezanosti hipoteke za hipotekovanu nepokretnost. Hipoteka deluje prema svagdašnjem vlasniku založene stvari kao hipotekarnom dužniku. Promena vlasnika založene stvari ne menja sadržinu hipoteke (Lazić, 1994, str.91).

Zakon o hipoteci je članom 24. stav 1. regulisao pravo sledovanja na način da je propisao da „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“.

Pravo sledovanja kod hipoteke se razlikuje od prava sledovanja svojine i ručne zaloge. Vlasnik i zalogoprimac imaju pravo na državinu, a pravo sledovanja mu omogućava da zahteva povraćaj stvari od lica koje stvar drži bez pravnog osnova ili po slabijem pravnom osnovu. Hipotekarni poverilac nema pravo na državinu hipotekarne stvari ni u momentu nastanka, ni u momentu realizacije hipoteke (Lazić, 1994, str.91).

Hipotekarni poverilac ima pravo sledovanja ako je upis hipoteke izvršen pre otuđenja hipotekovanog dobra. Realizacija prava sledovanja omogućena je publicitetom hipoteke koji se vrši upisom u registre nepokretnosti (Vicković, 2009, str.159).

Publicitet zaloge koristi hipotekarnom poveriocu jer mu omogućava pravo sledovanja stvari bez ugrožavanja pravne sigurnosti trećih lica, ali koristi i hipotekarnom dužniku jer potencijalne kreditore i kupce oslobađa straha od postojanja skrivenih zaloga i omogućava raspolaganje hipotekovanom stvari bez saglasnosti hipotekarnih poverioca (Kovačević, Kuštrimović i Lazić, 2004, str.320).

5. PRENOS HIPOTEKE

Pravo prenosa hipoteke na treće lice se može vršiti samo sa prenosom i potraživanjem kao glavnog pravnog posla.

Hipoteka je u tom slučaju sporedno pravo koje se prenosi na drugog titulara samo sa prenosom potraživanja kao glavnog prava.

Samostalan prenos hipoteke nije dopušten, iako postoji shvatanje da „nasuprot akcesornosti zaloge stoji njen stvarnopravni karakter i da je moguć poseban prenos založnog prava“ (Gams, 1967, str.145).

Stari Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa je članom 66. stav 1. predvideo pravo prenosa hipoteke tako što je propisao: „Hipoteka se može preneti na drugoga samo zajedno sa prenosom potraživanja koje je tom hipotekom obezbeđeno“.

Zakon o hipoteci je pravo prenosa hipoteke predvideo kroz odredbu o ustupanju potraživanja u članu 20. Tako je istim, u stavu 1. i 2. propisano: „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, odnosno u obliku javnobeležničkog zapisa ili javnobeležničke potvrđene isprave;

2. prenosi hipoteku na lice kome se potraživanje ustupa;

3. proizvodi pravno dejstvo prema trećim licima od dana upisa u registar nepokretnosti“.

Pravila koja su sadržana u ovom članu u celosti predstavljaju načelo akcesornosti hipoteke, po kome hipoteka i potraživanje čine jednu nerazdvojivu celinu. Pravni poslovi kojima bi se hipoteka bez potraživanja i obrnuto ustupali su ništavi. Za prenos potraživanja, kao i za prenos hipoteke, potrebni su ugovori zaključeni u pismenoj formi i upis tog ugovora u registar nepokretnosti.

U pravnoj teoriji ima mišljenja, da je kod hipoteke radi obezbeđenja kredita i kod kaucione hipoteke, bez daljnjeg, moguće razdvajanje, tj. da se hipoteka prenese, iako do prenosa kreditnog potraživanja nije došlo. Naime, ovde se obezbeđeno potraživanje prenosi vanzemljišnim putem. Hipoteka tada opstaje (Selma, 1994, str. 54).

Izmenama i dopunama Zakona o hipoteci iz 2015. godine ubačen je novi član kojim je data mogućnost hipotekarnom poveriocu ili više njih da mogu odrediti treće lice ili nekog od njih da preduzimaju pravne radnje radi zaštite svog potraživanja. U registar nepokretnosti se upisuje ime tog trećeg lica. Razlog za ubacivanje ove odredbe u novi tekst Zakona o hipoteci je potreba da se omogući poveriocima da kod tzv. sindiciranih zajmova (udruženih) odrede jedno lice koje će se starati o njihovim pravima i obavezama.

Prenos potraživanja se najčešće vrši ustupanjem potraživanja, tj. cesijom potraživanja, a što je detaljno regulisano članom 436-446 ZOO-a.

Za punovažno ustupanje potraživanja potrebna je saglasnost cedenta, tj. dosadašnjeg hipotekarnog poverioca koji ustupa potraživanje i cesionara, kao novog hipotekarnog poverioca koji ugovorom preuzima potraživanje i hipoteku.

Pretpostavka da hipoteka prati potraživanje kao njegov akcesorij, je predviđena i čl. 437. stav 1. ZOO-a, tako što "sa potraživanjem prelaze na prijemnika sporedna prava, kao što su prava prvenstva naplate, hipoteka, zaloga, prava iz ugovora sa jemcima, prava na kamatu, ugovornu kaznu i sl."

Za prenos potraživanja potrebna je saglasnost volja ugovornih strana, cesionara i cedenta. Saglasnost dužnika nije potrebna, ali je prema Zakonu o obligacionim odnosima ustupalac dužan obavestiti dužnika o izvršenom ustupanju. Nakon toga, dužnik više ne može punovažno ispuniti obavezu ustupiocu ("Službeni list SFRJ" br. 29/78,39/85,45/89 i 57/89; "Službeni list SRJ", br. 31/93 ; "Službeni list SCG " br. 1/2003-Ustavna povelja).

Ustupalac ne odgovara primaocu potraživanja za naplativost ustupljenog potraživanja, već samo za postojanje potraživanja u času ustupanja i to samo kad je ustupanje izvršeno ugovorom sa naknadom (Član 44 ZOO).

Napred navedeno pravilo bi se moglo analogno primeniti i u pogledu hipoteke.

Od ustupanja potraživanja treba razlikovati ustupanje ugovora. Ustupanjem ugovora se ustupa ugovorni obligacioni odnos, odnosno sva prava i obaveze iz tog odnosa. Za punovažnost ustupanja ugovora

potreban je pristanak druge ugovorne strane. Takođe, ustupanje ugovora ne deluje, za razliku od ustupanja potraživnja, u odnosu na sporedna prava. Jemstvo i zaloga koji su obezbedili potraživanje iz ustupljenog ugovora ne prelaze na primaoca, osim ako jemac i založni dužnik pristanu da odgovaraju za novog poverioca (član 145. st. 4. i 449. st. 1. ZOO-a) (Lazić, 1994, str. 95).

6. PRAVO NA *IUS OFFERENDI*

Pravo hipotekarnog poverioca na *ius offerendi* je ovlašćenje hipotekarnog poverioca da isplati tražbinu drugom hipotekarnom poveriocu zbog čijeg se potraživanja zahteva prinudna prodaja predmeta hipoteke i stupa na njegovo mesto. Hipotekarni poverilac koji koristi *ius offerendi* stupa (subrogira) na mesto poverioca čije je potraživanje isplatio, i to kako u obligacionom odnosu – preuzimajući potraživanje, tako i u hipotekarnom odnosu – preuzimajući hipoteku (Lazić, 1994, str. 95).

Korišćenjem ovog prava preuzimanja potraživanja hipotekarni poverilac stiče još jednu hipoteku, a da pri tom ne gubi dosadašnju (Kovačević, Kuštrimović i Lazić, 2004, str. 322).

Zakonom o hipoteci je usvojen fiksni rang hipoteke. Interes poverioca sa kasnijim rangom hipoteke da isplati poverioca sa ranijim rangom ostaje, budući da će on stupiti na njegovo mesto i imaće obe hipoteke (i u pogledu potraživanja i u pogledu hipoteke). Pretpostavka je da će hipotekarni poverilac kasnijeg ranga ovo svoje pravo iskoristiti u slučaju pada vrednosti hipoteke (Vicković, 2009, str. 162).

U Rimskom pravu je prvobitno samo prvi poverilac imao pravo da založenu stvar proda (*ius distrahendi*), a drugi da isplati prvog i zauzme njegovo mesto (*ius offerendi et succedendi*). Kasnije pravo na *ius offerendi* dobijaju i ostali poverioci.

Pravo na *ius offerendi* pripada i realnom dužniku, koji isplatom hipotekarnom poveriocu potraživanja radi kojeg je tražena prodaja stvari stiče pravo regresa, odnosno potraživanja prema ličnom dužniku.

Pravo na *ius offerendi* može se vršiti od momenta kada je zatražena prodaja, pa do momenta prodaje predmeta hipoteke (Vizner, 1980, str. 356).

Srpski građanski zakonik je samo u paragrafu 833, po uzoru na prvu verziju AGZ-a, predvideo da “ko god za drugoga dug plati, onaj ima prvo naplatu od glavnog dužnika zahtevati, i sva sredstva za to shodno upotrebiti”. Prema njemu, pravo na *ius offerendini* je izričito bilo prihvaćeno. Naše važeće pravo ne predviđa izričito ovlašćenje hipotekarnog poverioca i realnog dužnika na *ius offerendi*. Njihovo pravo na isplatu potraživanja drugih hipotekarnih poverilaca se izvodi iz opštih pravila o pravu poverioca na ispunjenje sa subrogacijom, a što je regulisano odredbama člana 299-311. ZOO-a.

Subrogacija prema članu 299. ZOO-a, može biti voljna i zakonska (čl. 300. ZOO-a).

Zakonska subrogacija postoji kada obavezu prema poveriocu umesto dužnika, ispuni lice koje u tome ima neki pravni interes (Lazić, 1994, str.98).

Kod zakonske subrogacije na ispuniocu prelazi po samom zakonu poveriočevo potraživanje sa svim sporednim pravima. Hipotekarni poverilac i realni dužnik bi se mogli pozvati na zakonsku subrogaciju.

Pravo na *ius offerendi*, u suštini, omogućava hipotekarnom poveriocu da spreči prodaju predmeta hipoteke u vreme koje za njega nije povoljno i da istovremeno svoj pravni položaj poboljša. Ovo pravo takođe potvrđuje da je hipoteka u osnovi imovinsko pravo i da je usko povezana sa potraživanjem, bez koga se ne može prenositi, ni utvrđivati vrednost hipoteke (Lazić, 1994, str. 99).

7. PRAVA U STEČAJNOM POSTUPKU

Ukoliko se nad dužnikom otvori stečajni postupak, hipotekarni poverilac u stečajnom postupku ima status razlučnog poverioca. Naime, Zakon o hipoteci je u članu 42. regulisao prava hipotekarnog poverioca u stečajnom postupku. Isti je navedenim članom hipotekarnom poveriocu dao status razlučnog poverioca odnosno “razlučno pravo zasebnog namirenja iz vrednosti nepokretnosti”. Stečajnim zakonom data je dozvola razlučnim poveriocima da mogu svoja potraživanja namiriti zasebno u izvršnom postupku, tj. izvan stečajnog postupka. U praksi se pokazalo da se jedino osigurani poverilac namiruje u celosti i to sa obračunatim kamatama i svim troškovima, dok ostalim poveriocima ostaje, ako išta

ostane, vrlo malo za namirenje. Ovakvim zakonskim mogućnostima razlučni poverioci dovode u pitanje mogućnost reorganizacije jer najčešće stečajni dužnik nije u stanju nastaviti poslovanje bez upotrebe založne imovine (Dukić i Mijatović, 2010, str. 199-200).

To znači da hipotekarni poverilac ima pravo na namirenje iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti dužnika nezavisno od ostalih stečajnih poverilaca.

Zakon o stečaju je u članu 49. regulisao detaljan položaj razlučnih i založnih poverioca.

Založno pravo kroz primenu instituta stečajnog prava, tj. prava hipotekarnih poverilaca u stečajnom postupku, dolazi do punog značaja, jer razlučni poverilac u odnosu na druge poverioce ima izrazito privilegovan položaj.

Zakon o stečaju je ostavio mogućnost razlučnim poveriocima da imaju pravo na srazmerno namirenje iz stečajne mase, kao stečajni poverioci, ako se odreknu svog statusa razlučnog poverioca ili ako bez svoje krivice ne mogu namiriti svoje razlučno potraživanje. Tada oni srazmerno namiruju svoja potraživanja prema dužniku u odnosu na visinu tih potraživanja. Razlučni poverioci se namiruju iz imovine koja je bila predmet odvojenog namirenja – razlučnog prava na kome je zasnovano pravo odvojenog namirenja. Da bi razlučni poverioci mogli da se namire kao stečajni poverioci, potrebno je da im je stečajni dužnik i lično odgovoran (Dukić i Mijatović, 2010, str. 213).

8. ZASNIVANJE NADHIPOTEKE

Zasnivanje nadhipoteke, kao prava hipotekarnog poverioca, je prema novom Zakonu o hipoteci, postavljeno kao zalaganje potraživanja obezbeđenog hipotekom (a ne kao “hipotekovanje hipoteke”).

Zasnivanje nadhipoteke se vrši ugovorom, koji se zaključuje između hipotekarnog poverioca sa jedne strane i nadhipotekarnog poverioca, sa druge strane i isti je formalan, odnosno potrebno je da bude u istoj formi u kojoj je zaključen i ugovor o hipoteci, tj. u skladu sa čl. 10. st. 1. i čl. 15. st. 1. Zakona o hipoteci (Član 21 Zakona o hipoteci). Nije potrebna saglasnost hipotekarnog dužnika.

Ovaj ugovor takođe mora sadržati *clausulu intabulandi* tj. izričitu i безусловnu izjavu hipotekarnog poverioca da nadhipotekarni poverilac može da se u tom svojstvu upiše u javni registar nepokretnosti. Nadhipoteka deluje prema dužniku od dana kada mu stigne pismeno obaveštenje o zalaganju i od tog momenta dužnik svoju obavezu može izvršiti samo prema nadhipotekarnom poveriocu. Prema trećim licima nadhipoteka proizvodi pravno dejstvo od dana upisa nadhipoteke u registar nepokretnosti.

Dakle, na osnovu ugovora o zalaganju potraživanja obezbeđenog hipotekom, nadhipotekarni poverilac dobija obezbeđenje koje se u prvom redu sastoji u potraživanju hipotekarnog poverioca prema hipotekarnom dužniku, a tek u drugom redu uz to potraživanje ide i hipoteka kao akcesorno pravo.

I raniji Zakon o osnovama svojinsko pravnih odnosa je poznavao instituciju nadhipoteke. Članom 66. stav 2. bilo je propisano da “hipotekarni poverilac može zasnovati hipoteku na postojećoj hipoteci u korist trećeg lica, bez pristanka hipotekarnog dužnika (nadhipoteka)”. Ono što je važno za nadhipoteku je činjenica da ona ne može trajati duže od hipoteke, a nadhipotekarni poverilac ne može imati više prava od hipotekarnog poverioca.

9. OBAVEZE HIPOTEKARNOG POVERIOCA

Svrha hipoteke je da služi hipotekarnom poveriocu kao osiguranje izvršenja obaveze od strane dužnika, po osnovu povraćaja zajma, odnosno isplate duga. Činidba poverioca prema dužniku je izvršena još prilikom konstituisanja hipoteke. Funkcija hipoteke je da obezbedi izvršenje protiv činidbe od strane dužnika. Hipoteka zato predstavlja za hipotekarnog poverioca pretežno skup prava odnosno ovlašćenja, a ne i obaveza (Lazić, 1994, str.100).

Za razliku od zalogoprimca, hipotekarni poverilac nema pravo da uspostavi državinu nad predmetom zaloge, pa samim tim ni obavezu čuvanja založene stvari i obavezu uzdržavanja od korišćenja (član 975. i član 976. ZOO-a).

Ipak i hipotekarni poverilac kao titular imovinskog prava izvedenog iz svojine hipotekarnog dužnika ima i određenu obavezu.

To je obaveza davanja saglasnosti hipotekarnom dužniku za brisanje hipoteke iz registra nepokretnosti u koji je upisana.

Reč je o takozvanoj brisavnoj izjavi hipotekarnog poverioca da je saglasan da se izvrši brisanje hipoteke iz registra nepokretnosti. Ovde se radi o njegovom formalno pravnom postupku.

Zakon o hipoteci je ovu obavezu regulisao kroz odredbe ispisa hipoteke na zahtev vlasnika nepokretnosti uz uslov da je dug hipotekarnom poveriocu isplaćen u celosti.

Sa jedne strane, reč je o obavezi hipotekarnog poverioca, a sa druge strane i o pravu vlasnika nepokretnosti na brisanje hipoteke.

Ono što je ovde bitno istaći kada je reč o obavezi hipotekarnog poverioca, je da je reč o izjavi koja se daje u pismenoj formi da je saglasan i pristaje na ispis hipoteke (član 44 Zakona o Hipoteci).

Prema članu 44. stav 4. Zakona o hipoteci, "poverilac je dužan da izda dužniku i vlasniku nepokretnosti potvrdu o izmirenom dugu, bez odlaganja, nakon izmirenja duga, i da mu da saglasnost za brisanje hipoteke". Formalno-pravni prestanak hipoteke brisanjem uknjižbe je neophodan, jer hipoteka "iako ekonomski i pravno zavisna od potraživanja za čije je obezbeđenje ustanovljena i postoji, egzistira *ipso iure* i bez potraživanja, samo se, po pravilu, ne može punovažno vršiti" (Stojanović i Pop Georgijev, 1980, str.224).

Izmenama i dopunama Zakona o hipoteci ubačen je novi stav 5. člana 44. Zakona o hipoteci koji je propisao da ukoliko postoji više hipotekarnih poverilaca i ako se samo neki od njih namire iz vrednosti nepokretnosti, ostvarene vanskudskom prodajom, onda je obaveza Katastra nepokretnosti da briše sve upisane hipoteke predmetne nepokretnosti.

Kada se izvrši brisanje hipoteke, pravo svojine hipotekarnog dužnika na predmetu hipoteke se oslobađa tereta i ponovo se uspostavlja pravo svojine u punom obimu, takozvana rekadentnost svojine.

Hipotekarni poverilac takođe ima i obavezu da ne zloupotrebi svoje pravo. Reč je o opštoj zabrani koju imaju svi titulari subjektivnih prava, a koja je propisana i Zakonom o obligacionim odnosima.

Zabrana zloupotrebe hipoteke putem prava raspolaganja se posebno odnosi na zasnivanje nadhipoteke, za koje hipotekarnom poveriocu nije potrebna saglasnost hipotekarnog dužnika. Hipotekarni poverilac bi

ovo pravo zloupotrebio, ako bi nakon materijalnog prestanka hipoteke, a pre njenog brisanja, odnosno formalnog prestanka, zasnovao nadhipoteku. U suštini se ovde pre radi o prekoračenju, nego o zloupotrebi prava (Lazić, 1994, str.101).

10. ZAKLJUČAK

Donošenjem Zakona o hipoteci iz 2005.godine, sa izmenama i dopunama iz 2015.godine ("Službeni glasnik RS" br. 115/2005, 60/2015, 63/2015-odluka US i 83/2015), a kome je prethodilo ponovno uspostavljanje instituta privatne svojine u Srbiji i suštinski je došlo do promene svojinskih odnosa. Privatna svojina je postala dominantan oblik, a sa njom je i hipotekarno pravo dobilo na značaju.

Hipoteka postaje najsigurnije sredstvo obezbeđenja potraživanja, a status hipotekarnog poverioca je značajno obezbeđen i osiguran.

U ovom radu smo videli da pravo namirenja hipotekarnog poverioca predstavlja "kinetičku" snagu. U statičnoj fazi ono vrši svojevrstan psihološki pritisak na hipotekarnog dužnika da dobrovoljno izvrši svoju obavezu, dok u dinamičkoj fazi se izvršava prinudnim putem u izvršnom postupku i vansudskim putem.

Ono što je Zakon o hipoteci uveo kao novinu u korist hipotekarnih poverilaca je da vlasnik hipotekovane nepokretnosti ne sme fizički da menja predmet hipoteke bez pismene saglasnosti poverioca, kao i da ga čuva kao dobar domaćin, da nebi umanjio vrednost predmeta hipoteke.

Takođe, videli smo da je značajna novina obaveza vlasnika da osigura predmet hipoteke, kao i da pravo pristupa nepokretnosti ne može biti korišćeno u periodu od 22:00 do 07:00, kao ni u vreme državnih praznika. Svim ovim novinama znatno je poboljšán položaj hipotekarnog poverioca u Srbiji.

Kada je reč o pravu prvenstva hipotekarnog poverioca, a imajući u vidu da je novi Zakon o hipoteci omogućio konstituisanje hipoteke na objektu u izgradnji, postavilo se pitanje na koji način se vrši pravo prvenstva naplate između hipoteka zasnovanih na celom objektu u izgradnji i na njegovom posebnom delu (stan, poslovni prostor). Odgovor je da prednost ima hipoteka koja je prva upisana u Katastar nepokretnosti. Ako je prva upisana hipoteka na stanu, pa potom na celom objektu, hipoteka

na celom objektu je hipoteka drugog reda u odnosu na hipoteku na stanu i obratno važi isto pravilo.

Izmenama i dopunama Zakona o hipoteci iz 2015. godine, ubačen je novi član kojim je data mogućnost hipotekarnom poveriocu ili više njih da mogu odrediti treće lice ili nekog od njih da preduzimaju pravne radnje radi zaštite svog potraživanja. U Katastar nepokretnosti se upisuje ime tog trećeg lica. Razlog za ubacivanje ove odredbe je potreba da se omogući poveriocima da kod tzv. sindiciranih zajmova (udruženih) odrede jedno lice koje će se starati o njihovim pravima i obavezama.

Hipotekarni poverioci u stečajnom postupku imaju poseban položaj. Oni imaju status razlučnih poverioca, odnosno "razlučno pravo zasebnog namirenja iz vrednosti nepokretnosti". Stečajnim zakonom data je dozvola razlučnim poveriocima da mogu svoja potraživanja namiriti zasebno u izvršnom postupku, tj. izvan stečajnog postupka.

Takođe, ono što izaziva posebnu pažnju je zasnivanje nadhipoteke, kao prava hipotekarnog poverioca. Ono je prema novom Zakonu o hipoteci, postavljeno kao zalaganje potraživanja obezbeđenog hipotekom (a ne kao "hipotekovanje hipoteke"). I što je vrlo bitno da za isto nije potrebna saglasnost hipotekarnog dužnika.

Na osnovu iznetih prava hipotekarnog poverioca, jasno je da se normama novog Zakona o hipoteci postigla svrha instituta hipoteke u našem zakonodavstvu i praksi. Hipoteka je u službi hipotekarnog poverioca kao osiguranje izvršenja obaveze od strane hipotekarnog dužnika i status hipotekarnih poverilaca u Srbiji je znatno poboljšan. Naravno, vreme koje je pred nama otvoriće nove potrebe i rad na usavršavanju instituta hipoteke. Stoga se sa pravom može reći da hipoteka za hipotekarnog poverioca predstavlja skup prava, a ne i obaveza.

11. LITERATURA

1. Vizner, B. (1980). Komentar Zakona o osnovnim vlasničko pravnim odnosima. Zagreb.
2. Vizner, B.(1969). Građansko pravo- knjiga treća. Drugo prerađeno i dopunjeno izdanje. Riječka tiskara. Rijeka.
3. Vicković, T. (2009). Hipoteka kao vrsta založnog prava, (magistarska teza). NoviSad.
4. Gams, A. (1955). Osnovi stvarnog prava. Beograd.
5. Dukić Mijatović, M. (2010). Vodič kroz stečajni postupak. Novi Sad.
6. Zakon o obligacionim odnosima (Službeni list SFRJ br. 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89 i Službeni list SRJ br. 31/93; Službeni list SCG br. 1/2003- Ustavna povelja).
7. Zakon o osnovama svojinsko pravnih odnosa (Službeni list SFRJ br. 6/80 i 36/90 i Službeni list SRJ br. 29/96). (eng.)
8. Zakon o hipoteci (Službeni glasnik RS br. 115/2005, 60/2015, 63/2015 – odluka Ustavnog suda 83/2015).
9. Klepić, D. (2004). Hipoteka kao realno sredstvo obezbeđenja tražbine prema dužniku. Beograd.
10. Kovačević Kuštrimović, R.iLazić, M. (2004).Stvarnopravo.Niš.
11. Krkljuš,I. (1980). Pravo zaloge prema ZOSO. br. 6/1980. Glasnik AKV. NoviSad.
12. Lazić, M. (1994). Sadržina hipoteke, (magistarska teza). Niš.
13. Marković, L. (1911). Hipotekarno pravo. Beograd.
14. Mirković,V.(2015). Formiranje banaka za preuzimanje nenaplativih potraživanja: iskustva drugih zemalja i pouke za Srbiju, Anali Ekonomskog fakulteta u Subotici br.34/2015, str.402).
15. Milić, D.(1996). Obligaciono pravo sa sudskom praksom. Nidža, Beograd.
16. Nemački građanski zakonik iz 1900. godine.
17. Selma,J. (1994).Hipoteka kao sredstvo obezbeđenja potraživanja, časopis: Pravo, teorija i praksa. br. 3-4/1994. Beograd.
18. Stanković, O.i Orlić, M. (1989). Stvarno pravo. Beograd.
19. Stojanović, D. (1980). Stvarno pravo. Beograd.
20. Stojanović, D.D. (1998). Stvarno pravo. Kragujevac.
21. Stojanović, D. D. i Pop Georgijev, (1980). Komentar Zakona o osnovnim svojinskopravnim odnosima.Beograd.