

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 Радкић 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 усаглашавње 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)