

**НАСТАВНО-НАУЧНОМ ВЕЋУ**  
**ПРАВНОГ ФАКУЛТЕТА УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ**

Одлуком Наставно-научног већа Правног факултета Универзитета у Београду која је донета на седници одржаној 25. октобра 2021. године одређени смо за чланове Комисије за преглед и оцену докторске дисертације кандидата Владана С. Бојића, под насловом: „Вансудска реализација хипотеке“ у саставу: др Милош Живковић, редовни професор Правног факултета Универзитета у Београду, др Раденка Цветић, редовни професор Правног факултета Универзитета у Новом Саду и др Снежана Дабић Никићевић, доцент Правног факултета Универзитета у Београду.

Након што смо прегледали достављени рукопис докторске дисертације и извршили оцену исте, част нам је и задовољство да доставимо Наставно-научном већу следећи

**ИЗВЕШТАЈ**

**о завршеној докторској дисертацији**

**I Основни подаци о кандидату и дисертацији**

*а) Основни подаци о кандидату*

Владан Бојић је рођен 27. априла 1962. године у Пећи, АП Косово и Метохија РС, где је завршио основну школу и класичну гимназију. По служењу редовног војног рока уписао је Правни факултет Универзитета у Београду, где је и дипломирао 1987. године. После обављеног приправничког стажа у адвокатској канцеларији Р. Круља у Београду, положио је правосудни испит 1990. године, такође у Београду. Магистарске студије, грађанскоправни смер, је уписао школске 1991/1992. године.

По завршеној првој години магистарских студија, исте је напустио и почео да ради у ИРО Просвета Београд. Био је дугогодишњи судија Општинског и Округног суда. По подацима тзв. *Плаве књиге* Министарства правде Републике Србије за 1996. годину

остварио је најбољи квантитативно/квалитативни учинак, кроз шестероструку судијску норму, а без иједне укинуте пресуде у јавној конкуренцији ондашњих апрокс. 2.650 судија у Србији. Учествовао је као судија Општинског и Округног суда у бројним семинарима/саветовањима правника: Врњачка Бања, Палић, Копаоник, Брезовица итд. Успешно је обављао функцију истражног округног судије за целокупно подручје Метохије са седиштем Округног суда у Пећи у периоду од новембра 1998. године до краја јуна, самим тим и рата 1999. године. На лични захтев, тј. неопозивом оставком из искључиво моралних разлога, разрешен је судијске дужности судије Округног/Вишег суда у Пећи у октобру 1999. године. У именик адвоката Адвокатске коморе Црне Горе са седиштем у Подгорици уписан је 5. октобра 1999. године. Већ 2000. године је основао прво адвокатско ортачко друштво *Јустисија* у бившој СРЈ чији је власник и директор, с референтном листом клијената и 20 запослених - адвоката, адвокатских приправника и других сарадника. У својству адвоката је успешно водио двогодишњи спор пред *Париском арбитражом* одељење Франкфурт, 2019/2021. године, у вези са наплатом неакцесорне државне/општинске гаранције за обезбеђење потраживања од 90 милиона евра по немачком, као уговореном меродавном праву.

Мастер академске студије, имовинско-правни смер - подмодул 2, уписао је крајем 2010. године на Универзитету у Београду - Правном факултету, а завршио 2013. године, одбранивши том приликом рад под називом: "*Судска реализација хипотеке*". На истом факултету уписао је докторске академске студије, Грађанскоправна ужа научна област I, у школској 2014/2015. години, током којих је положио испит из предмета Методи научноистраживачког рада и вештине (оцена 10) и одбранио приступни рад; положио први докторски испит из предметâ: Општи део грађанског права (оцена 10), Стварно право (оцена 9) и Облигационо право (оцена 8) и други докторски испит из предметâ: Право обезбеђења потраживања (оцена 10) и Уговорна одговорност (оцена 10); одбранио семинарски рад под насловом: "Хипотека на брачној тековини и проблеми хипотекарних поверилаца"; објавио научни чланак и одбранио пројекат докторске дисертације, остваривши просечну оцену 9,50.

Говори енглески и руски језик.

## 1. Научно-истраживачки рад

Кандидат Владан Бојић је објавио следеће радове:

1. „Одговорност државе за штету због незаконитог или неправилног рада њених органа“, *Адвокат*, часопис за правну праксу и теорију, бр. 20/2017, Подгорица, 41-58.
2. „Хипотека и заједничка тековина“, *Адвокат*, часопис за правну праксу и теорију, бр. 20/2017, Подгорица, 73-115.
3. „Вансудска реализација хипотеке као неправи правни трансплант“, *Адвокат*, часопис за правну праксу и теорију, Подгорица, бр. 16/2014, 21-32.

Објављени радови настали су као резултат тридесетогодишњег искуства које је кандидат стекао радећи као судија и адвокат. Из радова кандидата Бојића је очигледно да је реч о изузетном правнику практичару који, међутим, успева да горуће проблеме из праксе преточи у квалитетне научне радове. Комисија констатује да објављени радови уз остале значајне референце показују да кандидат Бојић влада вишеслојним ванредним искуством и да је овладао научном методологијом као и самом вештином саопштавања резултата научних истраживања, те да је стога и оправдао очекивања у погледу савладавања високих изазова и препрека које доноси рад на докторској дисертацији.

### б) Основни подаци о дисертацији

Докторска дисертација Владана Бојића „Вансудска реализација хипотеке“ садржи преко 340 страна основног текста (формат А4, маргине 20 mm, фонт *Times New Roman*, ћирилица, 12 типографских тачака, проред 1). Докторска дисертација кандидата Бојића је написана потпуно у складу са важећим Упутством о облику и садржају докторске

дисертације која се брани на Универзитету у Београду. Дисертација садржи насловну страну на српском и енглеском језику, страницу са подацима о ментору и члановима комисије, странице са подацима о докторској дисертацији на српском и енглеском језику, укључујући сажетак и кључне речи на српском и енглеском језику, 6 страница садржаја, 20 страница на којима се налази списак коришћене литературе и извора као и биографију аутора. Истраживачку грађу за докторску дисертацију чине монографије, уџбеници, енциклопедије, зборници научних радова, научни чланци и студије, прописи, коментари закона, судска пракса, статистички прикази и табеле, литература са интернета и други извори са изразито илустративним и опсежним квантумом прилога из судске и пословне праксе и статистиком на 78 страна.

Докторска дисертација обухвата: Увод; Први део: *Историски развој, зачеци материјално-правних средстава обезбеђења и њихових процесних механизма реализације*; Други део: *Компаративна анализа сукоба два велика правна система у светлу реализације хипотеке и седам главних разлика common law-а и civil law-а*; Трећи део: *Најчешћа стварноправна средства обезбеђења, (нетематска), уз укрићање хипотеке и моргица*; Четврти део: *Вансудска реализација хипотеке у ширем смислу (јавни бележници, извршитељи, агенти), судски супститути, уговор са самим собом, злоупотреба права и вансудска реализација хипотеке у ужем смислу, тј. приватно хипотекарево извршење*. Пети део: *Стање данас у области вансудске реализације хипотеке у Србији и Црној Гори*; Закључак и Литература.

Универзитетска библиотека „Светозар Марковић“ је у складу са Правилником о поступку провере оригиналности докторских дисертација које се бране на Универзитету у Београду проверила оригиналност докторске дисертације коришћењем софтвера *iThenticate*. Индекс сличности износи 16%. Кандидатов ментор, професор др Милош Живковић, је на основу увида у извештај дао позитивну оцену оригиналности докторске дисертације утврдивши да је дати индекс сличности последица цитирања, библиографских података, упућивања на правне прописе, коришћења општих места и података и библиографских података о коришћеној литератури.

## II Предмет и циљ дисертације

Докторска дисертација Владана Бојића је посвећена вансудској реализацији хипотеке, што је централна тема истраживања. Ради разумевања и анализе дате правне установе, те основа, разлога и друштвених односа који су утицали на њено образовање, односно узрочнопоследичних веза, кандидат је у истраживању пошао из више праваца: означавања структуралних разликовања хипотеке и моргица као материјално-правних установа; означавања битно тицајућих разлика теме из угла англосаксонског и европско-континенталног правног система, тј. општих разлика та два правна система (имајући нарочито у виду да је вансудска реализација англосаксонски механизам моргица, а моргиц има другачију структуру од хипотеке).

У дисертацији је најпре размотрио најзначајнија питања хипотеке као средства обезбеђења као и система њене реализације одвајкада, што је у складу са истраживањем извора неуклапања и „заглављивања“ механизма реализације моргица у европско-континенталном правном систему. На самом почетку дисертације је размотрио општа питања која се односе на најудаљенија историјска појмовна обележја, правну природу, на функцију, прве појавне облике и реална ограничења средстава обезбеђења потраживања. Кандидат је након историјског представљања средстава обезбеђења потраживања и оних њима налик, прешао на анализу других стварноправних и сродних средстава обезбеђења потраживања и инхерентних механизма реализације, правећи дијагонале са установом хипотеке као и механизмима њених процесних путева реализације. Будући да је вансудски механизам реализације хипотеке позајмљен од америчког моргица, то је дубље истражена та установа и њој инхерентан механизам реализације. Због тога је централној теми претходио моргиц онакав какав постоји са својим одликама и због којих тако функционише у англосаксонским правним системима у сфери реализације. Стога установа моргица, њени облици и својства заузимају значајно место у раду, а све са намером да се отклоне нејасноће у доцнијој експликацији хипотеке, односно вансудске реализације хипотеке. С обзиром на капиталну разлику англосаксонског и европскоконтиненталног правног амбијента, дати су посебни осврти, поготово из угла земаља у транзицији, културних образаца, менталитета, правне и друге традиције и истраживања појмовних и структуралних тачака које неспорно додирује или се на њих ослања хипотека, као право

подељене својине америчког типа. Наравно, праву стварног обезбеђења оличеног у хипотеци посвећена је нарочита пажња, да би се искристалисала проблематика реализације хипотеке, тј. намирења хипотекара. Кандидат је тако пружио одговарајуће увиде, уз потребне анализе разлога законодавне власти за увођењем вансудске реализације хипотеке.

Методолошки разлози такође потврђују да је кандидат изабрао добар приступ у истраживању ове сложене материје. С обзиром на то да је о самој установи хипотеке много написано, а опет кудикамо мање од проблема механизма и процедуре њене реализације, главни ток теме се директно упушта у реализацију хипотеке као изведеног процесноправног, законима институционализованог механизма реализације. Дисертација пружа преглед, али и поређења концепата испољених у различитим периодима и државама.

Посебна пажња је посвећена друштвеном значају и сврси хипотеке али и потреби ка правичном уравниотежењу права хипотекара, с једне стране и власника хипотековане непокретности, с друге стране. Да није спецификаума моргица и англосаксонског система, правног амбијента али и културног обрасца, правне традиције, мноштва особености тог система спрам европског, а посебно нашег, не би било ни проблематизовања ни аберација вансудске реализације у теорији и у пракси. Зато је кандидат идентификовао та специфична обележја као кључно важна полазишта. Истраживање је посвећено правном режиму вансудске хипотеке, а превасходно „девијацијама“ које су општеприсутне данас у теорији и пракси, с обзиром на битно неједнаке положаје уговарача.

Циљ је био да се у оквиру дисертације детаљно, као и свеобухватно истраже све специфичности вансудске реализације хипотеке и извиде могући правци кориговања или избацивања тог института из нашег правног система, будући да он уопште не ужива поверење, како у националним оквирима, у земљама ЕУ и у упоредном праву, сем маргиналних изузетака (нпр. Украјина, Албанија). Последице озакоњења и примене правног института вансудске хипотеке захтевају неке одговоре законодавне власти, будући да поједине одредбе којима је регулисана хипотека у пракси бивају или измењене или напуштене, посебно од стране банака. Очигледно постаје да је превасходни циљ законодавца био привлачење страних инвестиција и тржишно активирање „умртвљених“

непокретности. Циљ истраживања је био да се истражи нормативна и практична рестриктивност установе хипотеке као такве, али и „реализације хипотеке“ из периода СФРЈ и даље са „девијацијама“ насталим увођењем америчког производа „вансудске реализације хипотеке“, јер се извесно из једне сфере девијација запало у другу, комплексну, и лишену делотворности. Зато кандидат оцењује да би се требало одлучити или за значајно побољшан механизам процесне нормативе вансудске реализације хипотеке или за избацивање из нашег система.

Сprovedено истраживање је од посебног значаја и због чињенице да је у Србији недовољно системски обрађивана као посебна тема вансудска реализација хипотеке. Истраживање је имало за циљ и да допринесе попуњавању празнина у домаћој литератури јер је институт релативно нов, али и да дâ допринос развоју правне науке у области хипотекарног права.

Током истраживања кандидат је користио историјски метод како би анализирао узрочнопоследичне везе, односно повезао оно што је постојало у прошлости са оним што тренутно важи и што се може претпоставити да ће извесно бити у будућности. Приликом проучавања вансудске реализације хипотеке исцрпно је коришћен мултидисциплинарни и интердисциплинарни приступ. Правна регулатива је изучавана на традиционалан начин применом догматског метода. Како нормативна решења нису увек била јасна, када је било потребно проценити у ком правцу би се право могло развијати, кандидат је примењивао телеолошки метод. С обзиром на то да је истраживање било усмерено на утврђивање циља законодавца у форматирању вансудске реализације хипотеке (ефикасност и ефективност) спроведена су детаљна истраживања која су за закључак имала следеће - ниједан циљ није значајно постигнут. Зато су формулисане опције и правна правила у ком правцу треба развијати односно кориговати правну регулативу да би реализација хипотеке била усклађена са практичним потребама хипотекара и дужника, али и јавним интересом. Да би нова решења могла бити адекватно интегрисана у правни систем, као систем кохеренције, неопходно је применити незаменљив системски приступ. У раду су поређене различите теоријске поставке и нормативна решења из правних система више држава, те је стога кандидат, у широком захвату, примењивао упоредноправни метод.

### III Основне хипотезе од којих се полазило у истраживању

Србија и Црна Гора су, по сопственим признањима, режим вансудске реализације хипотеке преузеле из правне установе *mortgage* (моргиц), карактеристичне за систем *common law*, односно из права Сједињених Америчких Држава. Кандидат наглашава да је сасвим јасно да се није водило рачуна о правној структури моргица и, још више, о бројним особеностима система *common law*, наспрам система *civil law*. Моргиц и хипотека нису синоними већ је реч о две структурално изузетно различите установе. Тако се десило да је у наше правне поретке закорачио својеврстан реметилачки правни иритант, који је и нарушио и оштетио наше ионако крхке правне системе.

Наиме, законски је концепт да хипотекар *ex lege* стиче дискрециону власт да сâм или посредством овлашћеног лица које се уговором именује за „независно и професионално лице“: *прво*, оцени доспелост потраживања; *друго*, процени висину свога потраживања; *треће*, утврди цену хипотековане непокретности; *четврто*, уновчи непокретност. Хипотекар има и *ex lege* власт да на аукцији сâм купи од овлашћеног лица хипотековану непокретност. Притом, тако овлашћено лице није независно, иако га законодавац у Закону о хипотеци Србије предвиђа као лице које се професионално бави пословима који спадају у његову редовну делатност, а у Закону о извршењу и обезбјеђењу Црне Горе дословно: јавни извршитељ, адвокат и агенција за промет непокретности. У Србији то лице наступа по самој сили закона као „законски заступник“ власника хипотековане непокретности, а у Црној Гори наступа „у име“ власника хипотековане непокретности. Те законске „спојнице“ овлашћеног лица с власником хипотеке непокретности откривају сву суштину проблема, сматра кандидат Бојић. Очигледно је, дакле, наглашава Бојић, да та установа потпуно искључује улогу или бар надзор суда или другог органа државне власти, што значи да целокупан поступак има све битне елементе, по нарави – приватног извршења. Кандидат закључује да постаје очигледно да су српски и црногорски законодавац игнорисали чињеницу да ову установу, то јест процесни механизам који се одвија у приватној режији, ипак није преузела ниједна земља Европске уније, односно система *civil law*, где је тај независан трећи субјект, по традиционалном правилу, суд или пак субјекти под будним надзором суда.



Даље, кандидат наводи да данас, вансудски *modus operandi* једва да и функционише јер се хипотекари враћају судској надлежности и јавним извршитељима. То је зато што, како год спровели приватно извршење, хипотекару или купцу (што је раритет) тек следи парница јер се вансудском продајом може добити тек „гола својина“, то јест *nuda proprietas*. У Србији је стање лоше - по правноснажности одлуке из управног спора хипотекара тек чека судска парница за депосесију. Те и такве парнице теку и широм Црне Горе. Притом не треба превидети ванредно правно средство у врховној судској инстанци против пресуде Управног суда, па уставну жалбу, а на крају и представку Европском суду за људска права у Стразбуру. Вансудска реализација хипотеке у пракси је компромитована као делотворно обезбеђење. Заправо, десило се супротно од очекиваног – уз мноштво „мртвих норми на папиру“ (као и у случају фидуције у Црној Гори) постаје извесно да лоша судбина чека и вансудско извршење хипотеке. Штетност и опасност тих норми је општепозната.

Учинци су дакле, поражавајући. Није остварен циљани развој хипотекарног тржишта; хипотекари су стекли претежно тек привидну предност; хипотекарни дужници су стављени у положај пуне неизвесности, није реуспостављен баланс хипотекара и дужника по хипотеци. Банке су, као креатори нових кредитних линија и банкарских производа, „устукнуле“ па нема ни економског развоја друштва. Све што се хтело онда сада се свело на негативне последице. Испитивање ће поставити дилему конципирану у два правца: *први*, да се тај правни трансплант оспособи и укључи суд; *други*, ако то пак не успе, опција је – аброгирање вансудске реализације хипотеке.

Дакле, основни концепт подразумева укључење трећег независног фактора, што је у овдашњим приликама једино и само суд. Уз све устаљене критике, јасно је да само суд може осигурати равнотежу „прихватљиве мере у управљању ризиком“. Намирење хипотеке из вредности непокретности, њене процене, вештачења, утврђења висине потраживања хипотекара надасве и законом предвиђено клизања цене током надметања оставља „широм отворена врата“ свакаквим злоупотребама. Јавни бележници и јавни извршитељи су, нажалост, за наше прилике реално веома младе правосудне професије, тачније професије у формирању, па је до стицања довољне кредибилности,

ауторитативности, репутације и општег јавног поверења потребан незаобилазан фактор – протек времена.

#### IV Кратак опис садржаја дисертације

Резултати истраживања су изложени у пет делова који чине системску целину која означава проблеме, њихов карактер и правце решавања. На крају су изложени закључци.

**Први део** „*Историјски развој*“ има две главе формиране у одељцима. Прва глава носи назив Материјалноправни аспекти хипотеке у прошлости и садржи одељке посвећене зачецима и деривацијама хипотеке у старом веку, одумирању хипотеке и механизма реализације у средњем веку. У средишту трећег одељка је реуспостављање хипотеке и механизма реализације у новом веку у европскоконтиненталном праву, али и осврт на особености реуспостављања средстава обезбеђења потраживања и механизма реализације у англосаксонском праву. Другу главу дисертације кандидат посвећује процесноправним механизмима реализације хипотеке, и то вертикалом прошлости од првобитних карактеристика реализације хипотеке, односно другог вида обезбеђења до другог одељка те главе, где кандидат анализира развој и промене механизма реализације хипотеке у Србији и Црној Гори.

**Други део** „*Савремено стање – компаративни преглед*“, има сложену и слојевиту структуру изражену кроз две главе и једанаест одељака. Први одељак прве главе обухвата одлике европскоконтиненталног правног система кроз анализу правног система Италије преко Француске, Швајцарске, Немачке, Аустрије, Украјине, Руске Федерације до Румуније. Постоје оправдани разлози због којих је кандидат истраживао баш поменуте правне системе. У другом одељку су представљене најбитније земље англосаксонског правног система – Енглеска и Велс, САД, Канада. Такође, кандидат је апострофирао као значајне, по нарави хибридне изузетке: Шкотску, Луизијану и Квебек. По карактерологији ових хибридних изузетака највидљивије су разлике највећих правних система. Анализом решења појединачних земаља два велика правна система уочавају се јасне појмовне и у стварности битне диференцијације али и различита појмовна одређења.

Од трећег до шестог одељка сумарно је истражено и у општим цртама представљено специфично стање које се протеже од новог, а спорног права ЕУ, тј.

комунитарног права (права мешанца са ванредним упливом англосаксонских института), преко кинеског, индијско-бурманског/хинду права, јеврејског и шеријатског права.

У другој глави кандидат детаљно анализира основне разлике између правних система *civil law* и *common law* система и то кроз посебне одељке (5 одељака) и то засебно третиране специфичности *common law-a*: право својине и све његове деривације, одлике и његову правну нарав са сваког аспекта, потом уговорно право, нарочите специфичности и функционисање судског система, суштинска одударања двеју правних традиција, правне културе, правне свести као и нашег менталитета и на крају разумевање појма законитости.

**Трећи део** дисертације кандидат је посветио сагледавању најзаступљенијих стварноправних средстава обезбеђења потраживања. Трећи део се састоји од три главе које се даље деле на више одељака.

Прву главу кандидат насловљава као „Нетематска средства стварноправног обезбеђења потраживања“ указујући с једне стране да нису централна тема, а с друге стране да је њихово разумевање, односно уочавање сличности и разлика како у материјалноправној структури, тако и у механизмима реализације тих средстава од и те како битног значаја за разумевање проблема вансудске реализације хипотеке. Та прва глава садржи шест одељака у којима су у најкорелативнијим копчама истражена и експлинирана: фидуција, ручна залога, регистрована залога, ретенција, земљишни/реални дуг и установа траста.

Друга глава је посвећена тематским средствима стварноправног обезбеђења потраживања и подељена је на два одељка. Први је посвећен хипотеци – појму хипотеке, начелима хипотекарног права, законским решењима и тежњама регулисања хипотеке данас и раније, супротстављивости хипотеке, супериорности хипотеке као стварног права, материјалноправне претпоставке код реализације хипотеке, ограничења хипотеке из угла реализације (права, ограничења, правнотеоријске дилеме/преовлађујућа схватања, предмет хипотеке, хипотекарни ранг и престанак хипотеке). Потом су анализирани некадашњи и важећи процесноправни механизми реализације хипотеке. Други одељак исте главе је посвећен моргици, и то у правној теорији, легислативи и пракси *common law-a*, а потом процесноправни механизми реализације моргица у тим системима. Предметном компаративом кандидат је у највећој мери открио суштинске структуралне

разлике са јасним утврђењем да хипотека и моргиц, нису по правној структури синоними, осим што обе установе служе обезбеђењу интереса (потраживања) што када се стави у контекст предње истражених, па објашњених битних разлика два највећа правна система, уз компарацију са упоредним уређењима процесних механизма реализације хипотеке а и карактеристика реализација других истражених и објашњених средстава стварноправног обезбеђења потраживања, открива основне мане и слабости и потенцијалне реалистичке ризике и опасности некритичког преузимања, тј. правног трансплатисања и злоупотреба. У том контексту кандидат је правилно разумео да треба створити функционалан правни поредак, што подразумева унутрашњу кохерентност, те је дао осврте на српске покушаје кодификација грађанског права од 1844. године, па до данас, али и на упоредне кодификације из чега се може са значајним степеном вероватноће а и уверења стећи утисак о значају грађанске кодификације последично по каквоћу, нарав, плуралитет и квалитет средстава обезбеђења.

Стога је кандидат у трећој глави, а у оквиру поменутог другог одељка представио савремене кодификације грађанског права, те дао кратак преглед најактуелнијих грађанских кодификација као и српске покушаје кодификације грађанског права кроз текстове Нацрта законика о својини и другим стварним правима из 2012. године и Преднацрта грађанског законика из 2015. године. У оквиру треће главе, кандидат је најпре у првом одељку најексплицитније настојао да дефинише главне црте карактерологије и прворазредну важност функционалног правног поретка, па и са аспекта ефикасности, ефективности и остварења правичне равнотеже у реализацији хипотеке. Свеукупно, закључујући трећу главу, кандидат је издвојио трећи одељак о условљености економског развоја друштва управо функционалним правним поретком, наглашавајући да економска условљеност и функционалност поретка обитавају у међусобној интеракцији и потпуној међузависности. Кандидат је исцрпно ову главу започео детаљним и крајње подробним истраживањем области правних транспланата, детерминишући их као правне иританте, што је оправдано, јер је вансудска реализација хипотеке управо трансплант, још и тачније, правни иритант.

**Четврти део** кандидат насловљава као „*Проблеми вансудске реализације хипотеке*“, указујући већ самим насловом на озбиљност стања. Након уводног излагања о вансудској реализацији хипотеке, кандидат други одељак прве главе посвећује вансудској

реализације хипотеке у ширем смислу. Наиме, условно говорећи нове правосудне професије - јавно бележништво – нотари, јавни извршитељи и посредници – медијатори представљају лиценциране субјекте са пренетим пословима из надлежности судова, па су сем под контролом својих комора, неизоставно по процесном праву под јасном контролом судова и даље - министарства правде, тј. правосуђа. Наиме, вансудска реализација хипотеке нема карактер приватног извршења јер се одвија под окриљем (не и довољним а по кандидату нису се смели изместити из суда предмети у вези са уновчавањем непокретности, „нечијих кровова над главом“ или „скупоцених објеката“ због огромног маневарског простора за правне махинације и злоупотребе) и суда и министарства. Кандидат, даље, у другом одељку под називом Вансудска реализација хипотеке у ужем смислу, објашњава да само таква реализација представља приватно извршење, што разрађује кроз дефинисање наслова: Вансудска реализација хипотеке > приватно извршење а потом сврстава приватно извршење које врше сâми хипотекари преко, како их кандидат назива, неприкладних судских супститута: комисије хипотекара, адвоката, агенција за промет непокретности. Неприкладних зато што управо ови у пракси највише заступљени супститути немају никакву власт ни законске прерогативе па самим тим улазе у проблеме. У том правцу, из ових разлога, кандидат је уз истраживања и представљања ових сурогат субјеката истражио корелативе не са оним на први поглед, већ правим уговором са самим собом, видљивим из прописа а још упечатљивијим у пракси, као и са злоупотребом субјективних права.

**Пети део** је кандидат насловио као „*Начини решавања проблема приватног извршења*“, излажући у првој глави стање у Србији и Црној Гори као стање озбиљних контроверзи – *de lege lata*. Дакле, кандидат у првом одељку представља законске и судске контроверзе и интервенције у Србији, док у другом одељку анализира и објективни учинак тога. Потом је у склопу тог одељка до крајњих аутентичности изложио резултате истраживања објашњавајући их озбиљним проблемима и то следећим редом: проблем принудне депосесије; проблем хипотекара као законског заступника; проблем литиспенденције у извршном поступку; проблем поуздања у евиденцију непокретности; делотворност вансудске реализације хипотеке у Србији, те у последњој рубрици тог одељка изнео делотворност вансудске реализације хипотеке у Црној Гори.

У другој глави кандидат је јасно представио улогу суда у вансудској реализацији хипотеке – *de lege ferenda* а кроз фазе које је поделио у одељке: одељак први - Фаза утврђивања доспећа обезбеђеног потраживања; одељак други - Фаза утврђивања висине преосталог обезбеђеног потраживања; одељак трећи - Фаза процене тржишне цене хипотековане непокретности и одељак четврти - Фаза контроле и оправдања вансудске реализације хипотеке.

У трећој глави кандидат указује на оптималност правних исхода вансудске реализације хипотеке кроз три одељка: одељак први - Задржавање постојећег стања вансудске реализације хипотеке; одељак други - Преуређење поступка вансудске реализације хипотеке и одељак трећи - Аброгација поступка вансудске реализације хипотеке. Четврти исход заиста не постоји.

Напоследку, оно што реално највише „копка“ правну научну академску мисао садржано је у четвртој глави у којој кандидат пише о одговорности законодавца за „лоше право“. Истини за вољу, нашој правној историји, нажалост, не мањка „лошег права“, па и експерименталних идеја законодаваца (пример, права удруженог рада са свим протезама, рукавцима итд.), што је инхерентно револуционарним властима. Ипак у 21. веку би требало да се зна шта је елементарно неприхватљив ризик регламентирања – на пример, вансудске реализације хипотеке, који институт уз све „закрепе“ поседује неотклоњиве одлике онога што би се окарактерисало као „лоше право“ и што представља правну установу која проузрокује доста штете, а може служити искључиво и само у сврху различитих злоупотреба, манипулација, а баш нимало остварењу законодавчевог циља.

Кандидат је у **закључку** сажето изложио главне резултате свога истраживања који су детаљно анализирани у поменутих деловима дисертације.

На крају докторске дисертације се налази преглед коришћене литературе, извора и судске праксе као и изузетан корпус прилога из судске и пословне праксе са извештајима успешности као и примене вансудске реализације у пракси одређених банака, са процентом ефикасности и ефикасности.

## V Остварени резултати и научни допринос дисертације

Истраживање на којем је заснована докторска дисертација кандидата Владана Бојића доприноси сагледавању могућих измена у правцу проналажења суштински у реалности делотворних процесних механизма и решења за садашње и будуће проблеме у вези са вансудском реализацијом хипотеке. Указано је на то да је законодавац лоше „обавио“ посао, тј. на озбиљно некритичко трансплантисање једног америчког инструмента обезбеђења и неприхватљиво препознавање потенцијалних различитости и негативних последица. Област обезбеђења потраживања се све више и брже мења, што се свакако односи и на стварноправна средства обезбеђења, а нарочито из угла садашњег духа времена, које захтева све већу ефикасност и ефективност уз рапидна технолошка унапређења која директно утичу и на ову сферу. Правну политику у датој области је потребно прилагодити очекиваним променама, те одредити адекватне оквире развоја и измене правне регулативе.

У раду су анализирана сва важнија питања која могу бити од значаја за развој правне науке и правног образовања, као и за измену постојећих и доношење нових прописа на пољу реализације хипотеке. Резултати истраживања указују на различита решења која постоје у упоредном праву, на евиденте грешке у преузимању транспланта, а све то може послужити као основа за измену стратегија и прописа у Републици Србији.

Докторска дисертација кандидата Владана Бојића представља значајан допринос науци грађанског, уже посматрано стварног права. Због новина које је у наш правни поредак унео институт вансудске реализације хипотеке било је корисно изучити изазване промене на системски начин и указати на потребу евентуалног редефинисања правног института, а можда чак и саме аброгације. Кандидат Бојић, захваљујући богатом искуству стеченом вишедеценијским радом у пракси, те додиром са применом „живог“ стварног права, тачније хипотекарног права, својом докторском дисертацијом не само да даје значајан допринос науци грађанског права, већ и повратно утиче на праксу, нудећи јој решења за горуће проблеме са којима се свакодневно сусрећу адвокати, судије, јавни бележници, јавни извршитељи и банкарни, сигнализирајући истовремено на недопуштено уништавање духа и основних начела грађанског права кроз некритичко преузимање института са других правних подручја. Стога ова теза има и дубљи значај – она

представља апел за очувањем духа и правне логике једног правног система, као и апел за очувањем основних начела на којима је утемељено домаће стварно право. Кандидат нам кроз свој рад указује на које је све начине могуће злоупотребити поједина лоша правна решења (али и правне празнине), а своје ставове поткрепљује и стањем у данашњој хипотекарној пракси.

## **VI Закључак**

На основу свега наведеног Комисија констатује да је докторска дисертација Владана С. Бојића „*Вансудска реализација хипотеке*“ самосталан и оригинални научни рад, да је написана у свему према раније одобреној пријави, те да је реч о делу којим је кандидат дао значајан допринос науци грађанског права. Комисија сматра да ова дисертација испуњава све законске и статутарне услове да буде јавно брањена, те је слободна да Наставно-научном већу Правног факултета Универзитета у Београду учини

### **П р е д л о г**

да прихвати позитивну оцену докторске дисертације и именује комисију за њену јавну одбрану.

У Београду, 24. децембра 2021. године.

### **ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ ЗА ПРЕГЛЕД И ОЦЕНУ ДОКТОРСKE ДИСЕРТАЦИЈЕ:**

---

Др Милош Живковић, редовни професор  
Правног факултета Универзитета у Београду

---

Др Раденка Цветић, редовни професор  
Правног факултета Универзитета у Новом Саду

---

Др Снежана Дабић Никићевић, доцент  
Правног факултета Универзитета у Београду