

УНИВЕРЗИТЕТУ „ЏОН НЕЗБИТ“
ПРАВНИ
ФАКУЛТЕТ
БЕОГРАД

ЗАВРШНИ РАД НА СТУДИЈАМА ТРЕЋЕГ СТЕПЕНА ДОКТОРСКА ДИСЕРТАЦИЈА

На основу одлуке Сената Универзитета од _____, пошто смо проучили урађену
ДОКТОРСКУ ДИСЕРТАЦИЈУ _____ под називом:

**„ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПОТРАЖИВАЊА ЗАСНИВАЊЕМ ЗАЛОЖНОГ ПРАВА НА
НЕПОКРЕТНОСТИ“**

кандидата: Слободан Стошић, мастер права подносимо следећи:
(звање, име и презиме кандидата)

РЕФЕРАТ

1. Основни подаци о кандидату, докторској дисертацији/ уметничком пројекту

Рођен у Београду 20.04.1980. године. Завршио Правни факултет Универзитета у Београду, правосудни смер, 2005. године. На Правном факултету у Београду, Унион универзитета, 2006. године завршио специјалистичке студије, одбранивши рад, под називом: „Обавезна осигурања“, чиме је стекао звање: „Специјалиста у области осигурања и накнаде штете“. Завршио мастер студије на Правном факултету Универзитета у Београду (грађанскоправни смер), 2014. године, одбранивши мастер рад: “Положај хипотекарног повериоца у судском и вансудском поступку намирења”. Студент докторских студија на Правном факултету, Џон Незбит универзитета, од 2014. године.

Положио стручне испите: Правосудни испит, 2009. године, са општом похвалом из свих предмета; Испит за извршитеља, 2013. године и Јавнобележнички испит, 2015. године.

Од 2007. до 2009. године радио као судијски приправник у Четвртог општинском суду у Београду. У периоду од 2009. до 2014. године, радио у Првом основном суду у Београду, као судијски помоћник. Од 2014. године, до данас ради у Другом основном суду у Београду, као самостални саветник, у извршном одељењу.

До сада објављени научни радови:

1. **Стошић. С.**, *Реализација заложног права на непокретности*, Мегатренд ревија 2/2015, UDK: 347.28, ISSN 1820-3159, стр. 185-200,
2. **Стошић. С.**, *Закључење уговора у Привреди*, XVIII међународни научни скуп Удружења за одштетно право, Института за упоредно право, КПА И Правосудна

академија, ISBN 978-86-6411-007-5, COBISS ID 217915148, стр. 329-341,

3. **Стошић. С.**, *Анализа закона о страним улагањима*, Бранич 3-4/2014, стр. 60-70,
UDK: 339.727.22 (497.11), ISSN 0353-9644,

4. Петровић. З., **Стошић. С.**, *О основним начелима извршног поступка*, Право и привреда 1-3/2016, UDK: 347.7, ISSN 0354-3501, стр. 27-40,

5. Петровић. З., Ћемаловић. У., **Стошић. С.**, *Специфичности уговора о лиценци*, Правни живот 11/2016, ISSN 0350-0500, стр. 547-560.

Докторска дисертација кандидата Слободана Стошића, под називом **„Обезбеђење потраживања заснивањем заложног права на непокретности“**, написана је на укупно 218 страна текста, што је у потпуности у складу са стандардима за израду радова на студијама трећег степена. Списак литературе је дат кроз 111 библиографских јединица (литературне референце и интернет извори).

2. Предмет и циљ докторске дисертације

Предмет истраживања у овој докторској дисертацији је свеобухватна анализа правних односа који настају поводом заснивања, дејства и реализације хипотеке, а у циљу обезбеђења потраживања.

У раду су анализирани стварно-правни механизми, који имају за циљ да правни положај повериоца учине сигурнијим, и умање ризик инсолвентности дужника. Истраживање је обухватило настанак, правна дејстава и престанак хипотеке, као заложног права на непокретности, систем евиденције права на непокретностима, као и начина на који се врши упис права на непокретностима. Анализирање наведених института сматрало се неодвојивим делом анализе обезбеђења потраживања заснивањем заложног права на непокретности. Ово пре свега из разлога, што правно ваљан упис заложног права, представља претпоставку за остваривање његове обезбеђујуће функције. Истраживање је у делу дисертације било усмерено на спорна питања која се могу јавити у пракси у поступку реализације заложног права на непокретности, с тим да је посебна пажња била посвећена неким од могућих решења за превазилажење уочених проблема.

У уводном делу аутор износи разлоге који су га навели да се определи за избор теме докторске дисертације констатујући да ова тема није до сада нашла адекватно место у домаћим научним радовима који су се бавили аспектима обезбеђења потраживања.

Даљи разлози за обраду теме заснивају се на значају хипотеке као средства обезбеђења потраживања за савремену привреду. Једна од полуга успешног функционисања модерне економије је свакако кредитни механизам, који омогућава адекватно усмеравање друштвеног богатства, доприноси технолошком развоју, адекватној алокацији производних средстава, како на националном, тако и на међународном плану. Развијено кредитирање подразумева изградњу и законско утемељење принципа којима би се пружило додатно обезбеђење лицима који међусобно заснивају кредитни однос, који конституише права и обавезе.

Примарни **циљ истраживања** био је систематично трагање за новим знањима којима се могу решити проблеми у обезбеђење потраживања заснивањем заложног права на непокретности. Научни циљеви у овој докторској дисертацији су: научна дескрипција, научна класификација и типологизација обезбеђења потраживања заснивањем заложног права на непокретности, те научно откриће и научно објашњење узрочно-последичних веза и односа између главних чинилаца обезбеђења потраживања заснивањем заложног права на непокретности и научна прогноза заснивања заложног права на непокретностима.

У том смислу, у фокусу је било утврђивање везе, односно међусобног односа који постоји између заложног права на непокретности и обезбеђења потраживања. Најзад, циљ истраживања био је сагледавање ефеката који залагање непокретности производи на правни положај не само повериоца, већ и осталих субјеката који су обухваћени овим односом, те да понуди могућа *de lege ferenda* решења.

2. Основне хипотезе од којих се полазило у истраживању

На основу спроведеног истраживања, научно су потврђене помоћне хипотезе:

1. Обезбеђење потраживања, као посебна гаранција, претпоставља повећан степен извесности намирења повериоцевог потраживања.
2. Од усклађености прописа који уређују хипотеку, са потребама савремене привреде зависи и заступљеност овог облика стварноправног обезбеђења у пракси.
3. Заснивање заложног права на непокретности, зависи од прецизно организованог система евиденције права на непокретностима и од постојања јасног нормативног оквира који одређује стицање, дејство и престанак наведених права.
4. Савремена пракса хипотекарног обезбеђења потраживања исказује тенденције које условљавају потребу за уједначавањем судског и вансудског поступка продаје заложене непокретности.

Свеобухватном анализом научно је потврђена главна хипотеза да од стабилности система заложног права на непокретности, као средства обезбеђења потраживања, зависи степен правне сигурности повериоца.

Доказано је да је боље уређење система заложног права на непокретности могуће уколико се предузму мере да се разреше нејасноће и дилеме које су изазване непрецизним, односно непотпуним законским решењима. Ефикасан систем реформе захтева уважавање одређених упоредноправних решења на која аутор указује у тези сугеришући одговарајућу примену у домаћем законодавству.

4. Кратак опис садржаја

Рад садржи увод, четири дела и закључак. У уводном делу је истакнуто да се обезбеђење потраживања може посматрати као пружање посебне гаранције повериоцу, односно стварање додатне правне могућности за наплату. Пошло се од претпоставке да је испуњење сваког потраживања осигурано општом гаранцијом. Међутим, у одређеним ситуацијама та општа гаранција испуњења обавезе није довољно сигурна и ефикасна. Стога, како би се положај повериоца учинио сигурнијим прибегава се додатним механизмима обезбеђења испуњења обавезе, а средства обезбеђења потраживања јесу управо ти механизми, који пружају једну гаранцију више да ће поверилац добити оно што му дужник дугује.

Први део под насловом „Стварноправна средства за обезбеђење потраживања“ садржи поднаслов: Заложно право, Врсте заложног права према основу настанка, Заложно право на покретним стварима и правима, право ретенције, фидуцијарни пренос права својине

На једном месту извршена је анализа стварноправних механизма који имају за циљ да правни положај повериоца учине сигурнијим, и умање ризик инсолвентности дужника. У

овоме делу дисертације у посебном фокусу се нашло заложно право, које је посматрано као комплексан правни феномен, односно као сложено право, сачињено из више простијих права, односно компоненти. Анализирани су основна начела заложног права. Такође, извршена је класификација заложног права према основу настанка и према предмету на који је усмерено. Такође, имајући у виду предмет истраживања, анализирана је и позитивна законска регулатива неопходна за даљи процес истраживања у докторској дисертацији.

Други део под насловом „Хипотека – заложно право на непокретности“ садржи поднаслов: 1. Општи појам хипотеке, 2. Упоредноправни приказ, 3. Потраживања која се хипотеком могу обезбедити, 4. Заснивање хипотеке, 5. Садржина хипотекарног односа 6. Располагање хипотеком, 7. Престанак хипотеке, 8. Неакцесорна обезбеђујућа права на непокретностима.

Овај део рада заједно са четвртим делом представља саму срж научног истраживања у докторској дисертацији којима се нуде адекватнији институционални механизми и решења за што адекватнију афирмацију заложног права на непокретности, као савременог средства за обезбеђење потраживања.

Хипотека је дефинисана као бездржавинска залогу на непокретној свари која настаје уписом у јавни регистар, а која овлашћује хипотекара, да наплати потраживање из вредности добијене продајом непокретне ствари, пре хирограферних и каснијих хипотекарних поверилаца, без обзира у чијој је својини непокретна ствар.

Дат је приказ уређења хипотеке у немачком, француском, англосаксонском праву, као и у праву Европске уније и праву земаља у региону. Уочене идентичности, сличности и различитости законодавних решења, уочене упоредним приказом, представљале су полазне основе приликом нуђења предлога концептуалних модела из наведене области, а које би се могле имплементирати у домаће законодавство.

Трећи део рада под насловом: „Хипотека и регистри непокретности“ садржи поднаслов: 1. Појам и значај евиденције права на непокретностима, 2. Начела катастра непокретности, 3. Садржина катастра непокретности, 4. Упис права на непокретности у јавни регистар.

Приликом анализирања евиденције права на непокретностима аутор полази од хипотезе да је правно ваљан упис хипотеке у јавни регистар, претпоставка остваривања њене обезбеђујуће функције. Отуда указује на значај који систем евиденције, односно јавни регистри непокретности имају за хипотеку.

Вођење јавног регистра непокретности од стране органа управе, аутор наводи као глави недостатак евиденције права на непокретностима у Републици Србији. При томе, сматра да управо из чињенице да упис у одговарајући јавни регистар има конститутивни карактер, вођење система евиденције мора бити у надлежности судске власти. Најзад, закључује да вођење поступка за стицање, промену, ограничење или престанак субјективних права на непокретностима, захтева стручно - правничко знање, које се као такво, не може очекивати од управног органа.

Своје истраживање аутор заокружује у последњој глави овог рада. **Четврти** део под насловом „Реализација заложног права – извршење на непокретности“ садржи поднаслов: 1. Уопште о намирењу заложног повериоца, 2. Судски извршни поступак намирења, 3.

Вансудски поступак намирења према Закону о хипотеци, 4. Намирење заложног повериоца у стечајном поступку.

Анализиран је вансудски поступак продаје непокретности уз паралелни осврт на одредбе закона који регулише судски извршни поступак. Посебан део истраживања био је посвећен алтернативама које стоје на располагању заложном повериоцу, у случају да његов дуг не буде измирен о доспелости. У склопу тога, фокус анализе био је усмерен на позитивне и негативне стране сваког од поступака, односно разлоге због којих би се требало одредити за један или други правни пут намирења.

У овом делу рада је приказана упоредна анализа обезбеђења потраживања са посебним освртом на судски, односно извршни поступак реализације заложног права на непокретности. Тиме је дат допринос за решавање одређених проблема и изазова који се јављају приликом обезбеђења потраживања заснивањем заложног права на непокретности.

Посебна пажња посвећена је структуралној анализи судског извршног поступка. Указано је значај начела извршног поступка, уз посебан осврт на начело ефикасности као једно основних начела на којима се овај поступак заснива. Истакнуто је да извршном поступку, по правилу, претходи когницијски поступак у којем је већ одлучено о субјективном праву учесника, те да се од поступка извршења очекује спровођење тако утврђеног права.

Овај део има највећи практични значај, обзиром да аутор поседује дугогодишње радно искуство стечено у суду у материји извршног поступка, те је исто успешно имплементирано у истраживачки поступак приликом израде ове докторске дисертације.

Закључна разматрања представљају синтезу резултата анализе из претходних поглавља, и индицирају на унапређење круцијалних индикатора ефикасности заложног права на непокретностима као средства обезбеђења потраживања. Аутор се осврће на суштинске проблеме и предлаже конкретна решења за превазилажење истих.

Указано је значај и потребу за обезбеђењем потраживања из једног облигационог односа. Сходно томе закључује да обезбеђење потраживања представља темеља адекватног функционисања савремене кредитне привреде.

Аутор такође истиче да стварноправна средства обезбеђења потраживања пружају већи степен сигурности за повериоца, обзиром да поред облигационог захтева који већ има, добија и стварноправни захтев утемељен на реалној подлози - предмету залог, и посебан привилеговани положај у намирењу из тог предмета.

Аутор нарочито указује на чињеницу да бездржависки облици залог представљају савремено средство обезбеђења које ће своју даљу афирмацију доживљавати у будућности. Принцип депосесије залогодавца, на којем се ручна залога заснива превазиђен је, те се може очекивати његово фактичко ишчезавање из правног живота.

Приликом анализирања заложног права према основу настанка, у посебном указано је на аномалије и противречности које егзистирају у позитивним прописима. Посебно је критиковано решење да записник о попису и процени може представљати основ за

заснивање залоге, како на покретним стварима тако и на непокретностима. Наведени аргументи засновани су на начелима специјалности и акцесорности, која условљавају потребу да обезбеђено потраживање буде идентификовано, а што се записником о попису и процени не може учинити.

Аутор се залаже за измену законских решења, тако да се као основ судског заложног права, поред записника о попису и процени назначи и решење о извршењу. На тај начин би се искључила могућност неистинитог приказивања податка о обезбеђеном потраживању.

Једно од питања које је посебно обрађено јесте разликовање појмова уписа решења о извршењу, односно закључка о спровођењу извршења, од уписа заложног права на непокретности. Аутор закључује да се првом радњом стиче само једна, проста компонента сложеног заложног права, односно право на намирење у конкретном поступку. Изостанак одредбе према којој право на намирење, има првенство у односу на доцније настало заложно право и право на намирење, сматра пропустом законодавца, обзиром са се на тај начин нарушава принцип *prior tempore potior iure*. Отуда закључује да *de lege ferenda* треба усвојити решење према којем извршни поверилац који је покретањем извршног поступка стекао право на намирење, стиче и право да се из вредности непокретне ствари намири пре лица које је касније засновало на тој непокретној ствари залогу односно право на намирење.

Аутор критикује начин стицања принудног судског заложног права на непокретностима које нису уписане у јавну књигу. Законско решење сматра недовољно прецизним, те сматра да се, принудно судско заложно право на неуписаним непокретностима, може се стећи само објављивањем записника (и решења о извршењу), на огласној табли суда или Коморе извршитеља. На тај начин обезбедио би се неопходан публицитет.

Хипотека је у раду дефинисана као бездржавинска залога на непокретној ствари која настаје уписом у јавни регистар, а која овлашћује хипотекара, да наплати потраживање из вредности добијене продајом непокретности, пре хирограферних и каснијих хипотекарних поверилаца, без обзира у чијој је својини непокретност. На основу наведене дефиниције изводи се закључак да је хипотека као заложно право, комплексан појам, односно „сложено право“ које се састоји из више „простих права“. Ту је уврштено право на уновчење предмета залоге, право на намирење, право првенственог намирења и право следовања. Кандидат сматра да се једино на овакав начин, спознајом свих елемената појма, може сагледати сложена структура односа који настају поводом заснивања и реализације хипотеке.

Аутор сматра да од ефикасности реализације заложног права, зависи целокупан систем, односно обезбеђујући концепт ове установе. Истиче, да уколико се не може ефикасно реализовати, залога као средство обезбеђења, сама по себи, нема никакву вредност. Отуда, указује на значај поступка у којем се заложно право принудно реализује. Сматрајући наведени сегмент фундаменталним, аутор посебну пажњу у раду поклања поступку извршења који се иницира пред судом.

5. Остварени резултати и научни допринос

Докторска дисертација мр Слободана Стошића представља целовит научно истраживачки напор који је, према мишљењу чланова Комисије, у свему дао позитиван резултат.

Аутор поступно препознаје и утврђује све елементе важне за објашњавање правне уређености хипотеке у Републици Србији и у упоредном праву, те изграђује своје мишљење о њима, стварајући тако једну заокружену и кохерентну целину.

Квалитету рада допринело је и богато практично искуство кандидата што је заједно са детаљном анализом постојећих решења резултирало и корисним предлозима *de lege ferenda* за унапређење домаћег законодавства.

Научни допринос докторске дисертације огледа се у научној дескрипцији, класификацији и типологизацији постојећег система стварноправних средстава обезбеђења потраживања, са посебним освртом на хипотеку, односно заложно право на непокретности. Динамични процеси савремене привреде намећу потребу за константном афирмацијом, односно развојем области обезбеђења потраживања, што захтева теоријска и емпиријска истраживања верификационог типа.

Ово истраживање употпунило је фонд научног знања о заложном праву на непокретности као правном механизму обезбеђења потраживања. Такође, дало је одговоре на питања како и на који начин се постиже појачана сигурност повериоца заснивањем залог на непокретности, те како хипотеку учинити што ефикаснијим средством обезбеђења.

У том смислу, у фокусу је било утврђивање везе, односно међусобног односа који постоји између заложног права на непокретности и обезбеђења потраживања. Најзад, истраживање је сагледало и објаснило ефекте који залагање непокретности производи на правни положај не само повериоца, већ и осталих субјеката који су обухваћени овим односом, те да понуди могућа *de lege ferenda* решења.

Друштвени допринос ове докторске дисертације огледа се у изградњи нових концептуалних решења која се могу имплементирати у законодавство.

Како се у улози хипотекарних поверилаца, налазе по правилу банке, то ће добијени резултати наћи примену и у домену банкарског пословања. Наиме, један од највећих проблема пословних банака у Србији је висок степен ненаплативих потраживања. Највећи део тих потраживања је покривен хипотекарним залозима над некретнинама. Процењује се да тренутни збир колатерала у некретнинама у српским пословним банкама износи преко 6 милијарди евра.

Такође, како залагање непокретности ствара комплексне односе, који своје ефекте остварују и у имовинским сферама осталих лица која нису непосредни учесници ових односа, сматрамо да ово истраживање може дати свој допринос и широј заједници.

Банке и друге финансијске институције врше свакодневни утуцај на грађане, путем медија

да се одреде подизање кредита, нудећи различите погодности. Кредит се представља као експресно решење егзистенцијалних животних проблема, али, по правилу, без реалног сагледавања могућег начина отплате. Банке пласирају новчана средства својим клијентима, али, но често условљавају закључење уговора о кредиту, са могућношћу клијента да пружи адекватно обезбеђење да ће новчана средства (са каматом) вратити.

Савремено пословање не може се замислити без установе кредита. Повериоци кредитног односа заинтересовани су за уредно враћање позајмљених средстава. Стога, од пресудног значаја, не само за утврђивање услова давања кредита, већ и за само ступање у уговорни однос, је питање избора механизма који ће уредно враћање и обезбедити. Недостатак одговарајућег средстава обезбеђења, подиже цену кредита, чинећи га мање привлачним и исплативим.

Наведени подаци афирмишу обезбеђење потраживања залагањем непокретности, као тему од изузетног друштвеног значаја, што је и предмет овог истраживања чинило друштвено актуелним. Друштвени допринос ове дисертације огледа се у томе, што су сложени правни односи који настају поводом обезбеђивања потраживања залагањем непокретности, анализирани и објашњени. На тај начин они постају доступни, не само стручној јавности, већ и осталим субјектима, чија имовинско-социјална сфера, може наведеним односима бити погођена.

6. Закључак

Докторска дисертација мр Слободана Стошића под насловом „ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПОТРАЖИВАЊА ЗАСНИВАЊЕМ ЗАЛОЖНОГ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИ“ урађена је у свему према одобреној пријави, оригинално је и самостално научно дело, те су се стекли услови за њену јавну одбрану.

Место и датум:

Чланови Комисије за оцену подобности кандидата и теме докторске дисертације

Проф. Др Здравко Петровић

Проф. Др Катарина Иванчевић

Проф. Др Урош Темаловић