



04.08.2015

Serbia: Mortgage Act amendments adopted

The long-anticipated amendments to the Serbian Mortgage Act ("**Mortgage Act**"), published in the Official Gazette of RS no. 60/2015, entered into force on 16 July 2015. We would like to highlight the following changes:

1. Reaffirmation of out-of-court foreclosures

One of the aims of the Mortgage Act is to improve the out-of-court foreclosure procedure against the mortgaged real estate. In order to achieve this improvement, several deficiencies of the former law have been repaired.

- 1.1 Under the former law, for a mortgage to be qualified as an out-of-court mortgage (enforceable instrument), the consent of the person having direct possession (*neposredna državina*) over the mortgaged real estate (e.g. lessee) was required. Such consent is now no longer necessary.
- 1.2 The amended Mortgage Act now allows for the property's direct sale prior the announcement of the auction – for at least 90% of its estimated value. However, for properties which did not sell at first auction, this minimum for the property's direct sale may be adjusted to 60% of the estimated value.
- 1.3 In order to prevent the many abuses which occurred under the former system, out-of-court enforcement may only take place within a period of 18 months as of the day the decision on the annotation of the mortgage sale (*rešenje o zabeležbi hipotekarne prodaje*) becomes final and binding.
- 1.4 Finally, the amended Mortgage Act determines that, upon the sale of the mortgaged real estate, all lower-ranked mortgages will be deleted.

2. The abolishment of the Central Register of Mortgages

The new Mortgage Act has furthermore abolished the Central Register of Mortgages constituted in the previous Mortgage Act, as it was not operable in practice. This was due to the fact that the well-established practice of the Real Estate Cadastre had rendered the Central Register of Mortgages superfluous.

3. Harmonisation with the Notary Public Act

The Mortgage Act's provisions are fully harmonised with the Notary Public Act (*Zakon o javnom beležništvu*) (Official Gazette of RS nos. 31/11, 85/12, 19/13, 55/14, 93/14, 121/14, 6/15). This means that a Mortgage Agreement must either be made as a Notary Public deed or in a (private) written form that must be solemnized by a Notary Public.



Contact

Ivan Pantović
Attorney at Law

T: +381 11 320 26 00
E: i.pantovic@schoenherr.rs



Contact

Jelena Arsić
Associate

T: +381 11 3202 600
E: j.arsic@schoenherr.rs

check out our new roadmap15
roadmap2015.schoenherr.eu



Usvojene izmene i dopune Zakona o hipoteci

Od 16. jula 2015. godine u primeni su dugo najavljivane izmene i dopune Zakona o hipoteci, od kojih izdvajamo sledeće:

1. Reafirmacija vansudske prodaje

Jedan od ciljeva izmena Zakona o hipoteci je reafirmacija postupka prodaje založenih nepokretnosti bez učešća suda. U tom pravcu su ispravljeni brojni nedostaci iz prethodnog zakona.

- 1.1 Za uspostavljanje vansudske izvršne hipoteke više nije potrebna saglasnost lica koje je neposredni držalac nepokretnosti (npr. zakupac).
- 1.2 Hipotekovana nepokretnost sada se može prodati neposrednom pogodbom pre oglašavanja aukcijske prodaje po ceni koja ne nižoj od 90% procenjene vrednosti, a nakon neuspešne aukcijske prodaje po ceni koja ne nižoj od 60% procenjene vrednosti.
- 1.3 Zbog učestalih zloupotreba, rok za vansudsku prodaju je ograničen na 18 meseci od zabeležbe hipotekarne prodaje.
- 1.4 Konačno, utvrđeno je da po sprovedenoj prodaji založene nepokretnosti sve hipoteke nižeg reda prestaju po sili zakona, što do sada nije bo slučaj.

2. Ukidanje centralne evidencije hipoteka

Izmenama Zakona o hipoteci ukida se Centralna evidencija hipoteka ustanovljena Zakonom o hipoteci iz 2005. godine, koja se pokazala suvišnom u odnosu na katastar nepokretnosti.

3. Usaglašavanje sa Zakonom o javnom beležništvu

Odredbe Zakona o hipoteci naposletku su usaglašene sa Zakonom o javnom beležništvu, tako da se Ugovor o hipoteci zaključuje u formi javno-beležničkog zapisa ili javnobeležnički potvrđene (solemnizovane) isprave.



Contact

Ivan Pantović
Attorney at Law
T: +381 11 320 26 00
E: i.pantovic@schoenherr.rs



Contact

Jelena Arsić
Associate
T: +381 11 3202 600
E: j.arsic@schoenherr.rs



Adottati gli emendamenti della Legge sulle ipoteche

Dal 16 luglio 2015 è entrata in vigore la modificata Legge sulle ipoteche con gli emendamenti annunciati da lungo, tra i quali sono i seguenti:

1. Riaffermazione della vendita stragiudiziale

Uno degli obiettivi degli emendamenti della Legge sulle ipoteche è la riaffermazione della procedura di vendita degli immobili in pegno senza coinvolgimento della corte. In questo senso sono corretti molti difetti della legge precedente.

- 1.1 Per stabilire un'ipoteca esecutiva stragiudiziale non è più necessario il consenso della persona che è il detentore diretto di beni immobili (ad es. il locatario).
- 1.2 Il bene immobile ipotecato adesso può essere venduto nel processo della vendita diretta, prima della pubblicazione della vendita all'asta, ad un prezzo non inferiore di 90% del valore stimato, e dopo la fallita vendita all'asta, ad un prezzo non inferiore di 60% del valore stimato.
- 1.3 A causa di frequenti abusi, il termine per la vendita stragiudiziale è limitato a 18 mesi dalla vendita di ipoteca all'asta.
- 1.4 Infine, è stato accertato che dopo la vendita dei beni immobili in pegno, tutte le ipoteche di ordine inferiore cessano di essere valide per effetto di legge, il che non era il caso.

2. Cancellazione del Registro centrale delle ipoteche

Con le modifiche della Legge sulle ipoteche è abrogato il Registro centrale delle ipoteche, costituito dalla Legge sulle ipoteche del 2005, rispetto agli immobili.

3. Allineamento con la Legge sul notariato

Le disposizioni della Legge sulle ipoteche infine sono state allineate in accordo alla Legge sul notariato, con la quale il contratto sull'ipoteca viene concluso in forma dell'atto notarile.

Per tutte le informazioni ulteriori relative agli emendamenti della Legge sulle ipoteche, siamo alla Vostra disposizione.



Contact

Ivan Pantović
Attorney at Law
T: +381 11 320 26 00
E: i.pantovic@schoenherr.rs



Contact

Jelena Arsić
Associate
T: +381 11 3202 600
E: j.arsic@schoenherr.rs