

ПРАВО РЕАЛНОГ ДУГА ПРЕМА НАЦРТУ ЗАКОНИКА О СВОЈИНИ И ДРУГИМ СТВАРНИМ ПРАВИМА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

Апстракт: Уређивање стварноправних односа услов је како за несметано одвијање и остваривање ефикасних привредних и других економских односа, тако и за имовинску сигурност сваког појединог субјекта. У том погледу посебну улогу има и група стварних права која служе реалном обезбеђењу кредита. У раду је представљен реални дуг, предвиђен актуелним Нацртом Законика о својини и другим стварним правима Републике Србије, који правни систем Србије заснован на начелу акцесорности заложних права до сада није познавао. Као и у неким другим државама у региону, Нацрт Законика преузима немачки концепт неакцесорног обезбеђујућег права, узимајући у обзир и швајцарски закон који има сличан правни институт, али и домаће прилике и потребе.

Кључне речи: заложно право на некретнинама, земљишни дуг, реални дуг, акцесорност.

1. Увод

Законско уређење стварних права обезбеђења на непокретностима представља веома значајан део кодификовања стварног права у државама са тржишном економијом. Током протеклих неколико година у Србији су предузете одређене законодавне активности како би се употпунило регулисање стварног права. Тако, 2003. и 2005. године донети су посебни

* draganaps@yahoo.com

закони о регистрованој залози покретних ствари и хипотеци¹. Поред тога, 27. октобра 2003. године, актом Министарства финансија и економије Владе Републике Србије² образована је Радна група са задатком да изради нацрт закона којим би се целовито уредили стварноправни односи. Институт за упоредно право у Београду, уз подршку немачке Организације за техничку сарадњу (GTZ) – Канцеларија за правну реформу и Организације за европску безбедност и сарадњу (OEBS) – Мисија у Србији и Црној Гори, остварио је у међувремену пројекат Промене стварног права у Србији, посвећен реформи овдашњег стварног права³, чији су резултати при изради Нацрта Законика о својини и другим стварним правима (у даљем тексту: Нацрт Законика) Радној групи били од користи, као и резултати истоименог Округлог стола који је, са претежним учешћем судија, одржан 26. јануара 2005. године у Београду. Радна група је заокружила текст Законика 2006. године, с тим да је неколико одредаба касније прецизирано или измењено, на основу сугестија из експертисе о Нацрту Законику коју су крајем 2006. године сачинили професор *Ulrich Drobnig* и професор *Christa Jessel-Holst*. Након тога, током претходних година, радна верзија Законика била је предмет интересовања надлежних органа (објављивање на сајту Министарства правде и државне управе, организовање јавне расправе), али није постала закон. Средином 2012. године овлашћена тела Савета Европе сачинила су Мишљење о Нацрту Законика⁴. Сврха овог Мишљења била је да се утврди усклађеност Нацрта са Европском конвенцијом о људским правима, односно да ли се решењима садржаним у њему угрожава мирно уживање имовине загарантовано овом Конвенцијом.

Нацрт Законика⁵ садржи бројне новине у односу на важећи Закон о основним својинскоправним односима (ЗОСПО) из 1980. године. Оне су условљене суштинским променама у друштвено-економским односима, преласком

1 Закон о хипотеци, „Сл. гласник РС“ бр. 115/2005, Закон о заложном праву на покретним стварима на покретним стварима уписаним у регистар, „Сл. гласник РС“ бр. 57/03 и 61/05

2 Решење број 119-01-178/2003-05 од 27.10.2003.

3 У оквиру пројекта објављена је књига: Владимир В. Водинелић, Саша Гајин, Милош Живковић, Иванка Спасић, Јасна Пак, Весна Живковић, Ана Кнежевић, „Промене стварног права у Србији – Могућности реформе у оквиру регионалног развоја у југоисточној Европи“, Институт за упоредно право, Београд, 2004.

4 Комплетан текст електронски доступан: Савет Европе, Мишљење о Нацрту Закона о својини и другим стварним правима Републике Србије, [Electronic version]. Retrieved 30.06.2014. from <http://arhiva.mpravde.gov.rs/cr/news/vesti/zakonik-o-svojini-i-drugim-stvarnim-pravima-radni-tekst.html>

5 Текст актуелног Нацрта Закона о својини и другим стварним правима Републике Србије доступан је на интернет страници Министарства правде Републике Србје

од централизоване, планске, ка тржишној привреди, а посебно укидањем до тада доминантне друштвене својине.

Нови правни, тржишни и политички амбијент условио је потребу за регулацијом многих питања која уопште нису била уређена или су пак била уређена неадекватно. Међу њима, посебно се истиче група обезбеђујућих права која је доживела код нас у међувремену најинтензивнији развој. Имајући ово у виду, Нацртом Законика је понуђена читава палета обезбеђујућих стварних права развијених у континентално-европском правном кругу, а међу њима и до сада непознатих у нашем правном систему, као што је право реалног дуга.

2. Појам реалног дуга и његово место у систематици Нацрта Законика

Право реалног дуга је право лица (прималац дуга) да наплати⁶ одређени новчани износ из вредности оптерећене непокретности (износ реалног дуга), без обзира на промену њеног власника (давалац дуга), и без обзира на то код кога је та непокретност.⁷

Најзначајнији разлог за уношење овог института у Законик јесте омогућавање флексибилнијег права обезбеђења на непокретности од акцесорне хипотеке, чиме се стварају услови за развијање секундарног тржишта реалног кредита, олакшава рефинансирање и омогућава проширење понуде банкарских производа уз смањење трансакционих трошкова [Образложење Нацрта ЗОСДСП - Појашњење основних правних института и појединачних решења, 2012:172].

Реални дуг је својеврсно стварно право на непокретности које је уређено по угледу на немачко и швајцарско право и које у пракси најчешће служи за обезбеђење потраживања, па је отуд донекле слично хипотеци. Основна разлика у поређењу са хипотеком састоји се у томе што реални дуг није законски зависан од обезбеђеног потраживања (није акцесоран), већ се ефекти акцесорности постижу на облигационом нивоу, закључивањем уговора о обезбеђењу (обезбеђујући реални дуг као најчешћи облик у пракси), чиме реални дуг постаје уговорно акцесоран (квазиакцесоран).

<http://arhiva.mpravde.gov.rs/cr/news/vesti/zakonik-o-svojini-i-drugim-stvarnim-pravima-radni-tekst.html>

6 Скрећемо пажњу да се овде ради о праву наплате, не намирења као код хипотеке, јер овде обезбеђеног потраживања нема.

7 Члан 584 Нацрта Закона о својини и другим стварним правима Републике Србије (у даљем тексту: Нацрт ЗОСДСП)

Правносистемски посматрано, регулисање реалног дуга у Нацрту Законика измештено је из дела о заложним правима⁸ (јер као неакцесоран нема нужно сврху обезбеђења па се не убраја у заложна права, која по самом закону имају такву сврху), иако са хипотеком има доста заједничког. Чини се да се оваквом систематизацијом желела нагласити разлика реалног дуга од заложних права, односно његова неакцесорност, тако и чињеница да се очекује да се реални дуг у пракси најчешће користи као обезбеђујуће право.

Нацрт Законика садржи знатно више одредаба о овом институту (чак 49 чланова) него немачко право у којем је институт настао⁹ или права која су се угледала на њега (рецимо словеначко), пошто је заузет став¹⁰ да би овај институт, као нов за српско право, требало детаљније регулисати и избегавати бројнија упућивања, па и по цену понављања неких одредби о хипотеци (нпр. на исти начин као код хипотеке су уређени држање, употреба, искоришћавање, чување и одржавање предмета реалног дуга, круг лица која могу да заснују реални дуг, правила о заједничком и својинском реалном дугу и др.).

Реални дуг може бити својински¹¹ (постојати на сопственој ствари) и заједнички (теретити више непокретности)¹². Такође, могуће је засновати реални дуг другог, трећег и даљег реда (накнадни реални дуг)¹³. Предмет реалног дуга може бити све што може бити предмет хипотеке, осим објекта у изградњи¹⁴.

Као и код заложног права и овде важе и изричито су регулисани начело недељивости¹⁵, специјалности¹⁶ и првенства¹⁷.

8 Поглавље о реалном дугу налази се између делова о увек обезбеђујућој залози и другим правима обезбеђења.

9 Земљишни дуг је у Немачкој регулисан путем свега осам параграфа BGB, а већина правила се развила у пословној и судској пракси, а коначан облик је дала и правна доктрина.

10 Видети опширније: Повлакић М, 2005: 226; Живковић М, 2008: 197

11 Члан 586 Нацрта ЗОСДСП

12 Члан 587 Нацрта ЗОСДСП

13 Члан 590 Нацрта ЗОСДСП

14 Члан 593-595 Нацрта ЗОСДСП

15 Члан 591 Нацрта ЗОСДСП

16 Члан 613 Нацрта ЗОСДСП

17 Члан 592 Нацрта ЗОСДСП

3. Неакцесорност реалног дуга

Акцесорност заложних права произилази из схватања да залога има једну сврху – сврху обезбеђења потраживања. Нема дилеме да је то њена најважнија, традиционална улога. Међутим, савремени правни системи који се базирају на тржишној привреди постављају пред заложно право још једну улогу – додатно активирање вредности имовине. Ова улога захтева бржи и једноставнији промет заложног права, што превазилази могућности концепта акцесорности хипотеке, заснованог на зависности хипотеке од потраживања које обезбеђује.

За разлику од акцесорних средстава обезбеђења код којих настанак, опстанак, обим и пренос зависе од настанка, обима и преноса потраживања која обезбеђују, неакцесорност заложног права омогућава низ предности: заснивање пре настанка потраживања (што убрзава и олакшава исплату кредита, омогућује обезбеђење банкарске гаранције), могућност једноставног преноса ради накнадног обезбеђивања нових потраживања, укључивање нових потраживања у оквир обезбеђења, односно обезбеђивање више потраживања истовремено (тзв. контокорентни кредит, код којег банка одобрава дужнику један или више кредита до одређеног износа, односно ставља му на располагање одређену суму новца, при чему није унапред утврђено да ли и у којој мери ће уговорени оквир бити искоришћен) и др.

Неакцесорност реалног дуга прописана је посебним чланом Нацрта Законика¹⁸ под називом „Независност“. Реални дуг је неакцесорно стварно право које може настати независно од постојања потраживања које обезбеђује и може бити предмет самосталног преноса.

Два основна модела неакцесорних права обезбеђења која су била узор за предлог правног уређења реалног дуга јесу немачки институт земљишни дуг (нем. *Grundschuld*) и швајцарски институт писмо о дугу (*Schuldbrief*).

Земљишни дуг је стварно право које овлашћује титулара да из вредности непокретности наплати одређену суму новца. Земљишни дуг нема никакву унапред одређену сврху, његов настанак, пренос или престанак нису условљени постојањем осигуране тражбине, а његов износ не зависи од одређеног потраживања, већ је садржан у самом праву земљишног дуга, односно регистру у који је уписан или писму земљишног дуга. [Лазивић 2009:157; Повлакић, 2005:226] Он се може заснивати и кад нема никаквог потраживања, са циљем рецимо чињења поклона, резервисања ранга у земљишној књизи, инвестирања уделом у привредно друштво и др. Сви ови послови имају као заједнички циљ активирање вредности непокрет-

18 Члан 588 Нацрта ЗОСДСП

ности, што, за разлику од хипотеке, омогућује управо установа земљишног дуга. Ипак, у пракси земљишни дуг се најчешће користи као обезбеђујуће право, са функцијом обезбеђења потраживања. Али и тада се разликује у односу на хипотеку по неакцесорности, односно она дејства која су законом предвиђена код акцесорне хипотеке, код земљишног дуга не наступају по самом закону, већ по основу уговора о обезбеђењу, који је до недавно имао дејство само *inter partes* [Živković 2010: 265; Softić Kadenić 2010: 399].

Писмо о дугу представља хартију од вредности у којој је инкорпорисано потраживање обезбеђено залогом на непокретности.¹⁹ Према одредбама Швајцарског грађанског законика (*Schweizerische Zivilgesetzbuch – ZGB*), заснивањем писма о дугу основни облигациони однос ради којег је уговорено његово оснивање, престаје, и то преновом.²⁰ Ради се о законском преносу, по основу којег, за власника оптерећене некретнине, престаје обавеза из основног посла, а настаје нова апстрактна обавеза, дефинисана писмом о дугу, за коју он одговара, како лично, целокупном својом имовином, тако и стварноправно, вредношћу оптерећене непокретности. Постојање, промена, наплата и престанак писма о дугу нису ни на који начин повезани са основним потраживањем, јер оно више не постоји. Оваквим неакцесорним средством је једноставније располагати - преносом хартије, индосаментом, залагањем, без обавезе уписа у земљишној књизи. Писмо о дугу се на изванредан начин одваја и од некретнине и у правном промету третира као нова самостална вредност. Према речима неких аутора, идеја писма о дугу, како ју је замислио законодавац, била је у томе да се неки дуг из каузалног посла који је потпуно одређен по висини, “обуче” у хартију од вредности, која би инкорпорисала нови дуг истог износа, који би био обезбеђен залогом на непокретности [Živković 2010: 277].

4. Писмо реалног дуга

Према облику, Законик познаје две врсте реалног дуга – регистровани, који настаје уписом у јавни регистар, и писмо реалног дуга, које представља хартију од вредности издату на основу уписа у регистар²¹. Увођење облика хартије од вредности, по угледу на словеначко право [Dežman, 2005:612], требало би да има за циљ повећања његове циркулационе способности, те омогућавање да се добре стране права хартија од вредности повежу са правом уновчења непокретности.

19 Чл. 842 ZGB

20 Чл. 855 ZGB

21 Чл. 584 ст. 2 Нацрта ЗОСДСП

Писмо реалног дуга уређено је као хартија од вредности по наредби, издавалац писма је давалац дуга, а саставља га и оверава орган који води јавни регистар, надлежан по месту оптерећене непокретности. Поред битних састојака прописаних законом којима се уређују облигациони односи, Нацртом Законика је прописано да писмо реалног дуга садржи назив органа који га је саставио и оверио, потпис овлашћеног лица и печат тог органа, деловодни број писма код тог органа, као и остале податке о реалном дугу које мора садржати једнострана изјава даваоца дуга на основу које је издато. Поред тога, предвиђено је да је наплативо писмо реалног дуга извршна исправа, те да у случају несагласности уписаног у регистру и у писму предност има оно што је уписано у писму²².

5. Стицање, пренос, залагање и претварање реалног дуга

Номотехнички неуобичајено, правила о стицању реалног дуга нису смештена на почетак подцелине, већ тек у средину регулативе о реалном дугу. Према члану 610. Нацрта Законика, реални дуг се заснива уговором и уписом у регистар, а писмо земљишног дуга предајом писма од стране надлежног органа. Упис реалног дуга у јавни регистар, на основу кога се издаје писмо реалног дуга може тражити само давалац дуга.

Реални дуг као неакцесорно стварно право, које може настати независно од постојања потраживања, може се самостално пренети и заложити. Изузетак је обезбеђујући реални дуг, где се преносом односно залагањем реалног дуга преноси односно залаже обезбеђено потраживање, али чак и тад може бити другачије уређено уговором.

Уговором о реалном дугу давалац дуга се обавезује примаоцу дуга да у јавном регистру у његову корист заснује реални дуг. Једностраном изјавом давалац дуга заснива својински реални дуг у облику писма или својински регистровани реални дуг. Врло темељни прописи о облику и садржају правног посла на коме се заснива, садрже и списак забрањених клаузула, које углавном одговарају оним код ручне залогѐ.²³

Законик је посебно уредио и могућност претварања реалног дуга, па тако регистровани реални дуг може да се претвори у писмо реалног дуга (обрнуто не може)²⁴, својинска хипотека се може претворити у реални дуг, као и савесно стечена хипотека без потраживања²⁵, док су предвиђене и

22 Чл. 608 Нацрта ЗОСДСП

23 Чл. 614 упоредити са чл. 468 Нацрта ЗОСДСП

24 Чл. 605 Нацрта ЗОСДСП

25 Чл. 606 Нацрта ЗОСДСП

ситуације када настаје својински реални дуг – исплата износа реалног дуга, повратни пренос или одрицање²⁶.

6. Обезбеђујући реални дуг

Изузетак од начела неакцесорности реалног дуга представља тзв. обезбеђујући реални дуг, код којег се уговором уређује да реални дуг служи обезбеђењу потраживања (уговор о обезбеђењу), односно да настанак, постојање, висина и пренос реалног дуга зависи од настанка, постојања, висине, односно преноса потраживања обезбеђеног реалним дугом. Уговор о обезбеђењу се може уписати у јавни регистар, али не и у писмо реалног дуга.

Његовим уписом приговори из тог уговора могу се супротставити сваком примаоцу дуга. Овакво решење урађено је по угледу на измене Немачког грађанског законика из 2008. године. Све до тад немачки обезбеђујући земљишни дуг био је неакцесорне природе, ограничења која су произилазила из уговора о обезбеђењу имала су облигациони карактер, тј. деловала су *inter partes*. Ово је имало низ предности, али и одређене недостатке. Институт је омогућавао велику флексибилност, пре свега значајну банкарском сектору, као што је измена осигураног потраживања, додавање нових или изузимање неких, све без формалне (јавнобележнички оверене) промене уговора, или спровођења поступка уписа у земљишне књиге, затим послове пројектног финансирања, секјуритизацију обезбеђених потраживања и др. Међутим, проблем је настајао у случају преноса земљишног дуга на треће лице, чак и заједно с обезбеђеним потраживањем. Наиме, на стицаоца нису истовремено прелазила и права и обавезе из уговора о обезбеђењу, што је доводило до могућности двоструке наплате, и земљишног дуга и потраживања. Овакав неповољан положај власника непокретности је најпре 2005. измењен увођењем регистра рефинансирања, јер је упис уступања у тај регистар омогућавао даваоцу обезбеђења да стицаоцу истиче све приговоре из уговора о обезбеђењу. Августа 2008. године први пут у текст Немачког грађанског законика уводи се термин обезбеђујући земљишни дуг и изричито предвиђа да су приговори из уговора о обезбеђењу супротстављиви сваком каснијем повериоцу земљишног дуга, без могућности савесног стицања. Ове законске измене су смањиле прометну способност обезбеђујућег земљишног дуга и то толико да је овакав земљишни дуг постао мање прометно способан од акцесорне хипотеке (у неким правним системима).

26 Чл. 607 Нацрта ЗОСДСП

По мишљењу појединих аутора чини се да овако акцесорни реални (земљишни) дуг нема разлог постојања у систему стварних права која већ познају хипотеку, већ да је сврсисходније регулисати могућност претварања реалног дуга у хипотеку [Drobnig et al.2007:166]. Међутим, има аутора који су и даље на становишту да институт обезбеђујућег земљишног (реалног) дуга није изгубио свој неакцесорни карактер, те истичу да би ову везу између самосталног стварног права уновчења и обезбеђеног потраживања, требало дефинисати као *квазиакцесорност*, чија је основна особина која је разликује од акцесорности та да су јој дејства и домашја одређени уговором, а не законом, те су лако променљиви [Živković et al. 2010: 265, Softić Kadenić et al. 2010:399].

Власник оптерећене непокретности одговара у начелу само својом непокретношћу, дакле, не својом осталом имовином. Преносом, односно залагањем обезбеђеног потраживања преноси се, односно залаже обезбеђујући реални дуг, осим у случају када је другачије уговорено са даваоцем дуга. Код отуђења оптерећене непокретности, обезбеђујући земљишни дуг не прелази на стицаоца, уз могућност другачијег уговарања. Такође, исплатом обезбеђујућег реалног дуга гаси се и обезбеђено потраживање у висини наплаћеног; на супрот томе, ако исплату изврши друго лице које није дужник, сматра се у случају сумње да је исплаћено обезбеђено потраживање.

7. Наплата и престанак реалног дуга

Поступак наплате реалног дуга је уређен на начин на који је уређен поступак намирења код хипотеке, парафразирањем истоветних одредби²⁷, уз посебне одредбе које се односе на наплативост, посебно за својински и обезбеђујући реални дуг, и потврду о наплативости²⁸.

Реални дуг је наплатив по доспелости, с тим да је обезбеђујући реални дуг наплатив када доспе обезбеђено потраживање. Доспелост се бележи у надлежном регистру, односно писму реалног дуга, са посебним правилом за физичко лице које је закључило уговор о реалном дугу ради обезбеђења продајне цене зграде или стана које прибавља да би у њему становало²⁹. По наплативости реалног дуга орган надлежан за вођење јавног регистра у јавном регистру врши забележбу да је реални дуг наплатив и издаје потврду о наплативости реалног дуга³⁰. Ова потврда је извршна исправа.

27 Видети чл. 617-626 Нацрта ЗОСДСП

28 Чл. 617, 618 и 620 Нацрта ЗОСДСП

29 Чл. 618 Нацрта ЗОСДСП

30 Чл. 620 Нацрта ЗОСДСП

Наплата из оптерећене непокретности у начелу се врши путем судског поступка. Међутим, ако дужник није физичко лице, непокретност се може продати и вансудским путем, и то од стране самог повериоца или посредника. Нацртом Законика се у неколико чланова детаљно регулише поступак вансудске продаје, уз прописивање супсидијарне примене правила о принудном судском извршењу³¹. Савесни стицалац у судском или вансудском надметању, или на јавној продаји стиче својину на непокретности без терета³².

Нацрт Законика у посебном поглављу о престанку, регулише случајеве престанка регистрованог реалног дуга, писма реалног дуга, као и престанак у случају продаје односно пропасти оптерећене непокретности. У начелу, брисањем престаје својински реални дуг, док несвојински реални дуг престаје само продајом ради намирења и пропашћу непокретности која му је предмет.

8. Закључак

Реални дуг је нов институт стварног права који правни систем Србије, заснован на начелу акцесорности заложних права, до сада није познавао. По угледу на решења држава региона, Нацртом Законика предлаже се презимање немачки концепт неакцесорног обезбеђујућег права, узимајући у обзир и швајцарски закон који има сличан правни институт.

Притом, Нацрт Законика такође узима у разматрање и веома сложену природу реалног дуга. Актуелни српски Нацрт Законика има за циљ да реални дуг што је могуће више прилагоди домаћем правном, друштвеном и економском окружењу. У сврху постизања циља, Нацрт иде много више у детаље него модели на којима се заснива. Чини се да за то има оправдања, јер насупрот Немачкој и Швајцарској, српски правници не могу да прибегну установљеној судској пракси. Уз претпоставку да би се реални дуг, попут хипотеке, обично користио за обезбеђење неког потраживања, правилна заштита дужника је суштински аспект његовог регулисања. Предложеним концептом реалног дуга као квазиакцесорног, приближавају се различити правни режими обезбеђујућих права на непокретностима, као последица практичних потреба реформе финансијског тржишта и подстицаја међународног кредитног тржишта. Предложени реални дуг је уговорно акцесоран (квазиакцесоран) у настанку, обиму, припадању и престанку, док је у реализацији акцесоран, пошто су приговори из уговора о обезбеђењу супротстављиви *erga omnes*.

31 Видети: чл. 622-624 Нацрта ЗОСДСП

32 Чл. 638 Нацрта ЗОСДСП

Увођење института реалног дуга у српско законодавство имало би повољан утицај на успостављање тзв. секундарног хипотекарног тржишта, које по свему судећи, представља следећи корак развоја банкарског система у овом сегменту, а као резултат раста потребе да се постојећи капитал што боље искористи и повећа конкурентност српске привреде.

Литература

Водинелић В, Гајин С, Живковић М, Спасић И, Пак Ј, Живковић В, Кнежевић А. (2004.) *Промене стварног права у Србији – Могућности реформе у оквиру регионалног развоја у југоисточној Европи*, Институт за упоредно право, Београд

Vrenčur, Renato. Die Grundschuld. Tatjana Josipović (ur.) *Stvarnopravna uređenja tranzicijskih zemalja: stanje i perspektive*. Zagreb: Pravni fakultet Sveučilišta, 2009: 303–337.

Wehrens, G. Hans. Real Security regarding Immovable Objects – Reflections on a Euro-Mortgage. Arthur S. Hartkamp et al. (ed.) *Towards a European Civil Code*, 3rd Fully Revised and Expanded Ed. Nijmegen: Kluwer, 2004: 769–783.

Dežman, A. Zemljišni dug. *Pravni život*, god. 54, br. 10 (2005): 611–623.

Drobnig U, Jesel-Holst K. (2007) „Мишљење о Нацрту српског Законика о својини и другим стварним правима“, у „Ка новом стварном праву Србије-Нацрт Законика о својини и другим стварним правима“, стр. 166-167, Београд

Živković, Miloš. *Akcesornost založnih prava na nepokretnosti*. Beograd: Pravni fakultet Univerziteta, 2010.

Živković, Miloš. O uvođenju tzv. neakcesornih založnih prava na nepokretnostima u pravo Srbije. Radmila Kovačević Kuštrimović, Miroslav Lazić (ur.) *Aktuelna pitanja građanske kodifikacije: zbornik radova*. Niš: Pravni fakultet, 2008: 195–212.

Lazić, Miroslav. *Prava realnog obezbeđenja*. Niš: Puncta, 2009.

Lazić, Miroslav. Tendencije u razvoju realnih prava obezbeđenja. *Pravni život: tematski broj. Pravo i vreme* god. 58, tom 3, br. 11 (2009a): 719–738.

Medić, Duško. Zemljišni dug kao neakcesorno sredstvo obezbeđenja potraživanja na nekretninama. *Pravni život* god. 55, br. 10 (2006): 601–612.

Povlakić, Meliha. Zemljišni dug u usporednom pravu. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta Rijeka*, br. 1 (2005): 207–256.

Softić, Darja. Akcesornost hipoteke kao prepreka pri primjeni modernih tehnika finansiranja. Silvija Petrić (ur.). *Zbornik radova: Aktuelnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse*, br. 6. Mostar: Pravni fakultet, 2008: 618–632.

Softić Kadenić Darja. Između akcesornosti i neakcesornosti. *Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu*, god. 53 (2010): 379–407.

ИЗВОРИ

Закон о хипотеци, „Сл. гласник РС“ бр. 115 (2005)

Закон о заложном праву на покретним стварима на покретним стварима уписаним у регистар, „Сл. гласник РС“ бр. 57 (2003) и бр. 61 (2005)

Dragana Vujovic, LL.M.

General Secretary of the University of Novi Sad

Real charge according to the current Serbian Draft Law on Property Rights and Other Real Rights

Summary

Within reforms of loan security instruments law, Serbian Draft Law on Property Rights and Other Real Rights demonstrates interest for introducing new forms of non-accessory security rights. Real charge is a new institute in our legislation. It is a kind of real right on immovable thing that is regulated after the model of the German and Swiss laws, and which is in practice mostly used to secure a receivable, so that it is, to an extent, a personal hypothec. The most important reason for introduction of this institute into the Law was to allow for a security right on immovables that is more flexible than the accessorial hypothec, thus creating the environment conducive for the development of the secondary market of real loans, facilitating refinancing, and allowing for the extension of the offer of bank products with the reduction of transaction costs.

Key words: security right on immovables, real charge, hypothec.