



PROBLEM FINANSIRANJA KUPOVINE  
NEPOKRETNOSTI U IZVŠNOM POSTUPKU



VUKOVIC & PARTNERS  
Advokatska kancelarija - Law firm

## **Problem finansiranja kupovine nepokretnosti u izvršnom postupku**

*Da li se nepokretnost na javnoj prodaji može kupiti na kredit?*

Promet nepokretnosti u izvršnom postupku zaseban je deo tržišta nepokretnosti, čije su glavne prepreke za dalji razvoj nedovoljna obaveštenost učesnika na tržištu o funkcionisanju procesa, oskudan marketing i okolnost da se nepokretnosti na tržištu u praksi kupuju samo živim novcem.


Prema podacima Republičkog geodetskog zavoda dominantan način plaćanja pri kupovini nepokretnosti u prvoj polovini 2021. godine bio je gotovinski – čak u 85% realizovanih prometa. Međutim slika se menja kada je reč o stanovima (čija izgradnja je u konstantom rastu) i broji 34% stanova koji su kupljeni uz finansiranje putem kredita, što govori o potrebi velikog dela kupaca koji se odlučuju na kupovinu stanova da tu kupovinu realizuju putem kredita.

Konstantni su i naponi banaka da povećaju broj odobrenih stambenih kredita relaksiranjem uslova, pojačani merama koje Narodna banka Srbije donosi kako bi povećala njihovu realizaciju poput produžavanja dozvoljenog roka otplate za dodatnih pet godina, spuštanje praga minimalnog učešća, ali i smanjenja minimalne izgrađenosti objekta za stanove u izgradnji za koje se može odobriti stambeni kredit (čime se podstiče i jačanje stanogradnje).

Zašto se onda nepokretnosti koje se prodaju u okviru izvršnog postupka, u najvećem broju slučajeva po konkurentnijim cenama, ne mogu kupiti na kredit?

Najpre zato što se kupovina nepokretnosti na javnoj prodaji i pravila koja za takvu prodaju važe ne uklapaju u proces odobravanja stambenog kredita. Prilikom prvog kontakta kupca i banke zna se tačno ko su kupac i prodavac, koliko iznosi kupoprodajna cena, da je nepokretnost upisana u katastru i da nema nikakvih zabeleženih tereta u katastarskim podacima. Proces započinje zaključenjem predugovora o kupoprodaji nepokretnosti i odobravanjem kredita za kupovinu konkretne nepokretnosti. Kredit se odobrava pre nego što se zaključi glavni ugovor i isplaćuje nakon zaključenja, ali ne pre nego što se podnese zahtev za upis hipoteke koja služi za obezbeđenje kredita.

Sa druge strane, postupak kupovine nepokretnosti na javnoj prodaji započinje u trenutku kada nema nikakvih garancija da će kupac zaista to i biti s obzirom da nakon uplate jemstva stupa na licitaciju (koja je uvođenjem elektronske javne prodaje počev od septembra 2020. godine i depersonalizovana). Ne zna se ujedno ni koja će kupoprodajna cena biti na kraju javne prodaje, ali se svakako zna da nepokretnost ima upisane terete, makar samo zabeležbu tog izvršnog postupka u kom se prodaje, a uz nju često i hipoteke i zabeležbe iz drugih sporova.



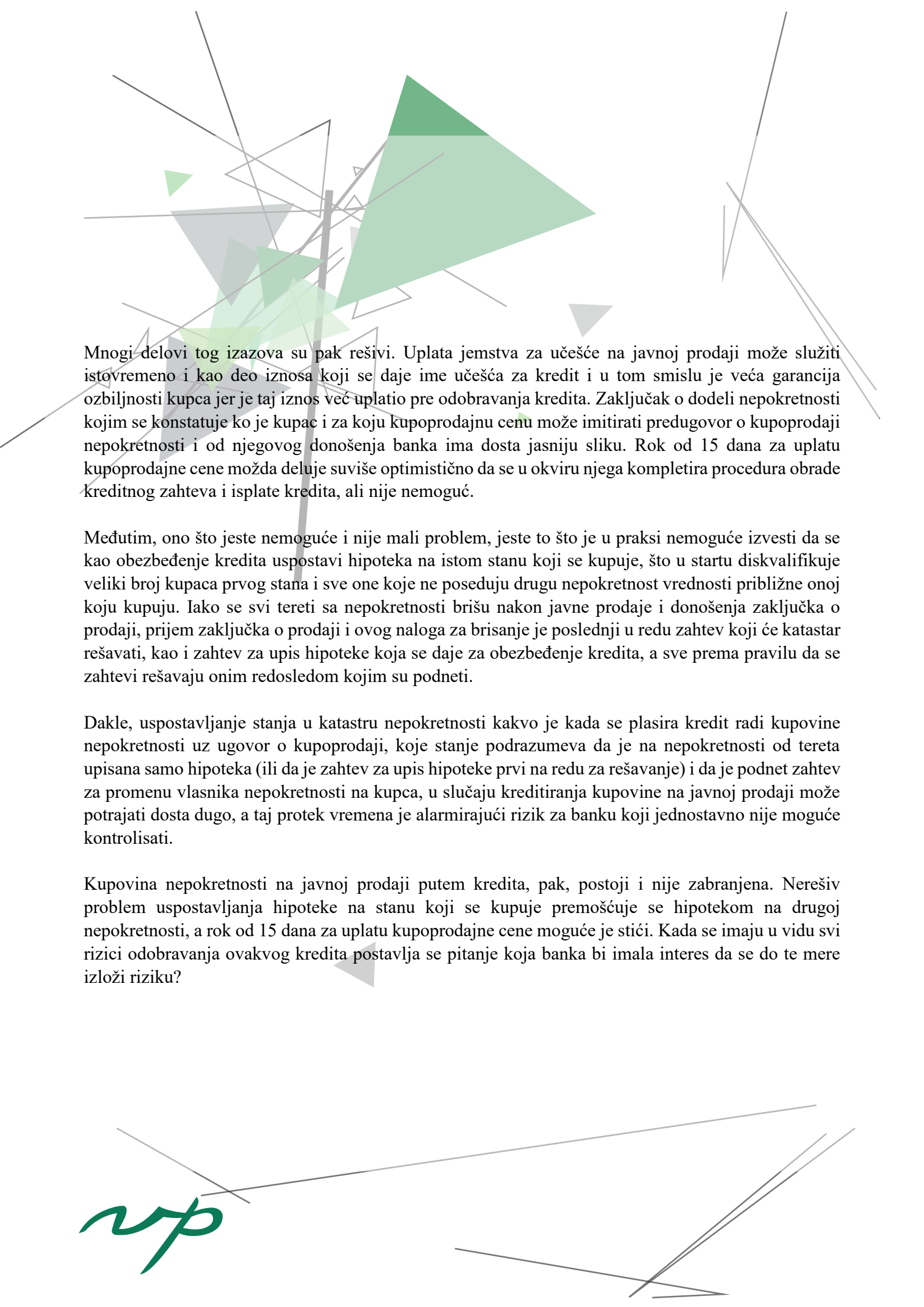
U sklopu procesa odobravanja kredita banka ima aktivnu ulogu u samom postupku kupoprodaje i po njenom zahtevu kupac, ali i prodavac preduzimaju niz radnji koje suštinski nemaju veze sa drugim bitnim elementima kupoprodaje, osim kupovine na kredit. U okviru te uloge banka daje saglasnost na ugovor o kupoprodaji čiji nije potpisnik, insistirajući na izričitom preciziranju da se cena finansira iz kredita i navođenjem određenih elemenata istog u ugovoru o kupoprodaji. Prodavac nepokretnosti, ukoliko će hipoteka biti konstituisana na stanu koji se kupuje, overava kod javnog beležnika založnu izjavu za upis hipoteke, jer je u trenutku kada se ona overava (a to je pre isplate kredita) on upisan kao vlasnik nepokretnosti. Ugovorena kupoprodajna cena nije relevantna za bančino razumevanje vrednosti stana koji se kupuje i potencijalno daje kao zalog za izmirenje kredita, već se taj parametar utvrđuje na osnovu procene vrednosti nepokretnosti koju je dao ovlašćeni sudski veštak, sa spiska odobrenih procenitelja te banke. Na taj način banka proširuje spisak aktivnosti koje su potrebne radi realizacije kupoprodaje i na njega primenjuje svoja pravila.



Javnu prodaju u skladu sa Zakonom o izvršenju i obezbeđenju organizuje i sprovodi javni izvršitelj, a aktivne uloge u postupku imaju izvršni poverilac i izvršni dužnik i druga lica koja imaju Zakonom priznat status, sa jasnim preciziranjem prava i obaveza koje imaju. Do same javne prodaje, kupac nepokretnosti nema nikakav uticaj na izvršni postupak i njegova uloga je marginalna. Takođe, na samoj javnoj prodaji kupac nema ekskluzivnost, već istoj pristupaju sva druga zainteresovana lica koja su uplatila podjednak iznos jemstva kao i kupac. Umesto ugovora o kupoprodaji, kao osnov za sticanje prava svojine na kupljenoj nepokretnosti služi zaključak o predaji koji donosi javni izvršitelj čija su forma i sadržaj uređeni Zakonom. Otuda ni banka kupca ne može nametnuti svoj položaj, niti uticati na tok izvršnog postupka u kom se održava javna prodaja kako bi isti upodobila svojim pravilima odobravanja kredita.

U takvoj situaciji i sa takvim položajem banka ima pred sobom ozbiljan izazov da prepozna, obradi i na pravi način odmeri rizike odobravanja najvrednijih kredita za stanovništvo. Ovaj posao nije jednostavan ni u slučajevima standardne kupoprodajne, a postaje još veći kada je nepoznata cena nepokretnosti u odnosu na koju se rizik meri, nekretnina čija se kupovina finansira ima upisane terete (koji će biti obrisani nakon uspešne javne prodaje, ali ne i u trenutku kada banka donosi procenu rizika i izvesno ne pre nego što banka kredit isplati), kao i da li će se kupovina uopšte desiti bez obzira na krivicu kupca.





Mnogi delovi tog izazova su pak rešivi. Uplata jemstva za učešće na javnoj prodaji može služiti istovremeno i kao deo iznosa koji se daje ime učešća za kredit i u tom smislu je veća garancija ozbiljnosti kupca jer je taj iznos već uplatio pre odobravanja kredita. Zaključak o dodeli nepokretnosti kojim se konstatuje ko je kupac i za koju kupoprodajnu cenu može imitirati predugovor o kupoprodaji nepokretnosti i od njegovog donošenja banka ima dosta jasniju sliku. Rok od 15 dana za uplatu kupoprodajne cene možda deluje suviše optimistično da se u okviru njega kompletira procedura obrade kreditnog zahteva i isplate kredita, ali nije nemoguć.

Međutim, ono što jeste nemoguće i nije mali problem, jeste to što je u praksi nemoguće izvesti da se kao obezbeđenje kredita uspostavi hipoteka na istom stanu koji se kupuje, što u startu diskvalifikuje veliki broj kupaca prvog stana i sve one koje ne poseduju drugu nepokretnost vrednosti približne onoj koju kupuju. Iako se svi tereti sa nepokretnosti brišu nakon javne prodaje i donošenja zaključka o prodaji, prijem zaključka o prodaji i ovog naloga za brisanje je poslednji u redu zahtev koji će katastar rešavati, kao i zahtev za upis hipoteke koja se daje za obezbeđenje kredita, a sve prema pravilu da se zahtevi rešavaju onim redosledom kojim su podneti.

Dakle, uspostavljanje stanja u katastru nepokretnosti kakvo je kada se plasira kredit radi kupovine nepokretnosti uz ugovor o kupoprodaji, koje stanje podrazumeva da je na nepokretnosti od tereta upisana samo hipoteka (ili da je zahtev za upis hipoteke prvi na redu za rešavanje) i da je podnet zahtev za promenu vlasnika nepokretnosti na kupca, u slučaju kreditiranja kupovine na javnoj prodaji može potrajati dosta dugo, a taj protok vremena je alarmirajući rizik za banku koji jednostavno nije moguće kontrolisati.

Kupovina nepokretnosti na javnoj prodaji putem kredita, pak, postoji i nije zabranjena. Nerešiv problem uspostavljanja hipoteke na stanu koji se kupuje premošćuje se hipotekom na drugoj nepokretnosti, a rok od 15 dana za uplatu kupoprodajne cene moguće je stići. Kada se imaju u vidu svi rizici odobravanja ovakvog kredita postavlja se pitanje koja banka bi imala interes da se do te mere izloži riziku?



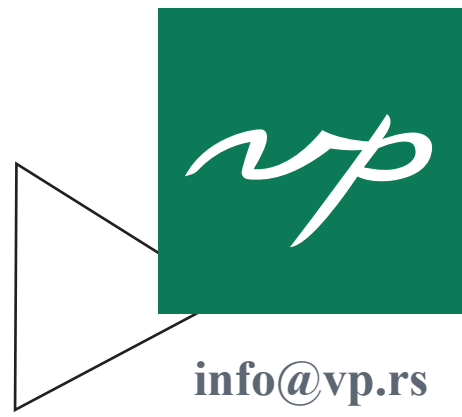
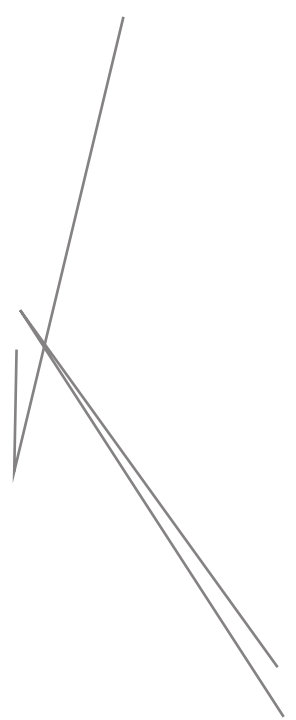
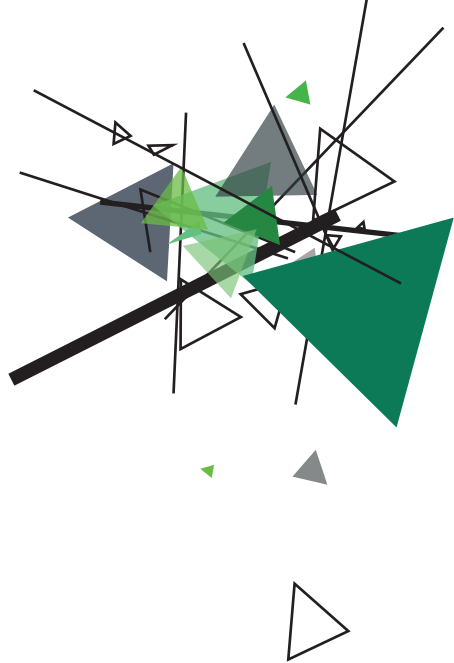
vp

Pre svih i u najvećem broju slučajeva, ta banka će biti ona banka koja je inicirala izvršni postupak na nepokretnosti. U tom slučaju, banka je ujedno i izvršni poverilac u postupku u kom se održava javna prodaja, u postupku se može koristiti procena vrednosti nepokretnosti koju je dostavila sama banka (dakle sa liste odobrenih procenitelja) i može i sama učestvovati na javnoj prodaji. Pored mogućnosti uspostavljanja kontrole i manje izloženosti riziku, banka svojom ulogom izvršnog poverioca može uticati na visinu kupoprodajne cene i diktirati je. Na kraju, banka ima svaki interes da, nazovimo ga, nezdrav kapital kao što je utuženo potraživanje u docnji zameni zdravim kapitalom u vidu potraživanja u redovnim tokovima, sa potencijalno sigurnijom hipotekom, a bez angažovanja dodatnih sredstava.

Da bi bankama koje ne vode izvršni postupak porastao interes da odobravaju kredite radi kupovine na javnoj prodaji, potrebno je ipak dosta volje i promena zakonodavstva na više grana. Bankarski propisi trebalo da bi omogućile određenu vrstu uslovnih kredita do određenog iznosa koji je ujedno i maksimalni iznos koji bi kupac ponudio, Zakon o izvršnom postupku morao bi sadržati dodatna pravila za ovaj slučaj i omogućiti izdavanje određenog akta javnog izvršitelja u fazi pre javne prodaje koji bi služio kao osnov za razmatranje uslovnog kredita, a propisi koji regulišu rad katastra nepokretnosti, ukoliko efikasnost postupanja u zakonskim rokovima već nije moguća, predvide izdavanje mišljenja o mogućnosti upisa hipoteke (najpre u delu koji se tiče toga da li prethodno podneti zahtevi mogu uticati na kasniju formalnu nemogućnost upisa hipoteke).

Do tada, male su šanse da tržište stambenih kredita ostvari veće prisustvo na javnim prodajama. Otuda je možda najbolji odgovor na to da li se nepokretnost može kupiti na javnoj prodaji na kredit – nije zabranjeno.





[info@vp.rs](mailto:info@vp.rs)

[www.vp.rs](http://www.vp.rs)

