

Danilo Stevandić\*



# PRUŽANJE POLICIJSKE POMOĆI HIPOTEKARNOM POVERIOCU U POSTUPKU VANSUDSKOG NAMIRENJA

## Rezime

U ovom radu prikazani su neki aspekti postupanja policijskih službenika prilikom pružanja pomoći hipotekarnim poveriocima u postupku vansudskog namirenja. U sadržini rada, pored uvoda, kao posebne celine obrađeni su pojam i predmet hipoteke, način nastanka i vrste hipoteke, ugovor o hipoteci, vansudski postupak namirenja i centralna evidencija hipoteka. Poseban osvrt dat je u vezi specifičnosti pomoći policije u postupku vansudskog namirenja koje su prikazane kroz pravni osnov, razloge i uslove za pružanje pomoći, neka (sporna) pitanja, pripremne radnje i postupak policije na mestu pružanja pomoći.

**Ključne reči:** hipoteka, hipotekarni poverilac, policija, policijska pomoć

---

\* Ministarstvo unutrašnjih poslova Republike Srbije  
dstevandic@nadlanu.com

Danilo Stevandić\*

# PROVIDING POLICE ASSISTANCE TO A MORTGAGE CREDITOR IN THE EXTRA-JUDICIAL SETTLEMENT PROCEEDING

## **Summary**

This paper presents certain aspects of the actions taken by police officers on the occasions of providing assistance to mortgage creditors in the extra-judicial settlement proceeding. In terms of content, the paper, apart from the introduction, comprises separate sections dealing with the concept and subject of mortgage, methods of origination and types of mortgage, mortgage deed, extra-judicial settlement proceeding, and central mortgage register. Special attention was devoted to the specificities of the police assistance in the process of extra-judicial settlement, which are presented in relation to the legal base, rationale and conditions for assistance provision, some (debatable) issues, preparatory actions and the police action at the relevant site itself.

**Key words:** mortgage, mortgage creditor, police, police assistance

---

\* Ministry of Interior of the Republic of Serbia  
dstevandic@nadlanu.com

U prethodnom periodu hipoteka je bila u potpunosti zapostavljena, jer pozitivno-pravni propisi u našoj zemlji do donošenja novog zakona nisu omogućavali celovit i celishodan sistem obezbeđivanja potraživanja zalaganjem nepokretnosti. Zbog nepostojanja odgovarajućeg pravnog mehanizma građani i privreda nisu bili u mogućnosti da putem kredita, pod povoljnim uslovima, obezbede sredstva za ulaganje ili potrošnju, posebno od banaka i drugih finansijskih ustanova, kako na domaćem tako i na međunarodnom tržištu novca.

Donošenje Zakona o hipoteci<sup>1</sup> ima veliki značaj za građane i privredne subjekte kojima su potrebna sredstva za ulaganje, bez obzira na to da li poseduju nepokretnosti ili ne. Zakonom je detaljno uređen postupak i uslovi za obezbeđenje potraživanja, kako postojećom nepokretnosti tako i pomoću nepokretnosti u izgradnji, a omogućeno je i zalaganje objekta u izgradnji. Ovakav način obezbeđenja potraživanja značajno je unapredio kreditnu sposobnost svih građana i privrednih subjekata, što se reflektovalo kroz povećano ulaganje u privredu, stambenu i privrednu izgradnju i kroz povećanje kupovne moći građana.

Odredbama Zakona o hipoteci bitno je unapređena pravna sigurnost i brzina namirenja hipotekarnog poverioca<sup>2</sup> - kreditora pomoću verodostojne ili izvršne isprave i vansudskog postupka namirenja. Na ovaj način povećana je aktivnost banaka i drugih finansijskih organizacija i stvorena veća konkurencija na tržištu.

Sa druge strane, odredbe Zakona o hipoteci garantuju i sigurnost dužnika, odnosno vlasnika nepokretnosti, jer detaljno uređuju verodostojnu i izvršnu ispravu i postupak vansudske prodaje, pri čemu za poverioce, po prirodi stvari, ovakav zakon donosi samo neposredne i očigledne koristi, bez mogućnosti za negativne efekte. Verodostojna i izvršna isprava i vansudski postupak namirenja omogućili su i rasterećenje pravosuđa, kao i izvršnih organa.

Zakon o hipoteci jedan je od zakona

kojima je uspostavljena i zagarantovana primena klasičnih principa građanskog prava prilagođenih u skladu sa najnaprednijim uporednim i međunarodnim iskustvima u ovoj oblasti. Ovim zakonom dat je osnov za uređenje celine pravnih odnosa koji se javljaju u vezi zalaganja nepokretnosti i unapređena je opšta pravna i privredna klima u zemlji, što je dovelo do povećanja domaćih i stranih ulaganja u svim oblastima privrednog i društvenog života.

U pogledu obezbeđivanja dosledne primene odredbi navedenog zakona, pored aktivnosti drugih državnih organa, pre svih nadležnog suda i Republičkog geodetskog zavoda, do izražaja dolazi i aktivnost policije. I pored činjenice da su donošenjem zakona stvoreni uslovi za brzu i sigurnu naplatu potraživanja, sve češće se javlja potreba da se namirenje potraživanja sprovede prinudnim putem, odnosno uz pružanje pomoći od strane policije. U tom smislu zakon je precizno odredio obavezu policije da hipotekarnom poveriocu u vansudskom postupku namirenja pruži svu neophodnu pomoć.

## Hipoteka

### Pojam i predmet

Hipoteka je založno pravo na nepokretnosti, koje ovlašćuje poverioca da, ako dužnik ne isplati dug o dospelosti, zahteva naplatu potraživanja obezbeđenog hipotekom iz vrednosti nepokretnosti, pre običnih poverilaca i pre docnijih hipotekarnih poverilaca, bez obzira u čijoj svojini se nepokretnost nalazi.

Hipoteka obuhvata:

- sve sastavne delove nepokretnosti, prirodne plodove koji nisu odvojeni od nepokretnosti, osim ako je ugovorom o hipoteci drukčije određeno,
- pripatke nepokretnosti određene ugovorom o hipoteci, ali ne i stvari u svojini trećih lica i
- sva poboljšanja i povećanja vrednosti nepokretnosti do kojih je došlo posle zasnivanja hipoteke.

Određujući taksativno predmet hipoteke

<sup>1</sup> Zakon o hipoteci ("Službeni glasnik RS" br. 115/2005), stupio na snagu osmog dana od dana objavljivanja, odnosno 04.01.2006. godine, a u primeni je od šezdestog dana od dana objavljivanja.

<sup>2</sup> Hipotekarni poverilac može biti fizičko ili pravno lice

In the past the institute of mortgage was completely neglected, since the positive legal regulations in Serbia until the adoption of the new law did not provide a whole and purposeful system of securing claims by pledging real estate. Due to the absence of an appropriate legal mechanism, the citizens and the economy were unable to provide funds for investment or consumption by means of credit, under favourable conditions, especially from banks and other financial institutions, both in the domestic and international money markets.

The adoption of the Mortgage Law<sup>1</sup> bears a huge importance for citizens and legal entities in need of investment funds, regardless of whether they own any real estate or not. The Law closely regulates the process and preconditions for securing claims, both by means of the existent real estate and the real estate whose construction is in progress, which means that it is now possible to use a building under construction as collateral. This form of securing claims has significantly enhanced the creditworthiness of all citizens and legal entities, which was, in turn, reflected in the increased investments in the economic sector, housing and business construction, and the higher purchasing power of the citizens.

The provisions of the Mortgage Law have considerably improved legal security, and reduced the time needed for the mortgage creditor<sup>2</sup> to be paid out by means of a valid or enforceable document, or in an extra-judicial settlement proceeding. Thus the activity of banks and other financial institutions has been increased and the stronger market competition created.

On the other hand, the provisions of the Mortgage Law provide a guarantee for the debtor's, i.e. the real estate owner's security, since they closely regulate the valid and enforceable document and the extra-judicial settlement proceeding. At the same time, by the nature of things, the creditors have only direct and obvious benefits from this Law, without any possibility of negative effects. The presence

of a valid and enforceable document, along with an extra-judicial settlement proceeding, has relieved the burden placed on the judicial system and the enforcement authorities.

The Mortgage Law is one of the laws which establish and guarantee the implementation of the classic principles of civil law, adjusted in accordance with the most advanced comparative and international experiences in this field. This Law has provided the basis for the regulation of the overall legal relations in respect of the institute of real estate pledging, and promoted the general legal and economic climate in the country, which, in turn, led to the increase in domestic and foreign investments in all fields of economic and social life.

When it comes to ensuring a consistent implementation of the mentioned Law's provisions, apart from the activities of other government bodies, first and foremost of the competent court and the Republic Geodetic Authority, the activity of the police is highlighted. Despite the fact that the adoption of the Law created the conditions for a quick and safe claims collection, more and more frequently the need arises for the claims collection to be enforced, i.e. to be conducted with the assistance by the police. To this end, the Law precisely defines the responsibility of the police to provide all the necessary assistance to the mortgage creditor in the extra-judicial settlement proceeding.

## Mortgage

### Concept and Subject

A mortgage is a lien on real estate, which empowers the creditor, in the event of the debtor's failure to pay a debt due, to request the collection of debt-claim secured by the mortgage from the real estate value before the ordinary creditors and before junior mortgage creditors, regardless of the real estate actual possession.

A mortgage shall include the following elements of a real estate:

- All integral parts of a real estate, produce not

<sup>1</sup> The Mortgage Law ('Official Gazette of the RS' No. 115/2005) came into force on the eight day after the day of its publication, i.e. on January 4<sup>th</sup> 2006, and has been in application since the sixtieth day after the day of its publication.

<sup>2</sup> A mortgage creditor can be either a natural person or a legal entity

Zakon o hipoteci usvojio je nova rešenja: mogućnost da predmet hipoteke bude i objekat u izgradnji, kao i poseban deo objekta u izgradnji bez obzira da li je već izgrađen, pod uslovom da je izdato pravosnažno odobrenje za gradnju u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata; pravo na zemljište koje sadrži ovlašćenje slobodnog pravnog raspolaganja, a naročito pravo građenja, pravo preče gradnje ili raspolaganja u državnoj odnosno društvenoj svojini.

Zakon o hipoteci odredio je i predmet potraživanja tako da hipotekom može biti obezbeđeno svako potraživanje (obuhvata glavno potraživanje, kamatu i troškove naplate) uključujući i buduće i uslovno potraživanje.

### Način nastanka i vrste hipoteke

Hipoteka je stvarno pravo na nepokretnosti i stiče se upisom u zemljišni registar (modus acquirendi) ako za to postoji odgovarajući pravni osnov (iustus titulus).

Pravni osnovi nastanka hipoteke su:

1. ugovor ili sudsko poravnanje (ugovorna hipoteka);
2. založna izjava (jednostrana hipoteka);
3. zakon (zakonska hipoteka) i
4. sudska odluka (sudska hipoteka).

Pravila o ugovornoj hipoteci shodno se primenjuju i na jednostranu, zakonsku i sudsku hipoteku, osim ako je zakonom drukčije propisano.

### Ugovor o hipoteci

Ugovor o hipoteci je ugovor između vlasnika nepokretnosti i poverioca kojim se vlasnik nepokretnosti obavezuje, ako dug ne bude isplaćen o dospelosti, da poverilac naplati svoje obezbeđeno potraživanje iz vrednosti te nepokretnosti, na način propisan zakonom.

Ugovor o hipoteci može da bude samostalan ili deo ugovora koji uređuje potraživanje (ugovor o zajmu, kreditu i dr.). Zaključuje se u pisanoj formi, sa potpisima overenim u sudu ili kod drugog zakonom ovlašćenog organa za overu potpisa na aktima o prometu nepokretnosti.

Ugovor o hipoteci proizvodi pravno dejstvo

samo ako sadrži sve bitne elemente navedene u odredbama čl. 12. Zakona o hipoteci.

Ugovorna hipoteka će se upisati u registar nepokretnosti na zahtev:

1. vlasnika nepokretnosti,
2. dužnika ili
3. poverioca.

### Vansudski postupak namirenja

Ugovor o hipoteci, odnosno založna izjava sačinjena u skladu sa Zakonom o hipoteci, je izvršna isprava (čl. 15. st. 1. Zakona). Sud određuje izvršenje samo na osnovu izvršne ili verodostojne isprave, ako Zakonom o izvršnom postupku<sup>3</sup> nije drukčije određeno. Izvršna isprava je prema odredbama čl. 30. st. 3. ZIP-a i druga isprava koja je zakonom određena kao izvršna isprava.

Na osnovu ugovora o hipoteci, odnosno založne izjave može se sprovesti vansudski postupak namirenja ali i izvršni sudski postupak, ako se založni poverilac za to odluči.

Ukoliko se poverilac odluči za sudski izvršni postupak podneće nadležnom sudu predlog za izvršenje uz koji će priložiti ugovor o hipoteci odnosno založnu izjavu koji imaju svojstvo izvršne isprave. Na osnovu predloga za izvršenje (koji mora imati elemente određene čl. 50. ZIP-a) i izvršne isprave sud će doneti rešenje o izvršenju (čl. 52. ZIP-a).

Ako dužnik ne isplati dug o dospelosti, postupak vansudskog namirenja može pokrenuti založni poverilac iz verodostojne isprave ili izvršne isprave bez obzira u čijoj svojini ili državni se ona u tom trenutku nalazi. Hipoteka zasnovana na osnovu izvršnog ugovora ili izvršne založne izjave, upisuje se u registre nepokretnosti kao "izvršna vansudska hipoteka".

Hipotekarni poverilac može da zahteva da svoje dospelo potraživanje namiri:

1. najpre iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti, a zatim iz ostale imovine dužnika,
2. istovremeno iz vrednosti hipotekovane vrednosti i iz dužnikove imovine, ili

<sup>3</sup> Zakon o izvršnom postupku ("Službeni glasnik RS", br. 125/2004, u daljem tekstu ZIP)

separated from real estate, unless otherwise stipulated by the mortgage deed;

- Fixtures to a real estate stipulated by the mortgage deed, but not the objects of property owned by third parties; and
- All improvements in and accretions to the value of real estate occurred after mortgage origination.

Systematically naming the subjects of mortgage, the Mortgage Law adopted the new solutions, such as: the possibility for the mortgage subject to be in the form of a building under construction, as well as a separate part of a building under construction irrespective of whether completed or not, provided that a valid permit has been issued in conformity with the construction law; a right to construction land, entailing the right to free legal disposition, including, in particular, the right of construction, right of priority construction or disposition in government and/or social ownership.

The Mortgage Law also regulated the subjects of claims, so that mortgage can now be used as collateral for all types of claims (principal payment, interest and collection costs), including future and contingent claims.

### **Methods of Origination and Types of Mortgage**

A mortgage shall entail a real right to real estate, and shall originate upon being entered in a land register (*modus acquirendi*) if there is an appropriate legal base to this end (*iustus titulus*).

The legal bases for mortgage origination are the following:

1. A contract or a judicial settlement (contractual mortgage);
2. A mortgage bond (unilateral mortgage);
3. A statute (statutory mortgage); and
4. A court decision (judicial mortgage).

The contractual mortgage rules shall apply respectively to unilateral, statutory and judicial mortgage, unless otherwise stipulated by law.

### **Mortgage Deed**

A mortgage deed shall mean a contract between a real estate owner and a creditor,

by which the real estate owner undertakes the obligation, should the debt be not paid when due, entitling the creditor to collect their secured debt from the value of such real estate in the way set forth by law.

A mortgage deed may be an independent one or make an integral part of the contract covering the claim (loan or credit contract, etc.). It shall be closed in writing, bearing the signatures verified by court or some other agency authorized to verify signatures on the deeds of real estate conveyance.

A mortgage deed is legally binding only if it contains all the essential elements stipulated in the provisions of the Article 12 of the Mortgage Law.

A contractual mortgage shall be entered into the real estate register at the request of:

1. Real estate owner;
2. Debtor; or
3. Creditor.

### **Extra-judicial settlement proceeding**

A mortgage deed and/or a mortgage bond drawn up in conformity with the Mortgage Law shall be deemed an enforceable document (Article 15, Paragraph 1 of the Law). The court orders enforcement only in accordance with an enforceable or valid document, unless otherwise stipulated by the Law on Enforcement<sup>3</sup>. According to the provisions of the Article 30 Paragraph 3 of the LE, an enforceable document is any document designated by law to be so.

An extra-judicial settlement proceeding, but also an enforceable court proceeding, can be conducted according to the mortgage deed and/or mortgage bond, if the lien creditor chooses that option.

In case the creditor opts for an enforceable court proceeding, he/she will submit an enforcement proposal to the competent court, accompanied by the mortgage deed and/or mortgage bond, in the capacity of enforceable document. On the basis of the enforcement proposal (which has to contain the elements prescribed in Article 50 of the LE) and the enforceable document, the court will pass the

<sup>3</sup> Law on Enforcement ('Official Gazette of the RS', No. 125/2004, hereafter referred to as LE)

3. najpre iz dužnikove imovine, pa tek potom iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti.

Ako dužnik ne isplati dug o dospelosti, hipotekarni poverilac iz ugovora o hipoteci odnosno založne izjave, poslaće opomenu u pisanoj formi istovremeno dužniku i vlasniku predmeta hipoteke (ako su različita lica), čime se pokreće postupak vansudskog namirenja.

Ukoliko u roku od 30 dana od dana prijema prve opomene dužnik ne isplati dug, poverilac će dužniku i vlasniku nepokretnosti uputiti opomenu o prodaji nepokretnosti. Poverilac će istovremeno poslati registru nepokretnosti zahtev da se izvrši zabeležba hipotekarne prodaje u korist poverioca i:

- kopiju opomene o prodaji nepokretnosti;
- kopiju ugovora o hipoteci;
- izjavu da dužnik do tog dana nije ispunio dug i
- dokaze da su prva opomena i opomena o prodaji poslate dužniku i vlasniku nepokretnosti.

Registar nepokretnosti će, u roku od sedam dana od dana prijema zahteva za zabeležbu, izvršiti zabeležbu hipotekarne prodaje u korist poverioca.

Zabeležba hipotekarne prodaje i rešenje hipotekarne prodaje sadrži:

1. izričito ovlašćenje da hipotekarni poverilac, kada rešenje postane pravosnažno, ali ne pre isteka roka od 30 dana od dana izdavanja rešenja, može kao hipotekarni poverilac u svoje ime prodati nepokretnost, u skladu sa odredbama Zakona o hipoteci, i
2. zabranu prodaje hipotekovane nepokretnosti od strane vlasnika.

Vlasnik, dužnik i poverilac imaju pravo žalbe nadležnom organu na rešenje o zabeležbi hipotekarne prodaje u roku od 15 dana od dana prijema rešenja. Nadležni organ mora doneti drugostepeno rešenje u roku od 15 dana od dana podnošenja žalbe.

Žalba će biti uvažena ako dužnik ili vlasnik dostavi registru nepokretnosti nesporne pisane dokaze da:

1. potraživanje ne postoji;

2. hipoteka ne postoji;

3. potraživanje nije dospelo za naplatu ili

4. je dug isplaćen.

Drugostepeno rešenje doneseno po žalbi konačno je i izvršno i protiv njega nije dozvoljena tužba u upravnom sporu ili drugi pravni lek (čl. 31. st. 7. Zakona o hipoteci).

Ako dužnik ne isplati dug do dana izdavanja pravosnažnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje, a od dana izdavanja tog rešenja prođe rok od 30 dana, poverilac na osnovu rešenja može pristupiti prodaji hipotekovane nepokretnosti putem aukcije ili neposredne pogodbe.

Ako je predmet hipoteke objekat u izgradnji, njegova prodaja radi namirenja vrši se ustupanjem prava gradnje utvrđenog pravosnažnim odobrenjem za gradnju, uz naknadu, i prodajom stvari koje su ugrađene u objekat u izgradnji. Organ koji je izdao odobrenje za gradnju, na zahtev kupca objekta u izgradnji, izdaće bez odlaganja kupcu istovetno odobrenje za gradnju na njegovo ime i poništiti staro odobrenje za gradnju. U tom slučaju kupac po samom zakonu stupa u sva prava i obaveze prodavca po osnovu odobrenja i pre izdavanja odobrenja kupcu.

## Centralna evidencija hipoteka

Centralna evidencija hipoteka je centralna jedinstvena elektronska javna baza podataka u koju se unose hipoteke upisane u nadležni registar nepokretnosti, radi pretraživanja i prikupljanja informacija o hipoteka.

Centralnu evidenciju hipoteka vodi Republički geodetski zavod - katastar nepokretnosti, u skladu sa zakonom.

## Pomoć policije<sup>4</sup> u postupku vansudskog namirenja

### Pravni osnov

Pružanje policijske pomoći uređeno je odredbama čl. 3. i 16. Zakona o policiji<sup>5</sup>. Na osnovu analize navedenih odredbi može se

<sup>4</sup> Policijska pomoć - pomoć policije državnim organima i pravnim licima sa javnim ovlašćenjima u postupku sprovođenja izvršenja njihovih izvršnih odluka koja se ogleda u savlađivanju otpora ili odbijanju napada od službenog lica postupajućeg organa.

<sup>5</sup> Zakon o policiji ("Službeni glasnik RS", br. 101/05)

enforcement decision (Article 52 of the LE).

In the event of a debtor's failure to repay the debt on maturity, an extra-judicial settlement proceeding can be launched by the mortgage creditor on the basis of the valid or enforceable document, regardless of who is the owner or possessor of the real estate at that moment. A mortgage originated on the basis of an enforceable mortgage deed or an enforceable mortgage bond is entered into the real estate registers as an 'enforceable extra-judicial mortgage'.

A mortgage creditor may request that his/her matured claim be satisfied as follows:

1. First from the value of the mortgaged real estate, and then from the debtor's other property;
2. Simultaneously from the value of the mortgaged real estate and the debtor's other property; or
3. First from the debtor's property, and then from the value of the mortgaged real estate.

In the event of a debtor's failure to repay the debt on maturity, the mortgage creditor referred to in the mortgage deed and/or mortgage bond, shall send a notice in writing both to the debtor and to the owner of the mortgage subject (if these are two different entities), whereby the extra-judicial settlement proceeding shall be instituted.

In the event of a debtor's failure to repay the debt within 30 days from receipt of the first notice, the creditor shall send a warning on foreclosure sale both to the debtor and to the owner of the mortgaged real estate. At the same time, the creditor shall file a request with the real estate register for the adnotation of foreclosure in favour of the creditor, together with the following:

- A copy of the warning on foreclosure sale of the real estate;
- A copy of the mortgage deed;
- A statement that the debtor failed to satisfy the debt to date; and
- Evidence that the first notice and the foreclosure warning have been sent to the debtor and to the owner of the real estate.

The real estate register shall adnote the foreclosure warning in favour of the creditor within 7 days from receipt of the adnotation

request.

The adnotation of foreclosure and the decision on foreclosure shall include the following:

1. An explicit right of the mortgage creditor to sell the real estate on his own behalf, in conformity with the provisions of the Mortgage Law, as of the effective date of the decision, but not within less than 30 days from the date of the decision; and
2. Prohibition against the mortgaged real estate being sold by its owner.

The owner, debtor and creditor shall be entitled to file a complaint with the competent authority against the decision on the adnotation of foreclosure, within 15 days from receipt of the decision. The competent authority shall render a second-instance decision within 15 days from the complaint filing date.

The complaint shall be accepted should the debtor or owner present to the real estate register the following irrefutable evidence in writing:

1. The claim is non-existent;
2. The mortgage is non-existent;
3. The claim has not fallen due; or
4. The debt has been repaid.

The second-instance decision passed upon the complaint shall be final and enforceable, and no lawsuits or legal remedies may apply to it (Article 31, Paragraph 7 of the Mortgage Law).

Should the debtor fail to repay the debt by the effective date of the decision on the warning of foreclosure and 30 days have elapsed from the date of this decision, the creditor may proceed with the sale of the mortgaged real estate on the basis of that decision, by auction or direct arrangement.

If the mortgage subject is a building under construction, its sale for the sake of settlement shall be effected by assigning the right of construction provided by an effective construction permit, against a charge, and selling the things incorporated into the building under construction. At the request of the buyer of a building under construction, the authority having issued the construction permit shall issue, without any delay, an identical construction permit to the buyer in his/her name, and annul the previous construction



zaključiti da su policijski službenici obavezni da pruže policijsku pomoć državnim organima i pravnim licima sa javnim ovlašćenjima ukoliko se prilikom izvršenja njihovih izvršnih akata osnovano očekuje pružanje otpora.

Podnosilac zahteva, odnosno državni organi i pravna lica sa javnim ovlašćenjima, dužni su da tri dana pre dana određenog za izvršenje, nadležnoj organizacionoj jedinici policije podnesu pisani zahtev u kojem moraju biti navedeni razlozi zbog kojih je neophodna pomoć policije i kopiju akta koji treba izvršiti, sa potvrdom izvršnosti. Izuzetno, u hitnim slučajevima, zahtev se može podneti i usmeno, uz dostavljanje pisanog zahteva u roku od 48 časova.

O angažovanju policije, obimu i načinu pružanja policijske pomoći u sprovođenju izvršenja odlučuje načelnik policijske uprave, odnosno komandir policijske stanice, i o tome blagovremeno obaveštava podnosioca zahteva.

Pre početka sprovođenja izvršenja izvršnog akta, policija je dužna da upozori izvršenika ili druga prisutna lica da će upotrebiti sredstva prinude protiv njih ako budu ometala ili sprečavala izvršenje.

Međutim, pored obaveze pružanja policijske pomoći državnim organima i pravnim licima sa javnim ovlašćenjima, policijski službenici dužni su pružiti pomoć i hipotekarnim poveriocima u postupku vansudskog namirenja. Ova obaveza eksplicitno je utvrđena odredbama čl. 37. Zakona o hipoteci.

### **Razlozi i uslovi za pružanje pomoći**

Ukoliko u toku postupka vansudskog namirenja vlasnik, odnosno drugi držalac stvari ne dozvoljava pristup nepokretnosti, odnosno odbija da se dobrovoljno iseli iz nepokretnosti u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o prodaji ili u drugom, ugovorom o prodaji određenom roku, nadležna organizaciona jedinica policije dužna je bez odlaganja hipotekarnom poveriocu, odnosno njegovom zastupniku, pružiti svu pomoć neophodnu za

sprovođenje postupka namirenja.

Pomoć u postupku vansudskog namirenja nadležna organizaciona jedinica policije pružiće na osnovu uvida u rešenje o zabeležbi hipotekarne prodaje, odnosno ugovora o prodaji nepokretnosti.

Imajući u vidu prirodu vansudskog postupka namirenja, može se zaključiti da se u pogledu uslova za pružanje pomoći hipotekarnom poveriocu usled nedostatka drugih mogu primeniti odredbe čl. 3. i 16. Zakona o policiji kojima je uređeno pružanje policijske pomoći. Shodno tome, za donošenje zakonite i pravilne odluke o pružanju pomoći hipotekarnom poveriocu, neophodno je da rukovodilac nadležne organizacione jedinice policije, nakon što se uverio da je zahtev uredan, blagovremen<sup>6</sup> i podnet od strane ovlašćenog lica<sup>7</sup>, utvrdi da li kopija akta koji treba izvršiti, odnosno rešenje o zabeležbi hipotekarne prodaje koje je priloženo uz podneti zahtev, ima svojstvo izvršnosti.

Prvostepeno rešenje o zabeležbi hipotekarne prodaje postaće izvršno ukoliko vlasnik nepokretnosti, dužnik ili hipotekarni poverilac ne izjave žalbu u roku od 15 dana od dana prijema rešenja.

Drugostepeno rešenje, koje nadležni organ<sup>8</sup> mora doneti u roku od 15 dana od dana prijema žalbe, konačno je i izvršno i protiv njega nije dozvoljena tužba u upravnom sporu ili drugi pravni lek (čl. 31. st. 7. Zakona o hipoteci).

Ugovor o prodaji nepokretnosti za rukovodioca nadležne organizacione jedinice policije značajan je u pogledu utvrđivanja isteka paricionog roka<sup>9</sup> tj. roka za dobrovoljno iseljenje, odnosno omogućavanje pristupa hipotekovanoj nepokretnosti.

### **Neka (sporna) pitanja u postupku pružanja pomoći**

I pored činjenice da je Zakon o hipoteci u primeni već oko tri godine, nedovoljna izgrađenost prakse prilikom pružanja pomoći hipotekarnim poveriocima do sada može imati za posledicu određene dileme u pogledu toga da li su se u određenom slučaju stekli uslovi za

<sup>6</sup> Podnet najmanje tri dana pre dana određenog za izvršenje, čl. 16. Zakona o policiji

<sup>7</sup> Hipotekarni poverilac, odnosno njegov zastupnik, čl. 37. st. 1. Zakona o hipoteci

<sup>8</sup> Nadležni sud ili Republički geodetski zavod - katastar nepokretnosti

<sup>9</sup> Paricioni rok - rok za dobrovoljno izvršenje obaveze nametnute dispozitivom izvršnog akta, najčešće 15 dana

permit. In this case, the buyer shall, by law, acquire all of the seller's rights and duties on the permit, even before the permit is issued to the buyer.

## Central mortgage register

The central mortgage register is a central, public, electronic database, which contains data on all mortgages registered with the competent real estate register, with a view to searching and collecting mortgage related data.

Central mortgage register is administered by the Republic Geodetic Authority – Cadastre of Real Estate, pursuant to the Law.

## Police assistance<sup>4</sup> in the extra-judicial settlement proceedings

### Legal Base

Providing police assistance is regulated by the provisions of Articles 3 and 16 of the Law on Police<sup>5</sup>. Based on the analysis of the mentioned provisions, it may be concluded that police officers are bound to provide police assistance to the state bodies and legal entities with public authorities if there is a reasonable doubt that their enforceable actions will be met with resistance.

The party submitting the request, i.e. the state bodies and legal entities with public authorities, is obliged to, three days before the day designated for enforcement, submit a written request to the competent police organization unit, which has to contain the reasons why police assistance is required, along with a copy of the deed that needs to be enforced, with the confirmation of its enforceability. Exceptionally, in case of an emergency, the request can be presented orally, with the written request being submitted within 48 hours.

The decision on police enforcement, scope and manner of police assistance in the process of enforcement is made by the head of police administration, i.e. the captain of the police

unit, who duly notifies the request applicant in this respect.

Prior to the enforcement of the enforceable document, the police are bound to warn the executor or any other present persons that they will use all necessary means of force against them if they try to hinder or prevent the enforcement.

However, apart from being obliged to provide police assistance to the state bodies and legal entities with public authorities, police officers are also bound to provide assistance to the mortgage creditors in the extra-judicial settlement proceeding. This obligation is explicitly regulated in the provisions of the Article 37 of the Mortgage Law.

### Rationale and Conditions for Assistance Provision

If, during the extra-judicial settlement proceeding, the owner, or any other occupant of the real estate does not allow access to the real estate, i.e. refuses to voluntarily vacate the concerned real estate within 15 days from the conclusion of the sale contract, or within any other deadline defined in the sale contract, the competent police organization unit is obliged to, without any delay, provide all the necessary assistance to the mortgage creditor, i.e. his/her representative, required for the foreclosure proceeding to be conducted.

The assistance in the extra-judicial settlement proceeding will be provided by the competent police organization unit on the basis of the insight into the decision on annotation of foreclosure sale, or the contract on real estate sale.

Bearing in mind the nature of the extra-judicial settlement proceeding, it may be concluded that the provisions of Articles 3 and 16 of the Law on Police, regulating the police assistance provision, may be applied in respect of the conditions for providing police assistance to the mortgage creditor, due to the lack of any other provisions. Accordingly, in order to reach a legal and proper decision on

<sup>4</sup> Police assistance - assistance provided by the police to the government bodies and legal entities with the discretionary rights in the process of conducting their enforceable decisions, reflected in fighting resistance or repelling an attack on officials of the acting body.

<sup>5</sup> Law on Police ('Official Gazette of the RS', No. 101/05)

pružanje policijske pomoći.

a) Jedan od takvih je slučaj kada rukovodilac nadležne organizacione jedinice policije utvrdi da je rešenje (prvostepeno ili drugostepeno) o zabeležbi hipotekarne prodaje postalo izvršno, ali je dužnik, nakon podnošenja zahteva za pružanje policijske pomoći od strane hipotekarnog poverioca, dostavio nadležnoj organizacionoj jedinici policije rešenje o određivanju privremene mere određenog suda kojim je utvrđena zabrana raspolaganja, otuđenja i opterećenja nepokretnosti koja je predmet hipotekarne prodaje, do okončanja sudskog postupka npr. srodnik hipotekarnog dužnika pred nadležnim sudom pokrene parnični postupak protiv hipotekarnog dužnika i hipotekarnog poverioca radi utvrđivanja zakonskog (nužnog) dela u nepokretnosti koja je predmet hipotekarne prodaje.

Kao nužno, postavlja se pitanje da li rešenje o privremenoj meri određenog suda ukida pravno dejstvo rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje iz čl. 31. st. 7. Zakona o hipoteci, ukoliko se u oba slučaja radi o istoj nepokretnosti?

U pogledu odgovora na navedeno pitanje mišljenja su podeljena. Prema mišljenju jednog broja pravnika odgovor je negativan, a kao razlozi za to navedene su odredbe čl. 31. st. 7. Zakona o hipoteci koje precizno utvrđuju da je drugostepeno rešenje doneseno po žalbi konačno i izvršno i protiv njega nije dozvoljena tužba u upravnom sporu ili drugi pravni lek, kao i da je smisao i cilj odredbi "novog" Zakona o hipoteci da se osigura garancija naplate potraživanja, na veoma brz i siguran način, bez suvišnog administriranja i mešanja državnih organa u sam postupak.

Sa druge strane, pak, istaknuto je da nisu sporne odredbe čl. 31. st. 7. Zakona o hipoteci, jer u konkretnom slučaju na rešenje o zabeležbi hipotekarne prodaje nije uloženi pravni lek niti je tužbom pokrenut upravni spor, već da je nepokretnost koja je predmet hipotekarne prodaje istovremeno i predmet sudskog postupka, te da do ukidanja rešenja o određivanju privremene mere nije dozvoljeno raspolagati sa navedenom nepokretnosti na bilo koji način, bez obzira na sadržinu dispozitiva

rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje.

Mišljenja smo da rešenje o određivanju privremene mere određenog suda ukida pravno dejstvo rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje iz čl. 31. st. 7. Zakona o hipoteci samo ukoliko se dispozitivom ovog rešenja, pored prava raspolaganja, otuđenja i opterećenja, istovremeno zabranjuje (ograničava) i pravo državine<sup>10</sup> i korišćenja nepokretnosti koja je predmet spora. U slučaju da se dispozitivom ovog rešenja zabranjuje "samo" pravo raspolaganja, otuđenja i opterećenja nepokretnosti koja je predmet spora, stiče se utisak da nema zakonskih smetnji da policija pruži pomoć hipotekarnom poveriocu da stekne državinu na hipotekovanoj nepokretnosti, jer hipotekarnog poverioca nakon toga u raspolaganju hipotekovanoj nepokretnosti ograničava rešenje o određivanju privremene mere do ukidanja njegovog pravnog dejstva.

b) U praksi su česte i situacije da hipotekarni dužnik dozvoljava pristup hipotekovanoj nepokretnosti, ali da se u njoj nalaze treća lica koja pokušavaju da osujete vansudski postupak namirenja. Na osnovu analize odredbi čl. 37. st. 1. Zakona o hipoteci može se zaključiti da u konkretnom slučaju nema zakonskih smetnji da policija pruži pomoć hipotekarnom poveriocu, imajući u vidu da je navedenim odredbama utvrđena obaveza policije da pruži "svu neophodnu pomoć" bez obzira da li vlasnik ili drugi držalac nepokretnosti u postupku njene prodaje ne dozvoljava pristup nepokretnosti, odnosno odbija da se dobrovoljno iseli iz nepokretnosti.

v) Dalje, neretko, prisutne su i situacije da se prilikom dolaska na mesto izvršenja ne zatekne hipotekarni dužnik ili bilo koje drugo lice, pa se javlja nedoumica u pogledu daljeg postupanja. Mišljenja smo da se u konkretnom slučaju mogu primeniti (analogno) odredbe čl. 56. ZIP-a, odnosno ukoliko izvršenju ne prisustvuje hipotekarni dužnik ili drugo punoletno lice, hipotekarni poverilac treba da obezbedi prisustvo dva punoletna lica (svedoka). Ako prilikom otvaranja zaključanih prostorija i preduzimanja drugih radnji hipotekarni poverilac ili drugo lice nanosi nepotrebna

<sup>10</sup> Usus, fructus i abusus - pravo uživanja (državina), korišćenja i raspolaganja imovinom

providing assistance to the mortgage creditor, it is necessary for the head of the competent police organization unit, after he/she ensures that the request is correct, timely<sup>6</sup>, and submitted by an authorized entity<sup>7</sup>, to determine whether the copy of the deed that needs to be enforced, and/or decision on adnotation of the foreclosure sale, accompanying the submitted request, is enforceable.

The first-instance decision on foreclosure sale adnotation shall become enforceable if the real estate owner, debtor or mortgage creditor do not file a complaint against it within 15 days from receipt of the decision.

The second-instance decision, which the competent authority<sup>8</sup> must pass within 15 days from receipt of the complaint, is final and enforceable, and no lawsuits or legal remedies may apply to it (Article 31, Paragraph 7 of the Mortgage Law).

The foreclosure sale contract is significant for the head of the police organization unit in terms of determining the expiry of the voluntary obligation fulfillment deadline<sup>9</sup>, i.e. the deadline for the voluntary eviction, or allowing access to the mortgaged real estate.

### **Some (Debatable) Issues in the Process of Assistance Provision**

Despite the fact that the Mortgage Law has been in force for about three years now, the insufficiently established practice in providing assistance to mortgage creditors may result in certain dilemmas in respect of whether there are necessary preconditions for providing police assistance in a certain case.

a) One of those cases is when the head of the competent police organization unit discovers that the decision (first-instance or second-instance) on the foreclosure sale adnotation has become enforceable, but that the debtor, after the mortgage creditor filed a request for police assistance provision, submitted a competent court injunction to the police organization unit, stating the ban on the disposal, selling

and mortgaging the real estate which is the subject of foreclosure, until the completion of the court proceedings (for example, a relative of the mortgage debtor launches a court proceeding against the mortgage debtor and mortgage creditor with the competent court in order to define the legal (obligatory) part of the real estate which is the subject of foreclosure).

The crucial question arising is whether the decision on whether the certain court injunction annuls the legal effect of the decision on adnotation of the foreclosure sale from the Article 31, Paragraph 7 of the Mortgage Law, if the real estate is the same in both cases?

The opinions are divided when it comes to answering the above mentioned question. According to a certain number of lawyers, the answer is negative, and as the reasons to support their opinion they name the provisions of the Article 31, Paragraph 7 of the Mortgage Law, which precisely stipulate that the second-instance decision passed upon a complaint is final and enforceable, and that no lawsuits or legal remedies may apply to it. In addition, they believe that the essence and purpose of the provisions of the 'new' Mortgage Law is to ensure the guarantee for claims collection, in a very quick and safe manner, without too much bureaucracy and interference of the government authorities into the procedure itself.

On the other hand, however, it has been emphasized that it is not the provisions of the Article 31, paragraph 7 of the Mortgage Law that are debatable, because in the concrete case there was no legal remedy employed against the decision on the foreclosure sale adnotation, nor was there a lawsuit launched. The problem was that the real estate which is the subject of foreclosure was at the same time the subject of another court proceeding, hence until the annulment of the decision on injunction measures, it is forbidden to dispose of the concerned real estate in any way, regardless of the content of the decision on adnotation of foreclosure sale.

<sup>6</sup> Submitted at least three days before the day set for enforcement, Article 16 of the Law on Police

<sup>7</sup> Mortgage creditor, i.e. his/her representative, Article 37, Paragraph 1 of the Mortgage Law

<sup>8</sup> The competent court or the Republic Geodetic Authority - Cadastre of Real Estate

<sup>9</sup> Voluntary obligation fulfillment deadline - deadline for the voluntary fulfillment of the obligation imposed by the enforceable decision, usually 15 days

oštećenja ili dovodi u opasnost bezbednost drugih lica, policijski službenici bi trebalo da ih upozore na obavezu zakonitog postupanja.

### **Pripremne radnje policije u postupku pružanja pomoći**

U pogledu pripremnih radnji za pružanje pomoći hipotekarnim poveriocima, može se zaključiti da se one ne razlikuju od pripremnih radnji koje se inače preduzimaju u postupku pružanja policijske pomoći. Dakle, priprema za pružanje pomoći podrazumeva:

- vršenje bezbednosne provere za hipotekarnog dužnika;
- obavljanje razgovora sa hipotekarnim dužnikom i upozorenje na zakonske posledice suprotstavljanju i onemogućavanju

sprovođenja vansudskog namirenja;

- privremeno oduzimanje vatrenog oružja od hipotekarnog dužnika ukoliko je vlasnik oružja po odobrenju nadležnog organa, ili drugog vatrenog oružja;
- obavljanje razgovora sa hipotekarnim poveriocem, odnosno njegovim zastupnikom u pogledu postupanja i ponašanja na mestu pružanja policijske pomoći, kao i u pogledu toga da li je obezbedio radnike i druga lica neophodna za sprovođenje vansudskog namirenja (bravar, fizički radnici, radnici Službe hitne pomoći, radnici EDB-a i drugih službi);
- angažovanje policijskih službenika i materijalno-tehničkih sredstava Sektora za zaštitu i spasavanje MUP-a RS;

- a n g a ž o v a n j e policijskih službenika za vršenje kontra-diverzionog pregleda mesta pružanja pomoći;

- sačinjavanje plana pružanja policijske pomoći;

- u p o z n a v a n j e angažovanih policijskih službenika sa utvrđenim planom i konkretnim zadacima;

- druge mere i radnje u zavisnosti od specifičnosti konkretnog slučaja.

### **Postupak na mestu pružanja pomoći**

Postupanje policijskih službenika na mestu pružanja pomoći hipotekarnim poveriocima bitno se ne razlikuje od postupanja na mestu pružanja policijske pomoći državnim organima i pravnim licima sa javnim ovlašćenjima.

Na samom početku, hipotekarni poverilac će se obratiti hipotekarnom dužniku sa zahtevom da postupi u skladu sa sadržinom dispozitiva rešenja o zabeležbi hipotekarne



We believe that the decision on injunction issued by a certain court annuls the legal effect of the decision on foreclosure sale adnotation referred to in the Article 31, Paragraph 7 of the Mortgage Law only if this decision, apart from the right to disposing, selling and mortgaging, simultaneously bans (limits) the right of tenure<sup>10</sup> and usage of the real estate which is the subject of the court proceeding. In case that the decision bans 'only' the right of disposal, selling and mortgaging the real estate which is the subject of the court proceeding, the predominant impression is that there are no legal obstacles for the police to provide assistance to the mortgage creditor to obtain tenure over the mortgaged real estate, because thereafter the mortgage creditor is limited in disposing with the mortgaged real estate by the decision on injunction, until the annulment of its legal effect.

b) What is also frequent in practice is that the mortgage debtor allows access to the mortgaged real estate, but that there are third parties occupying it and trying to hinder the extra-judicial settlement proceeding. Based on the analysis of the provisions of the Article 37, Paragraph 1 of the Mortgage Law, it may be concluded that in the concrete case there are no legal obstacles for the police to provide assistance to the mortgage creditor, bearing in mind that the mentioned provisions define the obligation of the police to provide 'all the necessary assistance' regardless of whether the owner or any other occupant of the real estate whose foreclosure is in progress does not allow access to the concerned real estate, i.e. refuses to voluntarily evict the real estate.

c) Moreover, it often happens that there are no mortgage debtor or other persons at the enforcement site, which causes doubt in terms of further actions to be taken. We believe that in a concrete case the provisions of the Article 56 of LE can be (analogously) applied, that is, if the mortgage debtor or other adult persons are not present at the enforcement, the mortgage creditor should provide the presence of two adult persons (as witnesses). If, on the occasion of unlocking the premises and conducting other

actions, the mortgage creditor or other person causes unnecessary damage or jeopardizes the safety of other persons, the police officers should warn them about their obligation to abide by law.

#### **Preparatory Police Actions in the Process of Assistance Provision**

In respect of the preparatory actions for the provision of assistance to the mortgage creditors, it may be concluded that they are not unlike the preparatory actions usually taken in the process of police assistance provision. Thus, the preparation for assistance provision includes the following:

- Conducting a safety check for the mortgage debtor;
- Conducting interviews with the mortgage debtor, warning him/her against the legal consequences for resisting and preventing the extra-judicial settlement proceeding;
- Temporary confiscation of fire arms from the mortgage debtor if he/she owns any arms with the permission of the competent authority, or any other fire arms;
- Conducting interviews with the mortgage creditor, or his/her representative, in respect of the actions and behaviour at the site of police assistance provision, and in respect of whether he/she hired the workers and other persons required for the conducting of the extra-judicial settlement proceeding (a locksmith, physical workers, medical assistants from the Emergency Ambulance, workers from the Electric Power Distribution Belgrade, and other services);
- Hiring the police officers and employing the technical resources of the Protection and Safeguarding Department within the Ministry of Interior of the Republic of Serbia;
- Hiring the police officers for conducting a counter-sabotage check of the assistance provision site;
- Preparing a plan for police assistance provision;
- Informing the hired police officers about the concrete tasks defined by the plan; and

---

<sup>10</sup> Usus, fructus and abusus - the right to occupy (tenure), use and dispose of property

prodaje i ugovora o prodaji i omogući pristup hipotekovanoj nepokretnosti.

Ukoliko hipotekarni dužnik odbije da postupi po zahtevu hipotekarnog poverioca, policijski službenici će omogućiti sprovođenje vansudskog namirenja na taj način što će upozoriti hipotekarnog dužnika na zakonske posledice suprotstavljanja i onemogućavanja sprovođenja vansudskog namirenja, zatim mu izdati naređenje da prestane sa pružanjem otpora (aktivnog ili pasivnog) i omogućiti pristup hipotekovanoj nepokretnosti. Ako se hipotekarni dužnik ogлуši o izdato naređenje policijski službenici će ga upozoriti, a zatim prema njemu i eventualno drugim licima koji ne dozvoljavaju pristup hipotekovanoj nepokretnosti, upotrebiti sredstva prinude na način kojim se obezbeđuje izvršenje službenog zadatka, vodeći računa da pri tome ne nastupe neželjene posledice.

Ukoliko postoji osnovana sumnja da je hipotekarni dužnik ili neko drugo lice radnjama preduzetim na mestu pružanja pomoći učinio krivično delo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti ili prekršaj, policijski službenici će, uz konsultaciju sa nadležnim javnim tužiocem, protiv istih podneti odgovarajuću krivičnu prijavu, odnosno zahtev za pokretanje prekršajnog postupka.

## Zaključak

Donošenjem i primenom Zakona o hipoteci korenito je promenjeno pravno stanje i ustanovljen režim hipoteke u skladu sa zahtevima savremene privrede i finansija i potrebama naše zemlje. Ustanovljena je garancija naplate potraživanja, odnosno obezbeđenje poverioca, najčešće banke, na veoma brz i siguran način, uz dovoljnu zaštitu i vlasnika hipotekovane nepokretnosti, bez suvišnog administriranja i mešanja državnih organa u sam postupak.

Mesto i uloga policije u postupku vansudskog namirenja potraživanja jasno je definisana odredbama navedenog zakona. Zakonom su, zapravo, jasno utvrđeni razlozi i uslovi pod kojima je policija ovlašćena da hipotekarnom poveriocu pruži svu pomoć neophodnu za sprovođenje postupka namirenja.

Međutim, sam postupak na mestu pružanja

pomoći nije definisan, što prilikom postupanja može izazvati određene dileme, posebno imajući u vidu da hipotekarni poverilac ili njegov zastupnik nisu službena lica državnog organa ili pravnog lica sa javnim ovlašćenjima. Takođe, nedovoljno izgrađena praksa prilikom pružanja pomoći u postupku vansudskog namirenja i neodređenost sintagme "... svu pomoć neophodnu..." dodatno otežavaju posao policije, jer nije jasno da li se radi o pružanju policijske pomoći.

I pored navedenih nedoumica, mišljenja smo da do donošenja novela Zakona o policiji i Zakona o hipoteci, hipotekarnim poveriocima pomoć u postupku vansudskog namirenja treba pružati u vidu policijske pomoći iz čl. 3. i 16. Zakona o policiji. Pomoć policije, koja je navedena u formulaciji "... svu neophodnu pomoć" iz čl. 37. Zakona o hipoteci, ne može biti pružena van granica policijske pomoći, kako u pogledu sadržine, tako i u pogledu obima, jer bi se u suprotnom prekoračile granice ovlašćenja policije.

## Literatura / References

1. Miletić, S., Policijsko pravo, Beograd: Policijska akademija, (2003),
2. Milosavljević, B., Nauka o policiji, Beograd: Policijska akademija, (1997),
3. Pravilnik o načinu obavljanja policijskih poslova ("Službeni glasnik RS" br. 27/2007
4. Zakon o državnom premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima ("Službeni glasnik RS" br. 83/1992, 12/1996, 15/1996 i 25/2002)
5. Zakon o hipoteci ("Službeni glasnik RS" br. 115/2005)
6. Zakon o izvršnom postupku ("Službeni glasnik RS", br. 125/2004)
7. Zakon o opštem upravnom postupku ("Službeni list SRJ" br. 33/97, 31/2001)
8. Zakon o policiji ("Službeni glasnik RS", br. 101/05)

- Other measures and actions depending on the specificities of a concrete case.

### **Action at the Site of Assistance Provision**

The actions of the police officers at the site of providing assistance to the mortgage creditors significantly differs from the actions at the site of providing police assistance to the state bodies and legal entities with public authorities.

At the very beginning, the mortgage creditor will approach the mortgage debtor with a request for him/her to act in accordance with the content of the decision on adnotation of foreclosure sale and the foreclosure contract, enabling the access to the mortgaged real estate.

If the mortgage debtor refuses to act according to the request of the mortgage creditor, the police officers will conduct the extra-judicial settlement proceeding by warning the mortgage debtor against the legal consequences of resisting and hindering the extra-judicial settlement proceeding, issuing an order for him/her to stop resisting (actively or passively), and enabling access to the mortgaged real estate. If the mortgage debtor fails to follow the issued order, the police officers will warn him/her, and then apply the force on him/her, and possibly other persons preventing access to the mortgaged real estate, in the manner enabling the official task to be conducted, but avoiding the unwanted consequences.

If there is a reasonable doubt that the mortgage debtor or any other person, by his/her actions at the site of assistance provision, committed a criminal offence or a felony, the police officers will, consulting the competent public attorney, file an appropriate criminal lawsuit, i.e. a request for launching a criminal proceeding, against them.

### **Conclusion**

The adoption and implementation of the Mortgage Law has brought some essential changes to the legal situation and established

a mortgage regime in accordance with the requirements of the modern economy and finance, as well as of the needs in Serbia. What has been established is a guarantee of claims collection, that is the protection of the creditor, usually a bank, in a very quick and safe manner, with sufficient protection for the owner of the mortgaged real estate, too, without too much bureaucracy and interference from the state bodies into the proceeding itself.

The place and role of the police in the extra-judicial settlement proceeding is clearly defined by the provisions of the mentioned law. The Law, actually, clearly regulates the rationale and conditions under which the police is authorized to provide all the necessary assistance to the mortgage creditor when conducting the foreclosure proceeding.

However, the proceeding itself at the site of assistance provision is not defined, which may cause certain doubts in the process, especially bearing in mind that the mortgage creditor or his/her representative are not officials of a government body or legal entity with public authorities. Also, what makes the job of the police additionally difficult is the insufficiently established practice in respect of the assistance provision in the extra-judicial settlement proceeding, along with the ambiguity of the phrase ‘...all the necessary assistance...’, since it is unclear whether this refers to the police assistance.

Despite the mentioned doubts, we believe that until the adoption of the amendments to the Law on Police and Mortgage Law, mortgage creditors should be provided police assistance in the extra-judicial settlement proceeding in the form of police help defined in Articles 3 and 16 of the Law on Police. Police assistance, referred to in the formulation ‘...all the necessary assistance...’ from the Article 37 of the Mortgage Law, cannot be provided beyond the boundaries of police assistance, both in terms of its content, and in terms of its scope, because otherwise the limits of police authority would be crossed.