

Глигорије БРАЈКОВИЋ

директор Дирекције за правне послове UniCredit Bank Srbija a.d.

ЕСКРО УГОВОР У СРПСКОМ ПРАВУ

Резиме

Ескро је релативно незаступљен банкарски посао у Србији за шта је делимично заслужна његова комплексност. Предмет ескро-а могу бити новац али и различите робе или драгоцености. Ескро уговор је неименовани уговор који претежно има елементе уговора о отварању рачуна, уговора о остави, уговора о налогу и уговора о депозиту. Титулар ескро рачуна може бити физичко или правно лице и најбоље решење у српском регулаторном оквиру је да то буде једна од уговорних страна из основног посла. Важан елемент ескро посла је тзв. ескро механизам који је потребно детаљно и пажљиво дефинисати како би испунио циљ ескро уговора - трансфер средстава на основу неспорних докумената (ескро инструкција) поднетих у складу са роковима дефинисаним у ескро уговору. Битно својство ескро агента је његова репутација и независност. Улога коју ескро агент има би требала да буде што је могуће више механичка а што мање арбитрарна како би се избегли спорови. Ескро посао је значајан, јер пружа сигурност у извршење основних трансакција уговорних страна са минималним ризиком од наступања штетних последица, јер уговорени ескро механизам омогућава лак повраћај у почетну фазу трансакције у случају неиспуњења услова за њен завршетак.

Кључне речи: ескро уговор, ескро агент, ескро инструкције.

І Појам

1. Дефиниција ескро уговора

Шта је ескро? Како би га дефинисали у српском правном систему? Најчешће коришћена дефиниција ескро-а је да је то правни посао – ин-

струмент где трећа страна (ескро агент) држи одређена средства у име друге две стране које су закључиле основни правни посао. Средства остају у државини ескро агента све док не добије одговорајући писани или вербални налог за трансфер или док не истекне одређени рок или док се одређене обавезе испуне што је све дефинисано ескро уговором. Предмет ескро-а тј. средства могу бити новац али и различите робе или драгоцености. Дакле, као што видимо овај правни посао је хибридне природе и садржи обележја оставе, налога, депозита али и уговора о отварању рачуна због чега је тешко објаснити на једноставан начин његову правну природу. Можемо рећи да је у најширем смислу ескро правни посао који има за циљ да заштити интересе обе стране у процесу промене власништва у коме треће лице, посредник или агент има улогу да поступа у складу са унапред уговореним налозима и води рачуна да све активности у вези са извршењем уговора строго одговарају уговореним роквима. Али, најбоље је да кренемо од почетка и да погледамо развој овог инструмента.

2. Порекло ескро уговора

Као већина модерних банкарских производа и овај је последица развоја финансијског тржишта и први пут га срећемо као именован правни посао у Сједињеним Америчким Државама где је био предвиђен као инструмент који би заштитио имовину власника станова и кућа током Велике депресије (тридесетих година XX века). Наиме, велики број власника станова и кућа је губио своје станове, јер нису били у стању да плате порез на имовину који се плаћао једном годишње. То је озбиљна ставка и у данашње време а у доба кризе спада у велики трошак који је било тешко платити одједном. Зато је успостављен систем принудне штедње тако што би Ескро агент, који је у исто време био и кредитор (одобравао је зајам за куповину некретнине), сваког месеца одвајао одређену суму заједно са ратом кредита са рачуна власника некретнине и депонувао на рачун који је био ван домашаја власника некретнине.¹ За 12 месеци би се издвојила сума која би била довољна за порез на имовину и Ескро агент би је преносио на рачун пореских органа. Одвајати мањи износ месечно је било лакше, него исплатити све одједном када имате ограничена средства. Временом је у САД ово постала стандардна пракса у трансакцијама са некретнинама тзв. *real – estate* траксакцијама. Ова врста принудне штедње је била претходница модерних ескро рачуна који су се од тада развили у различите форме и врсте покривајући много шири

1 Доступно на адреси: http://escrowprocess.com/history_of_escrow.html.

спектар правних послова. У интернационалној пракси данас срећемо и интернет ескро, банкарски ескро, ескро у вези са располагањем правом интелектуалне својине, судски ескро, већ поменути ескро у трансакцијама са некретнинама, ескро у трансакцијама које укључују куповину или припајање праних лица (тзв. М&А трансакције). У овом тексту ћемо се фокусирати на ескро уговор у банкарској пракси и правне аспекте српског права које регулишу овај инструмент.

II Правни извори и елементи ескро уговора

1. Правни извори

Ескро уговор је неименовани уговор који претежно има елементе уговора о отварању рачуна, уговора о остави, уговора о налогу и уговора о депозиту.

Правни извори који дефинишу ову материју су:

1. Закон о облигационим односима – ЗОО, *Сл. лист СФРЈ*, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, *Сл. лист СРЈ*, бр. 31/93 и *Сл. лист СЦГ*, бр. 1/2003 – Уставна повеља;
2. Закон о платним услугама – ЗПУ, *Сл. гласник РС*, бр. 139/14;
3. Закон о платном промету, *Сл. лист СРЈ*, бр. 3/2002, *Сл. гласник РС*, бр. 5/2003, 43/2004, 62/2006, 111/2009, 31/2011 и 139/2014;
4. Одлука о ближим условима и начину отварања, вођења и гашења текућих рачуна – Одлука, *Сл. гласник РС*, бр. 55/15.

Банка код ескро посла отвара рачун за посебне намене који није посебно дефинисан у регулативи. Посматрајући строго формално, то је стандардни банкарски текући рачун чије отварање је дефинисано Одлуком. Како је ескро рачун по својој природи рачун у смислу горе поменуте Одлуке, уговор о отварању ескро рачуна мора садржати све неопходне елементе који су прописани Одлуком, али и у ЗПУ који такође регулише ову материју. Како се ради о специфичном правном послу не би га требало посматрати кроз оквирни уговор о платним услугама на начин како је дефинисан ЗПУ већ би га требало дефинисати кроз уговор о једнократној платној трансакцији у смислу члана 15. ЗПУ.

Ескро агент, тј. банка у складу са ЗПУ је дужан да пре закључења тог уговора титулару рачуна учини лако доступним одређене информације. То се, пре свега, односи на:

- 1) подаке који су неопходни да би се одређени инструменти платног промета правилно попунили (налози за пренос) а то су пре свега бројеви рачуна, нумеричке ознаке које означавају било број рачуна било идентификацију самог титулара;
- 2) рокове за извршење трансакције;
- 3) накнаде које морају бити транспарентно разложене уколико се састоје из више елемената;
- 4) као и одговорајући курс који ће се примењивати у случају потребе за замену валута (тзв. мењачка трансакција у оквиру уговора).

2. Елементи ескро уговора

Како би се осигурала пуна примена одредби ЗПУ ескро агент би требало да ескро уговор достави титулару рачуна у предговорној фази у његовом нацрту на транспарентан и касније лако доказив начин. То је изричит захтев ЗПУ и поред титулара нацрт је битно доставити и другој уговорној страни. Ово је разумљиво, посебно због чињенице да обе уговорне стране из основног посла имају велики интерес да одредбе ескро уговора одговарају њиховим појединачним циљевима па самим тим имају и интерес да се раније упознају са његовом предложеном садржином и дају коментаре уколико је потребно.

Оно што не би требало заборавити је обавеза да се у уговор унесу и друге информације које су битне за извршење трансакције. То значи да је поред горе поменутих обавезних елемената потребно унети и одредбе које конкретизују сваку активност као нпр. давање унапред потписаних налога за пренос без којих се не може извршити трансфер као кључни елемент ескро посла и сл. О свему овоме треба веома водити рачуна јер врло често се ескро уговор посматра као једноставан неименовани уговор који треба да испуни само начела Закона о облигационим односима а остало је на слободи уговорних страна да договоре. То може довести до нежељених последица, како за уговорне стране тако и за ескро агента. Као што се може видети ескро уговор мора испунити захтеве ЗПУ у погледу обавезних елемената уговора.

Из горе изложеног намеће се и питање ко је титулар рачуна који банка отвара? Да ли је то један од учесника у основном послу чије извр-

шеће ескро треба да омогући или је то посредник тј. банка која као независна страна треба да води рачуна о испуњености услова за реализацију ескро уговора или су то чак оба учесника у основном послу? Одоговор на ово питање није ни најмање споредан у разматрању ескро посла. Наиме како је ескро уговор у суштини уговор о отварању рачуна, са додатним обележјима која смо помињали, многе последице које имају везе са уговорним странама се преламају преко овог питања. Уколико је титулар рачуна једна од страна у основном послу онда се правила принудне блокаде примењују и на овај рачун, наравно уколико су у питању правна лица пошто се правила принудне наплате не односе на физичка лица. С друге стране ако је титулар банка као ескро агент онда се поставља питање да ли ће ово бити савршен механизам за избегавање правила принудне наплате за којим многи трагају и шта се дешава уколико рачуни банке буду блокирани из било ког разлога? Даље уколико су титулари рачуна оба лица из основног посла онако како је то регулисано у чл. 69. ЗПУ, да ли је ризик блокаде рачуна само појачан јер она може доћи са обе стране? Тај аспект за сада није појашњен и тек се чека одговор на ту дилему, јер искуство са заједничким рачунима је сувише мало и њихово функционисање је још увек недовољно испитано у пракси.

Како се ово питање постављало врло често пред банке које врше улогу ескро агента став који је преовладао у институцијама у којима сам имао прилике да радим је да је најмање ризично решење, узимајући у обзир све аспекте ескро посла, да титулар рачуна буде једна од уговорних страна у основном послу. Дакле, ризик принудне наплате свакако постоји, али се он транспарентно дели са уговорним странама које могу или не морају да прихвате такав ризик. Специфичност принудне наплате у нашем праву и овде долази до изражаја, јер је тај институт платног промета у нама познатом облику јединствен у упоредноправној пракси и не сме се игнорисати значај који има у нашем платном промету. Дакле решење је да једна од уговорних страна из основног посла буде титулар рачуна на који се депонују средства и чији даљи третман тј. трансакциони пут ће се детаљније дефинисати самим ескро уговором, о чему ће даље бити речи. Као што је речено, овде постоји ризик принудне наплате али у овом послу то потпада под комерцијалне ризике које ће уговорне стране проценити и одлучити да ли желе да уђу у такву трансакцију. Ризик принудне наплате може се умањити одређеним структурисањем трансакције или потпуно елиминисати уколико се физичко лице појави као титулар рачуна. Наравно блокада, тј. извршење на средствима на рачуну се не може

избећи уколико су у питању налог суда или органа који врши јавна овлашћења у принудној наплати.

Пошто је у природи ескро посла да средства остану неко време положена на рачуну у том делу ескро рачун има елементе уговор о банкруском депозиту. Последично на средства ескро банка може плаћати камату, али и не мора што зависи од пословног договора са клијентом/клијентима. Овде је потребно водити рачуна уколико је титулар рачуна физичко лице због примене чл. 32. Закона о заштити корисника финансијских услуга ЗЗКФУ, *Службени гласник РС*, бр. 36/2011, 139/2014 односно транспарентности коју тај пропис захтева. С обзиром на комплексну природу ескро посла савет је да се сви захтеви испуне, јер у случају спора како ће суд ценити претежну природу ескро посла није захвално предвиђати.

III Структура ескро посла

Ескро уговор има неколико типичних корака који се испуњавају како би се ескро посао привео крају. Важно је напоменути да је ескро уговор уговор за један посао, тј. он се гаси исцрпљивањем свог циља. Најчешће уговорне стране из основног посла у циљу заштите својих интереса из основног посла захтевају отварање ескро рачуна. Основни посао су најчешће преузимање тј. куповина удела или акција у правном лицу и купопродаја непокретности. Након што банка прими захтев и сагледа његову извршивост она даје предлог уговора у коме ће бити утврђена права и обавезе уговорних страна и дефинисан најважнији елемент – ескро механизам. Кључни део сваког ескро уговора је механизам. Њиме се утврђују кораци и документа (ескро инструкције) и временски рокови на основу којих поступа ескро банка. Утврђује се ко отвара рачун, тј. ко је горе поменути титулар (купац или продавац из основног посла). Формално, али и суштински ће рачун бити на договорено лице које може располагати средствима на рачуну само на основу уговореног механизма. Уговор дефинише и у којим роковима се средства уплаћују на рачун. Затим се утврђује на основу каквих докумената се средства трансферишу другој страни и у којим износима. Овде се утврђују у ком року могу бити поднета документа, која су то документа, у ком облику (оригинал или оверена копија, ређе обична копија) и како се у зависности од поднетих докумената обрачунава и преноси одређени износ. То је суштина ескро механизма.

У стварном животу у поједностављеном облику узмимо пример куповине некретнине тј. уговора о купопродаји непокретности као основног уговора како бисмо приближили све теоретски објашњене појмове. Закључењем уговора о купопродаји продавац преноси власништво на купца по исплати цене. Међутим, поступак у катастру ради преноса, тј. уписановог власника може да потраје дуже време и купац није рад да током тог периода буде и без својих средстава и без уписаног власништва у надлежном катастру. И поред јасних права које даје свако континентално право и које купац може да оствари у судском спору у случају да не буде био у могућности да се упише као власник пут до његовог већ датог новца може бити несигуран и дуг ако не и потпуно неуспешан. С друге стране, ни продавац није спреман да сачека купца са плаћањем цене док овај не буде уписан као власник. Најгори сценарио у том случају може бити да се купац упише као власник, али да одбије да исплати цену. Судска заштита је загарантована за продавца у том случају, али опет може бити дуга мада је сигурност доброг исхода далеко већа него у претходном случају. Због тога се прибегава ескро уговору који дефинише да се купопродајна цена депонује на рачуну купца и да ће бити ослобођена, тј. пренета на редовни рачун продавца када се ескро агенту поднесе оригинални извод из катастра где се види да је купац уписан како власник некретнине која је предмет купопродаје са 1/1 власничким уделом и без било каквих терета. Дакле, у периоду док траје поступак уписа купаца је депонувао купопродајну цену на рачун са којег не може вршити трансфере осим уколико се не деси случај дефинисан ескро уговором – подношење ескро агенту листа непокретности у коме је купац уписан као власник непокретности са 1/1 без било каквих терета. То доноси сигурност и продавцу који чека моменат уписа у катастар и након тога је сигуран да ће се купопродајна цена пренети на његов рачун. Видимо у овом примеру да ескро уговор пружа сигурност обема странама и омогућава умањење ризика код ових трансакција.

Основни уговор, тј. трансакције наравно могу бити веома компликоване – у наведеном примеру не чека се само упис власништва већ и брисање терета, службености или легализовање објеката, тј. конверзија власништва на парцелама, некада и подела тј. препарцелизација. Врло сложене структуре се јављају код тзв. *share deal* односно при промени власништва на уделима односно акцијама у правним лицима. Сама промена власништва није најчешће спорна и уписује се релативно брзо у надлежним регистрима. Међутим, само стање компаније је далеко сложеније питање. Тада се јављају тзв. задржани износи који се пуштају продавцу или пак

враћају купцу у зависности од исхода независне процене компаније која се врши једном када купац уђе у њу на основу финансијских извештаја на крају наступајуће финансијске године или исхода великих спорова који могу имати значајан финансијски утицај на стање циљне, већ купљене компаније. Након процене стања и резултата те компаније а на основу изјава или других унапред дефинисаних документа (извештаја ревизора, вештака или правоснажне судске пресуде) ескро агент прослеђује задржани износ ка купцу или продавцу. Овакве структуре су веома захтевне и требало би им прићи са великом пажњом. Очекивања уговорних страна су углавном увек различита и ту је улога ескро агента кључна и мора бити подржана јасним уговорним одредбама. Спорови који настају у ескро трансакцијама су најчешћи у оваквим структурама.

IV Ескро агент

Ескро агент или *Escrow officer* је банка којој је поверен задатак да спроведе ескро механизам на договорен начин у за то одређеним временским роковима. Ескро агент помаже уговорним странама да се дефинише ескро уговор припремајући нацрт уговора, ескро инструкција, тј. припрема нацрте докумената која су неопходна за активирање одерђених корака у ескро механизму. Независност и репутација ескро агента су кључни при избору. Обе уговорне стране из основног посла морају имати довољно поверња како би осетљиви део трансакције, а то је исплата цене и трансфер власништва што су најчешћи циљеви основних уговора, поверили трећем лицу. Та репутација мора да се пажљиво гради и ескро агент мора имати оспособљен организациони део који се бави овим пословима. Током историје показало се да репутабилна трећа страна од поврења и није обавезно била толико репутабилна.² Као резултат тога у упоредном праву, нарочито англосаксонском подручју, ескро агент мора да испуни неколико услова како би добио лиценцу за ескро агента. Врло слично условима за јавног бележника, ескро агенти морају да испуне репутационе услове, да имају чисту професионалну и кривичну евиденцију и наравно да положи финансијске гаранције које ће гарантовати брзу накнаду штете у случају злоупотребе своје функције.

Приликом дефинисања ескро механизма потребно је бити веома пажљив пошто неспретно дефинисан механизам, тј. ескро инструкције

2 Доступно на адреси: http://escrowprocess.com/history_of_escrow.html.

или документи на основу којих се врше трансфери могу бити основ за спор занакнаду штете од стране једне од уговорних страна према ескро агенту. У том смислу потребно је оставити што мање арбитрарности на страни ескро агента, већ цео механизам подредити што једноставнијем механизму који не захтева додатна тумачења од стране ескро агента. То подразумева његову механичку улогу како се то често назива. У наведеном примеру то би било активирање механизма преноса средства на основу извода из катастра о упису власништва у обиму 1/1 без терета. Као што видимо тешко да може бити спора ако се поступи по таквом документу и нема много простора за тумачење шта то подразумева. Уколико са друге стране имамо на пример инструкције које кажу да се средства трансферишу ако је уписано власништво у обиму од 40% простор за евентуални спор је прилично велики, јер како доћи до јединственог и неспорног закључка шта је 40% некретнине имајући у виду да је у катастарском изводу све изражено у разломцима? Такав обрачун може да се постигне на различите начине а и тумачење његове исправности може да има различите закључке који даље могу водити у спор који сам по себи без обзира на коначан исход може урушити репутацију која се тешко гради. У пракси описани проблем се јавио и спор који је следио није било лако разрешити. Ескро агент је одбио да изврши пренос средстава поступајући строго формално, јер извод из катастра није наравно помињао 40% некретнине. Након дугих преговора грешка је исправљена анексирањем ескро уговора и правилним дефинисањем ескро механизма након чега је омогућен трансфер цене. Разуме се репутација ескро агента није остала нетакнута.

Ескро агент је и тачка у којој се слива комуникација уговорних страна у трансакцији. Ескро агент брине о примању новца на рачун, слању потврда о пријему средстава и стању на рачуну. Он је дужан по пријему исправних ескро инструкција да изврши трансфер средства или уколико дође до неиспуњења услова из ескро уговора да средства ретрансферише на иницијаног уплатиоца. Како је сам ескро уговор слободна форма осим обавезних елеманата дефинисаних Одлуком, ЗПУ, ЗЗКФУ и другим мандаторним нормама нашег права, тако је могуће уговорити и различите друге обавезе ескро агента али и ограничење његове одговорности. Једна од кључних ограничења одговорности је она која се односи на везу између основног посла и ескро уговора. Врло често се одредбе ескро уговор, као и појмови и рокови у њему дефинишу са референцом на основни посао. То је само по себи веома ризична ситуација за ескро агента, јер тиме уводи директну зависност ескро уговора од судбине основног посла

у коме он није уговорна страна. Дакле ескро агент губи контролу над ескро уговором пуком сагласношћу воља уговорних страна из основног уговора или као последица догађаја који проистиче из основног уговора (раскидни услов или догађај итд.). Како би ескро уговор задржао своју самосталност независну од живота основног уговора требало би врло пажљиво одредити овај однос, јер је међузависност неопходна али не на штету било које од уговорних страна.

На крају оно што ескро агент не би смео да преузима је да на било који начин наруши своју независност. То подразумева да би требало да се уздражи од било каквих савета у вези са основним послом, било правних било финансијских.

V Ескро инструкције

Ескро инструкције су документи који се подносе у циљу активирања ескро механизма. Ескро инструкције могу бити најразличитије и наравно зависе од основног посла. Често се због постојања ескро инструкција ескро посао меша са документарним банкрутским пословима а понекад се погрешно сматра као дериват акредитва. То наравно није тачно, јер разлика између тих послова је веома велика и сматрам да нема разлога да је овде ближе елаборирамо. Ескро инструкције су најчешће документи јавних/државних органа, заједничке изјаве странака, ређе самосталне изјаве странака или изјаве вештака или независних експерата као што су ревизори. Као што је речено за ескро агента је јако битно да су те изјаве неспорне, тј. једноставне за тумачење. Уколико су у питању документи јавних органа они би требали да буду коначни, тј. такви да није могуће изјавити жалбу на њих (нпр. решења о упису у катастар или Регистар правних лица Агенције за привредне регистре, већ поменуте пресуде надлежних судова). То би требало да буду документи које је лако препознати, тј. који су познати ескро агенту по својој форми. Упис из регистра привредних друштава Боцване није баш често виђен у Србији и могао би бити проблема у утврђивању његове аутентичности, нарочито што ескро агент има одређени рок у коме треба да поступи по поднетим ескро инструкцијама. Што се тиче заједничких изјава уговорних страна из основног посла оне би требало да су оверене код надлежног органа како не би било спора у вези са аутентичношћу потписа овлашћених лица при потписивању било које од страна. Свака сложенија ситуација би само доносила додатни ризик за ескро агента и повећавала могућност спора.

VI Ескро накнаде

Ескро уговор је наравно теретни уговор. За све активности које пружа ескро агент уговорне стране из основног посла дугују одређену накнаду. Ова накнада се договором уговорних страна обично пребацује на једну од уговорних страна (и то обично купца) мада је могу сносити и уговорне стране заједнички. Накнада је по својој природи комерцијално питање и обично зависи од обима активности које преузима ескро агент и/или износа средства која се трансферишу ескро уговором. У овом другом случају накнада се рачуна као проценат укупног ескро износа. Обично се наплата накнаде обави одмах по отварању ескро рачуна, тј. након потписивања ескро уговора. То наравно не мора бити случај па се може и уговорити и парцијална наплата, чак и накнада директно повезана са успешним трансфером ескро износа.

VII Окончање ескро уговора

Ескро уговор није дугорочни уговорни однос. Он се закључује у циљу успешног окончања трансакције коју су уговорне стране из основног посла закључиле. Дакле када се исцрпе све обавезе и када се трансферишу средства на основу ескро механизма живот ескро уговора је окончан и тада се он гаси а обавезе уговорних страна престају. Ово наравно није једини начин да се ескро уговор оконча. Иако су интенције уговорних страна биле да се трансакција изврши врло често не долази до тога из различитих разлога. На пример, до одређеног рока није дошло до брисања терета у надлежном катастру услед нерешених захтева или зато што постоје тешко отклоњиве препреке за упис права својине као што су претходна правна питања и судски спорови. Тада се ескро гаси због истека рока на који је уговорен пошто је време битан елемент ескро уговора. Због таквих ситуација јако је битно уговорити механизам који ће се применити у том случају. То подразумева трансфер средстава на унапред дефинисане рачуне једне од уговорних страна као би ескро рачун који се гаси био празан. У пракси уколико и даље постоји воља да се основни правни посао заврши у додатном времену уговорне стране могу тражити закључење анекса уговора о отварању ескро рачуна и тиме дати шансу да се у новом року трансакција заврши. Дакле ескро уговор може престати због испуњења сврхе уговора, због истека рока или заједничког раскида усаглашеног између свих уговорних страна укључујући и ескро агента и услед основа дефинисаних Одлуком као што су смрт, престанак правног

лица уколико је у питању правно лице који је титулар рачуна, стечај, ликвидација или престанак правног лица у случају статусне промене.

VIII Закључак

Ескро уговор није много познат у српском праву. Његове предности су релативно слабо коришћене и чак ни банке као типични ескро агенти не улазе радо у те трансакције. Основни проблем лежи у чињеници да је то у основи рачун који подлеже правилима принудне наплате те се његова сигурност не види у потпуности. Додатно судска пракса је последично сиромашна и нису познати могући правци размишљања правосуђа у случају спора. Сматрамо да поменути разлози не би требало да стоје на путу већој примени овог посла који са развојем тржишта и растом привреде постаје све занимљивији због сигурности коју носи са собом. Добар коментар за ескро уговор је да је то уговор за миран сан.³ О томе сведочи и заступљеност овог посла у другим земљама као и његова употреба у најразличитијим сферама као што је већ поменути интернет ескро.

Gligorije BRAJKOVIĆ

Executive at Legal affairs office, UniCredit Bank a.d., Serbia

ESCROW AGREEMENT IN SERBIAN LAW

Summary

Escrow is relatively non-common banking product in Serbia partially due to its complexity. Subject of the escrow – i.e. the funds can be the money and different goods or valuables. As unnamed legal transaction escrow agreement mostly has elements of the account opening agreement, store contract, order and the deposit agreement. Titular of the escrow accounts can be physical or legal entity and the best solution in the Serbian regulatory framework is to opt for one of the contractual parties in the underlying agreement. The important

3 Профит магазин доступан на: http://www.profitmagazin.com/izdanja/broj_26.258.html.

element of the escrow agreement is the so-called escrow mechanism. Escrow mechanism which should be in detail and carefully defined to meet the goal of escrow agreement – transfer of funds on the basis of the uncontested documents (escrow instructions) submitted in accordance with terms defined in escrow agreement. Important characteristic of the escrow agent is its reputation and independence. The escrow agents' role should be as many mechanical and less arbitrary in order to avoid disputes. Escrow transaction is significant because it provides security to perform underlying transactions of the parties with minimal risk of occurrence of the harmful consequences as arranged escrow mechanism allows an easy return to the initial phase of the transaction in the case of failure to meet the conditions for its closing.

Key words: *escrow, escrow agent, escrow instructions.*