

I DIO

O HIPOTECI UOPŠTE

1. POJAM I OSNOVNE NAPOMENE

Založno pravno je stvarno pravo na tuđem objektu, a hipoteka je založno pravo na nekretnini.¹

Hipoteka je riječ grčkog porijekla (*hypo* – ispod, pod i *tithemi* – staviti, podložiti, prema tome staviti stvar pod nečiju vlast).² Porijeklo hipoteke nije dovoljno jasno. Rimljani su dosta rano i samostalno došli do izvjesnih oblika kod kojih stvar ostaje u rukama dužnika, naročito u ugovorima o zakupu. Kasnije su ovaj naziv preuzeli i neka pravila već izgrađenog instituta grčkog prava.³

Materijalno pravne odredbe u pogledu hipoteke nalaze se u Zakonu o stvarnim pravima⁴, čijim odredbama se preciziraju prava, obaveze i međusobni odnosi hipotekarnog povjerioca i hipotekarnog dužnika, obim i vrste hipoteka, postupak namirenja, kao i sva druga pitanja neophodna za efikasno funkcionisanje hipotekarnog prava⁵.

U dosadašnjem našem pravnom sistemu, od 1980. godine, pitanje hipoteke, kao založnog prava, bilo je uređeno u okviru Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim

¹ D. Medić, Hipotekarnopravni odnos kao aspekt sadržine hipoteke, Zb.Prav.fak.Sveuč.Rij.(1991) v.27, br. 1, str.441 (2006).

² O. Stanojević, Rimsko pravo, Beograd 2000, str. 220.

³ Prvi oblici hipoteke javili su se u zakupima zemlje i zgrada, odnosno stanova. Ako zakupac ne plati zakupninu ili napravi štetu na stvari, vlasnik je mogao uzeti alatke ili namještaj i prodati ih za dug. To se založno pravo odnosilo na "dovezene i donijete stvari" (*invecta et illata*). Stvari su dakle ostajale kod vlasnika, ali je na njima postojala zaloga. Ovakav postupak je kasnije proširen i na druge slučajeve i u prvo vrijeme je zadržao staro ime pignusa, ali kasnije preovlađuje naziv hipoteka. O tome: O. Stanojević, Rimsko pravo, op.cit., str.220.

⁴ Zakon o stvarnim pravima, Službeni glasnik RS, br. 124/08 i 58/09.

⁵ Zakon o stvarnim pravima u cjelosti uređuje založno pravo, ne normirajući posebno hipoteku od založnog prava na pokretnim stvarima.

odnosima (ZOSPO-a),⁶ koji je predstavljao djelimičnu kodifikaciju stvarnog prava, a čiji su obim i sadržina kada je riječ o hipoteci, predstavljali nedovoljnu regulativu za jedan ovako složen institut prava i zbog čega hipoteka kao najčešći i najsigurniji instrument stvarno-pravnog obezbjeđenja nije mogla da odgovori zahtjevima moderne tržišne privrede.

Reformom stvarnog prava, preuređena je i oblast založnog prava, a uvedene su i bitne novine u pogledu hipoteke, kao založnog prava na nekretninama.

Ovim pravom se može osigurati samo novčano potraživanje. Hipoteka je zahvaljujući stalnom prilagođavanju postala najrazvijeniji oblik založnog prava koji je do današnjih dana, ne samo zadržao, nego i povećao svoj značaj. Svrha hipoteke je da osigura, ali i omogući izvršenje obaveze iz obligacionog odnosa koju dužnik nije dobrovoljno ispunio. Njeno postojanje vrši psihološki pritisak na dužnika⁷, a ukoliko to ne bi imalo efekta, hipotekarni povjerilac može se namiriti iz vrijednosti založene nekretnine. Hipoteka se odnosi na određeno potraživanje i određenu nekretninu, promjena vlasnika opterećene nekretnine nije pravno relevantna, a povjerilac je ovlašten na način određen zakonom, da traži namirenje svog potraživanja iz vrijednosti te nekretnine prije povjerilaca koji na njoj nemaju hipoteku, kao i prije povjerilaca koji su hipoteku stekli poslije njega.