

# SADRŽAJ

Strana

|                                                                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| RECENZIJIA .....                                                                                                        | 9  |
| 1. POSTOJEĆE STANJE I SAVREMENE TENDENCIJE U<br>RAZVOJU HIPOTEKE I OSTALIH SREDSTAVA<br>OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA ..... | 17 |
| 1.1. Uvod .....                                                                                                         | 17 |
| 1.2. Novi uslovi privređivanja i obezbjeđenje kredita .....                                                             | 21 |
| 1.3. Vrste sredstava obezbjeđenja .....                                                                                 | 22 |
| 1.4. Objekti obezbjeđenja .....                                                                                         | 23 |
| 2. ZALOŽNO PRAVO .....                                                                                                  | 25 |
| 2.1. Prethodna razmatranja .....                                                                                        | 25 |
| 2.2. Pojam .....                                                                                                        | 26 |
| 2.3. Uloga mobilizatora vrijednosti imovine .....                                                                       | 30 |
| 2.4. Pravna priroda .....                                                                                               | 31 |
| 2.5. Istorijat .....                                                                                                    | 35 |
| 2.6. Vrste založnog prava .....                                                                                         | 38 |
| 2.6.1. Prema prirodi predmeta .....                                                                                     | 38 |
| 2.6.2. Prema načinu nastanka .....                                                                                      | 39 |
| 2.6.2.1. Ugovorno založno pravo .....                                                                                   | 40 |
| 2.6.2.2. Sudsko založno pravo .....                                                                                     | 41 |
| 2.6.2.3. Zakonsko založno pravo .....                                                                                   | 45 |
| 2.7. Načela založnog prava .....                                                                                        | 47 |
| 2.7.1. Načelo akcesornosti .....                                                                                        | 47 |
| 2.7.2. Načelo specijalnosti .....                                                                                       | 51 |
| 2.7.3. Načelo oficijelnosti .....                                                                                       | 54 |
| 2.7.4. Načelo nedjeljivosti .....                                                                                       | 56 |
| 2.8. Založno-pravni odnos .....                                                                                         | 58 |
| 2.9. Predmet založnog prava .....                                                                                       | 59 |
| 2.10. Pravo prvenstva založnih povjerilaca u stečaju .....                                                              | 60 |
| 2.11. Zabranjene odredbe u ugovoru o zalogu .....                                                                       | 68 |
| 2.11.1. Lex commissoria .....                                                                                           | 68 |
| 2.11.2. Antihreza .....                                                                                                 | 73 |
| 2.12. Prenos založnog prava .....                                                                                       | 75 |
| 2.13. Prestanak založnog prava .....                                                                                    | 76 |
| 2.14. Odnos založnog prava i prava retencije .....                                                                      | 77 |
| 2.14.1. Sličnosti .....                                                                                                 | 78 |

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 2.14.2. Razlike ..... | 80 |
|-----------------------|----|

### 3. HIPOTEKA I OSTALA ZALOŽNA SREDSTVA

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| OBEZBJEĐENJA GRAĐANSKO-PRAVNIH UGOVORA ..... | 83 |
|----------------------------------------------|----|

|                                                                                                |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.1. Prethodna razmatranja .....                                                               | 83  |
| 3.2. Založno pravo na pokretnim stvarima .....                                                 | 85  |
| 3.2.1. Prethodna razmatranja .....                                                             | 85  |
| 3.2.2. Zasnivanje založnog prava na pokretnim stvarima .....                                   | 86  |
| 3.2.3. Založno-pravni odnos .....                                                              | 93  |
| 3.2.4. Predmet ručne zaloge .....                                                              | 95  |
| 3.2.5. Prava zalogoprimca .....                                                                | 98  |
| 3.2.5.1. Pravo namirenja iz vrijednosti založene stvari .....                                  | 98  |
| 3.2.5.2. Pravo prvenstva .....                                                                 | 101 |
| 3.2.5.3. Posjed zalogoprimca .....                                                             | 102 |
| 3.2.5.4. Pravo sljedovanja .....                                                               | 104 |
| 3.2.5.5. Pravo upotrebe i pribiranja plodova sa založene stvari .....                          | 104 |
| 3.2.5.6. Pravo na promjenu zaloga .....                                                        | 105 |
| 3.2.6. Obaveze zalogoprimca .....                                                              | 107 |
| 3.2.6.1. Obaveza čuvanja založene stvari .....                                                 | 107 |
| 3.2.6.2. Obaveza uzdržavanja od upotrebe .....                                                 | 109 |
| 3.2.6.3. Obaveza vraćanja založene stvari .....                                                | 110 |
| 3.2.7. Prava i obaveza zalagodavca .....                                                       | 110 |
| 3.2.8. Prenos založnog prava .....                                                             | 111 |
| 3.2.8.1. Prenos potraživanja .....                                                             | 111 |
| 3.2.8.2. Podzaloga .....                                                                       | 111 |
| 3.2.9. Prestanak založnog prava na pokretnim stvarima .....                                    | 113 |
| 3.2.9.1. Prestanak prema odredbama ZOO .....                                                   | 113 |
| 3.2.9.2. Ostali načini prestanka .....                                                         | 114 |
| 3.3. Založno pravo na pravima .....                                                            | 117 |
| 3.3.1. Prethodna razmatranja .....                                                             | 117 |
| 3.3.2. Zalaganje potraživanja .....                                                            | 119 |
| 3.3.3. Ostvarivanje založnog prava .....                                                       | 123 |
| 3.3.4. Prigovori dužnika založenog potraživanja .....                                          | 125 |
| 3.3.5. Davanje u zalog drugih prava .....                                                      | 126 |
| 3.3.6. Odnos založnog prava na potraživanjima i cesije .....                                   | 127 |
| 3.4. Založno pravo na nepokretnim stvarima (hipoteka) .....                                    | 129 |
| 3.4.1. Prethodna razmatranja .....                                                             | 129 |
| 3.4.2. Način sticanja .....                                                                    | 132 |
| 3.4.2.1. Sticanje hipoteke na osnovu pravnog posla i sudske odluke .....                       | 132 |
| 3.4.2.2. Sticanje hipoteke na osnovu sporazuma pred sudom<br>i notarski obrađene isprave ..... | 147 |
| 3.4.2.3. Sticanje hipoteke na neuknjiženim nekretninama .....                                  | 154 |
| 3.4.2.4. Sticanje hipoteke na osnovu zakona .....                                              | 157 |

|                                                                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.4.3. Predmet hipoteke .....                                                                                          | 158 |
| 3.4.4. Hipotekarno-pravni odnos .....                                                                                  | 172 |
| 3.4.4.1. Pojam .....                                                                                                   | 172 |
| 3.4.4.2. Subjekti hipotekarnog odnosa .....                                                                            | 173 |
| 3.4.4.3. Prava hipotekarnog povjerioca .....                                                                           | 173 |
| 3.4.4.3.1. Pravo namirenja .....                                                                                       | 175 |
| 3.4.4.3.2. Pravo prvenstva .....                                                                                       | 180 |
| 3.4.4.3.3. Pravo hipotekarnog povjerioca u slučaju smanjenja<br>vrijednosti hipotekovane stvari .....                  | 184 |
| 3.4.4.3.4. Pravo sljedovanja .....                                                                                     | 186 |
| 3.4.4.4. Obaveze hipotekarnog povjerioca .....                                                                         | 187 |
| 3.4.4.5. Pravo hipotekarnog dužnika (zalagača) .....                                                                   | 188 |
| 3.4.4.6. Obaveze hipotekarnog dužnika .....                                                                            | 189 |
| 3.4.4.6.1. Obaveza hipotekarnog dužnika da trpi namirenje<br>potraživanja iz vrijednosti predmeta hipoteke .....       | 189 |
| 3.4.4.6.2. Obaveza uzdržavanja hipotekarnog dužnika od radnji<br>kojima se umanjuje vrijednost predmeta hipoteke ..... | 189 |
| 3.4.4.7. Prenos prava i obaveza .....                                                                                  | 190 |
| 3.4.5. Svojinska hipoteka .....                                                                                        | 192 |
| 3.4.6. Prestanak hipoteke .....                                                                                        | 195 |
| 3.5. Neakcesorna sredstva obezbjeđenja potraživanja na nekretninama ....                                               | 199 |
| 3.5.1. Prethodna razmatranja .....                                                                                     | 199 |
| 3.5.2. Zemljišni dug .....                                                                                             | 201 |
| 3.5.2.1. Zemljišni dug u Njemačkoj .....                                                                               | 201 |
| 3.5.2.2. Zemljišni dug u Republici Sloveniji .....                                                                     | 204 |
| 3.5.2.3. Prednosti i mane zemljišnog duga u odnosu na hipoteku .....                                                   | 206 |
| 3.5.2.4. Zemljišni dug u Republici Srpskoj de lege ferenda .....                                                       | 208 |
| <b>4. HIPOTEKA I OSTALA ZALOŽNA SREDSTVA</b>                                                                           |     |
| OBEZBJEĐENJA PRIVREDNO - PRAVNIH UGOVORA .....                                                                         | 211 |
| 4.1. Prethodna razmatranja .....                                                                                       | 211 |
| 4.2. Predmet zaloga privrednog prava .....                                                                             | 213 |
| 4.3. Konstituisanje zaloga privrednog prava .....                                                                      | 222 |
| 4.4. Realizacija zaloga privrednog prava .....                                                                         | 226 |
| <b>5. BEZDRŽAVINSKA ZALOGA</b> .....                                                                                   | 229 |
| 5.1. Prethodna razmatranja .....                                                                                       | 229 |
| 5.2. Bezdržavinska zaloga u uporednom pravu .....                                                                      | 230 |
| 5.2.1. Bezdržavinska zaloga u pravu SAD .....                                                                          | 238 |
| 5.2.2. Bezdržavinska zaloga u pravu Poljske .....                                                                      | 242 |
| 5.3. Bezdržavinska zaloga u pravu Bosne i Hercegovine .....                                                            | 248 |
| 5.3.1. Okvirni zakon o zalozima Bosne i Hercegovine .....                                                              | 248 |

|                                                                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5.3.1.1. Opšte odredbe .....                                                                              | 249 |
| 5.3.1.2. Prava i obaveze založnog povjerioca i založnog dužnika .....                                     | 250 |
| 5.3.1.3. Prava prvenstva .....                                                                            | 251 |
| 5.3.1.4 Registar zaloga .....                                                                             | 251 |
| 5.3.1.5. Povrede obaveza iz ugovora o zalogu i izvršenju .....                                            | 253 |
| 5.3.1.6. Prelazne i završne odredbe .....                                                                 | 255 |
| 5.3.2. Zakon o registrovanim zalozama na pokretnim stvarima<br>i članskim udjelima Republike Srpske ..... | 257 |
| 5.3.2.1. Predmet registrovane zaloge .....                                                                | 258 |
| 5.3.2.2. Način sticanja registrovane zaloge .....                                                         | 259 |
| 5.3.2.3. Prava i obaveza ugovornih strana .....                                                           | 260 |
| 5.3.2.4. Prestanak registrovane zaloge .....                                                              | 261 |
| 5.3.2.5. Namirenje založnih povjerilaca.....                                                              | 262 |
| 5.3.2.6. Registar zaloga .....                                                                            | 264 |
| <br>6. ODNOS KLASIČNOG PRAVA ZALOGA (RUČNE ZALOGE)<br>I BEZDRŽAVINSKE ZALOGE .....                        | 269 |
| 6.1. Sličnosti .....                                                                                      | 269 |
| 6.2. Razlike .....                                                                                        | 270 |
| <br>7. OSTALA SREDSTVA OBEZBJEĐENJA<br>POTRAŽIVANJA POVJERIOCA .....                                      | 273 |
| 7.1. Fiducijarni prenos vlasništva .....                                                                  | 273 |
| 7.1.1. Prethodna razmatranja .....                                                                        | 273 |
| 7.1.2. Fiducijarni prenos vlasništva u uporednom pravu .....                                              | 275 |
| 7.1.2.1. Fiducijarni prenos vlasništva u pravu Republike Crne Gore .....                                  | 280 |
| 7.1.3. Fiducijarni prenos vlasništva u pravu<br>Republike Srpske - da ili ne? .....                       | 283 |
| 7.2. Zadržanje prava vlasništva (pactum reservati dominii) .....                                          | 285 |
| 7.2.1. Prethodna razmatranja .....                                                                        | 285 |
| 7.2.2. Zadržanje prava vlasništva u uporednom pravu .....                                                 | 286 |
| 7.2.2.1. Njemačko pravo .....                                                                             | 286 |
| 7.2.2.2. Francusko pravo .....                                                                            | 289 |
| 7.2.2.3. Evropsko pravo .....                                                                             | 290 |
| 7.2.3. Zadržanje prava vlasništva u pravu Republike Srpske<br>de lege lata .....                          | 291 |
| 7.2.4. Zadržanje prava vlasništva u pravu Republike Srpske<br>de lege ferenda .....                       | 294 |
| 7.3. Lizing .....                                                                                         | 297 |
| 7.3.1. Prethodna razmatranja .....                                                                        | 297 |
| 7.3.2. Pravni okvir u Republici Srpskoj .....                                                             | 300 |

|                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 7.3.3. Ugovor o lizingu u Republici Srpskoj<br>de lege ferenda .....                      | 301 |
| 7.3.4. Lizing kao sredstvo obezbjeđenja .....                                             | 304 |
| 7.3.5. Dejstvo ugovora o lizingu .....                                                    | 305 |
| 7.3.5.1. Suprotstavljnje prava davaoca lizinga .....                                      | 305 |
| 7.3.5.2. Suprotstavljnje prava korisnika lizinga .....                                    | 306 |
| 7.3.6. Značaj i perspektive lizinga u Republici Srpskoj .....                             | 307 |
| 8. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA .....                                                            | 309 |
| MORTGAGE AND OTHER CLAIM GUARANTEE<br>INSTRUMENTS STATUS AND DEVELOPMENT<br>SUMMARY ..... | 321 |
| PRILOG .....                                                                              | 333 |
| IZVOD IZ ZAKONA O OBLIGACIONIM ODNOSIMA .....                                             | 333 |
| IZVOD IZ ZAKONA O OSNOVNIM SVOJINSKO-PRAVNIM<br>ODNOSIMA .....                            | 343 |
| IZVOD IZ ZAKONA O IZVRŠNOM POSTUPKU .....                                                 | 345 |
| OKVIRNI ZAKON O ZALOZIMA .....                                                            | 351 |
| ZAKON O REGISTROVANIM ZALOGAMA NA POKRETNIM<br>STVARIMA I ČLANSKIM UDJELIMA .....         | 372 |
| LITERATURA .....                                                                          | 385 |
| BILJEŠKA O AUTORU .....                                                                   | 417 |