

# Hipoteka

---

**Kukec, Anita**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2018**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **Polytechnic Nikola Tesla in Gospić / Veleučilište Nikola Tesla u Gospiću**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:107:900420>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-12-20**



*Repository / Repozitorij:*

[Polytechnic Nikola Tesla in Gospić - Undergraduate thesis repository](#)



**VELEUČILIŠTE „NIKOLA TESLA“ U GOSPIĆU**

Anita Kukec

**HIPOTEKA**

**MORTGAGE**

Završni rad

Gospić, 2018.



**VELEUČILIŠTE “NIKOLA TESLA” U GOSPIĆU**

Upravni odjel

Stručni studij Upravno pravo

**HIPOTEKA**

**MORTGAGE**

Završni rad

MENTOR

mr.sc. Katerina Dulčić

STUDENT

Anita Kuček

JMBAG:0296015291/14

Gospić, lipanj 2018.

Veleučilište „Nikola Tesla“ u Gospiću

Upravni odjel

Gospić, 20. veljače 2018.

### Z A D A T A K

za završni rad

Pristupnici Anita Kukec MBS: 0296015291/14

Studentici stručnog studija upravnog prava izdaje se tema završnog rada pod nazivom

#### Hipoteka (*Mortgage*)

Sadržaj zadatka :

Zadatak pristupnice jest izložiti stvarnopravni institut hipoteke, odnosno stvarnog prava na tuđoj nekretnini kojem je svrha osiguranje imovinskopравnih tražbina. U uvodnom dijelu rada, pristupnica je dužna izložiti općenito o stvarnim pravima na tuđoj stvari i istaknuti kako je hipoteka jedno od njih.

U samom radu pristupnica je obvezna izložiti definiciju hipoteke kakvu daje prvenstveno hrvatska pravna regulativa, ali i značajnija djela stručne literature. Potom je potrebno izložiti na koje se sve načine može osnivati hipoteka, te koji su preduvjeti za upis iste u zemljišne knjige. Isto tako potrebno je izložiti i na koje sve načine može hipoteka prestati. Potrebno je posebno se osvrnuti na načine na koje se ostvaruju prava iz hipoteke.

U cijelom radu potrebno je razmotriti sudske odluke koje su objavljene, kako bi se ukazalo na probleme koji se pojavljuju u praksi i načine na koji se oni rješavaju.

*Završni rad izraditi sukladno odredbama Pravilnika o završnom radu Veleučilišta „Nikola Tesla“ u Gospiću.*

Mentor: mr. sc. Katerina Dulčić, predavač zadano: 20. veljače 2018. godine, Katerina Dulčić  
(ime i prezime) (nadnevak) potpis

Pročelnik odjela: Tomislav Lopac, prof., v. predavač predati do: 30.03.2018. Lopac  
(ime i prezime) (nadnevak) potpis

Student: Anita Kukec primio zadatak: 20.02.2018. Anita Kukec  
(ime i prezime) (nadnevak) potpis

Dostavlja se:

- mentoru
- pristupniku

## IZJAVA

Izjavljujem da sam završni rad pod naslovom HIPOTEKA  
MORTGAGE izradio/la samostalno pod  
nadzorom i uz stručnu pomoć mentora KATERINE DULČIĆ. Ime i  
prezime ANITA KUKEC

Anita Kucec

## **ZAHVALA**

Veliko hvala mojim profesorima, roditeljima, široj obitelji i prijateljima,  
koji su mi bili potpora u studentskim danima.

Bilo je teško i naporno, ali uz  
sav trud i odricanje napor se isplatio.

Zahvaljujem na svemu što ste mi pružili i omogućili.

Posebno veliko hvala mojoj mentorici Katerini Dulčić koja mi je pomogla pri izradi  
završnog rada!

## SAŽETAK

Temeljno mjesto u hrvatskome pravu što se tiče stvarnopravnih osiguranja zauzima založno pravo. Naime, založno pravo predstavlja ograničeno stvarno pravo na stvari ili pak pravo koje ovlašćuje založnog vjerovnika čija je tražbina osigurana navedenim pravom, da se po dospelju tražbine ukoliko ne bude namirena, namiri iz vrijednosti zaloga. U tom slučaju predmet založnog prava naziva se zalogom. Postoji više predmeta založnog prava, a to mogu biti nekretnine, pokretnine, ali i imovinska prava. Osobe u ovom založnopravnom odnosu nazivaju se založni vjerovnik te založni dužnik. Obojica mogu biti i fizičke i pravne osobe. Cilj ovog rada je opisati založno pravo na pokretnini te nekretnini, odnosno objasniti sve detalje o hipotekama od definiranja, pravnog uređenja, nastanka te ugovora o istoj.

Ključne riječi: založno pravo, hipoteka, založni vjerovnik, založni dužnik



## **SUMMARY**

The fundamental place in Croatian law regarding the real estate insurance is called so-called pledge right. Namely, the pledged right constitutes a limited real right to a thing or the right conferred on a pledge creditor whose claim is secured by that right, to settle the value of the pledge upon the maturity of the claim if it is not settled. In that case the pledge right is called a pledge. There are more pledged property rights, which can be real estate, movable property, and property rights. Persons in this pledge are referred to as pledge lender and pledge borrower. Both can be physical and legal persons. The purpose of this paper is to describe the pledge right on the moves and the real estate, is to explain all the details of the mortgages from the definition, legal arrangement, the creation and the contract of the same.

Key words: pledge, mortgage, pledgee, pledger

# SADRŽAJ

1. UVOD .....	1
1.1. Predmet i cilj rada.....	1
1.2. Struktura rada .....	1
1.3. Metode istraživanja.....	1
2. STVARNOPRAVNI INSTITUT HIPOTEKE .....	2
2.1. Stvarna prava na tuđoj stvari .....	2
2.2. Općenito o založnom pravu .....	3
3. HIPOTEKA .....	7
3.1. Definicija hipoteke .....	7
3.2. Pravno uređenje hipoteke (osnivanje).....	8
3.3. Nastanak hipoteke i ugovor o istoj .....	11
3.4. Preduvjeti za upis u zemljišne knjige, brisanje, predbilježba brisanja.....	15
4. OSTVARIVANJE PRAVA IZ HIPOTEKE .....	19
5. ZAKLJUČAK .....	27
6. LITERATURA .....	28

# **1. UVOD**

## **1.1. Predmet i cilj rada**

Založno je pravo zapravo ograničeno stvarno pravo na određenom predmetu ili zalogu, a ovlašćuje samog nositelja da određenu tražbinu namiri iz vrijednosti zaloga. Prema tome ovlašćuje li se založnog vjerovnika na posjedovanje zaloga, može biti ručni zalog te hipoteka. Zanimljivo je kako se založno pravo može otuđiti, ali i naslijediti, no samo s tražbinom koju osigurava. Predmet ovog rada je definiranje pojma hipoteke. Hipoteka naime predstavlja založno pravo na nekretninu ili pak pokretninu i to zbog osiguranja neke tražbine. Hipoteka se stječe upisom u zemljišne knjige. Cilj rada je definirati pojmovno objašnjenje hipoteke te založno pravo na pokretnine i nekretnine te razliku između njih.

## **1.2. Struktura rada**

Rad se sastoji od nekoliko temeljnih dijelova. U drugom poglavlju opisan je stvarnopravni institut hipoteke kao uvod u hipoteku. Iz tog razloga treće poglavlje posvećeno je samoj hipoteci. Opisuje detaljno hipoteku, odnosno definiciju hipoteke, pravno uređenje hipoteke, nastanak hipoteke i ugovor o istoj ,te preduvjeti za upis u zemljišne knjige. Naposljetku u četvrtom poglavlju opisano je ostvarivanje prava iz hipoteke. U zaključku su prikazani svi relevantni zaključci doneseni na temelju rada.

## **1.3. Metode istraživanja**

Kod izrade ovoga rada korišteno je nekoliko različitih znanstvenih metoda. Metodom kompilacije razrađen je teorijski dio rada na način da su se prikupljanjem adekvatne literature, odnosno njezinom analizom i sintezom stvorila ključna poglavlja u završnom radu.

Prilikom odabira glavnih naslova unutar literature korištene su deduktivna i induktivna metoda. Još jedna znanstvena metoda koja je uporabljena prilikom izrade rada je metoda deskripcije. Ista je uporabljena za samu interpretaciju ponuđenih podataka koji su dobiveni istraživanjem. Također, provedeno je i istraživanje za

stolom s ciljem sakupljanja potrebnih podataka za izradu analiza na temelju kojih je izvršeno pisanje ovog rada.

## **2. STVARNOPRAVNI INSTITUT HIPOTEKE**

### **2.1. Stvarna prava na tuđoj stvari**

U objektivnom smislu stvarno pravo je skup pravnih pravila građanskog prava koje određuju pripadanje stvari osobama tako što pravni subjekt ima subjektivno pravo na nekoj određenoj stvari.<sup>1</sup>

Ako su te pretpostavke ispunjene, tada iz stvarnog prava u objektivnom smislu postoje za određene pravne subjekte stvarna prava u subjektivnom smislu.<sup>2</sup>

Subjektivno pravo je uvijek skup ovlaštenja na određenoj stvari. Naime, subjektima se daje apsolutna i neposredna pravna vlast na stvarima. Vrlo je važno napomenuti da su subjektivna stvarna prava apsolutna prava, što znači da djeluju prema svakome te je za njihovo postojanje izuzetno važno da ih svatko poštuje.<sup>3</sup>

Svaka stvar može biti predmetom stvarnih prava, ali ne može ako ne zadovoljava neke kriterije koji su postavljeni. Prije svega to je da mora biti pojedinačno određena, da je različita od ljudi te da je prikladna za služenje ljudima.<sup>4</sup> Što se tiče pravnog kriterija, stvar koja na temelju zakona nije sposobna pripadati pojedincima, nesposobna je biti objektom prava vlasništva i ograničenih stvarnih prava. Odnosno, ako je zakonskom odredbom oduzeta sposobnost da bude objektom prava vlasništva, tada je stavljena izvan djelovanja stvarnopravnog uređenja.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Gavella, Nikola, i dr., Stvarno pravo, Zagreb, 1998. god., str. 3.

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Subjektivna stvarna prava djeluju prema svakome, ne samo u odnosu prema određenoj osobi

<sup>4</sup> Gavella, Nikola, i dr., Stvarno pravo, Zagreb, 1998. god., str. 50.

<sup>5</sup> Gavella, Nikola, i dr., Stvarno pravo, Zagreb, 1998. god., str. 52.

Stvarna prava se dijele na dvije skupine: pravo vlasništva i ograničena stvarna prava.<sup>6</sup> Ograničena stvarna prava ili stvarna prava na tuđoj stvari dijelimo na pravo služnosti, založno pravo, pravo građenja i pravo iz stvarnog tereta.<sup>7</sup>

Pravo služnosti bi značilo da vlasnik povlasne nekretnine ima ovlaštenje na susjednoj nekretnini, na njezinoj površini, ispod nje ili u njezinom zračnom prostoru ima dio svoje zgrade, neku drugu izgrađenu napravu ili kakav uređaj koji služi njegovoj zgradi, dužan je to uzdržavati o svome trošku, a vlasniku poslužne nekretnine plaćati nakandu za iskorištavanje njegove nekretnine u visini zakupnine, ako nije drugačije uređeno ugovorom ili zakonom.<sup>8</sup>

Nadalje, založno pravo je ograničeno stvarno pravo na određenoj stvari, odnosno zalogu, koje nositelja, odnosno založnog vjerovnika ovlašćuje da određenu tražbinu, ako mu u dospijeću ne bude ispunjena, namiri iz vrijednosti te stvari, bez obzira čija je. Međutim njezin vlasnik ili založni dužnik dužan je to trpjeti.<sup>9</sup>

Za pravo građenja možemo reći da je istodobno nekretnina u pravnom pogledu i stvarno pravo na nečijem zemljištu, međutim zgrada je njegova pripadnost kao da je ono zemljište. Pravo građenja se može naslijediti, otuđiti i opteretiti.<sup>10</sup>

Pravo iz stvarnog tereta znači da stvarni teret daje svom korisniku stvarno pravo na nekretnini koju opterećuje dajući mu ovlasti da mu se na teret njezine vrijednosti ponavljano daju stvari ili čine radnje koje su sadržaj tog stvarnog tereta.<sup>11</sup> Činidba na koju korisnik ima pravo na teret vrijednosti opterećene nekretnine je sadržaj stvarnog tereta.

## 2.2 Općenito o založnom pravu

---

<sup>6</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998. god., str. 79.

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Zakon o Vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14

<sup>9</sup> <http://www.poslovni.hr/leksikon/zalozno-pravo-1792> (27.03.2018.)

<sup>10</sup> Simonetti, Petar, Pravo građenja - trajanje i prestanak, u: *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 32., no. 1., 2011.

<sup>11</sup> <http://www.poslovni.hr/leksikon/prava-iz-stvarnog-tereta-1646> (27.03.2018.)

Jedna od grana ograničenog stvarnog prava je založno pravo. Kao što je u gornjem tekstu navedeno, založno pravo na određenoj stvari, odnosno zalogu, ovlašćuje svog nositelja (založnog vjerovnika) da određenu tražbinu, ne bude li mu u ograničenom vremenu ispunjena, namiri iz vrijednosti te stvari, neovisno čija je, a njezin vlasnik (založni dužnik) dužan je to trpjeti.<sup>12</sup>

Spomenut ćemo kako dužnik osobno duguje i osobno odgovara vjerovniku za ispunjenje one činidbe koju mu duguje, što znači da ima osobnu odgovornost. Odgovornost određene osobe onim što je u sastavu njezine imovine jest osobna odgovornost. Obzirom da je osobna odgovornost sastavni dio svake potpune obveze to bi značilo da osobna odgovornost dužnika redovito postoji u obveznom odnosu.<sup>13</sup>

Zalog je naziv za predmet založnog prava, pa možemo reći da se i naziv hipoteka ponekad rabi i u smislu koji obuhvaća založno pravo. Založno pravo daje svojem nositelju (založnom vjerovniku) na zalogu privatnu pravnu vlast koja je neposredna i koja djeluje apsolutno zato je to stvarno pravo. Sadržaj založnog prava je namirenje iz vrijednosti zaloga, a predmet jest zalog. U zalog mogu ulaziti stvari (pokretne i nepokretne) te i subjektivna imovinska prava, ako su prikladna da vjerovnik namiri svou tražbinu.<sup>14</sup>

Založnim pravom može biti opterećeno i nekoliko nekretnina, kao da su sve zajedno jedna stvar (zajednička, simultana hipoteka).<sup>15</sup>

Postoji više podvrsta založnog prava, a to su:

1. prema vrsti zaloga, na:

A) založna prava na pokretnini

B) založna prava na nekretnini,

C) založna prava na subjektivnom imovinskom pravu (založna prava na pravu)

---

<sup>12</sup> ZV, čl. 297., st. 1.

<sup>13</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 713; dužnik za svoj dug, odnosno obvezu, odgovara svojem vjerovniku osobno (cjelokupnom svojom imovinom) ako je obveza potpuna

<sup>14</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 722., 723.

<sup>15</sup> ZV, čl. 298., st. 3.

2. prema pravnom temelju na kojima ih se osniva, na:

A) dobrovoljna založna prava - njihov pravni temelj je pravni posao osobe koja zalaže svoju stvar - pravo

B) nedobrovoljna - prisilna, založna prava - temelje se na odluci javne vlasti (suda)

C) zakonska založna prava - nastaju ispunjenjem zakonom određenih pretpostavki

3. prema načinu osnivanja, na:

A) pignus - ako je način osnivanja takav da se predmet založnog prava predaje u posjed založnom vjerovniku,

B) hipoteku - registarsko založno pravo, ako se založno pravo osniva upisom u javni upisnik, odnosno registar<sup>16</sup>

Nositelj je ovlašten ishoditi unovčenje, odnosno prodaju zaloga, kako bi se namirio iz vrijednosti zaloga. Drugim riječima, nositelj nije ovlašten uzeti zalog u svoje vlasništvo na račun podmirenja svoje tražbine. Njegova tražbina se namiruje iz novca dobivenog prodajom.<sup>17</sup>

U zalog ulaze stvari, pokretnine i nekretnine, ali i idealni dijelovi stvari. Uz to, u zalog dolaze i subjektivna imovinska prava te idealni dijelovi takvih prava izjednačenih sa stvarima. Naime, da bi neka stvar (imovinsko pravo, ili njihov idealni dio mogao biti zalogom) mora biti sposoban za zalog. Da bi bio sposoban za zalog mora biti pojedinačno određen i prikladan za namirivanje novčane tražbine. Obzirom da nema založnog prava bez ovlaštenja založnog vjerovnika da svoje zalogom osigurano potraživanje namiri iz vrijednosti zaloga, ne bude li mu ono po dospeljuću podmireno, ti uvjeti moraju biti ispunjeni kako bi postojalo založno pravo. Dakle, one stvari iz čije vrijednosti ne bi vjerovnik ni u kojem slučaju mogao namiriti svoje potraživanje, nisu sposobne biti objektima založnog prava. Zalog ne mogu biti one stvari i ona prava koja nisu pojedinačno određena, kao ni ona koja zbog svojih svojstava ili zakonskih odredbi nisu sposobne da budu predmet namirivanja novčanih tražbina. Sve to vrijedi i za idealne dijelove stvari i za idelane dijelove imovinskih prava, izjednačenih sa stvarima.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Gavella, Nikola, i dr., Stvarno pravo, 2007., str. 122, 123.

<sup>17</sup> Gavella, Nikola, i dr., Stvarno pravo, Zagreb, 1998., str. 727.

<sup>18</sup> Gavella, Nikola, i dr., Stvarno pravo, Zagreb, 1998., str. 741.

Novčana tražbina može biti osigurana založnim pravom na zalogu koji je:

1. pojedinačno određena ( pokretnina ili nekretnina - ako je sposobna za unovčenje)
2. pojedinačno određeno imovinsko pravo (prikladno za to da vjerovnik iz njega namiri tu svoju tražbinu)
3. određeni idealni dio stvari i prava<sup>19</sup>

Nositelj ili subjekt založnog prava je založni vjerovnik. Uloga založnog vjerovnika se dobiva tako što se za osiguranje njegove tražbine osniva založno pravo. Založni dužnik se nalazi na drugoj starni založnopravnog odnosa. Dakle, založni dužnik mora trpjeti vjerovnikovo pravo da svoju tražbinu namiruje iz založene stvari ili prava.<sup>20</sup>

Osobe u relevantnim ulogama su zalagodavac i dužnik založnog dužnika. Zalagodavac je osoba koja je dala stvar u zalog, ne treba ju mijenjati s ulogama osobnog dužnika ili založnog dužnika. Dužnik založnog dužnika je osoba koja duguje činidbu svom vjerovniku, odnosno činidba je založena vjerovniku njegovog vjerovnika, pa će se taj iz toga namirivati. Založeno pravo na tražbini nastaje tek kada dužnik založnog dužnika u propisanom roku bude obaviješten o dobrovoljnom zalaganju (kada primi sudsku zabranu - kod slučaja prisilnog zaloga). Svoj dug izvršava tako što će dužnu činidbu izvršiti njegovom vjerovniku (vjerovniku osigurane tražbine , koji je ujedno založni vjerovnik) ili će je položiti u sud. Dužnik založnog dužnika je dužnik založene tražbine.<sup>21</sup>

Što se tiče založnog prava na pokretnini ono ima više podvrsta. Podvrste se razlikuju prvenstveno po po tome kako se osnivaju. S obzirom na to, razlikujemo:

1. dobrovoljno založno pravo na pokretnini (ručni zalog ili hipoteka na pokretnini)
2. sudsko prisilno založno pravo na pokretnini
3. sudsko i javnobilježničko dobrovoljno založno pravo na pokretnini

---

<sup>19</sup> Ibid.

<sup>20</sup> Gavella, Nikola, i dr., Stvarno pravo, Zagreb, 1998., str. 742., 744.

<sup>21</sup> Gavella, Nikola, i dr., Stvarno pravo, Zagreb, 1998., str. 745. - 747.



#### 4. zakonsko založno pravo na pokretnini<sup>22</sup>

Kada govorimo o podvrstama založnog prava na nekretnini, tada tu spadaju:

1. dobrovoljno založno pravo na nekretnini
2. sudsko prisilno založno pravo na nekretnini
3. sudsko i javnobilježničko dobrovoljno založno pravo na nekretnini
4. zakonsko založno pravo<sup>23</sup>

U našem pravnom poretku ima više podvrsta založnog prava na pravima:

1. dobrovoljno založno pravo na pravu
2. sudsko prisilno založno pravo na pravu
3. sudsko i javnobilježničko dobrovoljno založno pravo na pravu
4. zakonsko založno pravo na pravu<sup>24</sup>

U pravnim poretcima koji se služe institutom zamljišnih knjiga, sva se založna prava stječu upisom u zemljišne knjige. Naš pravni poredak kaže da se na nekretninama može osnovati založno pravo jedino kao hipoteka. Zbog toga se govori o dobrovoljnoj hipoteci, prisilnoj hipoteci, sudskoj i javnobiležničkoj dobrovoljnoj hipoteci, te zakonskoj hipoteci na nekretnini.<sup>25</sup>

### **3. HIPOTEKA**

#### **3.1. Definicija hipoteke**

Hrvatska pravna regulativa hipoteku kao dobrovoljno založno pravo definira u članku 304. st.1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima<sup>26</sup> te ističe kako se takvo

---

<sup>22</sup> Gavella, Nikola, i dr., Stvarno pravo, Zagreb, 1998., str. 749.

<sup>23</sup> Gavella, Nikola, i dr., Stvarno pravo, Zagreb, 1998., str. 808.

<sup>24</sup> Gavella, Nikola, i dr., Stvarno pravo, Zagreb, 1998., str. 853.

<sup>25</sup> Ibid.

<sup>26</sup> ZV, čl. 304., st. 1

pravo osniva na stvari bez predaje u posjed samom vjerovniku i ne ovlašćuje istog da drži zalog u posjedu.

Zakon o vlasništvu odredbom članka 304. stavkom 2.-im ističe da se na nekretninama osniva založno pravo jedino kao hipoteka. Ovom odredbom zakon upućuje na ograničenost kruga predmeta založnog prava odnosno hipoteke, a to su nekretnine. Kao izuzetak ovog pravila pojavljuju se transportni objekti, odnosno brod i zrakoplov koji kao takav u knjigovodstvenom smislu predstavlja nekretninu<sup>27</sup> iako je on sam pokretnina.<sup>28</sup> Te se na njemu može osnivati hipoteka.<sup>29</sup>

Gavella kaže kako je hipoteka na pokretnini, odnosno registarsko založno pravo, založno pravo na pokretnim stvarima koje nastaje bez predaje zalogu u posjed založnog vjerovnika i kod kojeg založnom vjerovniku ne pripada pravo posjedovati zalog.<sup>30</sup>

### **3.2. Pravno uređenje hipoteke (osnivanje)**

*Dobrovoljno založno pravo na pokretnini se osniva kao ručni zalog, a iznimka je da se može osnovati kao hipoteka.*<sup>31</sup> Hrvatski pravni poredak omogućuje osnivanje dobrovoljnog založnog prava na pokretnini kao hipoteke isključivo na stvarima koje mogu steći u vlasništvo jedino upisom u javni upisnik ili koje se bez upisa u takav upisnik ne smiju rabiti.<sup>32</sup> Posebnim zakonskim odredbama je osnovana hipoteka na pokretnoj stvari, dakle uređena je u smislu osnivanja, prelaženja, ovlasti i prestanka.<sup>33</sup> Naš pravni poredak, točnije posebni propisi Pomorskog zakonika<sup>34</sup> uređuju založno pravo na brodovima kao registarsko založno pravo, a kod slučaja zrakoplova to čine posebni propisi bivšeg saveznog Zakona o obveznim i osnovnim materijalnopравnim

<sup>27</sup> U prvom redu zbog velike ekonomske vrijednosti, formalnosti upisa i slično.

<sup>28</sup> Više o karakterizaciji broda kao pokretnine i nekretnine u: Grabovac, Ivo, Pomorsko pravo i osiguranje

<sup>29</sup> Više o hipoteci na brodu u: Kvaruč, Jurica, Hipoteka na brodu u hrvatskom i poredbenom pravu, u: *Zagrebačka pravna revija*, vol. 6., no. 1., 2017.; Hlača, Vinko, Hipoteka na brodu u hrvatskom pomorskom pravu, u: *Zbornih Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 27., no. 2., 2006.

<sup>30</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 781.

<sup>31</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 782.

<sup>32</sup> ZV, čl. 304., st. 3.

<sup>33</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 783.

<sup>34</sup> Pomorski zakonik NN 181/04, 76/07, 146/08, 61/11, 56/13, 26/15

odnosima u zračnoj plovidbi, koji je preuzet u hrvatski pravni sustav.<sup>35</sup> Pravilo je da se na brodovima i zrakoplovima založno pravo osniva kao hipoteka, a ne kao ručni zalog.<sup>36</sup>

Da bi se osnovalo dobrovoljno založno pravo na pokretnini kao hipoteka, mora postojati volja vlasnika stvari da optereti svoju stvar založnim pravom. Kako bi bilo osnovano dobrovoljno založno pravo na nekoj stvari kao hipoteka, moraju biti ispunjene pretpostavke koje kažu da stvar koju se tako zalaže je predmet upisa u javni upisnik (registar), da postoji valjani pravni posao zalagodavca kojim se on obvezuje da će drugoj strani dopustiti osnivanje hipoteke kao tereta njegove stvari, da je zalagodavac vlasnik stvari koju zalaže, ovlašten da je optereti založnim pravom te upis u javni upisnik založnog prava kao tereta zalagodavčeve stvari, a radi osiguranja određene tražbine. Hipoteka na pokretnini koja je sposobna za zalaganje osniva se na temelju pravnog posla vlasnika zaloga u pravilu na temelju njegovog založnog ugovora s vjerovnikom, ali se sadržaj tog ugovora razlikuje od ugovora ručnog zaloga.<sup>37</sup>

Osnivanje dobrovoljnog založnog prava na pokretninama se razlikuje od osnivanja založnog prava na nekretninama.<sup>38</sup>

*Dobrovoljna hipoteka ili dobrovoljno založno pravo na nekretnini se osniva izvođenjem iz vlasništva stvari, što bi značilo da se na temelju očitovanja zalagodavčeve volje njegova nekretnina opterećuje založnim pravom radi osiguranja neke određene tražbine, a na zakonom određeni način.<sup>39</sup> Da bi se osnovalo dobrovoljno založno pravo na nekretnini trebaju biti ispunjene ove pretpostavke: mora postojati zalagodavčevo vlasništvo nekretnine, valjani pravni temelj za osnivanje založnog prava na njoj te čin upisa u zemljišnu knjigu, odnosno uknjižbe ili predbilježbe, hipoteke na toj nekretnini radi osiguranja određene tražbine.<sup>40</sup>*

Pravni temelj za osnivanje dobrovoljnog založnog prava na nekretninama (dobrovoljne hipoteke) je pravni posao kojemu je cilj osnivanje založnog prava

---

<sup>35</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 783.

<sup>36</sup> Ibid.

<sup>37</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 784.

<sup>38</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 811.

<sup>39</sup> ZV, čl. 306., st. 1.

<sup>40</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 811.

(hipoteke) na određenoj nekretnini radi osiguranja namirenja određene tražbine. Isto vrijedi i za osnivanje dobrovoljnog založnog prava na bilo kojim objektima.<sup>41</sup>

*Sudsko prisilno založno pravo* se osniva na temelju odluke suda koja je donesena u postupku kojim se određuje prisilno osiguranje tražbina, na način koji određuju zakonske odredbe o ovrsi i prisilnom osiguranju.<sup>42</sup> Da bi se uspješno provelo ovršno namirenje vjerovnikove novčane tražbine iz dužnikove imovine mora postojati osiguranje. Međutim može se provesti i protiv dužnikove volje upravo osnivanjem prisilnog založnog prava na nekoj njegovoj nekretnini sposobnoj za unovčenje.<sup>43</sup>

*Sudsko i javnobilježničko dobrovoljno založno pravo na nekretnini* osniva se uknjižbom založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja. Obzirom da je predmet ovog založnog prava nekretnina, upravo se zbog toga razlikuje od ostalih predmeta založnog prava, a to je sam sadržaj koji je uknjižba.<sup>44</sup>

Ponekad zakonodavac odstupa od pravila da u suvremenom pravnom poretku se ne omogućava nastanak zakonskih hipoteka. Upravo zbog štetnih posljedica koje bi mogle proizaći, zakonodavci omogućuju samo osnivanje tzv. *nepravih zakonskih založnih prava na nekretninama*. Ona nastaju na temelju zakona, ali samo ako ih vjerovnik upiše u zemljišnu knjigu. Ne narušava se sustav zemljišnih knjiga i povjerenje u potpunost *zakonskih založnih prava na nekretninama* koja nastaju upisom u zemljišnu knjigu.<sup>45</sup>

Zakonodavac je slobodan i da zakonom odredi da će pod određenim pretpostavkama nastati pravo zakonsko pravo, takvo koje će nastati po sili zakona, samim nastupanjem zakonom određenih činjenica, a bez upisa u zemljišnu knjigu. Naime, takva prava dovode u pitanje povjerenje u potpunost sustava zemljišnih knjiga, međutim postavljeno je pravilo koje i protiv nevidljivih zakonskih založnih prava pruža zaštitu tuđem povjerenju u zemljišne knjige.<sup>46</sup>

---

<sup>41</sup> ZV, čl. 306., st. 1.

<sup>42</sup> Zv, čl. 311., st. 1-2

<sup>43</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 844.

<sup>44</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 850.

<sup>45</sup> Gavella, Nikola, *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 851.

<sup>46</sup> *Ibid.*

Zakonska založna prava se osnivaju za osiguranje nekih, zakonom predviđenih tražbina, na nekretninama dužnika, pod pretpostavkama koje za to određuju posebne zakonske norme.<sup>47</sup>

*Dobrovoljno založno pravo na subjektivnom imovinskom pravu* osniva se očitovanjem zalagodavčeve volje kao zalog prava prenijetog radi osiguranja i kao hipoteka na pravu ili registarski zalog prava.<sup>48</sup> Hipoteku na pravu ili registarsko založno pravo je moguće osnovati pod pretpostavkama i na način određen zakonom, na pravima koja se mogu steći jedino upisom u javni upisnik ili se bez upisa u takav upisnik ne smiju rabiti.<sup>49</sup> Osnivanjem hipoteke zalažu se ograničena stvarna prava na nekretninama (npr. hipoteka), druga prava izjednačena s nekretninama (npr. pravo zakupa, upisano u zemljišnu knjigu) te druga prava koja nastaju upisom u javni upisnik, ali samo ako o njima nije izdan vrijednosni papir (npr. nematerijalizirane dionice).<sup>50</sup>

### **3.3. Nastanak hipoteke i ugovor o istoj**

Kao što smo već napomenuli, *hipoteka na pokretnini* se osniva na temelju založnog ugovora vlasnika zalogu i vjerovnika. Sastojak tog ugovora je zalagodavčeva obveza da će založnom vjerovniku dopustiti da svoje založno pravo upiše u odgovarajući javni upisnik<sup>51</sup> ili registar kao teret određene stvari.<sup>52</sup> Da bi obvezivao na osnivanje založnog prava na pokretnini kao hipoteke (registarskog založnog prava), treba postojati založni ugovor. Založni ugovor je ugovor kojim se obvezuje dužnik ili netko treći (zalagodavac) vjerovniku da će radi osiguranja određene vjerovnikove tražbine založnim pravom na svojoj pokretnini upisanoj u javni upisnik (javni registar), dozvoliti da se u tom javnom upisniku upiše založno pravo kao teret te stvari, a druga se ugovorna strana (vjerovnik) obvezuje da će čim prestane njegova zalogom osigurana tražbina učiniti što je s njegove strane potrebno da bi se izbrisalo to založno pravo iz javne knjige. Založno pravo nastaje upisom tog prava u javni upisnik po

---

<sup>47</sup> ZV, čl. 314., st. 1

<sup>48</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 856.

<sup>49</sup> ZV, čl. 304., st. 3

<sup>50</sup> ZV, čl. 310., st. 2

<sup>51</sup> Više o javnim upisnicima na: Ernst, Hano; Josipović, Tatjana, *Javni bilježnici i javni registri*, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, Vol 59., No. 6, 2009.

<sup>52</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 784.

posebnim pravilima za upisivanje.<sup>53</sup> Založni vjerovnik kojemu je tražbina osigurana hipotekom na pokretnini, nije ovlašten posjedovati stvar koja je predmet njegovog založnog prava.<sup>54</sup> Pravila o založnom pravu na nekretninama primjenjuju se na prelažnje, opterećivanje, ovlasti i prestanak hipoteke na pokretninama (ako nije što posebno propisano).<sup>55</sup>

***VSRH, Revt 317/10-2; od 25. svibnja 2011.***

Predmet spora je zahtjev za naknadu štete koji tužitelj temelji na činjeničnoj osnovi iz koje bi proizlazilo da je tuženik, unatoč postojanju založnog prava i prava odvojenog namirenja njega tužitelja na osobnom automobilu Land Rover i kombajnu Đuro Daković, ove pokretnine prodao čime mu je nanio štetu u visini njihove vrijednosti.

Prvostupanjskom presudom tuženiku D. d.d., u stečaju naloženo je tužitelju platiti 150.480,00 kn s pripadajućom zateznom kamatom i troškom postupka u iznosu od 29.283.20 kn (točka I. izreke). U odnosu na tuženika Š. R. tužbeni zahtjev je odbijen (toč. II. izreke).

Drugostupanjskom presudom preinačena je prvostupanjska presuda, tužbeni zahtjev je odbijen kao neosnovan i u odnosu na tuženika D. d.d. u stečaju. Protiv te presude reviziju je izjavio tužitelj zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka i zbog pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže preinačenje drugostupanjske presude odbijanjem žalbe tuženika i potvrđivanjem prvostupanjske presude. Odgovor na reviziju nije podnesen te je revizija neosnovana.

U postupku koji je prethodio reviziji, utvrđeno je:

1. da je po prijedlogu tužitelja protiv pravnog prednika tuženika D. d.d. u stečaju po Općinskom sudu u Županiji pod brojem Ovr-133/98, radi namirenja ovršne tražbine u visini od 580.488,03 kn određena ovrha;
2. Da je na temelju istog rješenja tužitelj stekao založno pravo na većem broju pokretnina tuženika, među kojima i na automobilu Land Rover Defender 90,

---

<sup>53</sup> Ibid.

<sup>54</sup> ZV, čl. 321., st. 4

<sup>55</sup> ZV, čl. 304., st. 4

reg.oznake ..., godina proizvodnje 1992., i kombajnu Đuro Đaković, MK 1620 H, reg.oznake ..., godina proizvodnje 1991.;

3. Da je, nakon što je nad tuženikom otvoren stečajni postupak, tužitelju kao stečajnom vjerovniku priznato pravo odvojenog namirenja na tim pokretninama;

4. Da su vozila Land Rover Defender 90 i kombajn Đuro Đaković, MK 1620 H prodani na usmenoj javnoj dražbi 19.siječnja 2000.;

5. Da je tužitelj svoju tražbinu priznatu u stečajnom postupku prodao M. F. Z. za iznos od 929.388,73 kn, a izjavom od 28. kolovoza 2002., da je prenio svoju tražbinu u iznosu od 580.488,03 kn s pripadajućom kamatom i sporednim pravima na kupca, te izričito izjavio da prijenosom tražbine prestaje svako njegovo potraživanje njega tužitelja kao vjerovnika prema tuženiku kao dužniku za iznos priznatog duga za vodnu naknadu od 580.488, 03 kn s pripadajućom zateznom kamatom.

Na temelju utvrđenih činjenica prvostupanjski sud zaključuje da je tužitelj radnjama tuženika koji je otuđio pokretnine na kojima je tužitelj imao razlučno pravo pretrpio štetu u visini vrijednosti tih pokretnina, a najmanje u visini tužbenog zahtjeva. Drugostupanjski sud na temelju istih utvrđenih činjenica, a imajući u vidu čl. 2, čl 67. st. 1. i 2., čl. 70. st 1. i čl. 78. a st. 2. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 44/96, 29/99, 129/90, 123/03 i 82/06 - dalje: SZ), kao posebnog zakona te odredbe čl. 436. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99, 88/01 i 35/05 - dalje: ZOO), zaključuje da je potpisivanjem izjave o prijenosu tražbine od 28. kolovoza 2002. tužitelj prestao biti vjerovnik tuženika, te da od tog dana više nije legitimiran zahtijevati naknadu štete protiv tuženika.

Obzirom na sadržaj založnog prava, osnovanost tužbenog zahtjeva ne proizlazi iz činjenica navedenih u tužbi: obzirom na propisanu mogućnost namirenja iz založene stvari, neovisno o promjeni njezinog vlasnika, po rednovnom tijeku stvari. Samim otuđenjem založene stvari, založnom vjerovniku ne nastaje šteta; stjecanjem založnog prava založni vjerovnik stječe pravo namirenja iz založene stvari, i to samo do visine tražbine, a nema pravo na isplatu cijele vrijednosti založene stvari, temeljeći zahtjev za naknadu štete na razlici između vrijednosti zaloga i cijene ustupljene tražbine, neosnovano smatra revident. Tužitelj je ugovorom o prodaji potraživanja od 12. srpnja 2002., M. F. d.o.o. ustupio svoju tražbinu prema tuženiku u ukupnom iznosu od 929.383,73 kn, a koja se u iznosu od 580.488,03 kn odnosi na dug za vodnu slivnu

naknadu, a u iznosu od 347.895,34 kn na dospjele kamate na iznos naknade zajedno sa založnim pravom na pokretninama koje su preostale nakon otuđenja.

Tužitelj kao stečajni vjerovnik, koji je svoju tražbinu prodao u visini njenog nominalnog iznosa, nije pretrpio nikakvu štetu jer je prodajom potraživanja u nominalnom iznosu tražbine dobio upravo iznos svoje tražbine, a ničim nije dokazao da bi prodajući svoju tražbinu dobio veći iznos da navedeni predmet zaloga nije otuđen. Temeljem čl. 393. ZPP odlučeno je kao u izreci - odbija se revizija tužitelja kao neosnovana.<sup>56</sup>

Kod *dobrovoljnog založnog prava na nekretninama* postoji ugovor o hipoteci ili hipotekarni ugovor. To je ugovor kojim se obvezuje dužnik ili netko treći (zalagodavac) vjerovniku da će radi osiguranja određene vjerovnikove tražbine hipotekom na svojoj nekretnini, dopustiti vjerovniku da svoje založno pravo (hipoteku) upiše u zemljišnu knjigu kao teret te nekretnine, a druga se ugovorna strana (vjerovnik) obvezuje da će čim prestane njezina tražbina osigurana tom hipotekom, učiniti što je s njegove strane potrebno da bi se izbrisala hipoteka iz zemljišne knjige.<sup>57</sup>

Bitni sastojak ugovora o hipoteci je obvezivanje dužnika da dopusti upis stjecateljevog založnog prava u zemljišnu knjigu.<sup>58</sup> Ugovor o hipoteci je naplatni ugovor i konsenzualni (isti slučaj i kod ugovora o zalaganju pokretne stvari).<sup>59</sup> Također je i kauzalan što znači da mu je kauza realno založno osiguranje određene tražbine, bila ona sadašnja, buduća, bezuvjetna ili uvjetna.<sup>60</sup>

Ugovor o zalogu nekretnine je u pisanom obliku. Pisani oblik se traži kako bi ugovor bio valjan. Oni ugovori koji nisu sklopljeni u pisanom obliku su ništavi. Ugovor o hipoteci se ispunjava upisom, točnije uknjižbom založnog prava u zemljišnu knjigu. Valjana knjižna isprava ili tabularna isprava je temelj za odobrenje upisa, ona zadovoljava pretpostavke za upis prava u zemljišnu knjigu kojem teže pravila

---

<sup>56</sup> VSRH, Revt 317/10-2, od 25. svibnja 2011., [https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba805a70e5&q=kombajn+%C4%91uro,\(14.04.2018.\)](https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba805a70e5&q=kombajn+%C4%91uro,(14.04.2018.))

<sup>57</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 812

<sup>58</sup> Ibid.

<sup>59</sup> Ibid.

<sup>60</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 813



zemljišnoknjižnog prava. Ugovor o hipoteci se može zaključiti ako zadovoljava te zahtjeve. Dakle, on mora zadovoljavati sve zahtjeve zemljišnoknjižnog prava da bi bio knjižna isprava, kako bi se dozvolio upis u zemljišnu knjigu. Naime, to su zahtjevi za upis, a ne za valjanost ugovora. Ako je valjan, ugovor o hipoteci će obvezivati dužnika makar i nemao oblik knjižne isprave. On ga obvezuje da dopusti uknjižbu hipoteke na teret svoje nekretnine, a za to mora postojati obveza za izdavanje valjane tabularne isprave, ali i dozvole za uknjižbu hipoteke na teret svoje nekretnine. U slučaju da dužnik ne ispuni dobrovoljno svoju ugovornu obvezu, vjerovnik ga može putem suda prisiliti da mu izda takvu ispravu (odnosno da otkloni nedostatke koji su potrebni).<sup>61</sup>

#### *Posebno o zajedničkoj (simultanoj) hipoteci*

Zajednička ili simultana hipoteka je založno pravo koje radi osiguranja jedne tražbine tereti nekoliko nekretnina tako da su one zajedno jedna nekretnina. Te nekretnine ne trebaju biti susjedne niti trebaju biti u istoj katastarskoj općini (ako su u različitim, onda su upisane u uloške različitih glavnih knjiga, koje se vode svaka kod drugog suda). Hipotekarni vjerovnik svoju hipotekarnu tražbinu može namirivati iz vrijednosti bilo koje od tih nekretnina, ili iz nekoliko njih, ili iz svih. Zajedničku se hipoteku osniva na nekoliko nekretnina, pa je bitno da su ispunjene pretpostavke: zalagodavčevo vlasništvo na nekretnini, valjani pravni temelj za osnivanje založnog prava na njoj, čin upisa (uknjižba, predbilježba) hipoteke u zemljišnu knjigu kao tereta na toj nekretnini. U svaki uložak mora biti upisano da je zajednička hipoteka. Što se tiče namirivanja hipotekarne tražbine isto vrijedi kao i kod namirivanja bilo koje tražbine iz vrijednosti hipotekom opterećene nekretnine, samo što je ovdje opterećeno nekoliko nekretnina.<sup>62</sup>

### **3.4. Preduvjeti za upis u zemljišne knjige, brisanje, predbilježba brisanja**

---

<sup>61</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 813-814

<sup>62</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 841-844.

Redoviti način stjecanja založnog prava na nekretninama je upis u zemljišnu knjigu. Dobrovoljno založno pravo na nekretnini, odnosno dobrovoljna hipoteka, stječe se tako da vjerovnik upisuje pravo u zemljišnu knjigu kao teret na opterećenoj nekretnini, tako što se:

1. uknjižuje hipoteka ili,
2. predbilježuje hipoteka.<sup>63</sup>

Za upis hipoteke u zemljišnu knjigu potreban je knjižni prednik<sup>64</sup>, tabularna isprava i rješenje o upisu.<sup>65</sup> Zemljišnoknjižni sud dopušta uknjižbu samo na temelju javnih isprava na kojima je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom.<sup>66</sup> Predbilježba će se dopustiti ako isprava na temelju koje se zahtijeva upis ne odgovara svim posebnim pretpostavkama za uknjižbu<sup>67</sup>, ali ispunjava opće pretpostavke za zemljišnoknjižni upis<sup>68</sup>, ako ju je moguće provesti.<sup>69</sup> Uknjižbom se stječe hipoteku bezuvjetno, a predbilježbom se stječe uvjetno (uvjet je da se naknadno opravda taj upis). U slučaju da nisu ispunjene niti pretpostavke koje se traže za predbilježbu, tada izostaje upis u zemljišnu knjigu, a samim tim izostaje i stjecanje hipoteke. Stjecanje hipoteke na nekretnini koja nije upisana u zemljišnu knjigu također se može steći. Obzirom da nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu samo ako u tu knjigu nije upisano zemljište, sve što je sa zemljištem trajno spojeno (npr. zgrade) u pravnom je smislu sastavni dio zemljišta i dijeli njegovu pravnu sudbinu. Nikako se ne može steći hipoteka predajom nekretnine u vjerovnikov posjed. U slučaju da nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu, hipoteka će se steći polaganjem ovjerovljene isprave u sud, kojom vlasnik nekretnine dopušta uknjižbu tog prava na njoj.<sup>70</sup>

---

<sup>63</sup> ZV, čl. 309, st. 1, st. 2

<sup>64</sup> Zakon o zemljišnim knjigama, N 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, čl. 40. definira knjižnog prednika kao osobu koja je u času podnošenja prijedloga za upis u zemljišnu knjigu upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava, glede kojeg se upis zahtijeva, ili koja bar istodobno budu kao takva uknjižena ili predbilježena

<sup>65</sup> Gavella, Nikola, i dr., Stvarno pravo, Zagreb, 1998., str. 814

<sup>66</sup> ZZK, čl. 52., st. 1

<sup>67</sup> Više o pretpostavkama za uknjižbu ( ZZK, čl. 52., 53., 54. i 55.)

<sup>68</sup> ZZK, čl. 43. i 44.

<sup>69</sup> ZZK, čl. 56., st. 1

<sup>70</sup> Gavella, Nikola, i dr., Stvarno pravo, Zagreb, 1998., str. 814-815

Kada se upiše hipoteka u zemljišnu knjigu (uknjižbom, predbilježbom), odnosno predajom isprave u sud, ako se to dogodilo na temelju valjanog pravnog posla (hipotekarnog ugovora) te ako je to bio pravni posao vlasnika stvari da stvar optereti hipotekom tada se osniva hipoteka. Postoji i prešutna hipoteka koja je iznimka i nastaje na temelju zakona, ako se osniva na samom zakonu, bez upisivanja u zemljišnu knjigu. Naravno, ona predstavlja opasnost u pravnom prometu ako je se ni ne može upisati u zemljišnu knjigu, ali ako bi je se moglo upisati (a ipak nije upisana) tada nema te opasnosti jer poštenu stjecatelj uživa zaštitu svojeg povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga.<sup>71</sup>

Upisom hipoteka dobiva mjesto u prvenstvenom redu upisa u zemljišnu knjigu. Prvenstveni red dobiva prema trenutku osnivanja, odnosno kada zemljišnoknjižnom sudu stigne prijedlog za njezin upis. Ona tražbina zbog čijeg je osiguranja hipoteka osnovana, odnosno glavnica, troškovi parnice, troškovi ovrhe i kamate koje su dospjele u zadnje tri godine prije donošenja rješenja o dosudi kupcu nekretnine prodane mu radi naplate novčane tražbine provedena ovršna prodaja nekretnine - na tom je mjestu osigurana hipotekom. U slučaju da je istodobno stiglo nekoliko prijedloga za upis hipoteke zemljišnoknjižnom sudu, koji su usvojeni i provedeni upisi, sve te hipoteke imaju isto mjesto u prvenstvenom redu.<sup>72</sup>

Prisilno sudsko založno pravo se osniva na temelju odluke suda koja je donesena kao rješenje o određivanju mjere osiguranja prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini ili kao rješenje o određivanju prethodne mjere osiguranja predbilježbom založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja. Prisilno sudsko založno pravo na nekretnini osniva se tako što se u zemljišnu knjigu upisuje hipoteka u korist tražbine koju se osigurava. Način na koji se osniva založno pravo na nekretnini protivnika osiguranja (dužnika) je uknjižba hipoteke u zemljišnoj knjizi kao tereta nekretnine. Vjerovnik novčane tražbine ukoliko ima perfektu ovršnu ispravu, ovlašten je sastaviti sudu prijedlog za osiguranje. Međutim mora zahtijevati da sud donese rješenje o mjeri osiguranja određene tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja. Nakon toga sud njegovom zahtijevu udovoljava tako što donosi rješenje kojim određuje osiguranje uknjižbom založnog prava,

---

<sup>71</sup> Ibid.

<sup>72</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 816

odnosno hipoteke, za korist vjerovnika (predlagatelja osiguranja) na određenoj nekretnini dužnika (protivnika osigurnja), radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja, određene u ovršnoj ispravi. To rješenje se provodi uknjižbom u zemljišnoj knjizi i stavlja se naznaka da je tražbina ovršna. To uknjižbom se osniva prisilno sudsko založno pravo (hipoteka) na nekretnini u korist predlagatelja osiguranja kao vjerovnika osigurane tražbine. Hoće li u zemljišnu knjigu biti upisano založno pravo uknjižbom ili predbilježbom, ovisi o tome jesu li ispunjene pretpostavke koje zemljišnoknjižno pravo traži za provedbu upisa. Ako se uknjiži založno pravo na dužnikovoj nekretnini, tada ono djeluje prema svakome. Na temelju ovršne isprave kojom je utvrđena novčana tražbina, može se voditi ovrha i prema trećoj osobi koja bi tu nekretninu kasnije stekla. Dakle, može se ishoditi ovrha protiv novog vlasnika na temelju ovršne isprave protiv ranijeg vlasnika nekretnine.<sup>73</sup>

Pravni temelj osnivanja sudske hipoteke može biti i rješenje suda doneseno u postupku osiguranja, kojim je određena prethodna mjera osiguranja predbilježbom založnog prava na određenoj nekretnini protivnika osiguranja (navodnog dužnika), a provođenje te prethodne mjere je predbilježba hipoteke u zemljišnoj knjizi kao tereta te nekretnine bit će tada način na koji se osniva to založno pravo na nekretnini protivnika osiguranja, odnosno dužnika. Osoba može tražiti ovrhu i sudskom odlukom, sudskom, odnosno upravnom nagodbom ili javnobiležničkom ispravom ako nema perfektu ovršnu ispravu. Na temelju toga kao vjerojatni vjerovnik te tražbine, osoba je ovlaštena sastaviti sudu prijedlog za osiguranje, zahtijevajući da sud donese rješenje o prethodnoj mjeri osiguranja tražbine predbilježbom založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja, odnosno vjerojatnog dužnika. Sud donosi rješenje kojim određuje prethodnu mjeru osiguranja te novčane tražbine predbilježbom u zemljišnoj knjizi. Tom se predbilježbom na nekretnini osniva prisilno sudsko založno pravo ili drugim riječima hipoteka, u korist predlagatelja osiguranja, kao vjerovnika time osigurane vjerojatne tražbine. Pravo osnovano samo predbilježbom mora biti opravdano. Isto vrijedi i za predbilježničko prisilno založno pravo na nekretnini. Za opravdanje predbilježbe, tražbina za čije je osiguranje prevedena predbilježba hipoteke, mora postati ovršna. Ovrha se na temelju ovršne isprave vodi i prema trećoj osobi koja bi kasnije stekla optrećenu nekretninu.<sup>74</sup>

---

<sup>73</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 846-848

<sup>74</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 848-849

Pravila zemljišnoknjižnog prava o upisu hipoteka primjenjuju se i za upis nadhipoteka. Nadhipoteka je podzaložno pravo na hipoteci. Hipotekarni vjerovnik može osnovati na postojećoj hipoteci nadhipoteku u korist treće osobe u granicama svojeg prava na namirenje iz nekretnine.<sup>75</sup> Kako se svako založno pravo može opteretiti podzaložnim pravom, tako se i prisilno sudsko založno pravo na nekretnini može opteretiti podzaložnim pravom. Naravno, svako založno pravo se može opteretiti dobrovoljnim podzaložnim pravom ili zakonskim podzaložnim pravom. Prisilno sudsko podzaložno pravo na nekretnini se osniva na temelju sudske odluke, na način koji se osniva takvo založno pravo, odnosno upisom u zemljišnu knjigu.<sup>76</sup>

Kako se zakonska založna prava osnivaju za osiguranje nekih zakonom predviđenih tražbina (na nekretninama dužnika), pod pretpostavkama koje za to određuju posebne zakonske norme, tako kada pod tim pretpostavkama nastane pravo zakonsko založno pravo, koje postoji i kada nije upisano u zemljišnu knjigu, vjerovnik koji je ovlašten tog prava, ovlašten ga je upisati u zemljišnu knjigu. U slučaju da propusti tu radnju, njegovo pravo postoji i bez upisa, ali može prestati zbog zaštite tuđeg povjerenja u prometu. Založno pravo na nekretnini koje nije upisano u zemljišnoj knjizi prestaje kada njime opterećenu nekretninu stekne osoba koja nije znala niti morala znati da ono postoji. Zakonsko založno pravo prestaje iz istih razloga kao i dobrovoljno, ali i prestankom onih okolnosti zbog kojih je na temelju zakona osnovano, međutim ne prestaje samim time, nego tek *brisanjem hipoteke iz zemljišne knjige, odnosno uknjižbom njezinog brisanja*.<sup>77</sup>

#### **4. OSTVARIVANJE PRAVA IZ HIPOTEKE**

Pravo na namirenje ovlašćuje založnog vjerovnika, ako dužnik zalogom osiguranu tražbinu ne namiri po dospelju, da svoju tražbinu namiri iz vrijednosti zaloga od svagdašnjeg vlasnika založene stvari i da od svakog trećega zahtijeva da trpi to namirenje, ako nije što drugo određeno zakonom.<sup>78</sup>

---

<sup>75</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 817

<sup>76</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 849

<sup>77</sup> Gavella, Nikola, i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998., str. 851-852

<sup>78</sup> ZV, čl. 336., st. 1, 3

Namirenje se može zahtijevati iz vrijednosti zaloga ili iz imovine dužnika, ili istodobno i iz jednog i iz drugog, te vjerovniku pripada ta mogućnost i nakon pokretanja postupka prisilnog namirenja, a sve dok ne bude u cijelosti namiren.<sup>79</sup> Ako se vjerovnik ne uspije u cijelosti namiriti iz vrijednosti zaloga, dužnik mu ostaje dužan razliku, u suprotnom višak pripada dužniku, obzirom da je pravilo da tražbina osigurana založnim pravom ima prvenstveni red namirenja iz vrijednosti zaloga pred tražbinama koje nisu osigurane založnim pravom, ako drugačije nije zakonom određeno.<sup>80</sup> Ako je zalog opterećen s više založnih prava prednost pri namirenju ima ona tražbina koja je ispred ostalih u prvenstvenom redu.<sup>81</sup> Mjesto u prvenstvenom redu se određuje prema trenutku nastanka založnog prava, ako zakonom nije drugačije određeno.<sup>82</sup>

Pravo na namirenje vjerovnik ostvaruje putem suda, po pravilima stvarnog prava i način koji određuju propisi o ovrši novčanih tražbina ukoliko zakon ne određuje drugačije.<sup>83</sup> Dopušten je i izvansudski način namirenja iz vrijednosti zaloga, ali ako postoje određene pretpostavke i u slučaju da je predmet založnog prava pokretnina ili pravo koje se smatra nekretninom.<sup>84</sup>

Što se tiče prisilnog ostvarenja prava na namirenje hipotekarne tražbine ona se ostvaruje pokretanjem jednog od dva sudska ovršna postupka, a to su:

1. ovrha na nekretnini (prodajom nekretnine i namirenjem iz kupovine<sup>85</sup>),
2. uspostavom privremene prave nad nekretninom (ubiranjem i unovčavanjem plodova i koristi, ako ih je nekretnina sposobna davati<sup>86</sup>).

Da bi se odredila i provela ovrha, trebaju biti ispunjene pretpostavke koje su propisane zakonom. Jedna od tih pretpostavki je postojanje perfektne ovršne isprave<sup>87</sup> (ona koja ima svojstvo ovršnosti), što znači da je hipotekarna tražbina koja je u njoj

---

<sup>79</sup> ZV, čl. 336., st. 4, 5

<sup>80</sup> ZV, čl. 302., st. 1

<sup>81</sup> ZV, čl. 302., st. 2

<sup>82</sup> ZV, čl. 302., st. 3

<sup>83</sup> ZV, čl. 336., st. 2

<sup>84</sup> ZV, čl. 337., st. 1

<sup>85</sup> Više u: Ovršni zakon NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, čl. 74.-125

<sup>86</sup> ZV, čl. 336., st. 7

<sup>87</sup> OZ, čl. 22.

utvrđena dospjela i ovršiva, te podobna za ovrhu. U slučaju da vjerovnik nema ovršni naslov tada treba prethodno u parničnom postupku ishoditi pravomoćnu presudu kojom će hipotekarnom dužniku biti naložena dužnost trpjeti namirenje iz vrijednosti nekretnine ili tražbinu osobno namiriti.<sup>88</sup> Ako osobni dužnik istodobno nije i vlasnik založene nekretnine, vjerovnik tada traži donošenje takve presude kojom će dužniku biti naređeno da podmiri vjerovnikovu tražbinu.<sup>89</sup>

Ovršnim radnjama se provodi ovršni postupak, a te radnje su zabilježba ovrhe, utvrđivanje vrijednosti nekretnine, prodaja nekretnine i namirenje ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.<sup>90</sup> Hipotekarne tražbine u načelu prestaju prodajom nekretnine, a hipotekarnim vjerovnicima pripada pravo na namirnje iz kupovine.

***VSRH, Rev 2534/10-2; od 02. veljače 2011.***

Predmetni tužbeni zahtjev kojim se traži da se naloži tuženiku da u izvršenju svoje usmene ugovorne obveze prenese hipoteku upisanu na predmetnim nekretninama tužitelja na svoje nekretnine, tužitelj temelji na tužbenim navodima da je tuženik kao vlasnik obrtničke radnje "T." zamolio tužitelja da mu dozvoli uknjižbu prava zaloga na njegovim nekretninama upisanim u podulošku broj 956 k.o. V., radi osiguranja kredita kojeg je tuženik podigao C. b., s tim da će to pravo zaloga naknadno prenijeti na svoje nekretnine upisane u zk.ulošku broj 420 k.o. B., te da mu nakon uknjižbe hipoteke u korist hipotekarnog vjerovnika C. b. tuženik nije ispunio svoju obvezu i hipoteku prenio na svoje ime. Već iz samih tužbenih navoda proizlazi neosnovanost tužbenog zahtjeva. Dakle, revizija je neosnovana.

Sporna hipoteka osnovana je na temelju sporazuma sklopljenog između tužitelja i njegove supruge Z. S. kao vlasnika optrećene nekretnine i zalagodavca, te C. b. kao hipotekarnog vjerovnika, radi osiguranja tražbine C. b. iz ugovora o kreditu sklopljenog sa tuženikom, te je na temelju tog sporazuma C. b. stekla založno pravo na nekretninama tužitelja. Dakle, osnivanje hipoteke na svojim nekretninama tužitelj je dopustio C. b. kao hipotekarnom vjerovniku, a ne tuženiku, kako se to navodi u

---

<sup>88</sup> ZV, čl. 338., st. 1

<sup>89</sup> Ibid.

<sup>90</sup> OZ, čl. 75.

tužbi. Tim založnim pravom može raspolagati samo hipotekarni vjerovnik koji ga može otuđiti zajedno s tražbinom koju osigurava i optereti podzalogom, a može se i odreći tog prava. Zahtjev tužitelja za prijenos hipoteke na nekretnine tuženika podrazumijeva prestanak založnog prava na nekretninama tužitelja, a jedan od načina prestanka založnog prava je i valjano odreknuće založnog vjerovnika.

Obzirom da se C. b. kao hipotekarni vjerovnik nije odrekla sporne hipoteke, niti je ugovorila njezin prijenos s nekretnina tužitelja na nekretnine tuženika, tužitelj neosnovano traži od tuženika ispunjenje ugovorne obveze prijenosa hipoteke na svoje nekretnine, koja obveza se ne može ispuniti bez pristanka C. b.

Materijalno pravo je u ovom slučaju pravilno primijenjeno kada je tužbeni zahtjev odbijen kao neosnovan, pa ne postoji revizijski razlog pogrešne primjene materijalnog prava. Dakle, ne postoje revizijski razlozi zbog kojih je revizija izjavljena, pa budući da ne postoji niti bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st 2. toč. 8. ZPP na koju revizijski sud pazi po službenoj dužnosti, sukladno odredbi čl. 392. st 1. ZPP, na temelju odredbe čl. 393. ZPP revizija je odbijena kao neosnovana.<sup>91</sup>

***VSRH, Rev 2869/16-2; od 15. studenog 2016.***

Predmet ovog spora je tužbeni zahtjev tužiteljice za proglašenje nedopuštenom ovrhe koju je tužena kao ovrhovoditeljica pokrenula protiv tužiteljice kao ovršenice pred Općinskim sudom u Valpovu po poslovnim brojem Ovr-1414/13. Međutim nižestupanjski sudovi su utvrdili sljedeće: da je na temelju rješenja prvostupanjskog suda posl. broj Ovr-633/08 od 4. kolovoza 2008. uknjižena prisilna hipoteka na nekretninama kčbr. 790/1, kčbr. 1035/1 i kčbr. 1036/1 sve u k. o. B., sve upisane u zk. ul. br. 1809 radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 186.826,10 kn zajedno sa pripadajućim zateznim kamatama počevši od 2. lipnja 2005. do 31. prosinca 2007. po stopi propisanoj čl. 1. Uredbe o visini stope zakonske zatezne kamate, a od dana 1. siječnja 2008. do konačne isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište u visini eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana

---

<sup>91</sup> VSRH, Rev 2534/10-2, od 02. veljače 2011, [https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8059ea9f&q=rev+2534%2F10-2,\(17.04.2018.\)](https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8059ea9f&q=rev+2534%2F10-2,(17.04.2018.))



polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za 5 posto poena kao i troškove toga postupka u iznosu od 2.218,00 kn i to za korist predlagatelja osiguranja S. b. d.d. (prednika ovdje tužene), - da je u to vrijeme vlasnik predmetnih nekretnina bio prednik tužiteljice M. B.; da je on umro; da je tužiteljica kao njegova supruga naslijedila predmetne nekretnine; da osigurana tražbina prednika tužene nije podmirena te da je tužena kao ovrhovoditeljica pokrenula protiv tužiteljice kao ovršenice predmetni ovršni postupak na predmetnim nekretninama, a radi namirenja osigurane tražbine. Na utvrđeno činjenično stanje nižestupanjski sudovi pravilno su primijenili materijalno pravo kad su odbili predmetni tužbeni zahtjev tužiteljice.

Prema odredbi čl. 83. Ovršnog zakona ("Narodne novine", broj 112/12 - OZ) ako se promijeni osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao vlasnik nekretnine nakon što je ovrhovoditelj na nekretnini upisan u zemljišnu knjigu stekao založno pravo ili koje drugo pravo koje ga ovlašćuje da namiri određenu tražbinu njezinom prodajom, ovrhovoditelj ima pravo, na temelju ovršne isprave protiv osobe koja je bila vlasnik nekretnine u vrijeme kada je stekao to pravo iz izvatka iz zemljišne knjige kojim se dokazuje prijenos vlasništva s prijašnjeg vlasnika na novog vlasnika, zatražiti ovrhu izravno protiv novog vlasnika radi naplate osigurane tražbine.

Kada je predmetna tražbina ovdje tužene bila osigurana prisilnom hipotekom na predmetnim nekretninama, odnosno kada je tužena upisom te prisilne hipoteke u zemljišne knjige stekla založno pravo na namirenje osigurane tražbine prodajom predmetnih nekretnina, to je dakle tužena u predmetnom ovršnom postupku imala pravo da kao ovrhovoditeljica protiv tužiteljice kao ovršenice pokrene predmetni ovršni postupak radi namirenja predmetne osigurane tražbine. Ovdje tužena kao ovrhovoditeljica ima pravo namirenja osigurane tražbine i to samo na predmetnim nekretninama koje je naslijedila ovdje tužiteljica, tamo ovršenica. Stoga ovdje tužena kao ovrhovoditeljica niti nema mogućnost namirenja svoje tražbine preko vrijednosti imovine koju je naslijedila tužiteljica. Kako je predmetna tražbina tužene osigurana hipotekom na predmetnim nekretninama tužiteljice (upisanoj u zemljišnoj knjizi) to već iz samog tog razloga prigovor zastare podnesen u ovom postupku od strane tužiteljice nije osnovan jer prema odredbi čl. 222. st. 1. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 35/05 i 41/08), kaže kako kad protekne vrijeme zastare, vjerovnik čija je tražbina osigurana zalogom ili hipotekom može se namiriti samo iz

opterećene stvari ako je drži u rukama ili ako je njegovo pravo upisano u javnoj knjizi. Ta revizija je odbačena kao neosnovana i to na temelju odredbe čl. 393. ZPP.<sup>92</sup>

***VSRH, Rev 1227/07-2; od 17. rujna 2008.***

Predmet je zahtjev tužiteljice za utvrđenje prava vlasništva na nekretnini za koje tužiteljica smatra da je stekla nasljeđivanjem iza svog prednika (oca), a za kojeg smatra da je steknuo vlasništvo na temelju ugovora između njega i tuženice. Pravim pitanjem kojim se bavio ovdje drugostupanjski sud i zbog čega je dopuštena revizija je: može li založni vjerovnik steći pravo vlasništva na nekretnini na temelju odredbe ugovora o založnom pravu na nekretnini (hipoteka) kojim je ugovoreno da u slučaju nepodmirivanja duga založni vjerovnik steče vlasništvo založene nekretnine.

U postupku pred nižestupanjskim sudovima je utvrđeno: da je tuženica s prednikom tužiteljice 11.2.2000. sklopila ugovor kojim je utvrđeno postojanje novčanog potraživanja prednika tužiteljice prema tuženici, a tuženica radi osiguranja tog potraživanja daje u zalog hipoteku stan u Splitu u njenom vlasništvu; da je ugovoreno ukoliko tuženica ne isplati navedeni dužni novčani iznos do određenog datuma, taj će se navedeni sporazum smatrati kupopraodajnim ugovorom i da će prednik tužiteljice steći vlasništvo na predmetnom stanu.

Drugostupanjski sud temelji odluku da je odredba navedenog ugovora o prelasku stana, koji je bio predmet hipoteke u vlasništvo prednika tužiteljice ništav. Odredbom čl. 307. st 4. ZV je propisano da su ništave odredbe ugovora o zalogu kojima je ugovoreno da će zalog prijeći u vlasništvo vjerovnika ako dug ne bi bio plaćen u određeno vrijeme. Obzirom na to, odredba predmetnog ugovora o prijenosu založnog stana u vlasništvo prednika tužiteljice je ništav, što znači da ne proizvodi pravne učinke.

Prema odredbama ZV (čl. 115. st. 1u vezi s čl. 120. st. 1. ZV) vlasništvo nekretnine na temelju valjanog pravnog posla se stječe tek upisom u zemljišne knjige, pa pravni

---

<sup>92</sup> VSRH, Rev 2869/16-2, od 15. studenog 2016.,  
<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba806d028f&q=rev+2869%2F16-2>  
(17.04.2018.)

posao, odnosno ugovor, predstavlja samo jedan od konstitutivnih elemenata za stjecanje vlasništva (titulus). Taj pravni posao mora biti valjan, a ako je ništav, tada ne proizvodi pravne učinke i ne može predstavljati podlogu za stjecanje prava vlasništva.

Odgovor na postavljeno pravno pitanje je da založni vjerovnik ne može steći pravo vlasništva na temelju odredbe ugovora o založnom pravu na nekretnini (hipoteka) kojom je ugovoreno da založni vjerovnik steže vlasništvo založene nekretnine u slučaju da dužnik ne isplati dug do određenog vremena. U ovom slučaju to znači da je ugovorna odredba o prijenosu vlasništva predmetnog stana na prednika tužiteljice ništava, obzirom na to tužiteljica se ne može osnovano pozivati na tu ugovornu odredbu. Revidentica navodi da založno pravo vjerovnika (prednika tužiteljice) nije ni bilo upisano u zemljišne knjige, pa da nije bilo zasnovano založno pravo. Međutim to što navodi u reviziji nije relevantno u ovom revizijskom postupku jer nema nikakvog utjecaja u odnosu na pravno pitanje zbog kojeg je dopuštena revizija. Predmet ovog revizijskog postupka je ocjena sadržaja ugovora o zalogu u odnosu na propise o stjecanju vlasništva, a ne da li je založno pravo na temelju ugovora o zalogu bilo stečeno ili ne. Na temelju čl. 393. ZPP odlučeno je kao u izreci te da nije ostvaren revizijski razlog.<sup>93</sup>

***VSRH, Rev 150/11-2; od 10. listopada 2013.***

Predmet ovog spora je hipotekarna tužba radi ostvarenja tužiteljevog založnog prava na nekretnini tuženice, u svrhu namirenja zalogom osiguranog potraživanja. Tuženica dovodi u pitanje valjanost tužiteljevog založnog prava. Naime, drugostupanjskom presudom tuženici je naloženo trpjeti prodaju nekretnine upisane u zk.ul. 6283 K. O. Š., broj 3225/1, u naravi stan u Š u ulici ..., ukupne površine 84,15 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, WC i hodnika, radi namirenja tužiteljeva potraživanja u iznosu od 625.962,03 kn sa zakonskim zateznim kamatama na iznos glavnice od 625.962,03 kn tekućim od 26. studenoga 2002. do isplate te je tuženici naloženo platiti tužitelju parnične troškove u iznosu 3.450,00 kn. Tuženica predlaže da se prihvati revizija i preinači pobijana presuda i odbije tužbeni zahtjev i podredno,

---

<sup>93</sup> VSRH, Rev 1227/07-2, od 17. rujna 2008.,  
<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8055ca0b&q=rev+1227%2F07-2>  
(18.04.2018.)

da se pobijana presuda ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

Pred nižestupanjskim sudovima je utvrđeno da je tužitelj aktivno legitimiran na podnošenje ove tužbe kao založni vjerovnik upisan u zemljišne knjige zk.ul. 6283 K.O.Š., broj 3225/1, u naravi stan u Š. u ulici ... ukupne površine 84,15 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, izbe, WC i hodnika; da je tuženica pasivno legitimirana kao vlasnica nekretnine; da je tužiteljeva tražbina dospjela jer je protekao rok iz hipotekarne izjave; da tuženica nije u postupku dostavila dokaz da bi osigurana tražbina u cijelosti ili djelomično bila namirena ili na drugi način prestala.

Nižestupanjski sudovi su pravilno primijenili materijalno pravo iz odredbe čl. 336. ZV-u, kada su prihvatili tužbeni zahtjev, jer osigurana tražbina nije nadmirena po dospijeću, pa je tužitelj ako založni vjerovnik ovlašten ostvarivati svoje pravo na namirenje te tražbine iz vrijednosti založenih prava, na način kako je određeno upisanom hipotekom u zemljišne knjige. Obzirom na činjenicu da je založno pravo (hipoteka) u tužiteljevu korist upisana u zemljišne knjige i to na temelju tužiteljčine izjave ovjerene pred javnim bilježnikom, kao jednostranog pravnog posla, neupitno je tužiteljevo pravo hipotekarnom tužbom zahtijevati od tuženice, kao vlasnice založene nekretnine, da trpi namirenje zalogom osigurane tražbine iz vijednosti založene stvari. Drugostupanjski sud pravilno je primjenio materijalno pravo kada je odbio tuženičinu žalbu i potvrdio prvostupanjsku presudu. Na temelju odredbe čl. 393. ZPP, valjalo je tuženičinu reviziju odbiti kao neosnovanu.<sup>94</sup>

---

<sup>94</sup> VSRH, Rev 150/11-2, od 10. listopada 2013., <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba805dfbca&q=izbe%2C+kupaonice%2C+w c+i+hodnika> (18.04.2018.)

## 5. ZAKLJUČAK

Hipoteka je definirana u ZV kao dobrovoljno založno pravo koje se na stvari osniva bez prodaje iste vjerovniku u posjed, a samim time ga ne ovlašćuje da isti drži zalog u posjedu. Određeno je i kako je založno pravo na nekretninama moguće osnovati isključivo kao hipoteku. Ukoliko se promotre navedene dvije odredbe moguće je zaključiti kako hipoteka predstavlja založno pravo na nekretnini, odnosno dobrovoljno založno pravo, ali i svako drugo založno pravo i to neovisno na kojem je pravnom temelju nastalo te osniva li se na nekretnini. Samim time jasno se zaključuje da osim spomenutih dobrovoljnih založnih prava na nekretninama, postoje i prisilna, nedoborovoljna založna prava koja se osnivaju na temelju rješenja o osiguranju na nekretnini u postupku osiguranja. Ukoliko se ostave sa strane pravni temelj na temelju kojeg nastaje založno pravo, radi li se o stvarima ili subjektivnim imovinskim pravima, moguće je založno pravo i to kao hipoteku osnovati i na nekretninama i na pokretninama i subjektivnim imovinskim pravima. Prema ZV na pokretninama i pravima koja se mogu steći upisom u javni upisnik ili se bez upisa ne smiju koristiti, moguće je osnivanje hipoteke, ali isključivo pod pretpostavkama i na način koji je određen zakonom. Sukladno tome na takvu se hipoteku primjenjuju i posebne zakonske odrede. Hrvatsko stvarno pravo hipotekom naposljetku smatra svako registarsko založno pravo i to neovisno o pravnom temelju na kojem je nastalo.

Anita Kulec

## 6. LITERATURA

### Stručna literatura

1. Ernst, Hano; Josipović, Tatjana, Javni bilježnici i javni registri, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, Vol 59., No. 6, 2009.*
2. Gavella, Nikola, i dr., Stvarno pravo, Informator d.d., Zagreb, 1998.
3. Gavella, Nikola, i dr., Stvarno pravo, Narodne novine d.d., Zagreb, 2007.
4. Kvartuč, Jurica, Hipoteka na brodu u hrvatskom i poredbenom pravu, u: *Zagrebačka pravna revija, vol. 6., no. 1., 2017.*; Hlača, Vinko, Hipoteka na brodu u hrvatskom pomorskom pravu, u: *Zbornih Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 27., no. 2., 2006.*
5. Simonetti, Petar, Pravo građenja - trajanje i prestanak, u: *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 32., no. 1., 2011.*

### Pravni izvori

1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14
2. Pomorski zakonik NN 181/04, 76/07, 146/08, 61/11, 56/13, 25/16
3. Zakon o zemljišnim knjigama  
NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17
4. Ovršni zakon NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17

### Sudska praksa

1. VSRH, Revt 317/10-2, od 25. svibnja 2011.,  
<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba805a70e5&q=kombajn+%C4%91uro>, (14.04.2018.)
2. VSRH, Rev 2534/10-2, od 02. vel jače 2011,  
<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8059ea9f&q=rev+2534%2F10-2>, (17.04.2018.)

3. VSRH, Rev 2869/16-2, od 15. studenog 2016.,  
<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba806d028f&q=rev+2869%2F16-2> (17.04.2018.)

4. VSRH, Rev 1227/07-2, od 17. rujna 2008.,  
<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba8055ca0b&q=rev+1227%2F07-2> (18.04.2018.)

5. VSRH, Rev 150/11-2, od 10. listopada 2013.,  
<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionText?id=090216ba805dfbca&q=izbe%2C+kupaonice%2C+wc+i+hodnika> (18.04.2018.)

### **Internet izvori**

1. <http://www.poslovnih.hr/leksikon/zalozno-pravo-1792>
2. <http://www.poslovnih.hr/leksikon/prava-iz-stvarnog-tereta-1646>