

Сандра Танасковић Савић

# **Екстензивност хипотеке**

**lyceum•iuris**

Суботица, 2019.

2

# **ПОЈАМ ХИПОТЕКЕ**

## 1. Уопште о хипотеци

Хипотека је средство стварноправног обезбеђења намирења потраживања.

Претеча хипотеке су институти римског права, фидуција – којом је дужник преносио на повериоца право својине на предмету залог, и пигнус – код кога је поверилац уместо својине добијао државину ствари.<sup>1</sup>

Код савремене хипотеке, оптерећена непокретност не предаје се хипотекарном повериоцу, већ остаје у државини хипотекарног дужника, а хипотека се стиче уписом повериочевог права у јавне књиге.<sup>2</sup>

Хипотекарни поверилац увек је истовремено и поверилац потраживања чије се извршење обезбеђује хипотеком, тако да је увек субјекат и облигационог и стварноправног односа. Хипотекарни дужник је власник хипотековане непокретности и најчешће је и дужник потраживања. Међутим, у случају када је власник предмета хипотеке треће лице, онда је он реални дужник, а дужник из облигационог односа је лични дужник.

---

<sup>1</sup> Апостолова Маршавелски, Магдалена – Појава и порекло римске хипотеке, Београд, 1972; Милошевић, Мирослав – Римско право, Београд, 2007, стр. 301–309.

<sup>2</sup> Орлић, Миодраг; Станковић, Обрен – *Стварно право*, Београд, стр.269.

Лични дужник гарантује заложном повериоцу за исплату дуга целом својом имовином. Реални дужник је обавезан да трпи намирење потраживања само из вредности предмета хипотеке. Иако он није дужник потраживања, он се својом вољом обавезао према повериоцу, те је из тога постао реални дужник. Ово раздвајање носиоца обавезе може настати већ приликом конституисања хипотеке, а може и накнадно. Хипотекарни дужник може пренети право својине на хипотекованој ствари трећем лицу или дужник, уз сагласност повериоца, може уступити обавезу трећем лицу.<sup>3</sup>

Према томе, хипотекарни поверилац има право потраживања према дужнику као главно право, и оно је облигационо-правног карактера, и заложно право на предмету хипотеке као споредно право које служи за обезбеђење главног права. На основу облигационог права, поверилац има право потраживања према дужнику, те од њега може захтевати да испуни своју обавезу. У случају да дужник добровољно исплати свој дуг, нема места покретању принудног извршења. Но, уколико дужник одбије да испуни своју обавезу, поверилац може тражити да се намири из дужникове имовинске масе, односно из вредности било које дужникове ствари.<sup>4</sup> Уколико је дужник презадужен, могуће је да његова имовинска маса није довољна за намирење свих поверилаца. Опет, уколико је поверилац своје потраживање обезбедио хипотеком, такође има право да своје потраживање намири из целе имовинске масе дужника. Но, исто тако има право намирења из хипотековане непокретности, и то са правом првенства у наплати. Према томе, он своје потраживање може наплатити из вредности хипотековане непокрет-

---

<sup>3</sup> Ковачевић Куштримић, Радмила; Лазић, Мирослав – *Стварно право*, Ниш, 2009, стр. 251–252.

<sup>4</sup> *Aes alienum universi patrimonii, non certarum rerum onus est* – Дугови оптерећују целу имовину, а не поједине ствари.

ности пре осталих необезбеђених поверилаца или поверилаца који су се обезбедили заложним правом на некој другој дужниковој ствари, као и пре доцнијих хипотекарних поверилаца који имају хипотеку на истом предмету хипотеке као и хипотекарни поверилац<sup>5</sup>.

## 2. Дефиниција хипотеке

Законом о хипотеци Републике Србије, хипотека се дефинише као заложно право на непокретности, које овлашћује повериоца да, ако дужник не исплати дуг о доспелости, захтева наплату потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности, пре обичних поверилаца и пре доцнијих хипотекарних поверилаца, без обзира у чијој својини се непокретност налази.<sup>6</sup>

Дефиниције хипотеке из Закона о стварним правима Републике Српске<sup>7</sup> и Закона о хипотеци Републике Црне Горе<sup>8</sup>, готово су идентичне са оном из домаћег Закона о хипотеци. Надаље, Законом о уговорној хипотеци Републике Македоније, хипотека је дефинисана као средство којим се обезбеђује намирење одређеног новчаног потраживања или потраживања које може бити изражено у новцу из предмета хипотеке,<sup>9</sup> док је у Хрватској хипотека дефинисана као добровољно заложно

---

<sup>5</sup> Орлић, Миодраг; Станковић, Обрен – *Стварно право*, Београд, стр. 230.

<sup>6</sup> Чл. 2 Закона о хипотеци (Сл. гласник Републике Србије бр. 115/2005, 60/2015 и 63/2015 – одлука УС).

<sup>7</sup> Чл. 139 Закона о стварним правима (Сл. гласник Републике Српске 124/08, 58/09).

<sup>8</sup> Чл. 1 Закона о хипотеци (Службени лист Републике Црне Горе 52/04).

<sup>9</sup> Чл. 2 Закон за договорна хипотека (Службени весник на Република Македонија, 59/00).

право основано на стварима без предаје повериоцу у посед.<sup>10</sup> Словенија је хипотеку кратко дефинисала као заложно право на непокретности,<sup>11</sup> док је Албанија хипотеку означила као стварно право које се може ставити у корист повериоца, а на имовину дужника или трећег лица, како би се обезбедило испуњење обавезе из вредности оптерећене ствари.<sup>12</sup>

Немачко право је хипотеку законом дефинисало као оптерећење на непокретности на основу кога се ономе у чију је корист оптерећена, мора из непокретности исплатити одређена количина новца ради намирења његовог потраживања.<sup>13</sup>

У Француској, хипотека је законом дефинисана као стварно право на непокретности којим се обезбеђује плаћање обавезе,<sup>14</sup> док је у Италији хипотека дефинисана као право повериоца да изврши продају непокретности дужника као и трећег лица, ради намирења свог потраживања из цене непокретности.<sup>15</sup>

У Кини, хипотека је дефинисана Законом о стварним правима где се наводи да, ако би дужник или неко треће лице, ради обезбеђења испуњења дуга, успоставио хипотеку у корист повериоца на ствари без преноса права својине, у случају да дужник не испуни свој дуг, поверилац има право да се намири из ове имовине.<sup>16</sup>

---

<sup>10</sup> Чл. 394 Закон о власништву и другим правима (Народне новине Републике Хрватске 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>11</sup> Чл. 138 *Стварноправног законика* (Урадни лист Републике Словеније 87/02).

<sup>12</sup> Чл. 560 *Грађанског законика републике Албаније* бр. 7850/94, 8536/99 и 8781/0.

<sup>13</sup> Чл. 1113 *Bürgerliches Gesetzbuch*.

<sup>14</sup> Чл. 2114 *Code civil*.

<sup>15</sup> Чл. 2808 *Codice civile*.

<sup>16</sup> Чл. 179 *Закона о стварним правима Народне Републике Кине*.