

УНИВЕРЗИТЕТ У НИШУ
ПРАВНИ ФАКУЛТЕТ

Право намирења хипотекарног повериоца
(мастер рад)

Ментор

Проф. др Мирослав Лазић

Студент

Нина Нејков

Број индекса М 061/24-О

Ниш, 2026. год.

САДРЖАЈ

I УВОД	4
1.1. Предмет истраживања и значај теме.....	5
1.2. Циљеви и задаци рада.....	6
II ПОЈАМ И ВРСТЕ ЗАЛОЖНОГ ПРАВА	8
2.1. Појам и врсте средстава обезбеђења.....	8
2.2. Појам и врсте заложног права	9
2.3. Начела заложног права.....	11
2.3.1. Начело акцесорности.....	12
2.3.2. Начело специјалности	13
2.3.3. Начело официјелности	14
2.3.4. Начело недељивости.....	15
2.3.5. Начело публицитета	16
2.3.6. Начело првенства (приоритета).....	17
III ПОЈАМ ХИПОТЕКЕ.....	19
3.1. Појам и циљ хипотеке	19
3.2. Предмет хипотеке	20
3.3. Настанак и врсте хипотеке.....	22
3.3.1. Уговорна хипотека.....	23
3.3.2. Једнострана хипотека	24
3.3.3. Законска хипотека.....	27
3.3.4. Судска хипотека.....	27
IV ПОЈАМ И ПРАВА ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА	29
4.1. Појам и права хипотекарног повериоца	29
4.1.1. Право намирења.....	30
4.2. Право намирења повериоца у случају умањења вредности предмета хипотеке	31
4.3. Право првенства намирења.....	32
4.4. Право следовања	33
4.5. Право располагања хипотеком	36

4.6. Право намирења после застарелости обезбеђеног потраживања.....	37
V ПОСТУПАК НАМИРЕЊА ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА	39
5.1. Вансудски поступак намирења.....	39
5.1.1. Начини продаје хипотековане непокретности	41
5.1.2. Аукцијска продаја	42
5.1.3. Продаја непосредном погодбом	43
5.2. Право намирења из вредности продате непокретности	48
VI ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА	52
ЛИТЕРАТУРА.....	55
САЖЕТАК И КЉУЧНЕ РЕЧИ.....	59
SUMMARY AND KEYWORDS.....	60
БИОГРАФИЈА АУТОРКЕ.....	61

I УВОД

Хипотека је заложно право на непокретности, које овлашћује повериоца да, ако дужник не исплати дуг о доспелости, захтева наплату потраживања обезбеђеног из вредности непокретности, пре обичних поверилаца и пре доцнијих хипотекарних поверилаца. Уређена је Законом о хипотеци из 2015. године (у даљем тексту: ЗХ)¹.

Пре Другог светског рата, хипотека као право, била је регулисана Грађанским закоником за Књажевину Србију из 1844. године (у даљем тексту: СГЗ) и Општим грађанским закоником Аустрије из 1811. године (АГЗ). После Другог светског рата, примењивала су се предратна правила у складу са Законом о неважности правних прописа донетих пре 6. априла 1941. године и за време непријатељске окупације² (у даљем тексту: Закон о неважности). Касније су поједина питања хипотекарног права била уређена Законом о основама својинскоправних односа из 1980. године (у даљем тексту: ЗОСПО). И поред наведених закона, хипотекарно право није било детаљно уређено као и други стварноправни институти правни институти, а недостатак законске регулативе је нарочито недостајао финансијским институцијама приликом одобравања хипотекарних кредита.

Тек ступањем на снагу ЗХ, јасно се и на недвосмислен начин појмовно дефинише хипотека, утврђују се таксативно права и обавезе хипотекарног повериоца, права и обавезе хипотекарног дужника, начини намирења доспелог и обезбеђеног потраживања, као и сам престанак хипотеке, али и многа друга питања. Поред афирмативне примене, ЗХ је подложен и критикама. Критика се највећим делом односила на оперативни ланац у контексту намирења хипотекарног повериоца. Поред намирења доспелог и обезбеђеног потраживања принудним путем (судско намирење), хипотекарном повериоцу је дата могућност вансудског намирења. Иако вансудско намирење представља ефикаснији начин намирења у односу на дуготрајне судске поступке, успех наплате доспелог потраживања у великој мери зависи од исправности приложене документације, као и самог функционисања

¹ „Сл. гласник РС“, бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - одлука УС и 83/2015.

² „Сл. лист ФНРЈ“, бр. 86/46.

и ажурности у поступању по предметима од стране службених лица РГЗ Катастра непокретности.³

Интересантан је податак да је хипотека изворно настала на непокретним стварима, међутим, данас смо сведоци да се у модерном праву модел хипотеке користи и на покретним стварима развојем тзв. мобилијарне хипотеке као облика бездржавинске залогѐ.⁴ Реч је о регистрованој залози на покретним стварима и залагању непокретности по намени као што су бродови, ваздухоплови, итд.

Основна карактеристика хипотеке јесте што власник као хипотекарни дужник остаје у државини исте, а хипотекарни поверилац стиче залог у на основу уписа, тзв. бездржавинску залог у. И поред законских измена у корист хипотекарног повериоца, растући број случаја у пракси отежаног намирења потраживања хипотекарног повериоца указује на потребу детаљније анализе његових права у контексту остварења и правне заштите права.

1.1. Предмет истраживања и значај теме

Предмет истраживања су законска права хипотекарног повериоца у погледу намирења свог потраживања према хипотекарном дужнику. Проучавање ове теме има велики значај за судску праксу, али и за правну теорију, а нарочито имајући у виду друштвено–економски развој трговине и развој дигиталне економије. У раду је посебна пажња посвећена дефинисању хипотеке, нормативној анализи права и обавеза хипотекарног повериоца која произлазе из стварноправног односа повериоца и дужника. Настоји се указати на законске пропусте у регулисању ове проблематике, са акцентом на одредбе закона које прописују начине намирења хипотекарног повериоца и поступања хипотекарног дужника у вези хипотекарне непокретности. У раду се разматрају и права хипотекарног повериоца у случају умањења вредности хипотекарне непокретности од стране дужника, али и случај њеног увећања. Спроводи се детаљна студија у намери да се укаже на основне недостатке и недоумице у пракси у вези предметне проблематике,

³ „Сл. гласник РС”, бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019, 15/2020 и 92/2023.

⁴ Лазић, М. (2014). Појам и врсте хипотека у праву Србије. *Facta universitatis – series: Law and Politics*, 12(1), стр. 1.

пропусту поступајућих надлежних органа у контексту намирења хипотекарног повериоца и о другим важним питањима значајним за остваривање и заштиту права намирења хипотекарног повериоца.

У контексту структуре рада, иста је подељена у неколико целина. У уводном делу рада се одређују предмет истраживања и циљеви рада, као и методолошки приступ раду. У другом делу рада се дефинишу и анализирају појам и врсте заложног права, заједно са начелима као основним правилима која служе за појашњење природе института и правилна тумачења законских норми. Трећи део је посвећен детаљној анализи појма и њеном начину настанка хипотеке. Следи део о правилима и правима намирења хипотекарног повериоца и о поступку остваривања права на намирење. Намера је да се укаже на предности и недостатке вансудског намирења потраживања хипотекарног повериоца. Рад се заокружује анализом интересантних решења случаја из судске праксе.

1.2. Циљеви и задаци рада

Услед друштвено-економског развоја привреде и убрзаног развоја дигиталне економије, што укључује бржи и ефикаснији промет покретних и непокретних ствари, питања која се односе на гаранцију потраживања су у жижи интересовања свих субјеката, а посебно поверилаца (банака и др.). Повериоци настоје да заштите своје потраживање на најефикаснији начин. Циљ рада је да се анализом и утврђивањем кључних спорних питања покушамо дати одговор и понудити решења који ће омогућити хипотекарном повериоцу бржу, лакшу и економичнију наплату потраживања по његовом доспећу, односно након доцње дуника.

У том контексту, за даља истраживања у раду су постављене три хипотезе:

Хипотеза 1: Прегледом владајућих ставова у домаћој литератури и законских решења у смислу права хипотекарног повериоца, настоји се на јасан и недосмислен начин дефинисати и утврдити право хипотекарног повериоца у погледу намирења целокупног потраживања која има према дужнику, а чиме се отклањају недоумице у пракси, и у правној теорији.

Хипотеза 2: Право избора намирења хипотекарног повериоца представља погодност, али може изазвати и потешкоће у његовој реализацији. Колизија Закона о извршењу и обезбеђењу из 2015. године (у даљем тексту: ЗИО) и ЗХ у пракси, те уписи и брисања забележби о продаји у катастар непокретности, па и рокови, ма колико изгледали децидно уређени и дефинисани, у пракси указују на одступања, кашњења и недоследности у примени. Имајући у виду наведено, покушано је указати на поједина потенцијална решења заснована на логично изведеним закључцима.

Хипотеза 3: Данас смо сведоци енормне изградње стамбених објеката и приступачних понуда банака у виду кредитирања куповине стамбених јединица. Куповином истих, сваки појединац, а нарочито породице, решавају једну од важнијих животних проблема. Ради социјалне заштите породица, предложена је забрана намирења потраживања хипотекарног повериоца из непокретности где станују породице, уколико постоји могућност наплате из других непокретности, у имовини дужника.

Имајући у виду наведено, детаљном анализом домаћих законодавних решења, прегледом владајућих ставова и анализирајући решења судске праксе, у раду је дат јасан и недвосмислен одговор на поједина актуелна и спорна питања. Основни циљ је да се анализирају кључна правна питања у контексту права хипотекарног повериоца и кроз анализу случајева из праксе како би се, евентуално, применила приликом израде овог рада.

У смислу методологије израде рада, иста се ослања на нормативни метод тумачења закона, метод студије случаја, дедуктивни метод, метод индукције приликом извођења закључака, као и историјски метод итд.

II ПОЈАМ И ВРСТЕ ЗАЛОЖНОГ ПРАВА

2.1. Појам и врсте средстава обезбеђења

Услед развоја трговине, а нарочито захваљујући дигитализацији правног и економског промета, готово свако правно лице, па и појединац, настоје обезбедити своје потраживање према дужнику. Како живимо у друштву које је склоно брзим и редовним променама у техничком, друштвеном и економском смислу, то је од важности за сваког појединца, а посебно за правна лица, да њихово корпоративно управљање буде уз минималне ризике, односно губитке. Из тог разлога, да би се отклонила сумња у погледу наплате потраживања, субјекти у правном промету настоје квалитетније и ефикасније да обезбеде своје потраживање према дужнику.

У последњих неколико година запажене су појаве различитих агенција, инвестиционих банака, берзи капитала итд., које нуде позајмице уз камату или друге послове. Имајући у виду честе промене у погледу бонитета дужника, све како би пословали уз минималне, односно без икаквих губитака, повериоци обезбеђују своја потраживања према дужнику. Дакле, поред редовне – имовинске санкције која штити повериочево потраживање из уговора, у правном промету су у употреби средства којима се додатно повећава обезбеђење извршења обавеза из уговора.⁵ Правна доктрина разликује две врсте средства обезбеђења, лична, односно облигациона и стварна, односно реална средства обезбеђења. За стварна средства обезбеђења је специфично што поверилац стиче стварно право на ствари дужника или пак трећег лица, а чијом реализацијом се може наплатити у случају изостанка намирења обавезе од стране дужника.⁶ У стварна средства обезбеђења потраживања убрајамо ручну залогу, регистровану залогу и залогу на правима, хипотеку, капару и кауцију. Лична средства обезбеђења представљају лично обезбеђење потраживања

⁵ Капор, В., Антонијевић, З. (1961). *Привредно право – послови робног промета*. Београд: Завод за издавање уџбеника Народне Републике Србије, стр. 42.

⁶ Универзитет Сингидунум. (н.д.). *Средства обезбеђења*. Преузето 10. септембра 2025. године, са: <https://www.scribd.com/document/613315635/Sredstva-obezbedjenja>

у виду додатног обезбеђења од стране дужника или трећег лица. У лична средства обезбеђења потраживања спадају јемство, уговорна казна и одустаница.

2.2. Појам и врсте заложног права

Право залоге је стварно право које дејствује према свакоме.⁷ „Заложно право је стварно право на туђој ствари, чији титулар (заложни поверилац, залогопримац) је овлашћен да продајом предмета залоге наплати своје потраживање које је заложним правом обезбеђено.“⁸ Оно је стварно, реално обезбеђење, јер пружа повериоцу могућност и сигурност да наплати своје потраживање из једне ствари ако дужник не исплати дуг.⁹

У старом веку, залога је представљала средство извршења, а не обезбеђења зајма. Поверилац би стављањем руке или на неки други симболичан начин стекао право наплате на стварима.¹⁰ Тек нешто касније залога добија значај који има данас. Хамурабијев законик из 1750. године пре нове ере, наводи дужничко ропство као правну санкцију за дуг, на тај начин што је поверилац могао задржати дужниковог члана породице док дужник не измири свој дуг.¹¹

Дуг се обезбеђивао као *fiducia cum creditore contracta*, односно фидуцијарни пренос ствари у повериочеву својину, с тим што се поверилац обавезује да ће при исплати дуга ствар поново пренети у дужникову својину.¹²

На самом почетку трговине, разлози за обезбеђење извршења преузете обавезе нису ни постојали, јер су људи мењали робу за робу, по принципу из руке у руку.¹³ Растом обима размене, јавља се и потреба за неком врстом одложеног извршења.¹⁴

⁷ Ковач, К., Чобелић, Ђ., Милићевић, С., Славнић, Ј., Поткоњак, Н., Трешњар, М. (1977). *Привредно право са основама грађанског права*. Београд: Савремена администрација, стр. 95.

⁸ Срдић, М., Слијепчевић, Р. (2002). *Заложно право у обезбеђењу потраживања*. Београд: Интермекс, стр. 9.

⁹ Гамс, А. (1980). *Основи стварног права*. Београд: Научна књига, стр. 134.

¹⁰ Гамс, А. (1980). *op. cit.*, стр. 134.

¹¹ Тешић, Н. (2007). *Регистрована залога*. Београд: Правни факултет и Службени гласник, стр. 25.

¹² *Ibidem*.

¹³ Тешић, Н. (2007). *op. cit.*, стр. 25.

¹⁴ *Ibidem*.

У модерном добу, економска оправданост института залогe се заснива на већој сигурности коју поверилац добија од дужника.¹⁵ Уколико дужник не исплати дуг о доспелости потраживања, повериоцу припада право намирења из предмета залогe.

Правна докрина разликује неколико врста залогe. Тако се заложно право према објекту дели на ручну залогу (*pignus*), хипотеку (*hypoteca*) и залогу на правима.¹⁶ Критеријум по коме се ручна залога и хипотека разликују заснива се на врсти ствари на коју се заложно право односи.¹⁷ Залагање покретних ствари се постиже предајом заложене ствари повериоцу у државину, док се непокретност залаже тако што се уписује у катастар непокретности, односно у друге јавне књиге.¹⁸

Према начину настанка, заложно право се дели на уговорно заложно право, судско заложно право и законско заложно право.

Уговором о залози обавезује се дужник или неко трећи (залогодавац) према повериоцу (залогопримцу) да му преда неку покретну ствар на којој постоји право својине, како би се пре осталих поверилаца могао наплатити из њене вредности ако му потраживање не буде исплаћено о доспелости, а поверилац се обавезује да примљену ствар чува и по престанку свог потраживања врати неоштећену залогодавцу.¹⁹ Уговор о залози је именован, теретан, двостранообавезан, комутативан, акцесоран и формалан уговор. Сам за себе, уговор о залози не ствара заложно право, већ он представља правни основ (*titulus*). Како би заложни поверилац стекао заложно право на ствари, потребно је извршити и предају ствари (*modus aquirendi*). Под предајом ствари се уобичајено сматра физичка предаја ствари, мада су дозвољени и други облици предаје. Дакле, залогопримац стиче заложно право тек када му ствар буде предата.²⁰ С обзиром да је реч о уговору (теретан и двостран), на основу члана 379. ЗОО, када се покаже да заложена ствар има неки материјални или правни недостатак,

¹⁵ Гамс, А. (1980). *op. cit.*, стр. 134.

¹⁶ о чему више у наредном поднаслову.

¹⁷ Станковић, О., Орлић, М. (2001). *Стварно право*. Београд: Номос, стр. 233.

¹⁸ *Ibidem*.

¹⁹ Члан 966. Закона о облигационим односима. *Службени лист СФРЈ*, бр. 29/78, 39/85, 45/89 - одлука УСЈ и 57/89, *Службени лист СРЈ*, бр. 31/93, *Службени лист СЦГ*, бр. 1/2003 - Уставна повеља и *Службени гласник РС*, бр. 18/2020.

²⁰ Члан 968. ЗОО.

те не представља довољно обезбеђење наплате потраживања, заложни поверилац има право захтевати од залогодавца другу одговарајућу залогу.

Судско заложно право може бити принудно и споразумно.²¹ Принудно судско заложно право настаје у складу са одредбама Закона о извршном поступку (у даљем тексту: ЗИП),²² а не предајом ствари као код ручне залоге или уписом у Регистар залогe за регистарску залогу.²³ Како на то сама реч указује, споразумно судско заложно право настаје на основу уговора, односно споразума странака, а предмет залогe могу бити покретне и непокретне ствари.

Законско заложно право настаје у моменту када настану чињенице предвиђене законом.²⁴ Настаје и без сагласности дужника. Његов значај долази до изражаја везано за уговоре у привреди. Тако законско заложно право припада, нпр. комисионару, на стварима које су предмет уговора о комисиону, док се те ствари налазе код њега или код неког који их држи за њега или док он има у рукама исправу помоћу које може располагати њима.²⁵

2.3. Начела заложног права

„Начела су опште усвојене идејне вредности за регулисање појединих правних односа и субјективних права.“²⁶ Њихова функција је вишеструка. Поједина начела су постала трајне цивилизацијске вредности као општеприхваћене у свим правним системима и добили су карактер општих.²⁷ Друга начела називамо посебним начелима из разлога што су досегла ужи значај као идејне вредности.²⁸

Начела заложног права представљају основне и заједничке идејне вредности јер се на њима заснива заложно право и уопште стварна права обезбеђења.²⁹ Основна начела

²¹ Бабић, И. (2008). *Основи имовинског права – Увод у грађанско и стварно право*. Београд: Службени гласник, стр. 316.

²² Закон о извршном поступку. *Службени гласник РС*, бр. 106/2015, 106/2016 - аутентично тумачење, 113/2017 - аутентично тумачење, 54/2019, 9/2020 - аутентично тумачење и 10/2023 - др. закон.

²³ Бабић, И. (2008). *op. cit.*, стр. 316.

²⁴ Станковић, О., Орлић, М. (2001). *op. cit.*, стр. 233.

²⁵ Члан 786. став 1. ЗОО.

²⁶ Ковачевић Куштримовић, Р., Лазих, М. (2018). *Увод у грађанско право*. Пунта, Ниш, стр. 97.

²⁷ *Ibidem*.

²⁸ *Ibidem*.

²⁹ Лазих, М. (2009). *Права реалног обезбеђења*. Пунта, Ниш, стр. 56.

заложног права су начело акцесорности, начело специјалности, начело официјелности, начело недељивости, начело публицитета и начело приоритета.³⁰

2.3.1. Начело акцесорности

Реч акцесорност значи споредност, зависност. Стога, начело акцесорности значи обележје заложног права да је споредно, пошто настанак и постојање заложно–правног односа нужно претпоставља постојање потраживања повериоца као самосталног, главног права. Дакле, када се говори о заложном праву, тада се говори о њему као о несамосталном, зависном праву чије постојање прати судбину главног потраживања, а чијим престанком и оно престаје. ЗОО у члану 972. прописује да се залога, којом је обезбеђено испуњење неке обавезе, протеже и на уговорне обавезе које би настале између залогопримца и залогодавца после закључења уговора о залози, а које би доспеле за исплату пре намирења обавезе за чије је обезбеђење залога дата.

„Постојање потраживања је *conditio sine qua non* за постојање заложног права.“³¹ Ако је потраживање ништаво, неће важити ни заложно право и заложни дужник може тражити повраћај заложене покретне ствари, односно брисање хипотеке из катастра непокретности. Заложно право може престати и пре престанка самог уговора, само не може престати доцније.

Одступање од начела акцесорности се огледа у томе што је чланом 971. ЗОО, прописано да се залога може дати за будућу и условну обавезу. Поједини правни теоретичари тумаче ову законску одредбу аналогно и у контексту хипотеке.

Наиме, у случају условног потраживања, заложно право зависи од наступања неизвесне чињенице која је предвиђена основним послом. Када је уговор закључен под одложним условом, поверилац чије је потраживање обезбеђено може захтевати од дужника да му ствар преда.³² Заложно право се може засновати и када је у питању будућа ствар и

³⁰ *Ibidem.*

³¹ Медих, Д. (2002). *Заложно право*. Бања Лука: Графомарк, стр. 34.

³² *Ibidem.*

тада је реч о кауционој залози која се даје за потраживање, које може, али и не мора настати.³³

Извесно одступање од начела акцесорности се односи на застарелост потраживања. Опште правило је да када протекне рок застарелости, поверилац нема право намирења потраживања из имовинске масе дужника принудним путем.³⁴ Међутим, када протекне време застарелости, поверилац чије је потраживање обезбеђено залогом или хипотеком може се намирити само из оптерећене ствари, ако је држи у рукама или ако је његово право уписано у катастар непокретности³⁵. Застарела потраживања камата и других повремених давања не могу се намирити ни из оптерећене ствари.³⁶ Дакле, услов намирења застарелог потраживања је да заложни поверилац „држи у рукама покретну ствар“ (код ручне залог), или да је хипотека уписана у регистар (члан 368. ЗОО).³⁷ „По Закону о хипотеци, решење је истоветно (члан 26. ЗХ)“.³⁸

Као још један случај изузетка начела акцесорности код хипотеке, наводи се случај постојања хипотеке на сопственој ствари која је изворно недопуштена у нашем праву. Међутим, може настати ако накнадно хипотекарни поверилац стекне право својине на хипотекованој ствари, односно ако хипотекарни дужник постане и хипотекарни поверилац.

2.3.2. Начело специјалности

Начело специјалности јесте практичан аспект сваког начела, посебно са освртом на хипотеку. Оно подразумева да се заложно право не може односити на неодређено потраживање, нити уопштено одређен, тј. неодређени део имовинске масе.

Према томе, начело специјалности заложног права означава два дејства: прво да се заложним правом може обезбедити само одређено потраживање заложног повериоца – одређеност потраживања; и друго да заложно право може постојати само на одређеној

³³ *Ibidem*.

³⁴ Станковић, О., Орлић, М. (2001). *op. cit.*, стр. 240.

³⁵ Члан 368. став 1. ЗОО.

³⁶ Члан 368. став 2. ЗОО.

³⁷ Лазић, М. (2009). *op. cit.*, стр. 58.

³⁸ *Ibidem*.

ствари (једној или више), као објекту залоге, а не на свим стварима заложног дужника – одређеност предмета.³⁹

Начело специјалности у највећем делу долази до изражаја код хипотеке. „Специјалност хипотеке у односу на потраживање изражена је захтевом да приликом уписа хипотеке у јавне регистре буде тачно одређен износ новчаног потраживања, али и камата, чијем обезбеђењу хипотека служи.“⁴⁰ Потребно је да је ствар индивидуализована ради сигурности наплате потраживања.

Одређеност се не односи само на ствар, већ и на правни посао или неки други основ из кога је потраживање настало, те тачан износ не само главног потраживања, него и камата.⁴¹

И у контексту начела специјалности, постоји одступање у складу са чланом 972. ЗОО које се односи на будућу и условну обавезу. Поједини теоретичари су мишљења да је евидентно да наведена законска одредба безразложно фаворизује заложне повериоце.

2.3.3. Начело официјелности

На основу начела официјелности, заложни поверилац има право да наплати своје доспело потраживање према дужнику судским путем. Међутим, ово начело је напуштено у оквиру хипотекарног права из разлога што је могућа наплата потраживања вансудским путем, односно могућа је наплата доспелог потраживања на основу веродостојне исправе која мора имати законом одређену садржину. Начело официјелности је напуштено и када су у питању покретне ствари у вези уговора у привреди.⁴²

Одступање од начела официјелности може да наступи код ручне залоге када је у залогу дата свар чија је цена прописана.⁴³ У том случају уговарачи се могу споразумети да

³⁹ Лазић, М. (2009). *op. cit.*, стр. 61.

⁴⁰ *Ibidem.*

⁴¹ Станковић, О., Орлић, М. (2001). *op. cit.*, стр. 244.

⁴² Члан 981. ЗОО прописује да ако дужник не намери о доспелости потраживање настало из уговора у привреди, поверилац није дужан обраћати се суду, него може приступити продаји заложене ствари на јавној продаји по истеку осам дана од упозорења учињеног дужнику, као и залогодавцу, када то није исто лице, да ће тако поступити.

⁴³ Лазић, М. (2009). *op. cit.*, стр. 60.

ће поверилац моћи продати zaloжену ствар по прописаној цени или је по тој цени задржати за себе.⁴⁴

2.3.4. Начело недељивости

Начело недељивости подразумева да је заложно право недељиво, односно да се на zaloженој ствари или заложном праву, као целини, обезбеђује потраживање. Zaloжена ствар осигурава потраживање са свим својим припацама и деловима. Ово начело је установљено у корист обе стране, јер се потраживање обезбеђује као целина и на тај начин пружа сигурност обема странама.

„Принцип недељивости заложног права има двоструко дејство – и у односу на потраживање обезбеђено залогом и у односу на предмет залогa.“⁴⁵ У односу на потраживање, начело недељивости подразумева обезбеђење целокупног потраживања (главница, камата, трошкови) до његовог потпуног намирења.“⁴⁶ „У односу на предмет залогa, принцип недељивости значи да цела zaloжена ствар обезбеђује потраживање повериоца и да евентуална каснија подела дељивог предмета залогa, или његов прелазак у режим сусвојине, не укида дејство залогa према једном делу ствари.“⁴⁷

Дакле, недељивост подразумева да zaloжена ствар обезбеђује потраживање све док у целини не буде исплаћено, односно да zaloжена ствар у целини обезбеђује потраживање (нпр. ако је ствар дељива, не може се део залогa ослободити залогa иако је вредност ствари већа од обезбеђеног потраживања).⁴⁸

Тако када је дужник платио претежни део дуга, он није овлашћен да од повериоца тражи повраћај ствари или пак брисање из Регистра залогa или катастар непокретности. Чак и када је предмет залогa подељен, заложно право се и даље простире на подељеним деловима.

⁴⁴ Члан 973. став 2. ЗОО.

⁴⁵ Лазић, М. (2009). *op. cit.*, стр. 60.

⁴⁶ *Ibidem.*

⁴⁷ *Ibidem.*

⁴⁸ Гамс, А. (1980). *op. cit.*, стр. 138.

Како од сваког правила постоји изузетак, тако и у погледу начела недељивости постоји изузетак да се заложена ствар може продати у случају да се ствар квари или ако губи вредност, те постоји оправдана опасност да постане недовољна за обезбеђено потраживање.

У модерној правној теорији све више се заузима став да начело недељивости не треба третирати строго и круто, јер доследна примена доводи до апсурдности.⁴⁹ Наведено је изражајно у случају када објект залогe чине више ствари (заједничка, симултана хипотека), а за преостали део неисплаћеног потраживања је довољно осигурање вредношћу једне од тих ствари, залога не може престати ни за једну ствар.⁵⁰ Тако када је нпр. исплаћено 80% дуга, залога остаје на целој ствари, потпуно непотребно, а период отплате преосталог дуга, по роковима доспећа, може да износи и неколико година (нпр. 1/5 од 30 година за отплату кредита је 6 година непотребног оптерећења).⁵¹

2.3.5. Начело публицитета

Начело публицитета нарочито долази до значаја код хипотеке и залогe на покретним стварима уписаним у посебни регистар, у Регистар залогe, односно катастар непокретности.

Конститутивни карактер уписа, и начело публицитета, најдоследније су спроведени код хипотеке.⁵² Публицитет код хипотеке је вишеструко важан, како у фази настанка хипотеке, тако и у фази реализације.

Уско везано за начело публицитета је начело поуздања. Његов значај се огледа у томе што начело поуздања (поверења) штити савесног стицаоца. „Начело поуздања се заснива на претпоставци да је дата евиденција непокретности истинита и потпуно одражава чињенично и правно стање непокретности, те због тога штити савесна лица на начин да не

⁴⁹ Станковић, О., Орлић, М. (2001). *op. cit.*, стр. 245-246.

⁵⁰ *Ibidem*.

⁵¹ Лазић, М. (2009). *op. cit.*, стр. 64.

⁵² Цветић, Р. (2015). Домашај начела уписа и начела поуздања у Катастар непокретности у нашој судској пракси. *Зборник радова – Правни факултет у Новом Саду*, 49(3), стр. 1017-1036. ISSN: 0550-2179, DOI: 10.5937/zrpfns49-9508, УДК: 347.235:349.41

могу имати негативних последица, чак и када се уписано стање разликује од стварног (нпр. погрешан упис, погрешно неуписавање терета).⁵³

2.3.6. Начело првенства (приоритета)

Начелом првенства утврђује се правно дејство једног уписа у односу на други упис према временском редоследу.⁵⁴ Ово начело подразумева да хипотекарни поверилац чије је потраживање раније уписано у катастар непокретности, има првенство наплате потраживања у односу на хипотекарног повериоца чије је потраживање уписано касније (*prior tempore potior iure*).

Законом о хипотеци регулисано је првенство наплате у случају када је један предмет хипотеке заложен неколицини хипотекарних поверилаца.⁵⁵ Хипотекарни поверилац има право првенства наплате потраживања из вредности непокретности пре обичних поверилаца и пре каснијих хипотекарних поверилаца, без обзира у чијој својини се непокретност налази.

Редослед по коме се исплаћују потраживања из цене добијене продајом предмета хипотеке одређује се према дану, часу и минути настанка хипотеке, рачунајући од пријема захтева за упис прве хипотеке. Ако је пре подношења захтева за забележбу хипотекарне продаје катастар непокретности примио више захтева за упис права на истој непокретности, у смислу закона којим се уређује упис права на непокретностима, катастар непокретности ће одлучити о свим захтевима по редоследу пријема.⁵⁶ Тиме се предупређују злоупотребе код уписа.

Неопходно је поменути да проблем утврђивања редоследа намирења потраживања може настати када на истој ствари постоји ручна и регистрована залога. Наведено је регулисано Закон о заложном праву на покретним стварима и правима уписаним у регистар⁵⁷ на тај начин што се ред првенства између заложног права које настаје предајом заложене ствари у државину повериоцу и заложног права уписаног у Регистар залог

⁵³ *Ibidem*.

⁵⁴ Станковић, О., Орлић, М. (2001). *Стварно право – девето издање*. НОМОС, Београд, стр. 341.

⁵⁵ Члан 40. ЗХ.

⁵⁶ Члан 31. став 4. ЗХ.

⁵⁷ „Сл. гласник РС”, бр. 57/2003, 61/2005, 64/2006 - испр., 99/2011 - др. закони и 31/2019.

одређује према времену (дан, час и минут) пријема захтева за упис заложног права у Регистар залоге.⁵⁸ Ако заложно право које настаје предајом ствари у државину није уписано у Регистар залоге, оно не ужива првенство у односу на заложно право уписано у регистар.

⁵⁸ Члан 31. став 1.

III ПОЈАМ ХИПОТЕКЕ

3.1. Појам и циљ хипотеке

Хипотека је дефинисана Законом о хипотеци⁵⁹ (у даљем тексту: ЗХ) 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 хипотекарних поверилаца са каснијим рангом, без обзира у чијој својини и државини се непокретност налази у моменту реализације права намирења.⁶⁰

Реч хипотека је грчког порекла. Један од ретких института који је био развијенији у старом грчком праву, него у римском праву. Хипотекарно право се по први пут помиње у српском праву, у првој половини деветнаестог века, и било је уређено Уредбом о интабулацији из 1839. године. Уредбом о интабулацији је било прописано да сваки поверилац има право на интабулацију, односно на специјално обезбеђење у виду залоге на непокретном добру.⁶¹ Тада је хипотека могла настати само на захтев повериоца и без пристанка дужника. Пре Другог светског рата, хипотека је била регулисана Грађанским закоником за Књажевину Србију из 1844. године и Општим грађанском закоником Аустрије из 1811. године. У Закона о основама својинскоправних односа, хипотека је била регулисана само са неколико одредби. Тек доношењем ЗХ, хипотека добија своју пуну афирмацију зато што је детаљно регулисана и убрзан је поступак реализације права намирења.

Ступањем на снагу ЗХ, омогућава се сигурнији положај кредитора на српском тржишту, заштита дужника, односно власника хипотекарне непокретности, бржа и

⁵⁹ „Сл. гласник РС”, бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - одлука УС и 83/2015.

⁶⁰ Члан 2. ЗХ.

⁶¹ Попов, Д. (2012). Настанак хипотеке у Србији с посебним освртом на хипотеку према Грађанском закоником за Кнежевину Србију из 1844. године. *Зборник радова – Правни факултет у Новом Саду*, 46(2), стр. 103-119. ISSN: 0550-2179, DOI: 10.5937/zrpfns46-2559

ефикаснија наплата доспелог потраживања хипотекарног повериоца, убрзавање финансијске и привредне активност у земљи, а нарочито изградња и улагање у привреди, као и разрада једног од значајнијег механизма грађанског права.⁶²

3.2. Предмет хипотеке

Предмет хипотеке је непокретност, затим припаци непокретности, док имају то својство, као и плодови, док се не одвоје.⁶³ Залогодавац може да располаже припацима и плодовима све до момента реализације хипотеке, тј. до принудне продаје.⁶⁴

Према члану 3. ЗХ, предмет хипотеке може да буде непокретна ствар (право својине на земљишту, грађевинском објекту и сл.); део непокретне ствари, у складу са одлуком о деоби; сусвојински удео у непокретној ствари; посебан део зграде на коме постоји право својине, односно друго право које садржи право располагања (стан, пословне просторије, гаража, гаражно место и др.); право на земљишту које садржи овлашћење слободног правног располагања, а нарочито право грађења, право прече градње или располагања у државној, односно друштвеној својини; објект у изградњи, као и посебан део објекта у изградњи (стан, пословне просторије, гаража и др.), без обзира да ли је већ изграђен, под условом да је издато правноснажно одобрење за градњу у складу са законом којим се уређује изградња објеката.

Ради обезбеђења једног потраживања, хипотеком се могу оптеретити више непокретности, без обзира да ли припадају истом или различитим власницима. Хипотека обухвата и сва побољшања и повећања вредности непокретности до којих је дошло после заснивања хипотеке.

Предмет хипотеке, дакле, може да буде право својине, као и свако друго право које испуњава кумулативно услове: да је самостално преносиво право, да има тржишну вредност

⁶² Томић, М. (2007). *Примена Закона о хипотеци – хипотека – залагање непокретности*. Београд: Институт за економику и финансије, стр. 12-13.

⁶³ Гамс, А. (1980). *op .cit.*, стр. 147.

⁶⁴ *Ibidem*.

и да се може уписати у катастар непокретности.⁶⁵ Непокретности које се не могу отуђити, не могу ни бити предмет хипотеке, односно залагања.

Посебну новост представља могућност да се хипотека антиципирано стави на објекат у изградњи где на тај начин терети право грађења.⁶⁶ Услов за такву градњу се огледа у пуноважној документацији која се односи на правоснажно одобрење за градњу.

У складу са Законом о средствима у јавној својини Р. Србије,⁶⁷ могуће је конституисање хипотеке на непокретности у државној својини. Поменутим законом, у члану 5. став 1. и 2., прописано је да о располагању непокретностима у државној својини одлучују надлежни органи. Располагање непокретностима у државној својини подразумева њихово отуђење из државне својине, прибављање у државну својину и давање на коришћење, односно у закуп, као и стављање хипотеке на непокретности у државној својини.

Хипотека се може засновати на идеалном делу непокретне ствари у сусвојини власника идеалног дела, и то без сагласности осталих сувласника, осим ако се хипотека заснива на идеалном делу објекта у изградњи, када је потребна сагласност свих сувласника. На непокретности у заједничкој својини, хипотека се заснива само на целој непокретној ствари и уз сагласност свих заједничара. Остали сувласници, односно заједничари, имају право прече куповине, услед намирења потраживања хипотекарног повериоца.

О наведеном сведочи Пресуда Апелационог суда у Београду, Гж 3094/2016(2) од 02.02.2017. године⁶⁸, где се наводи да је хипотека пуноважна ако је у време давања заложне изјаве само хипотекарни дужник био уписан као власник хипотековане непокретности, па је неоснован захтев за утврђење недопуштености извршења на делу те непокретности који одговара доприносу тужиоца као дужниковог ванбрачног партнера у њеном стицању.

Из образложења:..., „Што се тиче дела тужбеног захтева тужиле којим тражи да се утврди да је недопуштено извршење које је одређено решењем Основног суда у В. (...) од

⁶⁵ Томић, М. (2007). *op .cit.*, стр. 147.

⁶⁶ *Ibidem*.

⁶⁷ Закон о средствима у својини Републике Србије „Службени гласник РС, бр. 53/95, 3/96 - испр., 54/96, 32/97 и 101/2005 - др. закон.

⁶⁸ <https://www.paragraf.rs/> од дана 03.10.2025. године.

09.12.2011. године, продајом те непокретности у односу на њен сувласнички удео од 1/2 идеалних делова, за који јој је тужени С.С. признао право својине, тужбени захтев тужиље је такође неоснован. Ово због тога што је, а како је сама тужилца навела, она дала сагласност да се, без обзира на сва улагања која је дао њен отац и на њен већи допринос у стицању, спорна непокретност упише као својина туженог С.С., што значи да је својевољно пристала да наведена непокретност буде уписана као његова имовина. Осим тога, тужилца наводи да се противила установљењу хипотеке знајући да је тужени С.С. укњижен на непокретности, иако по њеном мишљењу он није био у целости власник предметне непокретности. Међутим, имајући такво сазнање, ни тада није предузела никакве мере да упише своје право сувласништва, нити је на било који начин проверавала земљишно-књижно стање. У ситуацији када је тужилца сматрала да, без обзира што је дала своју сагласност да се тужени С.С. упише као искључиви власник, она има одређени удео у стицању те непокретности, а како сада тврди тужбом са уделом од 1/2 идеалних делова, у таквој ситуацији је то своје право морала уписати у земљишне књиге, што није учинила, а то значи да није поступила у складу са одредбом члана 176. став 2. Породичног закона, који се примењује и на ванбрачне партнере сходно одредби члана 191. став 2. истог Закона, па тужена банка није ни могла ни морала имати сазнања да се ради о заједничкој имовини тужиље и туженог С.С., због чега сада банка, код чињенице да није исплаћен кредит за који је тужени С.С. дао хипотекарну изјаву, не може сносити штетне последице пропуста тужиље. Имајући у виду напред наведено, као и одредбу члана 5. став 1. и 3. и члана 63. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, који је објављен у „Службеном гласнику РС“ бр. 83/92... 101/05, који је важио у време давања хипотекарне изјаве, то је тужбени захтев тужиље према туженој банци за утврђење да је извршење недопуштено, неоснован.“

3.3. Настанак и врсте хипотеке

Да би се засновала хипотека, мора да постоји правни основ (*titulus*). Наиме, а како је то раније наведено, на основу члана 8. ЗХ, хипотека настаје уписом у надлежни регистар непокретности. Основ за њен упис у надлежни регистар су уговор или судска поравнања (уговорна хипотека); заложна изјава (једнострана хипотека); закон (законска хипотека) и судска одлука (судска хипотека). Правила која се примењују на уговорну хипотеку се аналогно примењују на једнострану, законску и судску хипотеку.

3.3.1. Уговорна хипотека

Уговорна хипотека представља најчешћи облик настанка хипотеке, и то је последица чињенице да хипотека служи обезбеђењу потраживања насталог из уговора о зајму или кредиту, или пак купородајног уговора.⁶⁹

Да би уговор о хипотеци уопште настао, потребно је да се испуне кумулативно три услова: први, постојање права својине, сусвојине или права располагања (право грађења, право прече градње или право коришћења непокретности у државној својини и др.) заложног дужника на предмету који се залаже, други, постојање пуноважног правног посла, као уговора о хипотеци, извршног уговора или извршне заложне изјаве усмерене на стицање хипотеке (*iustus titulus*), и трећи, упис хипотеке у катастар непокретности.⁷⁰

Уговор о хипотеци је Законом о хипотеци дефинисан као уговор између власника непокретности и повериоца, којим се власник непокретности обавезује да у корист повериоца заснује хипотеку ради намирења обезбеђеног потраживања, на начин прописан законом.

Закључује се у облику јавнобележничког записа или јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе. Може га закључити власник или друго лице које има право располагања, као и инвеститор и купац објекта у изградњи или посебног дела објекта у изградњи. Може да буде самосталан или део уговора који уређује потраживање, као уговор о зајму, о кредиту итд. Дуг доспева у складу са уговором или другим правним основом из кога произилази.

Реч је о формалном уговору за чију пуноважност је неопходно да садржи законом прописане битне елементе уговора о хипотеци који су таксативно прописани чланом 12. ЗХ.⁷¹

⁶⁹ Лазиф, М. (2009). *Права реалног обезбеђења*. Ниш: Пунта, стр. 110.

⁷⁰ *Ibidem*.

⁷¹ Дакле, да би уговор о хипотеци био пуноважан неопходно је да садржи следеће битне елементе уговора: име и презиме, пребивалиште или боравиште, односно пословно име и седиште повериоца, залогодавца, као и дужника, ако су то различита лица; прецизне податке о потраживању које се обезбеђује, валути обрачуна и валути плаћања, износу појединих рата и времену њихове доспелости и месту и начину плаћања, односно податке о главном потраживању, каматној стопи или другим елементима на основу којих се може одредити висина камате, месту и начину плаћања камате, као и износу других споредних давања ако су уговорена,

Поред наведеног, потребно је да садржи и безусловну изјаву власника непокретности да пристаје да поверилац упише хипотеку на његовој непокретности (*clausula intabulandi*). Клаузула може бити садржана у уговору о хипотеци или у посебној исправи.

Законом о хипотеци је прописана и ништавост одредби уговора о хипотеци. Тако се ништавом одредбом уговора о хипотеци сматра да ако дуг не буде исплаћен о доспелости, поверилац може да прода непокретност супротно одредбама ЗХ, и ако неисплатом дуга о доспелости, непокретност по неодређеној или унапред одређеној цени пређе у својину повериоца или пак трећег лица.⁷²

3.3.2. Једнострани хипотека

Једнострани хипотека настаје на основу изјаве воље власника непокретности – заложне изјаве, на основу које хипотекарни поверилац може да се наплати из вредности заложене непокретности у случају доцње дужника, односно по доспећу дуга. Власник непокретности се једнострано обавезује да у корист повериоца заснује хипотеку ради намирења повериоцевог потраживања. У контексту форме и садржине заложне изјаве, она одговара форми и садржини уговора о хипотеци. Упис једностране хипотеке на основу заложне изјаве врши се на захтев повериоца.

У контексту појмовног одређења заложне изјаве као једностране хипотеке, занимљиво је Решење Апелационог суда у Нишу, Гж 2377/2015 од 18.02.2016. године⁷³, у коме је наведено да је заложна изјава једнострани хипотека којом се власник једнострано обавезује да поверилац може наплатити своје потраживање из вредности његове непокретности, па стога, тужбом за утврђивање да је она ништава и да не производи правно дејство, не мора бити обухваћен и заложни поверилац, јер у конкретној правној ситуацији не постоји процесни недостатак у виду нужног супарничарства.

Из образложења:...,Првостепени суд закључује да је заложном изјавом, која се побија тужбом, успостављен материјално правни однос између заложног повериоца А.С., као

роковима доспевања потраживања, односно начину на који се одређује доспелост, ако рок није одређен; податке о хипотекованој непокретности, односно непокретностима, укључујући и податке којима се доказује својина над њима, односно постојање другог права.

⁷² Види члан 13. ЗХ, став 2. и 3.

⁷³ <https://www.paragraf.rs/> од дана 07.10.2025. године.

зајмодавца и лица које је дало заложну изјаву-туженог, као зајмопримца, те да је тужилац тужбом морао обухватити, поред туженог, и заложног повериоца, с обзиром да се ради о нужним супарничарима, из којих разлога је одбио тужбени захтев.

Наиме, члан 211. став 1. ЗПП прописује да нужно супарничарство постоји ако по закону или због природе правног односа тужбом морају да се обухвате сва лица која су учесници материјалноправног односа, при чему, ако сва лица из става 1. нису обухваћена тужбом као странке, суд ће одбити тужбени захтев као неоснован.

Заложна изјава је једнострана хипотека, за разлику од двостране, коју уговарају власник непокретности и поверилац потраживања. Њоме се власник једнострано обавезује да поверилац може да наплати своје потраживање из вредности његове непокретности. Заложну изјаву сачињава Јавни бележник у форми јавнобележничког записа и потписује је власник непокретности. Чланом 14. став 1. Закона о хипотеци прописано је да једнострана хипотека настаје на основу заложне изјаве, а став 2. истог члана да је заложна изјава, сачињена од стране власника, којом се он једнострано обавезује да уколико дуг не буде исплаћен о доспелости, поверилац може да наплати своје обезбеђено потраживање из вредности те непокретности, на начин прописан законом. Заложна изјава по форми и садржини одговара уговору о хипотеци, али је разлика у томе што је уговор о хипотеци двострани правни посао, сачињен између власника непокретности и повериоца, а чије се потраживање обезбеђује хипотеком на тој непокретности, док је заложна изјава једнострани правни посао којим власник непокретности гарантује исплату повериоцевог потраживања. Стога, тужбом, супротно наводима првостепеног суда у побијаној пресуди, не мора бити обухваћен и заложни поверилац, па у конкретној правној ситуацији не постоји процесни недостатак у виду нужног супарничарства, а на шта се основано указује жалбом тужиоца.“

Као и уговор о хипотеци, тако и заложна изјава, ако је састављена у складу са законом, она има снагу извршне исправе.⁷⁴ Извршна заложна изјава о заснивању једностране хипотеке мора да садржи јасно назначену одредбу, односно изјаву, којом власник непокретности неопозиво овлашћује хипотекарног повериоца да, ако дуг не буде плаћен о доспелости, наплати потраживање из цене добијене продајом у вансудском

⁷⁴ Лазић, М. (2009). *op. cit.*, стр. 112.

поступку продаје, и то без подношења тужбе суду, као и да ће непокретност принудним путем да буде испражњена и предата купцу у посед у року од 15 дана од дана закључења уговора о продаји, осим ако се хипотека уписује на сувласничком уделу, затим, изричиту одредбу, односно изјаву власника да је упозорен о последицама неизмирења дуга о доспелости те да, свестан тих последица, пристаје на могућност извршења уговора о хипотеци продајом његове непокретности у вансудском поступку намирења, као и јасно назначену одредбу, односно изјаву власника да је сагласан да хипотекарни поверилац има право приступа непокретности, укључујући и улазак у непокретност без обзира ко се у њој налази (власник, купац и др.), ради контроле одржавања или из других оправданих разлога, као и да је дужан да сарађује са повериоцем у поступку продаје, а нарочито да омогући приступ хипотекованој непокретности (улазак у стан и сл.).⁷⁵

Наиме, заложна изјава о једностраној хипотеци која не садржи поменуте елементе, нема снагу извршне исправе. Снага извршне исправе скраћује поступак извршења јер није потребно претходно вођење парничног поступка о утврђивању постојања потраживања које дужник не признаје.

Надаље, хипотекарни поверилац нема обавезу да са хипотекарним дужником обавља разговор о садржини и значају давања хипотекарне изјаве што потврђује Пресуда Апелационог суда у Новом Саду, Гж 4332/2013 од 12.06.2014. године⁷⁶.

Из образложења:..., Тужиоци неосновано у жалби потенцирају да нико од службеника банке, трећетуженог, није са њима обавио разговор везано за давање заложне изјаве. Овакав навод жалбе није релевантан, јер је хипотекарна изјава једностран правни посао којим се тужиоци обавезују према хипотекарном повериоцу. Није било обавезе на страни хипотекарног повериоца да са тужиоцима обавља разговор о садржини и значају давања хипотекарне изјаве и у овим наводима тужилаца нема основа за другачију одлуку о тужбеном захтеву...“

Мишљења смо да је, у конкретном случају, суд исправно извео закључак да хипотекарни поверилац није у законској обавези да указује на садржину и значај давања

⁷⁵ Члан 15. став 3. ЗХ.

⁷⁶ <https://www.paragraf.rs/> од дана 08.10.2025. године.

хипотекарне изјаве. Заложна изјава је једнострани правни посао, па се изјашњење (објашњење) друге стране не захтева.

3.3.3. Законска хипотека

Законска хипотека се стиче по сили закона. Раније ју је законодавац на другачији начин регулисао.⁷⁷ Њен правни основ почива у закону који прописује услове и начин њеног стицања.⁷⁸ Она, дакле, настаје у моменту када наступе чињенице које закон прописује за њено стицање.⁷⁹

У односу на хипотеку засновану на уговору или судском поравнању, или пак на заложној изјави, које су на добровољној бази, законска хипотека је регулисана императивним, односно принудним законским нормама. Њена сврха је заштита општег интереса.

У нашем праву, законска хипотека је предвиђена за потраживања државе за неплаћени порез на хипотековану непокретност, доспео за последњу годину (члан 141. ЗИП).⁸⁰

3.3.4. Судска хипотека

Судска хипотека настаје на основу правноснажне и извршне судске одлуке. Дакле, она представља извршну исправу на основу које се утврђује постојање повериочевог права на хипотекарно обезбеђење.⁸¹

Према члану 42. став 1. Закона о извршном поступку под судском одлуком се сматрају пресуда, решење и друга одлука донета у поступку пред судом, домаћим арбитражним судом и судом части при привредној комори, а судским поравнањем сматра

⁷⁷ Ранији Закон о хипотеци је прописивао да се законска хипотека стиче у тренутку када су за то испуњени услови предвиђени законом.

⁷⁸ Томић, М. (2007). *op. cit.*, стр. 28.

⁷⁹ *Ibidem.*

⁸⁰ Лазић, М. (2009). *op. cit.*, стр. 112.

⁸¹ Томић, М. (2007). *op. cit.*, стр. 29.

се поравнање закључено пред судом, домаћим арбитражним судом или судом части при привредној комори.

Судско založno правно може бити принудно и споразумно.⁸² Принудно судско založno право настаје на покретним стварима заплењеним у извршном поступку, када извршни дужник није испунио своје обавезе по доспећу, а извршни поверилац је на основу правноснажне и извршне одлуке тражио принудну наплату, односно принудно извршење.⁸³ Пописане ствари се предају на чување повериоцу, трећем лицу или се могу оставити у судски депозит.

Споразумна хипотека ради обезбеђења настаје на основу споразума, односно, на основу заједничког предлога повериоца о заснивању и укњижби.⁸⁴ Ипак, судска пракса је заузела став да оверени уговор о заснивању zaloжног права није извршна исправа на основу које би суд могао да донесе решење о обезбеђењу и да одреди укњижбу и попис покретних ствари.⁸⁵

⁸² Медић, Д. (2005). *op. cit.*, стр. 41.

⁸³ *Ibidem*.

⁸⁴ Лазић, М. (2009). *op. cit.*, стр. 114.

⁸⁵ Медић, Д. (2005). *op. cit.*, стр. 44.

IV ПОЈАМ И ПРАВА ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА

4.1. Појам и права хипотекарног повериоца

Хипотекарни поверилац могу бити физичка и правна лица. Он је уједно и поверилац потраживања чије се извршење обезбеђује хипотеком.⁸⁶

Хипотекарни поверилац има више овлашћења, али је право намирења апострофирано овлашћење. Остала овлашћења омогућавају сврху намирења обезбеђеног потраживања. Право намирења подразумева да хипотекарни поверилац има право да наплати своје потраживање продајом непокретности, ако хипотекарни дужник не изврши своју обавезу по доспелости.

На основу ЗХ, хипотекарни поверилац, поред права намирења, има право на судску забрану оштећења непокретности, да уступи потраживања (цесија), право заснивања надхипотека, право намирења после застарелости обезбеђеног потраживања, право првенства, право следовања.

У вези права хипотекарног повериоца, значајно је поменути Пресуду Апелационог суда у Београду, Гж 30/2019 од 03.04.2019. године⁸⁷ која се односи на домашај права хипотекарног повериоца да захтева иселење, где је у пресуди наведено да када је прво заложена непокретност, па тек онда стан у изградњи продат од стране инвеститора, хипотека се протеже и на стан, који је у поседу купца. Наведено из разлога што је прво конституисан терет, па је тек накнадно располагамо спорним делом непокретности. Хипотекарни поверилац који је стекао својину на целини објекта у поступку хипотекарне продаје може захтевати иселење трећег лица, које се без правног основа налази у предметном стану.

⁸⁶ Лазић, М. (2009). *op. cit.*, стр. 106.

⁸⁷ <https://www.paragraf.rs/> од дана 18.10.2025. године

4.1.1. Право намирења

Да би хипотекарни поверилац могао да реализује своје потраживање из заложене непокретности, неопходно је да је потраживање доспело, да је наступила доцња дужника.⁸⁸

Потраживање је доспело у моменту када је по уговору или закону дужник у обавези да испуни своју обавезу. Доцња наступа сутрадан од протеча рока у коме је дужник требало да изврши обавезу.

У контексту избора намирења, хипотекарни поверилац има, код принудног намирења потраживања, могућност на два правна захтева: облигационоправни, који је усмерен према имовини дужника, и стварноправни, који је усмерен према хипотекованој ствари.

Члан 25. ЗХ предвиђа да хипотекарни поверилац може захтевати да своје доспело потраживање намири најпре из вредности хипотековане непокретности, а затим из остале имовине дужника; истовремено из вредности хипотековане непокретности и из дужникове имовине; или најпре из дужникове имовине, па тек потом из вредности хипотековане непокретности.

Сходно наведеном, закључује се да је право на намирење повериоца основно и комплексно овлашћење чијој се реализацији, у погледу времена и начина деловања, прилагођавају сва остала секундарна овлашћења хипотекарног повериоца (права у случају смањења вредности предмета хипотеке, право првенства, право следовања, право продаје и др.).⁸⁹

⁸⁸ *Ibidem*.

⁸⁹ Лазић, М. (1994). Реализација права намирења хипотекарног повериоца. *Зборник радова Правног факултета у Нишу*, (34-35), стр. 152-173. Преузето 24. септембра 2025. године, са: <https://www.prafak.ni.ac.rs/files/zbornik/sadrzaj/zbornici/z3435/14z3435.pdf> ISSN: 0350-8501, УДК: 347.276

4.2. Право намирења повериоца у случају умањења вредности предмета хипотеке

Хипотекарни дужник, односно држалац хипотековане ствари, не може, без сагласности хипотекарног повериоца да угрожава на било који начин предметну непокретност.

Смањена вредност хипотековане непокретности постоји ако је правном или физичком радњом, умањења вредност хипотековане ствари.⁹⁰ На тај начин се угрожава интерес хипотекарног повериоца, односно постоји реална опасност да продајом хипотековане непокретности неће моћи намирити своје потраживање у целости.

У том контексту, сходно члану 19. ЗХ, хипотекарни поверилац има право да захтева да суд нареди хипотекарном дужнику, односно непосредном држаоцу, да престане са одређеним понашањем, ако је због таквог понашања вредност предмета хипотеке смањена или ако због понашања које намерава да предузме прети опасност од смањења вредности хипотековане непокретности. Суд може да дозволи повериоцу да предузме потребне мере да се избегне смањење вредности хипотековане непокретности. Хипотекарни поверилац може, ако околности не трпе одлагање, да предузме потребне мере и пре него што добије дозволу од суда, ако је хипотека заснована као извршна исправа или ако је то изричито предвиђено у уговору о хипотеци, односно у založnoj изјави. Он има право да захтева од суда одлуку да хипотекарни дужник плати накнаду за учињене трошкове. Потраживање накнаде за учињене трошкове на основу овог члана обезбеђује се без уписа и ужива првенство у наплати у односу на све уписане терете.

⁹⁰ *Ibidem.*

4.3. Право првенства намирења

Хипотекарном повериоцу припада право првенства наплате свог потраживања из вредности хипотекарне непокретности. Ово право се огледа у наплати свог потраживања пре осталих, обичних (хирограферних) поверилаца, и то без обзира на моменат настанка тих права. Обични поверилац се може намирити из целокупне имовине дужника након што конкретизује захтев извршења према дужнику.⁹¹ Право првенства делује у фази наплате потраживања из суме постигнуте продајом хипотековане ствари, односно након продаје хипотековане ствари

Према ЗХ, у случају када је један предмет хипотеке заложен неколицини хипотекарних поверилаца, редослед по коме се исплаћују њихова потраживања из цене добијене продајом предмета хипотеке одређује се према дану, часу и минути настанка хипотеке, рачунајући од пријема захтева за упис прве хипотеке.

Ако је вредност хипотековане непокретности већа од износа потраживања, тада хипотекарни поверилац своје потраживање наплаћује у потпуности, а обични повериоци ће моћи да наплате своје потраживање из остатка вредности.⁹² У случају да је вредности хипотековане непокретности мања од износа хипотекованог потраживања, хипотекарни поверилац ће наплатити своје потраживање у оној висини колика је вредност непокретности и на тај начин искључује обичне повериоце из намирења. За преостали део свог потраживања, хипотекарни поверилац се може наплатити из масе дужника, али тада нема право првенства наплате. У том случају се приступа правилу о сразмерном намирењу. У односу на остале хипотекарне повериоце, редослед намирења зависи од времена када је настала хипотека (*prior tempore, potior iure*).

Дакле, право првенства реда произлази из принципа рангирања. Сваким каснијим рангом, мања је вероватноћа наплате потраживања. Сходно томе, нпр. кредити који су осигурани хипотекама каснијим рангом су много скупљи на тржишту.⁹³

⁹¹ Лазић, М. (2009). *op. cit.*, стр. 128.

⁹² Станковић, О., Орлић, М. (2001). *op. cit.*, стр. 407.

⁹³ Лазић, М. (2009). *op. cit.*, стр. 130.

Код права првенства хипотекарног повериоца разликујемо тзв. привилегована потраживања, тако да се ред намирења у извршном поступку одређује применом три начела:⁹⁴ реалног првенства за привилегована потраживања (претходни ред има првенство наплате потраживања у односу на каснији ред⁹⁵), временског првенства (утврђење наплате потраживања према времену настанка из истог реда) и принципа једнакости (потраживања из истог реда се намирују сразмерно).

4.4. Право следовања

Право следовања подразумева могућност хипотекарног повериоца да, уколико дужник не исплати дуг о доспелости, намири своје потраживање из вредности хипотековане непокретности, тачније, да захтева продају хипотековане ствари без обзира у чијој својини или државини се она налази у том тренутку.

Реализација права следовања је омогућена публицитетом хипотеке, који омогућава хипотекарном повериоцу право следовања ствари без угрожавања правне сигурности трећих лица, али користи и хипотекарном дужнику, јер потенцијалне кредиторе (купце) ослобађа „страха“ од постојања скривених залога.⁹⁶

Хипотекарни поверилац, по принципу следовања, има право да се намири из заложене непокретности, без обзира да ли је она променила власника и држаоца, јер је хипотека везана за непокретност, а не за личност.⁹⁷

Наиме, суштина права првенства огледа се у томе што хипотекарни поверилац има првенство у намирењу потраживања обезбеђеног хипотеком у односу на све доцније хипотекарне повериоце, као и на све друге хирограферне повериоце, док се суштина права следовања огледа у томе што се хипотекарни поверилац из вредности хипотековане непокретности може намирити, без обзира у чијој се својини она налази, да ли у својини

⁹⁴ Старовић, Б. (1991). *Коментар Закона о извршном поступку*. Нови Сад: Право, стр. 451.

⁹⁵ Намирењем потраживања из претходног реда, искључује намирење потраживања из следећег реда.

⁹⁶ Лазић, М. (2009). *op. cit.*, стр. 134.

⁹⁷ Види Решење Врховног суда Србије, Рев 354/99 од 18.01.2000. године, преузето са <https://www.paragraf.rs/> дана 19.10.2025. године.

хипотекарног дужника или неког сасвим трећег лица, о чему сведочи Пресуда Апелационог суда у Београду, Гж 30/2019 од 03.04.2019. године⁹⁸.

Из образложења:..., У првостепеном поступку је утврђено да је између банке, корисника кредита, инвеститора објекта, као јемца бр. 1 и заложног дужника, као јемца бр. 2, закључен уговор о дугорочном грађевинско-инвестиционом динарском кредиту од 12.08.2004. године, ради чијег обезбеђења је инвеститор изградње објекта спратности П+5, укључујући и стан бр. 6, који се налази на четвртом спрату, дао заложну изјаву оверену пред Петим општинским судом у Београду 19.06.2006. године, којом се сагласио да се на означеној непокретној имовини у изградњи конституише вансудска хипотека у корист банке као хипотекарног повериоца, која хипотека је уписана код Службе за катастар непокретности Стари Град решењем од 09.10.2006. године. Тужени је као купац са инвеститором В.П. и тада власником објекта у изградњи, као продавцем, закључио 07.03.2008. године уговор о купопродаји, који је за предмет имао стан бр. 6, чија изградња није била завршена, а купопродајна цена је исплаћена у целости. Након доспелости обавезе дужника по основу наведеног уговора о кредиту, у току 2011. године покренут је поступак вансудског намирења означене хипотеке и уписана је 12.09.2011. године забележба хипотекарне продаје непокретности код Службе за катастар непокретности, а тужилац је у поступку вансудског извршења хипотеке купио предметни објект у изградњи у целини, односно тужилац као купац и банка као продавац, закључили су уговор о купопродаји непокретности, оверен пред Првим основним судом у Београду 19.11.2012. године, којим је тужилац стекао право својине на целини предметног објекта у изградњи, па самим тим и право својине на стану бр. 6 као саставном делу објекта, у свему у складу са Законом о хипотеци, док је банка 27.08.2013. године издала тужиоцу као купцу клаузулу интабулации. Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Београда је 06.11.2014. године, у складу са одредбама Закона о хипотеци, издао решење на основу кога је грађевинска дозвола од 23.12.2003. године, која је претходно била издата у корист инвеститора, поништена, док је нова грађевинска дозвола, односно решење о одобрењу за изградњу непокретности, издата на име тужиоца, а постала је коначна 08.07.2015. године. Тужилац је у складу са одредбама Закона о хипотеци постао искључиви ванкњижни власник

⁹⁸ <https://www.paragraf.rs/> од дана 20.10.2025. године.

непокретности, али још увек није уписан као власник непокретности из разлога што иста није уписана у катастру непокретности, с обзиром да је у току поступак легализације, а захтев за легализацију је поднео тужилац 20.01.2014. године.

Тужилац је дописом од 06.08.2014. године понудио туженом који се налази у државини спорног стана да напусти стан, закључи уговор о закупу или да купи спорни стан, што тужени није прихватио, нити је дао било какав одговор, па је полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд обавезао туженог да се са свим лицима и стварима исели из стана бр. 6. По налажењу првостепеног суда, хипотека је реално средство обезбеђења и стварно право, те не делује као уговор ради чијег обезбеђења се конституише (*inter partes*), већ као сва друга стварна права делује према свима (*erga omnes*), што за последицу има постојање права првенства и права следовања. Суштина права првенства огледа се у томе што хипотекарни поверилац има првенство у намирењу потраживања обезбеђеног хипотеком у односу на све доцније хипотекарне повериоце, као и на све друге хирограферне повериоце (повериоци који немају заложно право), док се суштини права следовања огледа у томе што се хипотекарни поверилац из вредности хипотекарне непокретности може намирити, без обзира у чијој се својини хипотекована непокретност налази, да ли у својини хипотекарног дужника или неког сасвим трећег лица. Због апсолутног дејства овог права, односно права следовања, потребно је да сва трећа лица знају да одређено право припада хипотекарном повериоцу, што се постиже уписом хипотеке у јавне књиге, што је, у конкретном случају, учињено решењем од 09.10.2006. године и то пре него што је тужени закључио уговор о купопродаји спорног стана 07.03.2008. године, па како је услов публицитета био остварен, односно тужени је увидом у катастар непокретности могао имати сазнања о упису предметне хипотеке, не може се поставити питање конкуренције уговора који је тужени закључио и уговора који је тужилац закључио у поступку вансудског намирења хипотеке, а однос између туженог и претходника продавца-инвеститора је однос трећих лица за ову парницу. Упис хипотеке на целокупном објекту је извршен 09.10.2006. године, па је након тога закључен уговор о купопродаји стана бр. 6 као саставног дела објекта, што значи да је овде тужени стекао својину оптерећену хипотеком, па је дужан да трпи намирење хипотекарног повериоца, које је конкретно уследило 2011. године и чија је последица закључење уговора о купопродаји непокретности у поступку хипотекарне продаје. Првостепени суд примењује одредбе члана 3. тачка 6.

Закона о хипотеци, којима је прописано да предмет хипотеке може да буде објекат у изградњи, као и посебан део објекта у изградњи, стан, пословна просторија, гаража и друго, без обзира да ли је већ изграђен, под условом да је издато правноснажно одобрење за градњу у складу са законом којим се уређује изградња објекта, из чијег тумачења у вези члана 10. и 11. Закона о хипотеци произилази да се хипотека може засновати на целом објекту у изградњи, али не и његовим посебним деловима у ситуацији када је инвеститор продао неке посебне делове објекта, па његова заложна изјава производи правно дејство само на нерасполаганом преосталом делу непокретности. Међутим, како је у конкретном случају прво заложена непокретност, па тек онда стан у изградњи продат од стране инвеститора, јасно је да се хипотека протеже и на спорни стан бр. 6, који је у поседу овде туженог, а представља власништво овде тужиоца, јер је, дакле, прво конституисан терет, па тек онда располагамо спорним делом непокретности. Тужилац је стекао својину на целини објекта у поступку хипотекарне продаје у свему у складу са одредбама члана 29-39. Закона о хипотеци и може захтевати иселење овде туженог, који се без правног основа налази у предметном стану.“

4.5. Право располагања хипотеком

Иако је хипотека акцесорно право и не може се самостално преносити без потраживања, ипак, она има релативну имовинску вредност. Право располагања хипотеком огледа се у правном овлашћењу хипотекарног повериоца да пренесе или да заложи потраживање обезбеђено хипотеком.

Хипотекарни поверилац има право да заложи потраживање обезбеђено хипотеком на основу уговора између хипотекарног повериоца и трећег лица (надхипотекарног повериоца). Уговор се закључује у истој форми у којој је закључен уговор о хипотеци. Неопходно је да садржи изричиту и безусловну изјаву повериоца да се надхипотекарни поверилац може уписати у том својству у регистар непокретности. Надхипотека производи правно дејство према дужнику од дана када му стигне писмено обавештење о залагању потраживања, а према трећим лицима од дана уписа у регистар непокретности.

4.6. Право намирења после застарелости обезбеђеног потраживања

Хипотекарни поверилац може да се намири из вредности хипотековане непокретности и после застарелости обезбеђеног потраживања. У том случају, он нема право на камату и друга повремена давања што потврђује Пресуда Апелационог суда у Новом Саду, Гж 5342/2012 од 08.01.2013. године⁹⁹, у којој је наведено да хипотекарни поверилац има право да захтева наплату из вредности хипотековане непокретности и после застарелости обезбеђеног потраживања, али не и намирење камате и других повремених давања.

Из образложења:...,Првостепеном пресудом одбијен је као неоснован приговор месне ненадлежности, делимично је усвојен тужбени захтев, те је утврђено да је тужилац, као хипотекарни поверилац, овлашћен да тражи намирење свог доспелог потраживања из зајма датог пок. Р.М. и пок. В.М., бив. из Б.Ц., чији су правни следбеници и законски наследници овде тужени, у износу од ... евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, и то из новчаног износа који ће добити јавном продајом заложног добра – непокретности уписане у зкњ. ул. бр. ... КО Б.Ц., зграда под парц. топ. бр. ... од 04 а 60 м², а што су тужени дужни да признају и дозволе ово намирење тужиоца из вредности заложене ствари, као и да накнаде тужиоцу проузроковане парничне трошкове у износу од ... динара, у року од 15 дана, под претњом извршења. Тужбени захтев је одбијен у делу којим је тражена исплата законске затезне камате на динарску противвредност износа од ..., почев од ... године, па до коначне исплате. Наложен је упис забележбе ове хипотекарне тужбе у зкњ. ул. бр. ... КО Б.Ц. на заложеној непокретности, коју ће спровести надлежна служба евиденције непокретности. На основу овако правилно и потпуно утврђених чињеница у складу са одредбама члана 7. и 8. ЗПП, првостепени суд је, сходно одредбама члана 2, 24. и 26. Закона о хипотеци („Службени гласник РС“, бр. 115/05), одлучио као у изреци. Одредбом члана 2. Закона о хипотеци прописано је да је хипотека заложно право на непокретности, које овлашћује повериоца да, уколико 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 се својини непокретност налази. Надаље, одредбом члана 8. Закона о хипотеци је прописано да

⁹⁹ <https://www.paragraf.rs/> дана 21.10.2025. године.

хипотека настаје уписом у надлежни регистар непокретности, и то на основу уговора или судског поравнања, заложне изјаве, закона или судске одлуке, док је одредбом члана 26. истог закона прописано да хипотекарни поверилац може да се намири из вредности хипотековане непокретности и после застарелости обезбеђеног потраживања, али да се у том случају камата и друга повремена давања не могу намирити из предмета хипотеке. Имајући у виду цитиране законске одредбе, као и правилно утврђене релевантне чињенице о упису хипотеке као заложног права на предметној непокретности у јавној књизи, правилно је становиште првостепеног суда да тужилац и после застарелости потраживања обезбеђеног хипотеком, има право да захтева његову наплату из вредности хипотековане непокретности, па су супротни жалбени наводи без основа.“

V ПОСТУПАК НАМИРЕЊА ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА

Постоји судски и вансудски поступак намирења обезбеђеног потраживања.

5.1. Вансудски поступак намирења

На основу извршне исправе (уговор о хипотеци/заложна изјава), ако хипотекарни дужник не исплати дуг о доспелости, хипотекарни поверилац ће му послати, или власнику предмета хипотеке (ако су различита лица), опомену у писменој форми, чиме се покреће поступак вансудског намирења по ЗХ.

Опомена треба да садржи податке о уговору о хипотеци и хипотекованој непокретности, опис повреде уговора о хипотеци на основу кога се захтева реализација хипотеке, радње које дужник мора да предузме да би исплатио дуг и избегао продају непокретности, рок у коме дужник мора да исплати дуг да би избегао продају непокретности, упозорење да ће поверилац покренути поступак продаје хипотековане непокретности ради наплате потраживања из вредности добијене продајом, те да ће дужник, односно власник непокретности изгубити својину, односно државину на непокретности, као и име и неопходне податке о представнику повериоца (контакт податке) коме се дужник може обратити за добијање више информација. Хипотекарни поверилац у садржај опомене може навести и друге информације за које сматра да су од важности. Ова опомена се назива прва опомена.

Ако у року од 30 дана од дана пријема претходно наведене опомене дужник не исплати дуг, хипотекарни поверилац ће хипотекарном дужнику, власнику непокретности и осталим хипотекарним повериоцима упутити опомену о продаји непокретности која садржи податке као и прва опомена, с тим да је потребно да садржи поново и податке о уговору о хипотеци, хипотекованој непокретности и опис повреде уговора о хипотеци на основу које се захтева реализација хипотеке. Потребно је да садржи и обавештење да је целокупан дуг доспео на наплату, износ дуга који је доспео на наплату, радње које хипотекарни дужник или власник мора да предузме да би исплатио дуг и избегао продају непокретности, рок у

коме хипотекарни дужник или власник мора да испуни обавезе да би избегао продају непокретности, као и опомену да ће, уколико хипотекарни дужник или власник не предузме те радње и тиме испуни дуг, хипотекарни поверилац продајом хипотековане непокретности прекинути државину на непокретности. Неопходно је да наведе избор начина продаје непокретности, име и неопходне податке о свом представнику (контакт податке) коме се хипотекарни дужник може обратити ради одржавања састанка. Као и код прве опомене, тако и код опомене о продаји непокретности, хипотекарни поверилац може навести и друге информације за које је мишљења да су од важности.

У законском року од 10 дана хипотекарни дужник, односно власник непокретности, може по добијању опомене о продаји непокретности затражити састанак са повериоцем, односно његовим представником, који је у обавези да га прими у својим просторијама у току радног времена.

По истеку рока од 30 дана, хипотекарни поверилац ће послати катастру непокретности захтев да се изврши забележба хипотекарне продаје у његову корист, заједно са копијом опомене о продаји непокретности, копијом уговора о хипотеци, изјавом да дужник до тог дана није испунио дуг, доказима да су прва опомена и опомена о продаји послате дужнику, власнику непокретности и осталим хипотекарним повериоцима.

Овде је дискутабилна тачка где се захтева изјава дужника да није исплатио дуг као део неопходне документације за извршење забележбе. Мишљење је да иста не би требало да буде неопходна ако се дужник држи пасивно, а хипотекарни поверилац поседује доказ да су му послате прва и друга опомена, односно опомена о продаји непокретности. У супротном, сматрамо да изричит став да изјаву мора дати хипотекарни дужник у писаној форми и да ту изјаву хипотекарни поверилац мора приложити уз документацију, водио би одуговлачењу поступка намирења, па и његовом осујећењу у намирењу потраживања.

Чланом 31. став 2. прописано је да ће регистар непокретности у року од седам дана од дана пријема захтева за забележбу, извршити забележбу хипотекарне продаје у корист хипотекарног повериоца и доставити решење о забележби хипотекарне продаје хипотекарном повериоцу, хипотекарном дужнику и власнику непокретности, као и осталим

хипотекарним повериоцима чије је потраживање обезбеђено хипотеком на предметној непокретности.

Захтев за упис забележбе хипотекарне продаје може поднети сваки хипотекарни поверилац, без обзира на ред првенства.¹⁰⁰ Начелно, тај захтев може покренути и обичан поверилац који има услове за принудну наплату из имовине дужника и одлучио се да захтева продају хипотековане ствари. Али, он неће имати првенство у фази наплате, осим ако се ради о привилегованом потраживању.

Ако је пре подношења захтева за забележбу хипотекарне продаје примио више захтева за упис права на истој непокретности, катастар непокретности ће одлучити о свим захтевима по редоследу пријема.¹⁰¹

Забележба хипотекарне продаје, као и решење хипотекарне продаје садржи изричито овлашћење да хипотекарни поверилац, када решење постане коначно, али не пре истека рока од 30 дана од дана издавања решења, може у својству законског заступника власника хипотековане непокретности, исту продати, забранити њено отуђење, као и било коју врсту правног располагања.¹⁰² На решење о хипотекованој продаји, власник, хипотекарни дужник и хипотекарни поверилац имају право жалбе у року од 15 дана од пријема решења. Другостепено решење се мора донети у року од 15 дана од дана подношења жалбе.

Жалба ће се уважити ако хипотекарни дужник или власник хипотековане непокретности уз њу достави писмене доказе да потраживање не постоји, да хипотека не постоји, да потраживање није доспело за наплату или је дуг исплаћен. Донето решење по жалби је коначно и извршно.

5.1.1. Начини продаје хипотековане непокретности

Протеком рока од 30 дана од када је донето решење о продаји непокретности, уколико хипотекарни дужник до тада не исплати допели дуг, хипотекарном повериоцу припада право да приступи продаји хипотековане непокретности путем аукције или

¹⁰⁰ Члан 31. став. 3. ЗХ.

¹⁰¹ Члан 31. став. 3. ЗХ.

¹⁰² Члан 31. став. 4. ЗХ.

непосредне погодбе. Избор једног начина продаје не искључује могућност примене другог начина продаје.¹⁰³

Поверилац је дужан да изврши процену тржишне вредности непокретности. Он ће то учинити ангажовањем овлашћеног судског вештака, односно другог лица овлашћеног законом за обављање послова процене.

Уколико у року од 18 месеци од дана коначности решења о забележби хипотекарне продаје, хипотекована непокретност остане непродата у вансудском поступку намирења, катастар непокретности ће донети решење о брисању забележбе по службеној дужности и уписаће забележбу забране вансудске продаје хипотековане непокретности од стране хипотекарног повериоца у чију корист је била уписана забележба хипотекарне продаје, који се од тог момента може намирити искључиво у поступку судске продаје.¹⁰⁴

Наиме, вансудско намирење је омогућено ради ефикаснијег начина намирења обезбеђеног потраживања, тако да је и хипотекарном повериоцу, као и хипотекарном дужнику у интересу да га доследно спроведу. Законодавац је, намерно, прописао строге рокове, као и објективни рок од 18 месеци, под претњом судске продаје, како би истакао сврху, односно циљ вансудског намирења. На тај начин су, нарочито у обавези, хипотекарни поверилац, али и катастарске службе, да поступају благовремено.

5.1.2. Аукцијска продаја

Поверилац може сам организовати аукцијску продају непокретности или је може поверити лицу које се тиме професионално бави. Законом није забрањено да хипотекарни поверилац да сопствену понуду на аукцији. На тај начин се избегава неуспешност продаје, посебно ако прва аукција не успе, а у овој фази није потребно штитити интересе хипотекарног дужника

Од коначности решења, у року од шест месеци, поверилац је у обавези да одржи прву аукцијску продају. Оглас о аукцијској продаји се објављује у високотиражном дневном листу који се продаје на целој територији Републике Србије и најмање у једном дневном

¹⁰³ Члан 34. став. 2. ЗХ.

¹⁰⁴ Члан 34. став. 6. ЗХ.

листу који се продаје у региону у коме се налази хипотекована непокретност, и то најмање 30 дана пре заказане продаје.¹⁰⁵ Оглас садржи опис непокретности, име и презиме, односно назив повериоца, податке како контактирати повериоца, почетну цену на аукцији, време и место аукције. По потреби, хипотекарном повериоцу је остављена могућност да у огласу наведе и друге информације од значаја.¹⁰⁶

Поверилац је у обавези да хипотекарном дужнику, власнику непокретности, односно трећим лицима која имају права на хипотекованој непокретности пошаље обавештење о огласу које садржи, поред свих елемената огласа, и изјаву у ком року се може исплатити целокупан дуг да би се избегла продаја.¹⁰⁷

Почетна цена на аукцији не може бити нижа од 75% процењене вредности, а ако прва аукција не успе, почетна цена на другој аукцији не може бити нижа од 60% од процењене вредности.¹⁰⁸ Ако непокретност на првој јавној аукцији остане непродата, поверилац може наставити продају непосредном погодбом, али по цени не нижој од 60% од процењене вредности, или заказати другу аукцијску продају која се мора одржати најкасније у року од 120 дана од дана окончања неуспешне аукције.¹⁰⁹

5.1.3. Продаја непосредном погодбом

На основу коначног решења о забележби хипотекарне продаје, а по истеку рока од 30 дана од дана издавања решења, хипотекарни поверилац може као законски заступник власника хипотековане непокретности, продати непокретност непосредном погодбом.¹¹⁰

Хипотекарни поверилац и хипотекарни дужник се током целог поступка вансудске продаје могу споразумети о продаји непосредном погодбом и условима такве продаје.¹¹¹ Хипотекарни поверилац може непокретност продавати и ангажовањем лица која се баве

¹⁰⁵ Члан 35. став. 3. ЗХ.

¹⁰⁶ Члан 35. став. 4. ЗХ.

¹⁰⁷ Члан 35. став. 5. ЗХ.

¹⁰⁸ Члан 35. став. 6. и 7. ЗХ.

¹⁰⁹ Члан 34. став. 5. ЗХ.

¹¹⁰ Члан 36. став. 1. ЗХ.

¹¹¹ Члан 36. став. 2. ЗХ.

прометом непокретности, које лице ће имати право на уобичајену провизију у продајној цени.

У року од 15 дана пре закључења уговора о продаји непокретности, хипотекарни поверилац је у обавези да о продаји обавести хипотекарног дужника, као и лица која имају друга права на непокретности. Обавештење треба да садржи износ целокупног потраживања, процењену вредност непокретности, битне елементе уговора о продаји непокретности, датум за када се предвиђа закључење уговора о купопродаји, начин на који ће се средства добијена од продаје расподелити, датум када непокретност мора бити исељена и испражњена, изјаву у ком року може да се испуни целокупна обавеза да би се избегла продаја непокретности, као и изјаву у којој се омогућава да било које лице може да исплати већу купопродајну цену од цене предвиђене уговором о непосредној погодби до истека назначеног датума.¹¹² Продаја непосредном погодбом, до момента оглашавања аукцијске продаје, могућа је по цени која не може бити нижа од 90% од процењене вредности.¹¹³

Потребно је напоменути да се привременом мером у парничном поступку хипотекарном повериоцу не може забранити да покрене, спроводи и оконча поступак наплате извршне вансудске хипотеке конституисане на основу заложне изјаве, те да располаже непокретности која је предмет хипотеке у корист трећих лица, односно да zaloжену непокретност прода ради намирења свог потраживања или је оптерети (из решења Вишег суда у Новом Саду, Гж 1421/2017 од 04.04.2017. године¹¹⁴).

Из образложења наведеног решења:...,Побијаним решењем је усвојен предлог за одређивање привремене мере и забрањено је туженој да оптерети непокретност, стан број 28, површине 65м², на 6. спрату зграде, која се налази у П. у ул. Д.П.Ш. број 2, уписано у катастар непокретности број 14408 КО П., све изграђено на кат. парцели број 6742/185 или њиме на други начин располаже. Основано се жалбом тужене указује да није било места одређивању предложене привремене мере којом се тражи да се забрани туженој као хипотекарном повериоцу да продаје хипотековану непокретност у својини тужиље до

¹¹² Члан 36. став 4. ЗХ.

¹¹³ Члан 34. став 2. ЗХ.

¹¹⁴ <https://www.paragraf.rs/> дана 27.10.2025. године.

правноснажног окончања овог поступка. Ово стога што не постоји могућност доношења решења о привременој мери којом би се хипотекарном повериоцу забранила продаја хипотековане непокретности, имајући у виду Закон о хипотеци („Службени гласник РС“, бр. 115/2005, 60/2015 и 63/2015 - одлука УС), који представља *lex specialis* у односу на Закон о извршењу и обезбеђењу. Наиме, хипотека је стварно право на туђој непокретности, која овлашћује хипотекарног повериоца да ради наплате доспелог, а ненамиреног новчаног потраживања, захтева продају хипотекарне непокретности и наплати своје потраживање из вредности добијене продајом. Хипотеком се обезбеђује тачно одређено новчано потраживање, бројчано изражено, које је стварноправно везано за непокретност, а не за личност. Одредбом члана 31. став 6. Закона о хипотеци прописано је да власник, хипотекарни дужник и хипотекарни поверилац који је поднео захтев за доношење решења о хипотекарној продаји имају право жалбе надлежном органу на решење о забележби хипотекарне продаје у року од 15 дана од дана пријема решења, док је у ставу 8. члана 31. овог закона прописано да ће жалба бити уважена ако хипотекарни дужник или власник хипотековане непокретности уз жалбу достави писмене доказе да потраживање не постоји, да хипотека не постоји, да потраживање није доспело за наплату или да је дуг исплаћен. С обзиром на то да Закон о хипотеци изричито прописује услове под којима се може оспорити решење о забележби хипотекарне продаје и суспендовати дејство хипотеке, суд је становишта да нема места усвајању поднетог предлога, јер се привременом мером у парничном поступку хипотекарном повериоцу не може забранити да покрене, спроводи и оконча поступак наплате извршне вансудске хипотеке конституисане на основу заложне изјаве, те да располаже непокретности која је предмет хипотеке у корист трећих лица, односно да zaloжену непокретност прода ради намирења свог потраживања или је оптерети, а хипотекарни дужник има могућност да изјављивањем жалбе против решења о забележби продаје онемогући хипотекарног повериоца да непокретност прода, уколико је испуњен неки од услова прописаних чланом 31. став 8. Закона о хипотеци.“

Чланом 39. ЗХ регулисано је намирење када је предмет хипотеке објекат у изградњи. Наведеним чланом прописано је да ако је предмет хипотеке објекат у изградњи, његова продаја ради намирења врши се уступањем права градње утврђеног правноснажним одобрењем за градњу, уз накнаду, као и продајом ствари које су уграђене у објекат у изградњи. Надаље се наводи да ће орган који је издао одобрење за градњу, на захтев купца

објекта у изградњи, издати без одлагања купцу истоветно одобрење за градњу на његово име и поништити старо одобрење за градњу. По сили закона, купац ступа у сва законом дефинисана права и обавезе продавца по основу одобрења.

У пракси се, у погледу објекта у изградњи, појавио низ спорних питања која се односе на монетизацију права грађења, као и на моменат процене вредности таквог објекта. У правној доктрини се оправдано постављају питања у вези са моментом вредновања објекта у градњи, односно како вредновати радове који нису завршени. Неправилна процена објекта у изградњи може угрозити намирење повериоца.

Као најчешћи начин процене објекта у изградњи користи се вештачење од стране вештака грађевинске струке.¹¹⁵ Фактори који утичу на процену јесу степен завршености (нпр. темељи 20-25%, груба градња 30–40%, инсталације 60–70%, завршни радови 80–90%), локација (централне градске зоне увек се процењују на већи износ), трошкови преостале градње, као и тржишни ризици. Дакле, процена вредности објекта у изградњи зависи од анализе фактора коју спроводи вештак грађевинске струке, а понекад се захтева и мишљење вештака економске струке.

У смислу избора намирења хипотекарног повериоца, у Решењу Привредног Апелационог суда, Иж 1369/2010 од 06.05.2010. године¹¹⁶, наводи се да хипотекарни поверилац чије је потраживање обезбеђено извршном вансудском хипотеком има право да сам изабере на који начин ће намирити своје потраживање, што не искључује могућност обраћања суду по том основу.

Из образложења:...,Из списка предмета утврђује се да је извршни поверилац дана 08.03.2010. године поднео предлог за извршење на основу извршне заложне изјаве извршног дужника коју је исти дао у својству залогодавца, из члана 14. Закона о хипотеци (даље: Закон), те на основу решења Четвртог општинског суда у Б. бр. ИИ-ДН-1825/07 од 29.03.2007. године, којим је на непокретностима залогодавца уписана хипотека. Читањем приложене извршне заложне изјаве првостепени суд је утврдио да иста садржи све одредбе из члана 15. став 3. Закона, те да стога представља извршну исправу из става 1. истог члана.

¹¹⁵ Тако банка на основу записника вештака грађевинске струке и стручног мишљења правног тима банке, одобрава кредит и уписује хипотеку.

¹¹⁶ <https://www.paragraf.rs/> дана 30.10.2025. године.

Погрешан је закључак првостепеног суда да за поступак намирења повериоца по основу извршне вансудске хипотеке из члана 15. Закона о хипотеци уопште није предвиђена судска надлежност, те да се поверилац чије је потраживање обезбеђено оваквом врстом хипотеке може намирити само у вансудском поступку намирења прописаном у одредбама члана 29. до 38. (а не 41. како то погрешно наводи првостепени суд) Закона.

Насупрот закључку првостепеног суда, овај суд као другостепени, сматра да одредбама Закона ни на који начин није искључена могућност, односно право оваквог повериоца да од суда захтева да одреди и спроведе извршење на основу већ наведене извршне исправе, у складу са законом који уређује извршни поступак. Овакав закључак следи из општих одредаба Закона о извршном поступку (даље: ЗИП), а пре свега из одредбе члана 3. став 1. која прописује да извршење и обезбеђење одређује и спроводи суд, те одредбе члана 7. која прописује да је суд дужан да донесе решење о извршењу и предузме радње спровођења извршења када су испуњени услови за доношење решења о извршењу и за спровођење извршења. Чланом 29. ЗИП прописано је да суд одређује извршење на основу извршне или веродостојне исправе, а у смислу члана 30. став 1. тачка 3) истог закона, извршна исправа је друга исправа која је законом одређена као извршна исправа. У конкретном случају, тај други закон је Закон, који је у члану 15. став 1. прописао шта је извршна исправа, а првостепени суд је утврдио да извршни поверилац поседује извршну исправу подобну за извршење.

Неправилно првостепени суд из садржине одредбе става 4. члана 15. и одредбе става 3. члана 24. Закона закључује да је истима искључено право пружања судске заштите намирења оног повериоца који поседује извршну исправу квалитета одређеног у члану 15. став 3. истог закона. Напротив, наведене одредбе треба тумачити на тај начин да исте указују на примену одређених правила поступка, дакле, правила вансудског поступка намирења из члана 29. до 38. Закона, или пак правила поступка судског намирења прописаног у члану 98. до 153. ЗИП.

Дакле, за разлику од других поверилаца, чије је потраживање обезбеђено хипотеком, а који своје потраживање могу намирити само путем суда – у судском извршном поступку, по правилима већ наведених чланова, поверилац чије је потраживање обезбеђено извршном вансудском хипотеком има право да бира правни пут намирења свог потраживања. Када се извршни поверилац определи за вансудски поступак намирења таквог потраживања, тада

се намирење спроводи по правилима прописаним у члану 29. до 38. Закона. Наведено, међутим, не значи да он нема права да се обрати суду. Овај поверилац, на супрот закључку првостепеног суда, има већи степен обезбеђења од осталих поверилаца, а прихватањем закључка првостепеног суда, исти би био доведен у неповољнији положај у односу на остале повериоце чије је потраживање обезбеђено хипотеком. Овако нешто било би супротно члану 2. став 1. Закона о парничном поступку¹¹⁷ (даље: ЗПП), која се одредба сходно примењује и у поступку извршења на основу члана 27. ЗИП, којим је прописано право странака на закониту, једнаку и правичну заштиту својих права. Осим тога, у смислу члана 2. став 2. ЗПП суд не може одбити да одлучује о захтеву за који је надлежан, а ова одредба, заједно са одредбом члана 10. ЗПП, представља директну имплементацију члана 6. Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода.

Из свега наведеног следи закључак да суд јесте надлежан да одреди и спроведе извршење по предлогу извршног повериоца, поднетог на основу извршне исправе из члана 15. Закона, те да овако нешто следи из одредаба члана 3. став 1. ЗИП и члана 2. ЗПП.“

Дакле, изводи се закључак да, у конкретном случају, на основу Закона о хипотеци ни на који начин није искључена могућност, односно искључено право повериоца да од суда захтева спровођење извршења на основу предметне извршне исправе, у складу са одредаба Закона о извршном поступку.

5.2. Право намирења из вредности продате непокретности

Након спроведеног поступка продаје непокретности, следи фаза наплате потраживања хипотекарног повериоца из постигнуте цене продајом непокретности. Приликом наплате потраживања из цене постигнуте продајом непокретности, од важности је ред намирења, односно првенство намирења потраживања.

У оквиру законске дефиниције појма хипотеке наведено је да хипотекарни поверилац има право наплате из вредности непокретности, пре обичних поверилаца и пре каснијих хипотекарних поверилаца. Хипотекарни поверилац има право да се наплати пре

¹¹⁷ „Сл. гласник РС“, бр. 72/2011, 49/2013 - одлука УС, 74/2013 - одлука УС, 55/2014, 87/2018, 18/2020 и 10/2023 - др. Закон.

обичних (хипограферних) поверилаца без обзира да ли је њихово потраживање настало пре или после права потраживања хипотекарног повериоца.¹¹⁸

Кад је један предмет хипотеке заложен неколицини хипотекарних поверилаца, редослед по коме се исплаћују њихова потраживања из цене добијене продајом предмета хипотеке одређује се према дану, часу и минути настанка хипотеке, рачунајући од пријема захтева за упис прве хипотеке. Рангирање више хипотекарних поверилаца се врши по принципу *prior tempore potior iure*.

Ако цена хипотековане непокретности, добијена на аукцијској продаји или непосредном нагодбом, превазилази висину потраживања, хипотекарни поверилац дужан је да хипотекарном дужнику исплати ту разлику.¹¹⁹ Такође, када је вредност хипотековане непокретности већа од износа хипотекованог потраживања, хипотекарни поверилац ће своје потраживање наплатити у потпуности, а обични повериоци ће своје потраживање наплатити тек после тог остатка вредности.¹²⁰

Када цена остварена на аукцијској продаји или непосредном погодбом не намирује целокупно потраживање повериоца, хипотекарни дужник остаје дужан повериоцу преостали дуг у износу разлике између целокупног потраживања и остварене цене.¹²¹ У том случају, хипотекарни поверилац ће наплатити своје потраживање у потпуности у оној висини колика је вредност непокретности.¹²² На тај начин у потпуности искључује обичне повериоце.¹²³ За преостали, ненамирени део, потраживања, хипотекарни поверилац ће наплатити се из имовинске масе дужника. Хипотекарни поверилац неће имати право првенства наплате.

Ако се хипотекарни поверилац намири стицањем права својине на хипотекованој непокретности, сматра се да је потраживање намирено у тренутку стицања права својине.¹²⁴

¹¹⁸ Станковић, О., Орлић, М. (1982). *op.cit.*, стр. 407.

¹¹⁹ Члан 38. став 4. ЗХ.

¹²⁰ Члан 38. став 4. ЗХ.

¹²¹ Члан 38. став 1. ЗХ.

¹²² Члан 38. став 1. ЗХ.

¹²³ Члан 38. став 1. ЗХ.

¹²⁴ Члан 38. став 3. ЗХ.

Из вредности продате непокретности намирују се најпре сви трошкови продаје, укључујући трошкове и хонораре трећих лица, потраживања хипотекарних поверилаца према редоследу уписа.¹²⁵ Износ који преостане од средстава остварених продајом, а након намирења хипотекарних поверилаца, припада хипотекарном дужнику, односно власнику хипотековане непокретности, када то није исто лице.¹²⁶

У случају постојања више хипотекарних поверилаца, ако се из вредности непокретности продате вансудском продајом намири само део хипотекарних поверилаца, надлежни катастар непокретности дужан је да на основу захтева и приложеног изврши брисање свих уписаних хипотека на предметној непокретности.¹²⁷

У току вансудског поступка намирења, надлежни орган унутрашњих послова је дужан да без одлагања, у складу са Законом о полицији, хипотекарном повериоцу, односно његовом заступнику, пружи сву помоћ неопходну за спровођење поступка намирења, у случају да власник, односно други држалац непокретности у поступку њене продаје не дозвољава приступ непокретности, односно одбија да се добровољно исели из непокретности.¹²⁸

Од важности је напоменути да у уговору о купопродаји хипотековане непокретности, закљученом по окончању поступка вансудске продаје којом се намирује потраживање хипотекарног повериоца, односно у уговору о продаји непосредном погодбом, хипотекарни поверилац треба да унесе и одредбу, односно прилог уговора којим се утврђује расподела средстава добијених од продаје.¹²⁹ У уговор се обавезно уноси инструкција у погледу начина плаћања купопродајне цене на поверенички или други подобан рачун (escrow рачун, наменски рачун, јавнобележнички рачун и сл.)¹³⁰

Поверилац ће хипотекарном дужнику, односно осталим хипотекарним повериоцима, свим трећим лицима која имају права на непокретности, као и банци код које је отворен

¹²⁵ Члан 41. став 1. тачка 1. и 2. ЗХ.

¹²⁶ Члан 41. став 1. тачка 3. ЗХ.

¹²⁷ Члан 44. став 5. ЗХ.

¹²⁸ Члан 37. став 1. ЗХ.

¹²⁹ Члан 41. став 1. ЗХ.

¹³⁰ Члан 41. став 2. ЗХ.

рачун, у року од седам дана од дана закључења, доставити по копију уговора на основу којег ће повлачити припадајућа средства са рачуна.¹³¹

Законом је прописано да је банка код које је отворен рачун хипотекарног дужника у обавези да дозволи, без накнадне сагласности осталих лица обухваћених расподелом, повлачење средстава са рачуна без права да захтева додатна документа, осим докумената којима се доказује својство лица које је обухваћено расподелом.¹³²

Иако овако формулисана законска одредба можда делује престога, ипак сматрамо да не треба занемарити њену сврху и значај, који се огледа у ефикасности наплате потраживања хипотекарног повериоца.

¹³¹ Члан 41. став 3. ЗХ.

¹³² Члан 41. став 3. ЗХ..

VI ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

Залагање непокретности од стране физичких и правних лица ради обезбеђења потраживања – хипотека, јесте врло комплексан институт. Хипотека данас има веома важну улогу у развоју сваког друштва, јер омогућава коришћење хипотекарних кредита – потрошачки, краткорочни и дугорочни, стамбени кредит, итд. Имајући у виду енорман развој трговине, то је потреба за њеним регулисањем, као и за разјашњењем спорних питања још изражајнија. Несигуран положај повериоца захтевао је да овај институт буде подложен променама у корист хипотекарног повериоца као даваоца кредита. Законодавац је настојао да на разновразне начине омогући повериоцу „гаранцију“ наплате потраживања, јер у супротном не би ни било кредитирања у потребној мери.

Закон о хипотеци доноси значајне погодности које се посебно односе на публицитет, могућност вансудског намирења, флексибилност за објекте у изградњи као предмета хипотеке и др. Ипак, предности често наилазе на препреке које стварају потешкоће у пракси. Потешкоће се односе у вези администрације, доказног ризика, неусаглашености прописа итд.

Надаље, колизија Закона о хипотеци и Закона о извршењу и обезбеђењу доводи до неслагања у погледу рокова, права избора намирења, забележби хипотекарне продаје итд.¹³³

Закон о хипотеци подлеже критици што је дозволио да предмет хипотеке буде објекат у изградњи, као и посебан део објекта у изградњи (стан, пословне просторије, гаража и др.). Критика се посебно односи на члан 39. ЗХ којим се прописује да ће орган, који је издао одобрење за градњу, а на захтев купца објекта у изградњи, издати без одлагања истоветно одобрење за градњу на његово име и поништити старо одобрење за градњу. Наиме, иако се у спорном члану наводи да орган без одлагања издаје ново одобрење на име купца, у пракси, административни поступци, рокови, захтеви за техничком документацијом, па и сама усклађеност прописа могу да успоре целу процедуру.

¹³³ Види Решење Привредног апелационог суда, Иж 1369/2010 од 06.05.2010. године, преузето са <https://www.paragraf.rs/> дана 30.10.2025. године.

Надаље, сматрамо да се у случају продаје објекта у изградњи значајан терет ставља на хипотекарног повериоца. Наиме, у таквим ситуацијама поверилац је у обавези да прибави сложену и обимну доказну документацију, као и да обезбеди правилну процену изведених радова и уграђених вредности. Ова обавеза у пракси подразумева додатне трошкове, повећане ризике и знатно већу сложеност поступка у односу на продају већ завршених непокретности.

Ипак, не сме се занемарити потреба тржишта и његов развој, па је финансирање објекта у изградњи значајан допринос. Да би функционисао оперативни ланац, то је неопходно ускладити, односно синхронизовати законе који се примењују у овој области.

Усвојена решења треба да погодују свим уговорним странама. С обзиром на чињеницу да ЗХ неспорно фаворизује хипотекарног повериоца, данас се као актуелно питање наметнуо предлог да се законом забрани наплата потраживања хипотекарног повериоца из обезбеђене некретнине, ако је то једина непокретност дужника на његовом имену. Наведени предлог има вишеструки значај, осим за хипотекарног повериоца и за функционисање тржишта капитала и његове основне полуге – дугорочних хипотекарних кредита.

Усвајањем наведеног предлога, тржиште капитала ће доживети стагнацију, нарочито становништво по питању могућности добијања стамбених кредита. У случају да се наведени предлог усвоји, банке, као и друге организације сличне њима, биће приморане да детаљно провере бонитет дужника (клијента). Велики број потраживања обезбеђених хипотеком јесу непокретности које су засноване на погодностима које банка периодично даје – кредит за младе или кредит за прву куповину стана, па самим тим, странке не би имале другу некретнину да заложу. Банке неће одобрити кредит за куповину стана ако не могу да га као хипотекарни повериоци продају у случају да дужник не измири дуг. Дакле, наведена, али и многа друга питања остају спорна. Стога, сматрамо да се пре усвајања предлога, ова идеја темељно размотри и утврди да ли је уопште могућа.

Благовременост и ажурност у поступању, како надлежних органа тако и самих странака у поступку, јесте основа намирања хипотекарног повериоца. Брзина и ефикасност наплате хипотекарног повериоца зависе, поред ажурности рада поступајућих органа, и од

законом прописаних рокова. Сходно наведеном, мишљења смо да би, у погледу члана 41. ЗХ, требало прописати рок у ком је банка у обавези да дозволи повлачење средстава са рачуна хипотекарног дужника (нпр. најкасније у року од 3 дана), како не би дошло до одуговлачења у поступку намирења хипотекарног повериоца.

Поред тога, а у вези са продајом објекта у изградњи као предмета хипотеке, сматрамо да би требало применити истоветан, односно флексибилнији приступ као и приликом самог конституисања хипотеке. Такав приступ би повећао правну сигурност уговорних страна.

Важно је истаћи да се у поступку намирења из предмета хипотеке често доводи у питање основ, висина и доспелост потраживања, што може довести до продужења судских поступака, па чак и до поништавања донетих одлука, нарочито уколико документација садржи недостатке.

Имајући у виду наведено, вансудско намирење хипотекарног повериоца представља ефикасан и брз механизам само уколико у поступку не настану спорна питања у погледу намирења. У супротном, као и сваки други правни поступак, може постати дуготрајно, сложено и оптерећујуће за све уговорне стране.

Свакако, регулисање једне материје посебним законом доноси бројне предности, пре свега у погледу правне сигурности и предвидивости поступања. Како се ипак у пракси појављују одређени проблеми који умањују ефективност таквог приступа, мишљења смо да ти недостаци нису ненадокнадиви и да их је могуће отклонити прописивањем јаснијих механизма одговорности.

ЛИТЕРАТУРА

1. Антонијевић, З. (1960). *Привредно право – банкарски послови и хартије од вредности*. Београд: Завод за издавање уџбеника Народне Републике Србије.
2. Антонијевић, З., Петровић, М., Павичевић, Б. (1982). *Банкарско право*. Београд: Савремена администрација.
3. Бабић, И. (2008). *Основи имовинског права – Увод у грађанско и стварно право*. Београд: Службени гласник.
4. Бодирога, Н. (2019). Измене Закона о извршењу и обезбеђењу и систем правних лекова и правних средстава. *Билтен*, (3/2019).
5. Вуксановић, Д. (2009). Значај уписа хипотеке за право намирења потраживања. *Правни живот*, 58(11), стр. 739-751 . ISSN: 0350-0500, УДК: 34 (497.11) (05)
6. Гамс, А. (1980). *Основи стварног права*. Београд: Научна књига.
7. Гавелла, Н. (2003). *Ново хрватско стварно право у функцији прилагодбе правног поретка Републике Хрватске еуропскоме*. Будимпештански симпозијум, Допринос реформи стварног права у државама југоисточне европе. Будимпешта.
8. Ђуровић, Р., Драгашевић, М. (1980). *Облигационо право са пословима промета*. Београд: Савремена администрација.
9. Капор, В., Антонијевић, З. (1961). *Привредно право – послови робног промета*. Београд: Завод за издавање уџбеника Народне Републике Србије.
10. Ковач, К., Чобелић, Ђ., Милићевић, С., Славнић, Ј., Поткоњак, Н., Трешњар, М. (1977). *Привредно право са основама грађанског права*. Београд: Савремена администрација.
11. Клепић, Д. (1995). *Приручник за практичну примену хипотеке и ручне залоге*. Београд: Глосаријум.
12. Медич, Д. (2002). *Заложно право*. Бања Лука: Графомарк.
13. Медич, Д. (2005). *Хипотека и остала средства обезбеђења потраживања – стање и правци развоја*. Бања Лука: Графомарк.
14. Милић, Ј., Радованов, А. (1996). *Приручник за практичну примену грађанског права – прописи, судска пракса, обрасци*. Нови Сад: Футура.
15. Орлић, М. (1982). *Стварно право*. Београд: Научна књига.

16. Станковић, О., Орлић, М. (2001). *Стварно право*. Београд: Номос.
17. Старовић, Б. (1991). *Коментар Закона о извршном поступку*. Нови Сад: Право.
18. Лазић, М. (1994). Реализација права намирења хипотекарног повериоца. *Зборник радова Правног факултета у Нишу*, (34-35), стр. 152-173. Преузето 24. септембра 2025. године, са: <https://www.prafak.ni.ac.rs/files/zbornik/sadrzaj/zbornici/z3435/14z3435.pdf> ISSN: 0350-8501, УДК: 347.276
19. Лазић, М. (1995). Право првенства и ред намирења хипотекарног повериоца. *Гласник Адвокатске коморе Војводине*, (12), стр. 481-491. ISSN: 0017-0933, УДК: 347965
20. Лазић, М. (2009). *Права реалног обезбеђења*. Ниш: Пунта.
21. Лазић, М. (2014). Појам и врсте хипотека у праву Србије. *Facta universitatis – series: Law and Politics*, 12(1), стр. 1-11.
22. Леградић, Р. (1966). *Наука привредног права – дио 1*. Београд: Научна књига.
23. Повлакић, М. (2007). *Задржавање права власништва као ефикасно средство осигурања вјеровника у земљама насталим дисолуцијом СФРЈ (Република Хрватска, Република Словенија, БИХ)*. Зборник Правног факултета у Ријеци, Правни факултет у Ријеци, 3/2003.
24. Повлакић, М. (2007). *Неукњижене некретнине као предмет осигурања кредита у свјетлу нових прописа извршног земљишнокрњижног и нотарског права*. Годишњак Правног факултета у Ријеци. Правни факултет у Ријеци.
25. Поповић, Н. (1997). Споразумна хипотека и њена реализација у извршном поступку. *Билтен судске праксе Врховног суда Србије*, (2-3), стр. 256-266.
26. Попов, Д. (2009). Залог на покретним стварима уписаним у у регистар у праву Републике Србије. *Зборник радова – Правни факултет у Новом Саду*, 43(2), стр. 201-219. Преузето 23. септембра 2025. године, са: https://zbornik.pf.uns.ac.rs/wp-content/uploads/2018/12/doi_10.5937_zrpfns43-0035.pdf ISSN: 0550-2179, УДК: 347.28:347.3
27. Попов, Д. (2012). Настанак хипотеке у Србији с посебним освртом на хипотеку према Грађанском закону за Кнежевину Србију из 1844. године. *Зборник радова – Правни факултет у Новом Саду*, 46(2), стр. 103-119. ISSN: 0550-2179, DOI: 10.5937/zrpfns46-2559

28. Remien, O. *Real Property Law and European Private Law*, Würzburg, www.eurhypothech.com.
29. Стаменковић, В. (1996). Право повериоца на уновчење заложених ствари ради наплате потраживања (реализација залоге, фаза продаје). *Билтен судске праксе Врховног суда Србије*, Билтен ВСС бр, 3.
30. Stöcker, O., Wolfsteiner, H. *Diskussionspapier: Nicht akzessorisches Grundpfand für Mitteleuropa*, „Zeitschrift für Bankecht und Bankwirtschaft“ (ZBB), 4/1998.
31. Срдић, М., Слијепчевић, Р. (2002). *Заложно право у обезбеђењу потраживања*. Београд: Интермекс.
32. Simits, K. *Das besitzlose Pfandrecht (Bezdržavinska zaloga)*, „Archiv für die civilistische Praxis“, 1-2/1971 i 2/1972.
33. Тешић, Н. (2007). *Регистрована залога*. Београд: Правни факултет и Службени гласник.
34. Тешић Н. (2010). Обезбеђење на покретним стварима и потраживањима (Република Србија), *Форум за грађанско право за југоисточну Европу: Избор радова и анализа* (стр. 218-243). Београд: Немачка организација за техничку сарадњу (ГТЗ) и Отворени регионални фонд за југоисточну Европу - Правна реформа: Југословенски преглед.
35. Томић, М. (2007). *Примена Закона о хипотеци – хипотека – залагање непокретности*. Београд: Институт за економику и финансије.
36. Thorn, K. (1996). *Der Mobiliarerwerb vom nichtberechtigten*, Baden – Baden.
37. Хибер, Д., Живковић, М. (2015). *Обезбеђење и учвршћење потраживања*. Београд: Правни факултет Универзитета и Центар за издаваштво и информисање.
38. Herdegan, M. (2001). *Europarecht*, München.
39. Цветић, Р. (2015). Домашај начела уписа и начела поуздања у Катастар непокретности у нашој судској пракси. *Зборник радова – Правни факултет у Новом Саду*, 49(3), стр. 1017-1036. ISSN: 0550-2179, DOI: 10.5937/zrpfns49-9508, УДК: 347.235:349.41
40. Zimmerman, F. (2005). *Mobiliar und Unternehmenshypotheken in Europa: Auswirkung der Grundfreiheiten des EG – Vertrags auf das nationale Sachenrecht*, Frankfurt am main, Wien, lang.

41. Чобелјић, Ђ., Ковач, К. (1963). *Привредно право са основама грађанског права*. Београд: Савремена администрација.
42. Wieling, H. J. (1997). *Sachenrecht*, Berlin.
Законски прописи
43. Закон о облигационим односима. *Службени лист СФРЈ*, бр. 29/78, 39/85, 45/89 - одлука УСЈ и 57/89, *Службени лист СРЈ*, бр. 31/93, *Службени лист СЦГ*, бр. 1/2003 - Уставна повеља и *Службени гласник РС*, бр. 18/2020.
44. Закон о основама својинскоправних односа. *Службени лист СФРЈ*, бр. 6/80 и 36/90, *Службени лист СРЈ*, бр. 29/96 и *Службени гласник РС*, бр. 115/2005 - др. закон.
45. Закон о средствима у својини Републике Србије. *Службени гласник РС*, бр. 53/95, 3/96 - испр., 54/96, 32/97 и 101/2005 - др. закон.
46. Закон о заложном праву на покретним стварима и правима уписаним у регистар. *Службени гласник РС*, бр. 57/2003, 61/2005, 64/2006 - испр., 99/2011 - др. закони и 31/2019.
47. Закон о хипотеци. *Службени гласник РС*, бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - одлука УС и 83/2015.
48. Закон о извршном поступку. *Службени гласник РС*, бр. 106/2015, 106/2016 - аутентично тумачење, 113/2017 - аутентично тумачење, 54/2019, 9/2020 - аутентично тумачење и 10/2023 - др. закон.
49. Закон о регистрованим залогама на покретним стварима и чланским уделима Републике Српске. *Службени гласник РС*, бр. 16/2000, 52/2001.

Интернет извори

Универзитет Сингидунум. (н.д.). Средства обезбеђења. Преузето 10. септембра 2025. године, са: <https://www.scribd.com/document/613315635/Sredstva-obezbedjenja>

Судски извори

50. Пресуда Апелационог суда у Београду, Гж 3094/2016(2) од 02.02.2017. године.
51. Пресуда Апелационог суда у Новом Саду, Гж 4332/2013 од 12.06.2014. године.
52. Решење Апелационог суда у Нишу, Гж 2377/2015 од 18.02.2016. године.
53. Решење Врховног касационог суда, Рев 479/2017 од 01.06.2017. године.
54. Решење Врховног суда Србије, Рев 4354/99 од 18.01.2000. године.
55. Решење Привредног апелационог суда, Иж 1369/2010 од 06.05.2010. године.
56. Решење Вишег суда у Новом Саду, Гж 1421/2017 од 04.04.2017. године.

САЖЕТАК

Право намирења хипотекарног повериоца

Хипотека као заложно право на непокретности представља један од најважнијих института стварног права, јер повериоцу обезбеђује приоритетну наплату потраживања у случају неиспуњења дужникових обавеза. Институт хипотеке уређен је Законом о хипотеци из 2015. године. Основна карактеристика хипотеке је да хипотекарни дужник остаје у државини непокретности, док поверилац стиче право бездржавинске залогe. У раду се анализирају права хипотекарног повериоца, посебно право вансудског намирења, као и услови под којима се исто спроводи. Истражују се актуелна и спорна питања, пропусти, последице неблаговременог поступања и недоследности у пракси. Рад разматра и предлог заштите породичног дома у случајевима наплате потраживања, као и друга питања од важности. Анализом студије случаја, указује се на предности и недостатке постојећих решења и предлажу мере за унапређење правне заштите и ефикасности система хипотекарног намирења.

КЉУЧНЕ РЕЧИ: *Хипотека, права хипотекарног повериоца, намирење хипотекарног повериоца, вансудско намирење.*

SUMMARY

“Mortgagee's right of satisfaction“

Mortgage, as a lien on immovable property, represents one of the most important institutes of property law, since it provides the creditor with priority collection of claims in the event of the debtor's default. The institute of mortgage is regulated by the Law on Mortgage of 2015. The fundamental characteristic of a mortgage is that the mortgagor remains in possession of the immovable property, while the creditor acquires a right of non-possessory pledge. This paper analyzes the rights of the mortgagee, in particular the right of out-of-court enforcement, as well as the conditions under which it is carried out. It examines current and contentious issues, shortcomings, the consequences of untimely action, and inconsistencies in practice. The paper also considers the proposal for the protection of the family home in cases of debt collection, as well as other relevant issues. Through a case study analysis, it highlights the advantages and disadvantages of existing solutions and proposes measures for improving legal protection and the efficiency of the mortgage enforcement system.

KEYWORDS: *Mortgage, rights of the mortgagee, enforcement of the mortgagee's claim, out-of-court enforcement.*

БИБИОГРАФИЈА АУТОРКЕ

Ауторка рада, Нина Нејков, рођена је 26. августа 1995. године у Јагодини где је живела до своје десете године живота, када се са родитељима одселила у Београд. Основно образовање започето је у Основној школи „17. октобар“ у Јагодини, а завршено у Основној школи „Бошко Палковљевић Пинки“ у Батајници са одличним успехом. 2010. године уписује средњу Правно-биротехничку школу „Димитрије Давидовић“ у Земуну, смер правни техничар, где је завршила прве три године средње школе, након чега се враћа у Јагодину са породицом и ту завршава четврти разред Економско-трговинске школе „Славка Ђурђевић“, смер правни техничар, 2014. године.

По завршетку средње школе, запошљава се у Основном суду у Јагодини и 2015. године уписује Правни факултет за привреду у правосуђе у Новом Саду. Академско звање „дипломирани правник“ стиче у фебруару 2020. године.

Мастер студије на Правном факултету у Нишу уписује 2022. године, када постаје и мама једног дечака. Почев од априла 2023. године до априла 2025. године обавила је приправнички стаж у адвокатској канцеларији адвоката Александра Тасића у Јагодини, а по обављеном приправничком стажу положила је правосудни испит и 2025. године постала адвокат.

ИЗЈАВА О ИСТОВЕТНОСТИ
ШТАМПАНОГ И ЕЛЕКТРОНСКОГ ОБЛИКА МАСТЕР РАДА

Име и презиме аутора мастер рада: Нина Нејков

Наслов мастер рада: „Право намирења хипотекарног повериоца“

Ментор: проф. др Мирослав Лазић

Изјављујем да је електронски облик мастер рада у pdf формату истоветан штампаном облику, који сам предала Правном факултету Универзитета у Нишу.

У Нишу, _____. године.

Потпис аутора

ИЗЈАВА О АУТОРСТВУ И ОДОБРАВАЊУ ОБЈАВЉИВАЊА МАСТЕР РАДА

Изјављујем да је мастер рад, под насловом „Право намирења хипотекарног повериоца“ пријављен и одбрањен на Правном факултету Универзитета у Нишу:

- резултат сопственог истраживачког рада;
- да овај мастер рад у целини, нити у деловима, нисам пријављивала на другим факултетима, нити универзитетима;
- да нисам повредила ауторска права, нити злоупотребила интелектуалну својину других лица.

Дозвољавам да се овај мастер рад чува у библиотеци и објави на сајту Правног факултета Универзитета у Нишу, са подацима о датуму одбране и комисији пред којом је рад брањен.

Аутор мастер рада: Нина Нејков

У Нишу, _____. године.

Потпис аутора
