

Hipoteka i njen upis u zemljišne knjige

Šajnović, Tea

Undergraduate thesis / Završni rad

2023

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Law / Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:199:533749>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2024-12-19**



Repository / Repozitorij:

[Repository Faculty of Law University of Zagreb](#)



Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu

Studijski centar za javnu upravu i javne financije

Stručni studij javne uprave

Tea Šajnović

Hipoteka i njen upis u zemljišne knjige

Završni rad

Mentor: mag. iur. Marko Stilinović

Zagreb, 2023

Izjava o izvornosti

Ja, Tea Šajnović, pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor/ica završnog rada te da u radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova te da se prilikom izrade rada nisam koristio/-la drugim izvorima do onih navedenih u radu.

Tea Šajnović, v.r.

Sadržaj

1. Uvod	1
2. Založno pravo	2
3. Hipoteka kao predmet upisa	4
3.1 Zemljišne knjige	6
3.1.1 Posjedovnica	7
3.1.2. Vlastovnica	7
3.1.3. Teretovnica	8
3.2. Vrste zemljišnoknjižnih upisa	8
4. Uvjeti za upis hipoteke	10
4.1. Pretpostavke za upis	10
4.1.1. Knjižni prednik	10
4.1.2. Isprave	11
4.1.3. Postupovne pretpostavke	12
4.2. Sadržaj upisa	13
4.2.1. Upis hipoteke kao modus stjecanja založnog prava	14
4.2.2. Stjecanje založnog prava od nevlasnika	15
5. Ovlasti i dužnosti u pogledu založene nekretnine	16
5.1. Stadij osiguranja	16
5.2. Stadij namirivanja	19
6. Upis prijenosa hipotekarne tražbine	20
7. Promjena sastava zemljišnoknjižnog uloška i hipoteka	20
7.1. Otpis s prijenosom tereta	20
7.2. Besteretni otpis hipoteke	21
8. Nadhipoteka	22
9. Zajednička hipoteka	23
10. Prestanak založnog prava	24
10.1. Namirenje tražbine založnog vjerovnika	24
10.2. Amortizacija i brisanje starih hipotekarnih tražbina	26
11. Zaključak	27
12. Literatura	29

Sažetak

Dobrovoljno založno pravo koje se na stvari osniva bez predaje stvari vjerovniku u posjed i koje ga ne ovlašćuje da drži zalog u posjedu jest hipoteka. Hipoteka je vrsta založnog prava koje se, u pravilu, zasniva na nekretnini. Nekretnina mora biti u pravnom prometu i mora postojati mogućnost unovčenja. Radi osiguranja jedne tražbine može postojati zajednička (simultana) hipoteka, to znači da hipotekom može biti opterećeno i više nekretnina na različitim zemljišnoknjižnim ulošcima kao da su sve te nekretnine zajedno jedna stvar, jedan zalog. Hipoteka se upisuje u teretovnicu zemljišnoknjižnog uloška, nekretnine na kojoj se osniva zalog.

Postupak upisa hipoteke u zemljišne knjige vodi nadležno tijelo, odnosno mjesno nadležni općinski sud, na temelju ugovora o zalogu, sudskog zapisnika o osnivanju hipoteke ili na temelju javnobilježničke isprave. Nakon podnesenog zahtjeva nadležno tijelo provodi postupak upisa hipoteke u zemljišne knjige. Nakon postupka upisa sve informacije vezane za hipoteku, upisane u zemljišnoj knjizi, postaju javno dostupne.

U ovom radu se obrađuje tema založnog prava općenito, s posebnim naglaskom na hipoteci i njezinom upisu u zemljišne knjige. Razmatraju se različite vrste zemljišnoknjižnih upisa i uvjeti za upis hipoteke, kao i sadržaj takvog upisa. Također, opisane su ovlasti i dužnosti koje proizlaze iz založnog prava za hipotekarnog vjerovnika i hipotekarnog dužnika u vezi s založenom nekretninom. U radu se također raspravlja o postupku otpisa s prijenosom tereta i besteretnom otpisu hipoteke. Nadalje, obrađuje se tema nadhipoteke i detaljno se objašnjava prestanak založnog prava, namirenje osigurane tražbine i proces amortizacije.

Ključne riječi: založno pravo, hipoteka, teretovnica, zajednička hipoteka, nekretnina, zemljišnoknjižno tijelo, tražbina

1. Uvod

Hipoteka je dobrovoljno založno pravo koje se na stvari osniva bez predaje stvari vjerovniku u posjed¹ i koje ga ne ovlašćuje da drži zalog u posjedu (čl. 304/1 ZV). Jedini način osnivanja dobrovoljnog založnog prava na nekretnini je upravo hipoteka.

Ugovorom o davanju u zalog, odnosno ugovorom o hipoteci, obvezuje se dužnik ili netko treći (zalagodavac) da će radi osnivanja založnoga prava koje će osiguravati određenu vjerovnikovu tražbinu,² predati vjerovniku određenu pokretnu stvar u zalog, ili će mu dopustiti da svoje založno pravo upiše u javnu knjigu kao teret određene stvari, ili će mu prenijeti neko pravo radi osiguranja. Ujedno se obvezuje druga strana da će čuvati pokretni zalog i čim njegova tražbina prestane, vratiti ga zalagodavcu, ili da će učiniti što je potrebno da bi se izbrisalo založno pravo iz javne knjige, ili da će mu natrag prenijeti pravo (čl. 307 ZV). Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravim te Zakonom o zemljišnim knjigama³ pobliže je uređena hipoteka i njen upis u zemljišne knjige.

ZV-om su propisane odredbe o stjecanju založnog prava, ovlastima vjerovnika do namirenja zaloga, ostvarivanju prava založnog vjerovnika na namirenje tražbine, zaštiti i prestanku založnog prava. ZZK-om je uređen upis založnog prava na nekretnini u zemljišne knjige. Sadrži i posebne odredbe o upisu podzaložnog prava, upisu zajedničke hipoteke i namirivanju tražbina osiguranih zajedničkom hipotekom, o upisu hipoteke u postupku otpisa i pripisa, amortizaciji i brisanju starih hipotekarnih tražbina.

„U praksi ne mora biti samo jedna nekretnina opterećena za jednu tražbinu već se može opteretiti više nekretnina kao da su sve zajedno jedna stvar – zajednička nekretnina.“⁴

¹ Posjed je faktična vlast na stvari (detaljnije čl. 10. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/2010, 143/2012, 152/14, 81/15, 94/17 – dalje u tekstu „ZV“).

² Tražbina – je zahtjev vjerovnika da mu dužnik izvrši određenu činidbu.

³ Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine br. 63/19, 128/22 – dalje u tekstu „ZZK“

⁴ Marić Ivanović, Renata: Upis hipoteke u zemljišne knjige; Hrvatska pravna revija, 12, 10, 2012, str. 45.

2. Založno pravo

„Založno pravo je ograničeno stvarno pravo⁵ na određenoj stvari (zalogu) koje ovlašćuje svog nositelja (založnoga vjerovnika) da određenu tražbinu, ne bude li mu o dospijeću ispunjena, namiri iz vrijednosti te stvari, ma čija ona bila, a njezin svagdašnji vlasnik (založni dužnik) dužan je to trpjeti.“ (čl. 297/1 ZV) Riječ je o institutu koji vjerovniku osim dužnikove osobne odgovornosti daje objektivnije i sigurnije osiguranje. Pomoću njega iz čitave dužnikove imovine⁶ izdvajaju se određeni objekti iz čije se vrijednosti vjerovnik može namiriti. Založno pravo omogućuje vjerovniku da ima prvenstvo u naplati svoje tražbine u slučaju da dužnik ne ispuni obvezu prema ugovoru.

Na temelju založnog prava založnog vjerovnika postoji obveza založnog dužnika da trpi namirenje iz vrijednosti svoje stvari ili prava. Založno pravo također daje vjerovniku pravo na zatezne kamate⁷ i troškove povezane s naplatom duga

Načela založnog prava su: načelo akcesornosti, načelo specijalnosti, načelo oficijalnosti, načelo nedjeljivosti te načelo neodvojivosti.

Iz načela akcesornosti proizlazi da neovisno o oblicima u kojima se javlja, založno je pravo akcesornog karaktera, što znači da njegov nastanak, trajanje i prestanak ovise o postojanju tražbine čije se namirenje njime osigurava.⁸ Jedna od iznimaka načela akcesornosti je slučaj kada prestanak tražbine ne izaziva ujedno i prestanak založnog prava. Primjer postojanja založnog prava i nakon prestanka tražbine imamo kod založnog prava na nekretnini (hipoteka). Ona ne prestaje ispunjenjem tražbine, nego tek brisanjem u zemljišnoj knjizi.⁹

⁵ Stvarno pravo – u subjektivnom smislu su različita ovlaštenja glede stvari koja subjektima u stvarnopravnim odnosima priznaju norme objektivnog stvarnog prava (Klarić, Petar; Vedriš, Martin: Građansko pravo; Narodne novine, Zagreb 2014; str. 190.)

⁶ Imovina – u pravnom smislu je skup subjektivnih imovinskih prava predstavljenih jednim nositeljem; Ibid. str. 95.

⁷ Kamata - naknada za korištenje tuđih zamjenjivih stvari, mogu biti ugovorne i zakonske; Ibid. str. 398.

⁸ Ibid. str. 337.

⁹ Ibid. str. 338.

Prema načelu specijalnosti založno se pravo stječe samo na određenom objektu iz imovine zalagodavca i samo za određenu tražbinu vjerovnika.¹⁰ Moguće je da zalog čini više određenih stvari kao što je slučaj sa simultanom hipotekom.

Prema načelu oficijalnosti, založno se pravo ostvaruje putem suda. Pravo namirenja založni vjerovnik ne može, osim iznimno, ostvariti izvansudskim putem. Neki od iznimnih slučajeva kada može doći do izvansudskog namirenja su : kada je objekt založnog prava¹¹ pokretna stvar ili pravo koje se ne smatra nekretninom, a založni dužnik je u trenutku osnivanja založnog prava ili naknadno izričito u pisanom obliku dopustio takvo namirivanje, ako je u zalog dan novac, založni je vjerovnik ovlašten svoju dospjelu tražbinu osiguranu tim zalogom namiriti zadržavši za sebe odgovarajući iznos ili ako je založni vjerovnik ovlašten za sebe ubrati plodove od pokretne stvari koja mu je predana u zalog, vrijednost ubranoga prebija se po samom zakonu u trenutku ubiranja s tražbinom osiguranom zalogom, pa ma i ona nije dospjela.

Nedjeljivost založnog prava očituje se u osiguranju cjelokupne tražbine zalogom kao cjelinom, uključivši sve njegove pripadnosti. Osim glavne tražbine založno pravo osigurava namirenje i sporednih tražbina, kamata, troškova za očuvanje stvari i troškova naplate tražbine.¹²

Načelo neodvojivosti govori o tome da se založno pravo ne može odvojiti od zaloga kao svog objekta, pa se stjecanjem zaloga po bilo kojoj osnovi stječe ujedno i založno pravo koje ga opterećuje.

Objekti založnog prava mogu biti : pokretna ili nepokretna stvar sposobna za unovčenje, kao i idealni dio¹³ te stvari. Založnim pravom može biti opterećeno pojedinačno određeno imovinsko pravo koje je prikladno da vjerovnik iz njega namiri svoju tražbinu. Založnim pravom može biti opterećeno i nekoliko nekretnina (zajednička hipoteka).

Oblici založnog prava su: na nekretninama, na pokretninama i na pravima.

¹⁰ Ibid. str. 338.

¹¹ Čl. 337. ZV

¹² Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj.5), str. 339.

¹³ Idealni dio - podjela na sadržajno jednake idealne dijelove (1/3, 1/5); odvojiv dio stvari može biti samostalni objekt imovinskih prava npr. suvlasništvo

Založno pravo se stječe na temelju pravnog posla, sudske odluke i zakona. Ovisno o osnovi stjecanja založnog prava, ZV razlikuje dobrovoljno, sudsko i zakonsko založno pravo. Dobrovoljno založno pravo ima za osnovu stjecanja pravni posao koji može biti ugovor ili oporuka. Za stjecanje ili osnivanje založnog prava na temelju pravnog posla potrebne su, kao i kod ostalih stvarnih prava, *titulus*¹⁴ i *modus*¹⁵ kao pretpostavke sudskim založnim pravom se naziva ono kojem je osnova stjecanja pravni posao, ono može biti dobrovoljno i prisilno. Zakonsko založno pravo je ono kod kojeg je osnova jedna ili više pravnih činjenica predviđenih zakonom kao pretpostavkama stjecanja založnog prava.¹⁶

3. Hipoteka kao predmet upisa

Predmetom upisa hipoteke može biti nekretnina koja je sposobna za unovčenje. Pojedinačnu nekretninu koju može činiti jedna zemljišna, katastarska čestica,¹⁷ ali i više katastarskih čestica koje su upisane u isti zemljišnoknjižni uložak te čine jedno zemljišnoknjižno tijelo.¹⁸ Hipoteka može biti upisana kao teret na cijelom zemljišnoknjižnom tijelu ili kao teret pojedinačnog idealnog dijela jednog suvlasnika. Predmet hipoteke može biti i idealni dio nekretnine s kojim je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine (stan, poslovni prostor, garaža). Tada je predmet hipoteke idealni dio nekretnine, s tim da je s njim povezano vlasništvo posebnog djela, tj. samostalne uporabne cjeline. Tada predmet hipoteke čine samo oni posebni dijelovi nekretnine koji čine samostalnu cjelinu. Hipotekom se ne mogu opteretiti zajednički dijelovi nekretnine (zajednički hodnik u zgradi, lift, zajedničke prostorije) kao ni samo pojedini dijelovi stana ili poslovnog prostora (samo jedna soba u stanu).¹⁹

Hipoteka se ne može osnovati i upisati kao teret samo neke od katastarskih čestica iz pojedinog zemljišnoknjižnog tijela, jer je to protivno pravilima o pravnoj cjelovitosti zemljišnoknjižnog tijela. Kada se hipoteka želi upisati na samo jednoj od čestica koje čine dio istog

¹⁴ Titulus – naslov stjecanja

¹⁵ Modus - način stjecanja stvarnih prava na temelju pravnoga posla, vanjski vidljivi čin kojim stjecatelj uspostavlja vlast nad stvari.

¹⁶ Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj.5), str. 324.

¹⁷ Katastarska čestica - osnovna prostorna jedinica katastra nekretnina.

¹⁸ Zemljišnoknjižno tijelo – pravna cjelina koju čine jedna ili više katastarskih čestica

¹⁹ Josipović, Tatjana: Upis hipoteke u zemljišne knjige; Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse : građansko, trgovačko, radno i procesno pravo u praksi : godišnjak, 1999, 6; str. 102.

zemljišnoknjižnog uloška, ta se čestica mora opisati iz zemljišnoknjižnog uloška prema pravilima o otpisu i pripisu.²⁰ Hipotekom se ne može opteretiti samo određeni fizički dio zemljišta. Da bi se hipoteka upisala na samo određeni fizički dio zemljišta, mora se provesti postupak diobe tog zemljišta kako bi se formirala posebna katastarska čestica koja bi se potom otpisala iz zemljišnoknjižnog uloška i za nju otvorio novi u kojem bi se upisala hipoteka.

Upisanom hipotekom na određenom zemljištu opterećeno je i sve ono što je sa zemljištem razmjerno trajno spojeno na površini ili ispod nje, jer je to u pravnom smislu dio nekretnine i dijeli njezinu pravnu sudbinu. Hipoteka se također proteže i na dio koji je novoizgrađen koji je razmjerno trajno spojen s njim. Opterećene su i sve pripadnosti zemljištu, kao i svi pripatci (primjerice, strojevi i slični alati, koji su služili za trajnu djelatnost koja se obavljala na tom zemljištu²¹). Pripadak (pertinencija ili pobočna stvar) je pokretna stvar koju je njezin vlasnik namijenio da kao sporedna trajno služi svrsi glavne, a stoji u takvu prostornom odnosu prema glavnoj stvari koji odgovara toj namjeni. (čl. 7/1 ZV) Također ako je nekretnina trajno namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji bit će obuhvaćeni i svi strojevi namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, sjeme potrebno za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, kao i gnojivo. Nije pripadak ona stvar koja se prema shvaćanju u prometu ne smatra pripatkom. Nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine koje su trajno povezane s tim zemljištem ako ih od njega pravno odvaja stvarno pravo koje svojega nositelja ovlašćuje da na tom tuđem zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu; isto na odgovarajući način vrijedi i za zgrade i druge građevine koje od zemljišta ili od općega dobra pravno odvaja na zakonu osnovana koncesija²² koja svojega nositelja ovlašćuje da na tome ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu (čl. 9/4 ZZK). Strojevi i slični uređaji koji bi inače bili dio neke nekretnine ne smatraju se njezinim dijelom nego samostalnim stvarima ako se s pristankom vlasnika nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi da su oni vlasništvo druge osobe. Učinak te zabilježbe traje dok ona ne bude izbrisana, s time da taj učinak i bez brisanja prestaje protekom pet godina od upisa, ali tijekom toga roka zastaje za vrijeme stečajnoga i ovršnoga postupka.²³ Strojevi i slični uređaji koji bi se po navedenim odredbama smatrali pripatcima neke nekretnine neće se smatrati sastavnim dijelom nekretnine, pa time neće biti ni opterećeni

²⁰ Pravila o otpisu i pripisu, detaljnije ZZK članci 164.-182.

²¹ Čl. 7/4 ZV

²² Koncesija - dozvola za obavljanje neke djelatnosti uvjetovana posebnim odobrenjem.

²³ O tome detaljnije čl. 9 ZV

hipotekom, jedino ako je u zemljišnoj knjizi zabilježeno da su oni vlasništvo neke druge osobe, a ne vlasnika nekretnine.

Hipotekom može biti opterećeno i više nekretnina upisanih u različite zemljišnoknjižne uloške kao da su sve te nekretnine zajedno jedna stvar, jedan zalog (zajednička hipoteka).

Hipoteka može biti osnovana i na pravu građenja pri čemu se upisuje u teretovnicu zemljišnoknjižnog uloška u kojem je pravo građenja upisano kao nekretnina. Nakon prestanka prava građenja ta hipoteka ne prelazi na zemljište, već opterećuje naknadu koju je vlasnik zemljišta dužan osobi čije je pravo građenja prestalo.

Mogu biti opterećene i zgrade i druge građevine koje su na temelju koncesije izgrađene na općem dobru. Dok traje koncesija ta nekretnina je u vlasništvu koncesionara jer ona pravno tvori zasebnu nekretninu, te može biti predmetom hipoteke. Kada koncesija završi ta nekretnina ponovno postaje dijelom općeg dobra na kojem ne mogu postojati ni vlasništvo ni druga stvarna prava pa bi time prestala i hipoteka koja je do tada teretila građevinu.²⁴

3.1 Zemljišne knjige

Zemljišne knjige su javne knjige koje se vode vezano za pravno stanje nekretnina na području Republike Hrvatske mjerodavne za pravni promet, ako nije drugačije određeno zakonom. U zemljišne knjige upisuju se stvarna prava na zemljištima, a i druga prava za koja je to posebnim zakonima određeno. U zemljišne knjige upisuju se i druge činjenice važne za pravni promet za koje je to posebnim zakonima određeno.²⁵

Zemljišne knjige kao specijalna vrsta javnih knjiga koje se vode za područje Republike Hrvatske poseban su sustav publiciranja prava na nekretninama i posebna su vrsta evidencije nekretnina.²⁶ Osnovne funkcije zemljišnih knjiga su: stjecanje stvarnih prava na nekretninama, publiciranje stvarnih prava na nekretninama, zaštita povjerenja u pravnom prometu nekretnina i određivanje prvenstvenog reda upisa. One su osnovni, isključivi i jedini publicitetni sustav

²⁴ Josipović, Tatjana, opt. cit. (bilj. 19), str. 105.

²⁵ Čl. 3. ZZK

²⁶ Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan: Stvarno pravo - svezak 1; Narodne novine, Zagreb, 2007, str. 277.

kojim se Republika Hrvatska služi kako bi evidentirala prava na nekretninama vezanim za pravni promet nekretnina.

Zemljišne knjige se sastoje od Glavne knjige i Zbirke isprava. Ono što je upisano u Glavnu knjigu i Zbirku isprava smatra se mjerodavnim za pravni promet nekretnina. Za cijelo područje jedne katastarske općine vodi se jedna glavna knjiga. Glavna knjiga se sastoji od zemljišnoknjižnih uložaka.

U zemljišnoknjižni uložak upisuju se: 1. zemljišnoknjižno tijelo i promjene na njemu, 2. stvarna i druga knjižna prava glede zemljišnoknjižnoga tijela i promjene tih prava., 3. upisuju se i druge činjenice određene ZZK-om ili posebnim zakonom (čl. 18 ZZK).

Zemljišnoknjižni uložak sastoji se od posjedovnice, vlastovnice i teretovnice.

3.1.1 Posjedovnica

U posjedovnicu se upisuju svi sastavni dijelovi zemljišnoknjižnoga tijela, kao i ona stvarna prava koja postoje u korist zemljišnoknjižnoga tijela ili nekoga suvlasničkog (idealnog) dijela zemljišnoknjižnoga tijela (čl. 21/1 ZZK). Također se upisuju i sve katastarske promjene koje se odnose na to zemljišnoknjižno tijelo (promjene broja katastarske čestice, površine, adrese, načina uporabe, izgrađenosti i sl.). U posjedovnicu se upisuju i sva javnopravna ograničenja u pravnom prometu koja nisu opće naravi zemljišnoknjižnoga tijela koja nisu opće naravi. Pravo građenja upisat će se u posjedovnicu posebnoga zemljišnoknjižnog uloška kao posebno zemljišnoknjižno tijelo (čl. 21/4 ZZK). Na ovakvom zemljišnoknjižnom tijelu stavit će se oznaka – Pravo građenja. Upisuju se i građevine od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku i to pod posebnim vlasničkim režimom, na način propisan posebnim zakonom.

3.1.2. Vlastovnica

U vlastovnicu se upisuje pravo vlasništva cijeloga zemljišnoknjižnog tijela (čl. 22/1 ZZK) Upisuju se i ona ograničenja kojima je vlasnik osobno podvrgnut glede slobodnoga upravljanja ili glede raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom. U vlastovnici će se

također učiniti vidljivim ograničenja vezana za raspolaganje zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom koja su predmetom upisa u teretovnicu, a tiču se svakoga vlasnika. Kad je u zemljišnoj knjizi upisano opće dobro, u vlastovnici će se učiniti vidljivim to njegovo svojstvo te tko vodi brigu, upravlja i odgovara za to dobro. Ako brigu, upravljanje i odgovornost za opće dobro ima Republika Hrvatska, to se neće posebno upisivati (čl. 22/4 ZZK).

Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine upisuje se u vlastovnici na suvlasničkom dijelu suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo toga posebnog dijela, uz navođenje na koji se određeni posebni dio nekretnine i sporedne dijelove odnosi. Na ovakvom zemljišnoknjižnom ulošku će se staviti naznaka - Etažno vlasništvo.

3.1.3. Teretovnica

U teretovnicu se upisuju stvarna prava kojima je opterećeno određeno zemljišnoknjižno tijelo ili idealni dio nekoga suvlasnika, kao i prava stečena na ovim pravima, pravo nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa (čl. 24/1 ZZK) te ograničenja raspolaganja tim zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom kojima je podvrgnut svagdašnji vlasnik opterećenoga dobra. Upravo u teretovnicu zemljišnoknjižnog uloška će se upisati hipoteka iz razloga što je riječ o ograničenom stvarnom pravu koji tereti nekretninu. U teretovnicu zemljišnoknjižnoga tijela koje je opće dobro ili je javno dobro u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave upisat će se koncesija prema odredbama za upis zakupa, ako nije što posebno određeno. Zabrane opterećenja ili otuđenja upisat će se u teretovnicu (čl. 24 ZZK).

3.2. Vrste zemljišnoknjižnih upisa

Vrste zemljišnoknjižnih upisa su: uknjižba, predbilježba i zabilježba.

Uknjižbom se upisuje stjecanje, promjena ili prestanak knjižnog prava bez potrebe za posebnim opravdanjem. Kako bi uknjižba bila provedena moraju biti ispunjene sve materijalne i postupovne pretpostavke. Materijalne pretpostavke koje moraju biti ispunjene su vezane glede

knjižnog prednika i valjanosti isprave a postupovne su vezane uz prijedlog za upis, rješenje o upisu, provedbi upisa te pravomoćnosti upisa .

Upisom u zemljišne knjige hipoteka stječe mjesto u prvenstvenom redu. Prvenstveni red utvrđuje se prema trenutku prijedloga za upis hipoteke ili odluke drugog suda ili tijela kojom se određuje upis hipoteke pristigle zemljišnoknjižnom sudu. Za utvrđivanje prvenstvenog reda bitan je trenutak kada je stigao prijedlog za upis prijarnoj pisarnici zemljišnoknjižnog suda. Na sve zemljišnoknjižne podneske u prijarnoj pisarnici zemljišnoknjižnog suda stavlja se bilješka o primitku u kojoj se pored dana, mjeseca i godine prispjeca navodi i sat prispjeca, a ako je to potrebno, i minuta kad je podnesak stigao. Ako je istodobno zemljišnoknjižnom sudu stiglo više prijedloga za upis hipoteke radi osiguranja tražbine, one će imati isto mjesto u prvenstvenom redu i namirivat će se razmjerno.²⁷ Na svakom od tih podnesaka će se uvrstiti bilješka u kojoj će se uputiti na ostale zemljišnoknjižne podneske koji su stigli u isto vrijeme. Ako je zemljišnoknjižnom sudu stiglo istodobno više prijedloga koji se odnose na isto zemljišnoknjižno tijelo koji se međusobno isključuju, a svi ispunjavaju pretpostavke za upis, sud će ih sve dopustiti i provesti te ujedno upozoriti podnositelje da u parnici riješe komu pripada pravo.²⁸

Predbilježbom se upisuje stjecanje, promjena ili prestanak knjižnog prava samo pod uvjetom naknadnog opravdanja i u opsegu naknadnog opravdanja. Pravni učinci predbilježbe traju dok se ona ne opravda ili izbriše. Moraju se ispuniti sve materijalne i postupovne pretpostavke koje se zahtijevaju za provedbu svakog upisa.

Zabilježba je upis kojim se vidljivim čine mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjigama. Mogu se osnivati određeni pravni učinci kad je to predviđeno zakonom. Moraju se ispuniti sve materijalne i procesne pretpostavke za upis. Neke zabilježbe se mogu provesti i po službenoj dužnosti kao npr. Zabilježba pokretanja postupka. Neke od vrsti zabilježbe su : zabilježba osobnih odnosa, zabilježba prvenstvenog

²⁷ Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova, NN br. 81/97, 109/02, 153/02, 14/05, 60/10, 55/13, 63/19, 128/22 čl. 54. st. 1.

²⁸ Čl. 130/1 ZZK

reda, zabilježba otkaza i hipotekarne tužbe, zabilježba spora, zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji te zabilježba imenovanja ili opoziva upravitelja.

4. Uvjeti za upis hipoteke

4.1. Pretpostavke za upis

Hipoteka kao i sva ostala knjižna prava upisuje se uknjižbom ili predbilježbom. Kada se ona osniva uz ograničenje uvjetom ili rokom, upis toga ograničenja provodi se zabilježbom. Za upis hipoteke u zemljišne knjige moraju se ispuniti sve materijalne i postupovne pretpostavke.

4.1.1. Knjižni prednik

Upis hipoteke može se zahtijevati jedino protiv knjižnog prednika, odnosno osobe koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava na koje se upis hipoteke odnosi. Upis u zemljišnu knjigu dopušteni su samo protiv osobe koja je u trenutku podnošenja prijedloga za upis u toj zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava, glede kojeg se upis zahtjeva, ili koja bar istodobno bude kao takva uknjižena ili predbilježena.²⁹

U slučaju da se zahtjev za upis hipoteke temelji na ispravi, kao založni dužnik u toj ispravi može biti samo osoba koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik nekretnine. Međutim, postoji iznimka od ovog pravila kada izvanknjižni prijenos vlasništva nad nekretninom nije bio proveden u zemljišnoj knjizi. U takvim situacijama, dopušta se upis hipoteke jedino ako se dokaže neprekinut niz izvanknjižnih stjecatelja³⁰, odnosno ako se može pružiti valjana dokumentacija koja potvrđuje prethodne vlasničke promjene nekretnine izvan zemljišne knjige.

Ova pravila osiguravaju da upisi u zemljišnu knjigu budu temeljeni na valjanoj dokumentaciji i da se hipoteka može uspostaviti samo protiv osobe koja ima zakonito vlasništvo ili pravo na

²⁹ ZZK čl. 45.

³⁰ Izvanknjižni stjecatelj - osoba koja stječe pravo vlasništva ili druga stvarna prava na nekretnini, a ta prava nisu upisana u zemljišnoj knjizi.

nekretninu. To pruža sigurnost i zaštitu pravnim subjektima koji koriste hipoteku kao sredstvo osiguranja.

4.1.2. Isprave

Upis hipoteke provodi se na temelju javnih i privatnih isprava. Isprave na temelju kojih se provodi upis hipoteke moraju ispunjavati sve opće pretpostavke za upis u zemljišnu knjigu. Kada se hipoteka stječe na temelju pravnog posla, upis se temelji na privatnoj ispravi o ugovornoj hipoteci koja, osim općih pretpostavki, mora ispuniti i sve posebne pretpostavke propisane člancima 57., 58. i 59. ZZK-a. U ispravama na temelju kojih se zahtijeva upis osoba protiv kojih i u čiju se korist upis zahtijeva, neovisno o tome kada su sastavljene, moraju biti navedene tako da ne postoji opasnost da ih se zamijeni s drugima, a moraju biti navedeni i mjesto, dan, mjesec i godina sastavljanja isprave te osobni identifikacijski brojevi osoba protiv kojih i u čiju se korist upis zahtijeva.³¹ Onaj čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu može pristanak za uknjižbu dati uvjetno ili oročeno izričitom izjavom u ispravi – *clausola intabulandi*³²

Zalog za buduću tražbinu ,može biti kaucioni, a može biti i kreditni. Kaucionim zalogom se osigurava tražbina koja u budućnosti može nastati, ali nije sigurno hoće li ona uopće nastati, a nastane li koliko će biti velika, pa se određuje najviši iznos do kojeg se zalogom osigurava ta moguća buduća tražbina.³³ Slično je kod kreditnog zalogu s tim da je manja neizvjesnost hoće li ono nastati i kolika će biti visina tražbine. Kreditnim se zalogom osigurava tražbina koja će za kreditora tek nastati na temelju ugovora o kreditu, ako i kada korisnik kredita „iskoristi“ kredit, pa bude dužan kreditoru vratiti ono što je taj njemu platio.³⁴

Sudsko dobrovoljno založno pravo na nekretnini osniva se izvođenjem tog prava vlasništva nekretnine. Odatle se to založno pravo izvodi na temelju založnog ugovora, koji će biti zaključne u sklopu sporazuma o osiguranju. Sporazum o osiguranju sklapaju vjerovnik i dužnik pred

³¹ Čl. 49/2 ZZK

³² Čl. 59/2 ZZK

³³Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan: Stvarno pravo - svezak 2; Narodne novine, Zagreb, 2007.; str. 130.

³⁴ Ibid. str. 130.

sudom. Bitni sadržaj takvog sporazuma o osiguranju je sporazumno očitovanje volje stranaka. Sastoji se od tri elementa: utvrđenje tražbine, ugovor o zalaganju nekretnine i suglasnost stranaka da se osnuje založno pravo sudskom radnjom osiguranja.³⁵

Zakonsko založno pravo na nekretnini upisat će se u zemljišnu knjigu na zahtjev založnoga vjerovnika. Propusti li vjerovnik upis hipoteke u zemljišne knjige, njegovo će založno pravo teretiti nekretninu iako nije upisano, ali bi ono moglo prestati zbog zaštite tuđeg povjerenja u zemljišne knjige.³⁶

Prisilno založno sudsko pravo stječe se na temelju sudske odluke donesene u postupku prisilnog osiguranja tražbine. Tko na nekretnini stekne založno pravo na temelju odluke suda, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava u zemljišnoj knjizi. Postupak osiguranja novčanih tražbina uređen je Ovršnim zakonom. Način stjecanja sudskog prisilnog založnog prava na nekretnini je uknjižba založnog prava u zemljišnoj knjizi. Pri uknjižbi založnoga prava u zemljišnoj će se knjizi naznačiti ovršivost tražbine radi osiguranja kojega je uknjižba određena³⁷

Predbilježba dobrovoljnog založnog prava temelji se na privatnoj ispravi koja ne ispunjava posebne pretpostavke za uknjižbu., ali ispunjava sve opće pretpostavke za valjanost tabularne isprave. Također, predbilježba dobrovoljnog založnog prava može se temeljiti i na javnoj ispravi koja ima neke nedostatke. Provodi se kada je i u privatnoj ispravi o založnom ugovoru *clausula intabulandi* dana uvjetno ili oročeno. Predbilježba založnog prava dopustit će se samo ako su dovoljno određeni i ispravom dokazani i tražbina i pravna osoba založnog prava.³⁸

4.1.3. Postupovne pretpostavke

Ovlaštena osoba, bilo hipotekarni dužnik ili hipotekarni vjerovnik, mora podnijeti prijedlog za upis zajedno sa svim priložima potrebnima za odlučivanje. Prijedloga za upis hipoteke ovlašteni su podnijeti hipotekarni dužnik i hipotekarni vjerovnik. Hipotekarni dužnik, vlasnik nekretnine ovlašten je u svoje ime, i to bez posebnog ovlaštenja hipotekarnog vjerovnika, zahtijevati upis

³⁵ Ibid. str. 374.

³⁶ Gavella, N. et. al., op. cit. (bilj. 33), str. 379.

³⁷ Ovršni zakon, NN br. 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020, 114/2022, čl. 297. – u daljnjem tekstu „OZ“

³⁸ Čl. 62/1 ZZK

hipoteke u korist hipotekarnog vjerovnika. Hipotekarni vjerovnik ovlašten je u svoje ime zahtijevati upis kako bi se u njegovu korist upisala hipoteka.

Prijedlog za upis u korist hipotekarnog vjerovnika može podnijeti i jamac, koji temeljem ugovora o jamstvu jamči za tražbinu, ako vjerovnik ne zahtijeva upis hipoteke. Jamac može tražiti upis hipoteke u određenim situacijama kao dio svoje zaštite i osiguranja. Jamstvo je pravna situacija u kojoj osoba (jamac) preuzima obvezu izvršiti obveze dužnika u slučaju da dužnik ne ispuni svoje obveze prema vjerovniku.

Kada jamac jamči za ispunjenje obveze dužnika, on može tražiti upis hipoteke na nekretnini dužnika kao dodatno osiguranje svoje pozicije. Hipoteka omogućuje jamcu da stekne pravo na namirenje iz prodaje nekretnine ako dužnik ne ispuni svoje obveze, čime se povećava sigurnost i šanse za povrat sredstava koje je jamac dao u korist dužnika.

U prijedlogu za upis hipoteke može se zahtijevati i provedba još nekog drugog upisa u istom zemljišnoknjižnom ulošku u koji se treba upisati i hipoteka.

Nakon pregleda prijedloga za upis, isprave i zemljišnoknjižnog stanja, zemljišnoknjižni sud donosi rješenje o upisu i provodi upis. Pravni učinci upisa hipoteke nastaju nakon pravomoćnosti tog rješenja.

4.2. Sadržaj upisa

Hipoteka se upisuje u teretovnicu zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisana opterećena nekretnina. Hipoteka na pravu građenje upisuje se u teretovnicu zemljišnoknjižnog uloška koji je osnovan radi upisa prava građenja kao da je nekretnina.

U zemljišnoj knjizi moraju se naznačiti hipotekarni vjerovnik, visina tražbine te kamatne stope. Hipoteka se može upisati samo glede točno određene svote u novcu, ta svota može biti određena i prema pravilima o valutnoj i indeksnoj klauzuli. Ako se hipotekom osiguravaju tražbine koje bi mogle nastati iz odobrenog kredita, preuzetog posloводства, s naslova jamstva ili naknade štete ili druge tražbine koje bi mogle nastati nakon određenog vremena ili ispunjenja nekog uvjeta, dovoljno je odrediti iznos glavnice koji mogu imati kredit li odgovornost.

Kod hipoteke gdje je dogovoreno da se plaćaju kamate upisuje se i kamatna stopa. Ako su ugovorene zakonske kamate, umjesto kamatne stope upisat će se: zakonska kamata.³⁹ Za tražbinu gdje je dogovoreno plaćanje u anuitetima upisat će se da se radi o anuitetnoj otplati.

4.2.1. Upis hipoteke kao modus stjecanja založnog prava

Uknjižba hipoteke u zemljišnu knjigu je postupak evidentiranja hipoteke kao prava ograničenja nad nekretninom u zemljišnim knjigama. Postupak uknjižbe osigurava pravnu sigurnost i javnu obavijest o postojanju hipoteke.

Hipoteka se može steći na nekretnini na nekoliko načina: na temelju ugovora o zalogu, na temelju sudskog zapisnika o osnivanju hipoteke ili na temelju javnobilježničke isprave sastavljene u postupku osiguranja novčane tražbine zasnivanjem hipoteke. Uknjižba hipoteke glavna je pretpostavka za njezino osnivanje, pa je iz toga razloga njezin upis konstitutivan. Hipoteka upisana uknjižbom stečena je već od trenutka kada je zatražen njezin upis, bez potrebe za posebno naknadno opravdanje.⁴⁰

Kada se hipoteka upisuje predbilježbom kao dobrovoljna hipoteka ili kao dobrovoljna sudska ili javnobilježnička hipoteka, to znači da je hipoteka stečena pod uvjetom naknadnog opravdanja, odnosno da je njezina valjanost i pravno djelovanje ograničeno na kasnije opravdanje.

Predbilježba je privremeni upis hipoteke u zemljišnu knjigu koji će se pretvoriti u trajni upis (uknjižbu) nakon što se ispune određeni uvjeti ili posebne pretpostavke. Da bi predbilježba postala uknjižba, mora se opravdati, odnosno dokazati ispunjavanje tih posebnih pretpostavki za upis hipoteke, koje su onemogućile izravnu uknjižbu.

Dakle, nakon što se podnese zahtjev za predbilježbu hipoteke, nadležni zemljišni ured će privremeno upisati hipoteku predbilježbom. Međutim, da bi predbilježba postala trajni upis (uknjižba), moraju se ispuniti određeni uvjeti ili posebne pretpostavke. Tek kada se te pretpostavke dokažu i opravdaju, predbilježba će se pretvoriti u uknjižbu i hipoteka će biti

³⁹ Čl. 40/2 ZZZK

⁴⁰ Josipović, Tatjana, opt. cit. (bilj. 19), str.114.

upisana kao trajno pravo ograničenja u zemljišnoj knjizi. Opravdanje predbilježbe je pravni akt kojim se naknadno ostvaruju pretpostavke za uknjižbu koje u času zahtijevanja nisu bile ispunjene. Opravdanjem predbilježbe se ostvaruju posebne pretpostavke koje isprava mora ispunjavati da bi se na temelju nje mogla provesti uknjižba. Predbilježba se opravdava: na temelju isprave prikladne za uknjižbu, kojom se otklanja nedostatak zbog kojeg nije bila dopuštena uknjižba, na temelju potvrde o ovršnosti odluke suda ili drugoga tijela vlasti na temelju pravomoćne presude kojom je predbilježba opravdana, javnom ili javno ovjerenom ispravom kojom se dokazuje da je ostvaren uvjet kojim je bio uvjetovan pristanak za uknjižbu odnosno da je istekao rok.⁴¹ Tužbu radi opravdanja predbilježbe osoba u čiju je korist predbilježba dopuštena može podnijeti u roku od 15 dana od dana dostave rješenja kojim je predbilježba dopuštena. Zemljišnoknjižni sud će na zahtjev svojim rješenjem produžiti taj rok ako postoji opravdani razlog, s tim da će se u rješenju točno naznačiti za koliko se rok produkuje.⁴²

Uknjižba zakonskog založnog prava nekretnini nema, konstitutivno značenje za stjecanje založnog prava. Zakonsko založno pravo stečeno je već u trenutku kada su ispunjene sve pretpostavke određene posebnim zakonom.⁴³ Upis te vrste hipoteke ima samo deklaratorno značenje, jer se njime samo deklarira, odnosno publicira da je izvanknjižno stečena zakonska hipoteka.

4.2.2. Stjecanje založnog prava od ne vlasnika

Ovlaštenje za osnivanje hipoteke na nekretnini ima samo vlasnik nekretnine. Vlasnik nekretnine je osoba koja je upisana kao vlasnik u zemljišnoj knjizi. Pretpostavlja se da je upisani vlasnik i stvarni vlasnik nekretnine i da ima ovlaštenje za njezino raspolaganje. Ova pretpostavka ima pravni učinak prema poštenim trećim osobama, čak i kada zemljišnoknjižno stanje nije istinito, odnosno kada upisani vlasnik nekretnine nije njezin stvarni vlasnik.

U slučaju kada osoba koja je upisana kao vlasnik nekretnine raspolaže njome, a nije njezin stvarni vlasnik, hipotekarni vjerovnik može steći pravo na tu nekretninu ako postoje pravni

⁴¹ Čl. 66 ZZK

⁴² Čl. 67 ZZK

⁴³ Čl. 314/1 ZV

učinci zaštite povjerenja u istinitost, koji štite interese vjerovnika. To znači da, čak i ako prethodni vlasnik nema pravo vlasništva nad nekretninom prema zemljišnim knjigama, hipotekarni vjerovnik koji je djelovao u dobroj vjeri, jer nije znao, niti je mogao znati, ili nije imao razloga za posumnjati da nekretnina ne pripada upisanom vlasniku, može stjecati hipoteku na toj nekretnini.

Nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja (u daljnjem tekstu: brisovna tužba) sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drukčije određeno.⁴⁴ Brisovnoj tužbi ne može se udovoljiti protiv osobe koja je, postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, a u dobroj vjeri, uknjižila svoje pravo izvodeći ga iz uknjiženoga, ali neistinitoga (nevaljanoga) prava prednika.⁴⁵ Na zabilježbu brisovne tužbe primjenjuju se pravila o zabilježbi spora, ako osoba koja ishodi zabilježbu brisovne tužbe a bez opravdanoga razloga propusti podnijeti tu tužbu, odgovara za štetu koju je zbog toga pretrpjela osoba u čiju je korist provedena uknjižba.

5. Ovlasti i dužnosti u pogledu založene nekretnine

5.1. Stadij osiguranja

Ovlasti hipotekarnog vjerovnika u pogledu nekretnine koja je objekt njegovog dobrovoljnog založnog prava, znatno se razlikuje od onih koje bi u stadiju osiguranja imao da mu je tražbina osigurana ručnim zalogom pokretnine.⁴⁶ Hipotekarni vjerovnik nikada nema pravo na posjed zaloga. Hipotekarni vjerovnik ima u fazi osiguranja ovlasti koje su usmjerene na očuvanje nekretnine i njezine vrijednosti, te ima pravo na zaštitu prava ali i pravo na ustup prvenstva te druga prava na raspolaganje s mjestom u prvenstvenom redu. Dok ne dospije tražbina, hipotekarni vjerovnik ne može zahtijevati njezino namirivanje iz vrijednosti hipotekom opterećene nekretnine, ali ako vlasnik nekretnine čini nešto što bi negativno utjecalo na

⁴⁴ Čl. 150/1 ZZZK

⁴⁵ Čl. 150/2 ZZZK

⁴⁶ Gavella, N. et. al., op. cit. (bilj. 33), str. 325.

nekretninu i njezinu vrijednost, hipotekarni vjerovnik je ovlašten od hipotekarnog dužnika tražiti da to prestane raditi. Hipotekarni dužnik ima obvezu da održava vrijednost nekretnine. Ako hipotekarni dužnik čini nešto što dovodi u opasnost ili smanjuje vrijednost nekretnine opterećene hipotekom, hipotekarni je vjerovnik ovlašten zahtijevati da hipotekarni dužnik propusti to činiti, a ako to ne propusti, može i prije dospijeca zahtijevati prisilnu naplatu tražbine osigurane hipotekom.⁴⁷

Hipotekarni vjerovnik ima pravo na zaštitu svojeg založnog prava na nekretnini koja je zalog. Na primjer ovlašten je od hipotekarnog dužnika kao i svakog trećeg da glede založne nekretnine propušta činiti sve što bi moglo dovesti u opasnost smanjenje njezine vrijednosti.

Vjerovnik ima pravo na prvenstvo naplate koje je vezano uz njegovo hipotekarno osiguranje. Međutim, postoji mogućnost da hipotekarni vjerovnik ustupi svoje mjesto u prvenstvenom redu nekoj drugoj hipoteci. Taj proces se naziva "ustup prvenstva". Ustup prvenstva omogućuje hipotekarnom vjerovniku da prenese svoje mjesto u redoslijedu naplate na drugog vjerovnika, čime taj drugi vjerovnik stječe njegov prvenstveni red. Ustup prvenstva zahtijeva sporazum između hipotekarnog vjerovnika koji ustupa prvenstvo i vjerovnika koji ga preuzima. Ustup prvenstva je moguć samo u granicama u kojima se njime ne vrijeđaju prava trećih osoba. Neograničeni ustup prvenstva moguć jedino ako se ne dira u prava trećih, ili su treći dali pristanak na nj; inače je moguć jedino ograničeni ustup prvenstva.⁴⁸ Ustup prvenstva u pravilu ima apsolutan učinak, u tom smislu što je promjena prvenstvenog reda definitivna. Moguće je urediti da ustup ima samo relativan učinak, naime da se postojanje i obujam prava koje je stupilo naprijed, ravna prema promjenama koje je stupilo nazad.⁴⁹

Primjerice, ako hipotekarni vjerovnik ima drugu hipoteku na određenoj nekretnini, ali želi ustupiti prvenstvo nekoj drugoj hipoteci koja je već upisana na istoj nekretnini, on može sklopiti sporazum s drugim vjerovnikom, koji je ujedno hipotekarni vjerovnik i nositelj te druge hipoteke. U tom sporazumu se dogovara ustupanje prvenstva, gdje se drugi vjerovnik postavlja na mjesto hipotekarnog vjerovnika u prvenstvenom redu naplate. Nakon provedbe tog ustupa,

⁴⁷ Čl. 330/1 ZV

⁴⁸ Gavella, N. et. al., op. cit. (bilj. 33), str. 328.

⁴⁹ Ibid. str. 328.

drugi vjerovnik stječe prvenstvo nad hipotekom, dok se hipotekarni vjerovnik pomiče na niže mjesto u redu naplate.

Ustup prvenstva omogućuje vjerovnicima da prilagode svoja prava u skladu s međusobnim sporazumom i specifičnostima njihovih potraživanja. Ovaj postupak pruža fleksibilnost u rangiranju vjerovnika u prvenstvenom redu naplate ovisno o njihovim individualnim potrebama i interesima.

Prestane li tražbina osigurana hipotekom treba prestati i to založno pravo. Hipotekarni vjerovnik se ugovorom o hipoteci obvezao da će čim prestane tražbina osigurana tom hipotekom učiniti sve što je potrebno da bi se hipoteka izbrisala iz zemljišne knjige.

Do promjene prvenstvenog reda dolazi kada se izbriše bilo koje knjižno pravo upisano u teretovnici na ranijem mjestu u prvenstvenom redu. Tada se sva knjižna prava na kasnijem mjestu u prvenstvenom redu pomiču unaprijed u prvenstvenom redu. Dok hipoteka ne bude izbrisana, vlasnik njome opterećene nekretnine može na temelju priznanice ili druge isprave koja dokazuje prestanak tražbine osigurane tom hipotekom, prenijeti tu hipoteku na novu tražbinu koja nije veća od one upisane koja je prestala (raspolaganje neizbrisanom hipotekom).⁵⁰

U slučaju brisanja hipoteke može vlasnik istodobno ishoditi da se u zemljišnoj knjizi zabilježi da je za upis nove hipoteke do visine izbrisane pridržan prvenstveni red za vrijeme od tri godine od odobrenja te zabilježbe. Promijeni li se vlasništvo, taj pridržaj djeluje i u korist novoga vlasnika, ali u slučaju prisilne javne dražbe te nekretnine ovaj se pridržaj ne uzima u obzir, ako nije iskorišten prije zabilježbe rješenja kojim je dopuštena ovrha na toj nekretnini radi naplate nečije novčane tražbine.⁵¹ Vlasnik nekretnine može zahtijevati da se u prvenstvenom redu i do visine hipoteke kojom je nekretnina opterećena upiše hipoteka za novu tražbinu, ali s ograničenjem da će nova hipoteka imati pravni učinak jedino ako se brisanje stare hipoteke uknjiži u roku od godine dana od odobrenja upisa nove.⁵² Ako je starija hipoteka opterećena, nova koja je upisana na njezinu mjestu u prvenstvenom redu imat će pravni učinak jedino uz daljnji uvjet da se taj teret izbriše ili s pristankom sudionika prenese na novu hipoteku. Ako

⁵⁰ Čl. 347/2 ZV

⁵¹ Čl. 348/1 ZV

⁵² Čl. 348/2 ZV

starija hipoteka tereti više nekretnina zajednički (simultano), nova dobiva pravni učinak jedino uz daljnji uvjet da se starija hipoteka izbriše na svim nekretninama koje teret.⁵³

5.2. Stadij namirivanja

Faza namirivanja odnosi se na postupak u kojem vjerovnik pokušava ostvariti svoj dug putem prodaje založene imovine ili drugim sredstvima. Vjerovnik svoje pravo na namirenje može ostvariti isključivo putem suda, u ovršnom postupku radi naplate novčane tražbine. Ako je nekretnina opterećena s više hipoteka, svaki založni vjerovnik ima pravo na namirivanje svoje tražbine iz vrijednosti nekretnine.⁵⁴ U slučaju da prihodi od prodaje ne pokrivaju cijeli iznos duga, vjerovnik ima pravo nastaviti s postupcima za naplatu razlike.

Ako se zalogom osigurana tražbina ne ispuni o dospijeću, založni je vjerovnik ovlašten ostvarivati svoje pravo na namirenje te tražbine iz vrijednosti zaloga. Pravo na namirenje zalogom osigurane tražbine iz vrijednosti zaloga ostvaruje založni vjerovnik putem suda, a po pravilima određenim ZV-om i na način određen propisima o ovrsi novčanih tražbina. Založni vjerovnik može, bio njegov dužnik vlasnik zaloga ili ne, po svojoj volji izabrati hoće li zahtijevati namirenje svoje tražbine ponajprije iz vrijednosti zaloga ili iz imovine svog dužnika, ili istodobno i zaloga i dužnikove imovine. Zahtijeva li založni vjerovnik namirenje iz vrijednosti zaloga, ali ne uspije u cijelosti prodajom zaloga namiriti svoju tražbinu, dužnik mu ostaje dužan razliku; naprotiv, proda li se zalog za više od vjerovnikove tražbine, višak je dužnikov.⁵⁵

Založni vjerovnik ima i u ovom stadiju, pored mogućnosti da se služi svojim pravima na namirenje, iste one ovlasti i dužnosti kao i do tada, dokle god i ukoliko su potrebne da bi mogao namirivati svoju tražbinu iz vrijednosti nekretnine opterećene hipotekom.⁵⁶

⁵³ Čl. 348/4 ZV

⁵⁴ Gavella, N. et. al., op. cit. (bilj. 33), str. 333.

⁵⁵ Čl. 336 ZV

⁵⁶ Gavella, N. et. al., op. cit. (bilj. 33), str. 333.

6. Upis prijenosa hipotekarne tražbine

Kada tražbina osigurana hipotekom prijeđe na drugu osobu bilo kojim pravnim temeljem, na njega je ujedno prešla i hipoteka kojom je ta tražbina bila osigurana, načelo akcesornosti. Osoba na koju je prešla tražbina je već i bez upisa u zemljišne knjige postala hipotekarni vjerovnik. Da bi hipotekarni vjerovnik mogao ostvarivati prava u svoje ime, hipoteka se prethodno mora upisati u zemljišnu knjigu, hipoteka ne može ni postajati ako nije upisna, jer je upis u zemljišne knjige.⁵⁷ Hipoteka će se upisati na njegov zahtjev, a na temelju isprave koja ispunjava sve pretpostavke za valjanost tabularne isprave koja dokazuje da je na njega prešla tražbina osigurana hipotekom. To može biti ugovor o cesiji ili druga javna ili javno ovjerena isprava. Ako je hipotekarni vjerovnik koji je hipoteku stekao izvanknjižno upisan kao nositelj hipoteke, jer se upis u zemljišne knjige može dopustiti jedino protiv osobe koja je upisana u zemljišnoj knjizi kao nositelj prava glede kojeg se zahtjeva upis. Dopušten je prijenos cijele hipoteke kao i njezinog dijela određenog razlomkom ili iznosom. Kada se prenese samo dio tražbine na novog hipotekarnog vjerovnika, taj će vjerovnik ujedno postati i hipotekarni vjerovnik čija će hipoteka osigurati dio tražbine koja je na njega prešla. U korist starog vjerovnika i dalje će postojati hipoteka no ona će osiguravati samo preostali dio tražbine.

Ako je zalog opterećen s više založnih prava, prednost pri namirivanju tražbine ima ona koja je ispred ostalih u prvenstvenom redu. Mjesto u prvenstvenom redu određuje se prema trenutku nastanka založnoga prava, ako zakonom nije drukčije određeno. Prvenstveni red hipoteka i pretpostavke pod kojima je moguće valjano ustupiti mjesto u prvenstvenom redu određuju se pravilima zemljišnoknjižnoga prava.⁵⁸

7. Promjena sastava zemljišnoknjižnog uloška i hipoteka

7.1. Otpis s prijenosom tereta

Kada se promjeni sastav nekog zemljišnoknjižnog tijela hipoteka i dalje ostaje. Na primjer, kada se određeni dijelovi zemljišta izbrišu iz zemljišnoknjižnog tijela i prenesu na drugo

⁵⁷ Josipović, Tatjana, opt. cit. (bilj. 19), str.123.

⁵⁸ ZZK čl. 302.

zemljišnoknjižno tijelo, hipoteka se prenosi kao zajednička hipoteka na oba zemljišnoknjižna uloška - na dotadašnji i novi. Drugim riječima, hipoteka ostaje na svim dijelovima zemljišnoknjižnog tijela, čak i ako dođe do promjene u raspodjeli dijelova ili njihovom prenošenju na druga zemljišnoknjižna tijela. Jedini način da se ne upiše zajednička hipoteka prilikom otpisa dijela zemljišnoknjižnog tijela jest ako hipotekarni vjerovnik pristane na tzv. "besteretni otpis". To znači da hipotekarni vjerovnik pristaje na brisanje hipoteke s otpisanim dijelom zemljišta. Hipoteka se automatski proširuje i obuhvaća taj dodani dio nekretnine.

7.2. Besteretni otpis hipoteke

Besteretni otpis je vrsta otpisa iz zemljišnoknjižnog tijela bez istodobnog prijenosa tereta koji su bili upisani u tom zemljišnoknjižnom tijelu. Hipoteka će prestati jedino ako hipotekarni vjerovnik pristane na takav otpis, pri čemu njegov pristanak mora biti sadržan u ispravi koja zadovoljava sve uvjete za uknjižbu. Vlasnik koji želi otpisati dio zemljišnoknjižnog tijela bez prijenosa tereta može predložiti zemljišnoknjižnom sudu da pozove one ovlaštenike knjižnih prava čiji bi pristanak bio potreban da u roku od 30 dana od dostave poziva prigovore besteretnom otpisu jer će se inače takav otpis dopustiti, čime će prestati njihova knjižna prava glede otpisanog dijela.⁵⁹ Ukoliko prigovori ne budu uloženi u tom roku, takav otpis će se dopustiti, čime će knjižna prava ovlaštenika u vezi s otpisanim dijelom prestati. Prijedlog će se zabilježiti u ulošku zemljišnoknjižnog tijela čiji se dio otpisuje. Zabilježba će se izbrisati po službenoj dužnosti istodobno s provedbom otpisa ili najkasnije dvije godine nakon isteka dozvole zabilježbe.

U slučaju besteretnog otpisa bez dopuštenja nositelja knjižnih prava koji terete zemljišnoknjižno tijelo, takav otpis će se provesti na prijedlog tijela koje je odlučilo o promjeni sastava zemljišnoknjižnog tijela u postupku komasacije, izvlaštenja ili nekog drugog postupka. Hipotekarni vjerovnik će imati pravo samo na novčanu naknadu za izgubljeno pravo.

⁵⁹ Čl. 169/1 ZZZK

8. Nadhipoteka

Vjerovnik tražbine osigurane založnim pravom na nekretnini može, u granicama svojega prava na namirenje iz te nekretnine, osnovati na postojećem založnom pravu (hipoteci) hipoteku u korist treće osobe (nadhipoteku) i bez pristanka založnog dužnika, a na pravnom temelju i na način određen za osnivanje dobrovoljnog založnog prava na nekretninama; učini li to, osnovana je na hipoteci nadhipoteka kao podzaložno pravo podzaložnog vjerovnika.⁶⁰ Nekretnina koja je predmet nečije hipoteke, može se opteretiti podzaložnim pravom, bilo dobrovoljnom, bilo sudskom prisilnom nadhipotekom, bilo dobrovoljnom sudskom odnosno javnobilježničkom nadhipotekom, pa i zakonskom nadhipotekom.

Dobrovoljna nadhipoteka osniva se putem ugovora o nadhipoteci koji se uknjižuje ili predbilježuje. Prisilna sudska nadhipoteka osniva se na temelju sudske odluke u postupku osiguranja i stječe se putem uknjižbe. Dobrovoljna sudska odnosno javnobilježnička nadhipoteka osniva se na temelju sudskog zapisnika odnosno javnobilježničke isprave i stječe se putem uknjižbe.

U slučaju da založni dužnik bude obaviješten da je zalog dalje založen podzaložnom vjerovniku, on može podmiriti svoj dug svom vjerovniku samo ako na to pristane osoba koja ima podzaložno pravo ili tako da dug položi kod suda. U suprotnom, zalog ostaje založen za podzaložnog vjerovnika.⁶¹

Na upis podzaložnog prava na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ZZK-a. Podzaložno pravo se upisuje u teretovnicu zemljišnoknjižnog uloška u kojem je već upisana hipoteka za koju se osniva podzaložno pravo. U samom upisu moraju biti navedeni iznos tražbine, kamate te podzaložni vjerovnik.

⁶⁰ Čl. 315/2 ZV

⁶¹ Čl. 315/3 ZV

9. Zajednička hipoteka

Hipotekom može biti opterećeno i više nekretnina na različitim zemljišnoknjižnim ulošcima kao da su sve te nekretnine zajedno jedna stvar, jedan zalog (zajednička hipoteka, simultana hipoteka).⁶² Zajedničkom hipotekom mogu biti i nekretnine koje se nalaze u različitim katastarskim općinama, odnosno koje su upisane u različitim knjigama za čije vođenje mogu biti nadležni i različiti zemljišnoknjižni sudovi. Moguće je i nakon što je zajednička hipoteka osnovana proširiti ju i na druge nekretnine.

Kada se upisuje zajednička hipoteka predlagatelj treba naznačiti koji je zemljišnoknjižni uložak glavni, a koji su zemljišnoknjižni ulošci sporedni. Prilikom upisa potrebno je u glavni uložak upisati sve sporedne uloške, a u sporednim ulošcima naglasiti koji je glavni uložak. Nitko se ne može opravdati da nije znao niti da nije mogao znati neki podatak o zajedničkoj hipoteci samo zbog toga što je on upisan samo u glavnom, a ne i u sporednim ulošcima. U glavnom ulošku upisuju se sve promjene, s tim da sve promjene upisane u glavnom ulošku vrijede kao da su proveden i u svim sporednim ulošcima.

Vjerovnik zajedničke hipoteke ima pravo birati kako će namiriti svoju tražbinu. O vrsti namirenja tražbine ovisi to kako će se namiriti i ostale tražbine na prodanim nekretninama. Ako se radi namirenja tražbine prodaju sve nekretnine opterećene simultanom hipotekom u korist te tražbine, iz kupovine dobivene prodajom svake pojedine nekretnine prvo će se namiriti tražbine koje imaju prednost u prvenstvenom redu u tom ulošku. Iz ostatka kupovine svake pojedine nekretnine namirit će se tražbina osigurana zajedničkom hipotekom razmjerno udjelima ostatku postignutih kupovina u zbroju ostataka svih postignutih kupovina.

Ako su prodane samo neke od nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom, a ostale su namirene tražbine nekih vjerovnika čije su hipoteke bile upisane nakon zajedničke hipoteke, u korist tih nekretnina će se po službenoj dužnosti hipoteka na neprodanim nekretninama, i to na mjestu koje je u prvenstvenom redu zauzimala zajednička hipoteka, ali ne preko iznosa do kojeg bi svaka nekretnina odgovarala za zajedničku hipoteku s obzirom na razmjer njezine vrijednosti u odnosu na vrijednost svih nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom. Na tom mjesto tako upisane hipoteke zadržavaju svoj međusobni odnos u prvenstvenom redu.

⁶² Čl. 41/1 ZZK

10. Prestanak založnog prava

Založno pravo prestaje: zbog isplaćenog potraživanja vjerovniku, vjerovnikove pisane izjave da se odriče hipoteke dane zemljišnoknjižnom uredu, vjerovnikova stjecanja vlasništva na založenoj nekretnini ili propadanja nekretnine opterećene hipotekom.

Prestane li tražbina osigurana založnim pravom, zbog načela akcesornosti, treba prestati i založno pravo. Da bi hipoteka prestala treba biti izbrisana iz zemljišnih knjiga. Ugovorom o hipoteci vjerovnik je pristao na to da će isplatom tražbine učini sve što je s njegove strane potrebno da bi se hipoteka izbrisala iz zemljišne knjige. Nakon prestanka tražbine on, treba tu svoju obvezu i izvršiti, ako ju ne izvrši sud ga može prisiliti (brisovno očitovanje). Uknjižba brisanja hipoteke provodi se na zahtjev ovlaštene osobe na temelju isprave koja mora zadovoljavati sve pretpostavke za uknjižbu brisanja.

Predbilježba brisanja hipoteke provodi se onda kada privatna isprava za brisanje hipoteke ne ispunjava posebne pretpostavke za uknjižbu.

Relativan prestanak hipoteke je naličje prelaska toga prava s dotadašnjeg nositelja na novog, na kojeg prelazi, prateći prijelaz osigurane tražbine na njega kao novog vjerovnika.⁶³ Da bi založno pravo prestalo dotadašnjem vjerovniku nije potrebno da u zemljišnoj knjizi bude brisan upis njega kao hipotekarnog vjerovnika.

Kod apsolutnog prestanka hipoteke na nekretnini uzrokovat će se oni događaji zbog kojih bi apsolutno prestalo i založno pravo na pokretnini: propašću stvari, odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnog uvjeta, prestankom tražbine, prestankom postajanja založnog vjerovnik, ovršnom prodajom zaloga te amortizacijom. Ovi događaji nisu dovoljni da bi hipoteka prestala već će ona prestati njezinim brisanjem iz zemljišnih knjiga.

10.1. Namirenje tražbine založnog vjerovnika

Tražbina založnog vjerovnika namirivat će se iz vrijednosti založene nekretnine. Kada dužnik ne ispuni svoje obveze prema vjerovniku, on ima pravo namiriti se iz vrijednosti nekretnine

⁶³ Gavella, N. et. al., op. cit. (bilj. 33), str. 345. i 355.

koja je hipotekarno opterećena. Založni dužnik ima pravo od svagdašnjega vlasnika založene stvari, a i od svakoga trećega, zahtijevati da trpi namirenje zalogom osigurane tražbine iz vrijednosti založene stvari, ako nije što drugo zakonom određeno.⁶⁴

Svoje pravo na namirenje zalogom osigurane tražbine iz vrijednosti nekretnine koja je opterećena tom hipotekom, ostvarit će založni vjerovnik putem suda na temelju stvarnopravnih pravila, na način koji je određen propisima o ovrsi na nekretninama radi naplate novčane tražbine.⁶⁵ Za to je potrebno da založni vjerovnik stavi prijedlog za ovrhu na nekretnini koja je opterećena njegovom hipotekom, da sud tom prijedlogu udovolji, određivši ovrhu svojim rješenjem o ovrsi, pa da na temelju tog rješenja bude ovrha provedena ovršnim radnjama: zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine te namirenjem ovrhovoditelja iz kupovine dobivene za tu nekretninu.⁶⁶

Nakon što je u ovršnom postupku prodana nekretnina opterećena hipotekom, novac koji je za nju plaćen na ime kupovine, poslužit će za namirenje vjerovnika. O namirivanju će sud odlučiti rješenjem o namirenju, pa će na temelju tog rješenja isplatiti vjerovniku, odnosno vjerovnicima, one iznose koje je tim rješenjem odredio. Protiv rješenja o namirenju pravo na žalbu imaju stranke i sve osobe koje su polagale pravo na namirenje iz kupovine.⁶⁷ Žalba protiv rješenja o namirenju odgađa isplatu.⁶⁸ Iz iznosa dobivenoga prodajom namiruju se prvenstveno, i to ovim redoslijedom: 1. troškovi ovršnoga postupka koji se tiču sudskih pristojbi i plaćenih predujmova za provedbu ovršnih radnji; 2. porezi i druge pristojbe dospjele za posljednju godinu koje terete prodanu nekretninu.⁶⁹ Nakon namirenja navedenih tražbina namiruju se tražbine osigurane založnim pravom, tražbine ovrhovoditelja na čiji je prijedlog određena ovrha i naknada za osobne služnosti i druga prava koja prestaju prodajom.⁷⁰ Vjerovnici se namiruju po redu stjecanja založnoga prava i prava na namirenje ovrhovoditelja koji su predložili ovrhu odnosno po redu upisa u zemljišnu knjigu osobnih služnosti, a ako je bio ustupljen prvenstveni red, tada se vjerovnici namiruju po tom uspostavljenom prvenstvenom redu. Troškovi ovršnoga

⁶⁴ Čl. 336/3 ZV

⁶⁵ Detaljnije članci 79.-127. OZ

⁶⁶ Čl. 80 OZ

⁶⁷ Čl. 125/5 OZ

⁶⁸ Čl. 125/6 OZ

⁶⁹ Čl. 113 OZ

⁷⁰ Čl. 114 OZ

postupka, osim troškova koji se prvenstveno namiruju, namiruju se po istom redoslijedu kao i glavna tražbina.

Založni vjerovnik čije založno pravo tereti stvar ili pravo koje je sposobno da daje plodove ili druge koristi iz čije bi se vrijednosti mogla namiriti zalogom osigurana dospjela tražbina, ovlašten je zahtijevati od suda da uspostavi privremenu upravu zalogom i postavi upravitelja koji će biti ovlašten da ubire te plodove, odnosno koristi i unovčava ih, te da dobivene iznose polaže u sud radi namirenja iz toga pologa.⁷¹

Važno je napomenuti da hipoteka obuhvaća samo vrijednost nekretnine i da vjerovnik može namiriti svoje potraživanje samo do visine hipotekarnog iznosa. Ako ostane nepokriven iznos tražbine, vjerovnik može poduzeti daljnje pravne korake kako bi ostvario svoje pravo na preostali iznos.

U slučaju kada je nekretnina opterećena više hipotekama, namirenje se vrši prema redoslijedu prioriteta, odnosno prvo se namiruju vjerovnici koji imaju prioritarno pravo na hipoteku.

Namirenje založnog prava predstavlja važan mehanizam za zaštitu prava vjerovnika i osiguranje povrata potraživanja. Sustav založnih prava i postupak namirenja iz hipoteke temelji se na zakonskim odredbama i pruža sigurnost i redovitost u ostvarivanju prava vjerovnika u slučaju neizvršenja obveza dužnika.

Kada vjerovnik želi ostvariti svoje potraživanje izvan sudskog postupka, postoje nekoliko izvanrednih slučajeva kada je to moguće (detaljnije o tome u poglavlju „2. Založno pravo“).

10.2. Amortizacija i brisanje starih hipotekarnih tražbina

Vlasnik nekretnine koja je opterećena hipotekom, kao i svaki zajednički vlasnik ili suvlasnik, ima pravo zatražiti od zemljišnoknjižnog suda da pokrene postupak amortizacije i brisanja hipotekarne tražbine u sljedećim situacijama:

⁷¹ Čl. 336/7 ZV

1. ako je proteklo najmanje 30 godina od uknjižbe hipotekarne tražbine, a kad ima daljnjih upisa koji se odnose na nju – od posljednjeg od tih upisa
2. ako nije moguće pronaći ni one koji su prema upisima ovlašteni, ni njihove pravne sljednike, i
3. ako kroz ovo vrijeme nisu zahtijevali niti primljeni glavnica ni kamate, niti se pravo na koji drugi način ostvarilo (čl. 162/1 ZZK)

Postupak amortizacije započinje objavljivanjem oglasa kojim se pozivaju da se prijave svi koji smatraju da imaju pravo na hipotekarnoj tražbini ili glede nje, te će se odrediti rok od 30 dana za prijavu, koji teče od dana objave na e-Oglasnoj ploči. Ako netko prijavi svoje pravo glede hipotekarne tražbine, zemljišnoknjižni sud će ga uputiti na parnicu o postojanju hipotekarne tražbine i obustaviti postupak amortizacije. Međutim, ako se u roku od 30 dana nitko ne prijavi, sud će odobriti amortizaciju hipotekarne tražbine i naložiti brisanje hipoteke i drugih upisa koji se na nju odnose.

11. Zaključak

Založno pravo na nekretnini, regulirano je kao pravni institut odredbama ZV-a i ZZK-a. Postupak upisa hipoteke u zemljišnu knjigu u RH je pravno obvezujući postupak kojim se osigurava pravo vjerovnika na određenoj nekretnini. To omogućuje vjerovniku da ostvari svoje potraživanje u slučaju da dužnik ne ispuni svoje obveze. Upis hipoteke pruža sigurnost vjerovnicima, ali također može izazvati zabrinutost ili strah kod pojedinaca koji razmišljaju o uzimanju kredita ili hipoteke.

Kako bi se osigurali i informirali, važno je da pojedinci koji razmišljaju o uzimanju kredita ili hipoteke potraže stručne savjete, poput konzultacija s pravnicima ili bankarima. Na taj način će bolje razumjeti svoja prava i obveze te će se osjećati sigurnije u procesu upisa hipoteke. Unatoč detaljnim zakonskim odredbama o postupku zasnivanja i brisanja hipoteke, hipoteka i dalje predstavlja tabu temu u praksi. Iako su stereotipi i priče u narodu stvorili strah od hipoteke, istina je da sam postupak nije toliko kompliciran kao što se čini. Pravilno informiranje i razumijevanje mogu osvijetliti put prema uspješnoj hipoteci i sigurnom vlasništvu nad nekretninom.

U cilju smanjenja straha od hipoteke, smatram da bi institucije koje su povezane s upisom hipoteke u zemljišne knjige trebale organizirati radionice ili pripremiti informativne brošure kako bi ljudima približile koncept hipoteke. Također, uspostavljanje linije za pitanja može biti korisno s obzirom na obilje zbunjujućih informacija koje se mogu pronaći na internetu.

12. Literatura

Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; Stvarno pravo - svezak 1.; Narodne Novine, Zagreb 2007

Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; Stvarno pravo - svezak 2.; Narodne Novine, Zagreb 2007

Josipović Tatjana, Upis hipoteke u zemljišne knjige; Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse : građansko, trgovačko, radno i procesno pravo u praksi : godišnjak. 1999, 6; str. 99.-135.

Josipović Tatjana, Zemljišnoknjižno pravo; Novi informator, Zagreb 2001

Marić Ivanović Renata, Upis hipoteke u zemljišne knjige; Hrvatska pravna revija; 12,10; 2012; str.45-51

Klarić Petar, Vedriš Martin; Građansko pravo; Narodne novine, Zagreb 2014

Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova Narodne novine br. 81/97, 109/02, 153/02, 14/05, 60/10, 55/13, 63/19, 128/22

Ovršni zakon Narodne novine br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/2010, 143/2012, 152/14

Zakon o zemljišnim knjigama Narodne novine br. 63/19, 128/22