

Založno pravo na nekretninama

Majsec, Nikolina

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:199:524884>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2025-03-11**



Repository / Repozitorij:

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



PRAVNI FAKULTET SVEUČILIŠTA U ZAGREBU
SUDIJSKI CENTAR ZA JAVNU UPRAVU I JAVNE FINACIJE
PREDDIPLOMSKI STRUČNI POREZNI STUDIJ

Nikolina Majsec

ZALOŽNO PRAVO NA NEKRETNINAMA

Završni rad

Mentorica: doc. dr. sc. Ivana Kanceljak

Zagreb, travanj 2023.

Izjava o izvornosti

Ja, Nikolina Majsec pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključiva autorica završnog rada te da u radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova te da se prilikom izrade rada nisam koristila drugim izvorima osim onih navedenih u radu.

Nikolina Majsec v.r.

SAŽETAK

U radu se analizira važnost založnog prava i njegovi pravni učinci. S obzirom da su nerijetki slučajevi kada nije moguće naplatiti tražbine, založno pravo vrlo je često prisutno u praksi. Rad započinje prikazom osnivanja založnog prava i navođenjem dva najčešća oblika založnog prava. Konkretno, govori se o dobrovoljnim založnim pravima. Zatim se u središnjem dijelu pažnja posvećuje fazi osiguranja. Također se analizira i druga navedena faza, faza namirenja. Navodi se i sudska praksa u Republici Hrvatskoj, povezani slučajevi sa temom rada. U zaključku se sumiraju analize navedenih dijelova i temeljem toga izvodi se zaključak o bitnosti postojanja založnog prava i prednostima koje ono za založnog vjerovnika predstavlja.

Ključne riječi: založno pravo, založni vjerovnik, tražbine, nekretnine, hipoteka, dobrovoljno založno pravo

LIEN ON REAL ESTATE

Summary

The paper analyzes the importance of the right of lien and its legal effects. Considering that there are quite a few cases when they cannot collect the claims, the right of lien is very often present in practice. The paper begins with a description of the establishment of the right of lien and stating the two most common forms of the right of lien. In particular, voluntary liens are discussed. Then, in the central part, attention is paid to the insurance phase. The second mentioned phase, the settlement phase, is also analyzed. Judicial practice in the Republic of Croatia is also cited, cases related to the topic of the paper. In the conclusion, the analyzes of the mentioned parts are summarized and based on this, a conclusion is drawn about the importance of the existence of the right of lien and the advantages it represents for the lien creditor.

Keywords: lien, lien creditor, claims, real estate, mortgage, voluntary lien

SADRŽAJ

1. UVOD.....	1
2. OSNIVANJE DOBROVOLJNOG ZALOŽNOG PRAVA.....	3
2.1. DOBROVOLJNO ZALOŽNO PRAVO	4
2.2. DOBROVOLJNO SUDSKO ZALOŽNO PRAVO.....	6
2.3. DOBROVOLJNO JAVNOBILJEŽNIČKO ZALOŽNO PRAVO	8
3. FAZA OSIGURANJA.....	8
4. FAZA NAMIRENJA.....	10
4.1. PRODAJA NEKRETNINE	13
5. PRESTANAK ZALOŽNOG PRAVA	17
6. ZAKLJUČAK	20
7. LITERATURA.....	21

1. UVOD

Založno je pravo ograničeno stvarno pravo na određenom predmetu, zalogu, koje ovlašćuje nositelja (založnoga vjerovnika) da određenu tražbinu, ne bude li mu o dospijeću ispunjena, namiri iz vrijednosti zaloga, ma čiji bio, a njegov svagdašnji vlasnik (založni dužnik) dužan je to trpjeti.¹ Objekt založnog prava može biti pojedinačno određena pokretna ili nepokretna stvar, te pojedinačno određeno imovinsko pravo.² Razlikuju se dva osnovna oblika založnog prava: pignus (ručni zalog) i hipoteka. Razlika se očituje u tome ima li založni vjerovnik ili nema posjed zaloga no takva podjela više ne postoji već se hipoteka proširuje te je omogućeno njezino osnivanje na onim pokretnim stvarima i pravima koja se mogu steći jedino upisom u javni upisnik – registarsko založno pravo.³ Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁴ (u daljnjem tekstu: ZV) hipoteka je dobrovoljno založno pravo koje se na stvari osniva bez predaje stvari vjerovniku u posjed i koje ga ne ovlašćuje da drži zalog u posjedu. Na nekretninama je moguće osnovati založno pravo jedino kao hipoteku (čl. 304., st. 1. i 2.).

ZV razlikuje:

- dobrovoljno založno pravo,
- sudsko dobrovoljno založno pravo,
- zakonsko založno pravo (članak 305.),

dok Ovršni zakon⁵ (u daljnjem tekstu OZ) uređuje sudsko prisilno založno pravo i javnobilježničko založno pravo, a ovaj rad biti će baziran na dobrovoljnom založnom pravu.

Založno pravo, uz uobičajena obilježja stvarnog prava, ima i neka posebna obilježja koja se još nazivaju i načelima založnog prava. U našem pravnom poretku posebna su obilježja (načela) založnog prava:

- a. akcesornost
- b. određenost
- c. neodvojivost

¹ Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2021., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=66786>, pristup: 13. travnja 2023.

² Klarić, Petar; Vedriš, Martin: Građansko pravo, Narodne novine, 2014., str. 340.

³ *Ibid.*, str. 342.

⁴ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17.

⁵ Ovršni zakon, Narodne novine, br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22.

- d. nedjeljivost
- e. jednovrsnost
- f. prometnost i nasljedivost
- g. oficioznost.

Kada govorimo o akcesornosti, znači da nastanak, trajanje i prestanak založnog prava ovisi o postojanju tražbine čije se namirenje njime osigurava. Tražbina je glavna, a založno je pravo sporedno (akcesorno) toj tražbini.⁶ Kod založnog je prava bitno da svatko može raspoznati je li neka stvar, odnosno pravo opterećeno založnim pravom i koliko je velika tražbina koja je osigurana založnim pravom. Stoga je nužna određenost (specijalnost) založnog prava, odnosno nužno je da budu točno određeni i individualizirani tražbina koju založno pravo osigurava i predmet založnog prava – zalog.⁷ Založno je pravo neodvojivo od zalog, pa se stjecanjem zalog ujedno stječe i založno pravo koje ga opterećuje.⁸ Založno je pravo nedjeljivo s obzirom na zalogom osiguranu tražbinu zato što osigurava tražbinu kao cjelinu te se ne smanjuje ako se smanjuje tražbina koju ono osigurava.⁹ Nedjeljivo je i s obzirom na zalog u smislu da namirenje tražbine osigurava zalog kao cjelina, uključujući i pripadnosti. Što se tiče jednovrsnosti, ono govori da u našem pravnom poretku postoji samo jedna vrsta založnog prava, ali to ne isključuje postojanje više podvrsta tog prava. Založno je pravo u prometu – može ga se otuđiti, naslijediti i opteretiti, ali i ograničiti rokom ili uvjetom na temelju pravnog posla.¹⁰ Prema načelu oficioznosti, založno se pravo namiruje putem javne vlasti, odnosno putem suda jer put kojim se založni vjerovnik namiruje jest služben (oficijelan).¹¹ U suvremenom hrvatskom pravnom poretku postoje iznimke, kojima je svrha ubrzanje i olakšavanje namirenja tražbine izvansudskim putem kada su za to ispunjene zakonom predviđene pretpostavke.¹²

Cilj je ovoga rada pobliže opisati stjecanje ili osnivanje dobrovoljnog založnog prava na nekretninama. Posebno će se govoriti o dobrovoljnom založnom pravu i sudskom/javnobilježničkom založnom pravu. Na nekretnini vjerovnik stječe dobrovoljno založno pravo njegovom uknjižbom u zemljišnu knjigu kao tereta na nekretnini. Ako dužnik o

⁶ Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan: *Stvarno pravo*, Zagreb, Narodne novine, 2007., str. 135.

⁷ *Ibid.*, str. 136.

⁸ *Ibid.*, str. 139.

⁹ *Ibid.*, str. 140.

¹⁰ *Ibid.*, str. 141.

¹¹ *Ibid.*, str. 144.

¹² *Ibid.*, str. 145.

dospijeću ne izmiri zalogom osigurane tražbine iz vrijednosti založene stvari dolazi do namirenja. No, postoji i zaštita namirenja – hipotekarna tužba o čemu će više biti riječ u sredini rada. Kako bi rad imao početak i kraj tako se u zadnjem poglavlju govori o prestanku založnog prava.

2. OSNIVANJE DOBROVOLJNOG ZALOŽNOG PRAVA

Prije svega bitno je objasniti načine osnivanja založnog prava. Prema ZV-u založno pravo osniva se na određenoj stvari ili pravu kao zalogu na temelju pravnog posla osobe čiji je zalog, sudske odluke ili zakona (čl. 305. st. 1.). Založno pravo osnovano je kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom. Klarić i Vedriš navode da su pretpostavke za osnivanje založnog prava *titulus* i *modus*.¹³ Koristeći primjer iz sudske prakse o kupoprodaji nekretnine, ugovor o kupoprodaji predstavlja *titulus*, a uknjižba prava vlasništva predstavlja *modus*.¹⁴ Osnivanje založnog prava na nekretnini koja je u prometu i koja je sposobna za unovčenje naziva se hipoteka. Predmet hipoteke je pojedinačna nekretnina koju može činiti jedna zemljišna, katastarska čestica ali i više katastarskih čestica koje su upisane u zemljišnoknjižni uložak. U slučaju kada imamo više zemljišnih, tj. katastarskih čestica, one se sve zajedno smatraju pojedinačnom nekretninom i temeljem toga samo zajedno, kao jedna stvar mogu biti predmet hipoteke.¹⁵

ZV navodi i pojam simultane hipoteke (zajednička hipoteka). Da bi simultana hipoteka postojala, kao objekt založnog prava radi osiguranja tražbine služe dvije ili više nekretnina (čl. 298. st. 3.). „Simultana hipoteka tereti sve nekretnine nepodijeljeno, pa se ona upisuje u sve zemljišnoknjižne uloške u kojima su upisane pojedine opterećene nekretnine za osiguranje cijele hipotekarne tražbine, govori Ernst¹⁶ prema Zakonu o zemljišnim knjigama¹⁷ (u daljnjem tekstu: ZZK) (čl. 41. st. 1.). Što se tiče upisa općenito, založno pravo može se upisati kao teret cijeloga zemljišnoknjižnog tijela ili kao teret idealnoga dijela nekog suvlasnika, ali ne može se upisati kao teret pojedinih sastavnih dijelova. Ako se osniva založno pravo uz ograničenje uvjetom ili rokom, to se zabilježuje zajedno s upisom sadržaja toga prava te se naknadno ograničenje već postojećeg prava također zabilježuje (čl. 39. ZZK). U čl. 40. ZZK-a spominje

¹³ Klarić, Petar; Vedriš, Martin, *op. cit.* (bilj. 2), str. 342.

¹⁴ Županijski sud u Splitu, Gž-1831/2019-2, 15. listopada 2019., izvor: IUS INFO, <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2019StGzB1831A2>, pristup: 11. svibnja 2023.

¹⁵ Marić-Ivanović, Renata: Upis hipoteke u zemljišnu knjigu, Hrvatska pravna revija, Momčinović, Hrvoje (ur.), br. 10., 2012, str. 45.

¹⁶ Ernst, Hano: Simultana hipoteka, Zaštita vjerovnika: stvarnopravno, obveznopravno i ovršnopravno osiguranje tražbina, Josipović, Tatjana (ur.), Narodne novine, Zagreb, 2005. str. 195.

¹⁷ Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 63/19, 128/22.

se upis hipoteke u točno određenoj svoti novca koja može biti određena i u skladu s pravilima o valutnoj ili indeksnoj klauzuli. Uz tražbinu za koju je ugovorena kamata upisuje se i kamatna stopa. „Ako se hipotekom osiguravaju tražbine koje bi mogle nastati iz odobrenog kredita, preuzetoga posloводства, s naslova jamstva ili naknade štete ili druge tražbine koje bi tek imale nastati nakon nekog vremena ili nakon ispunjenja nekog uvjeta, u ispravi na temelju koje se dopušta upis dovoljno je odrediti najviši iznos glavnice koji mogu imati kredit ili odgovornost.“ Kada govorimo o upisu simultane hipoteke, on je malo drugačiji od običnog. Ovdje se zahtijeva da se jedan uložak označuje kao glavni, a ostali su sporedni. Ako takve oznake nema, glavnim uloškom smatrat će se onaj koji je u prijedlogu naveden na prvom mjestu. U glavnom kao i u svakom sporednom ulošku hipoteka se upisuje za osiguranje cijele hipotekarne tražbine. Ako se hipoteka koja je već osnovana za osiguranje neke tražbine proširi i na druge zemljišnoknjižne uloške, s prvim opterećenim uloškom postupat će se kao s glavnim. U glavnom ulošku zabilježbom će se uputiti na sporedne uloške, a u svakom sporednom ulošku na glavni uložak (čl. 151. ZZK-a). Ovdje treba naglasiti da svaka od nekretnina koja se opterećuje simultanom hipotekom mora ispunjavati opće pretpostavke za osnivanje založnog prava prema ZV-u (čl. 298. st. 1.). To bi značilo da se mora raditi o nekretnini koja je sposobna za unovčenje tj. da nije moguće osnivati simultanu hipoteku ako je jedna od nekretnina¹⁸, isključena iz prometa.¹⁹ Svako založno pravo pa tako i simultana hipoteka može nastati na temelju pravnog posla, na temelju odluke suda te na temelju zakona. Kada govorimo o pravnom poslu, simultana hipoteka može biti osnovana pisanim hipotekarnim ugovorom bez posebne forme (dobrovoljna simultana hipoteka) (čl. 306. ZV-a) ili sporazumom o zalogu koji je sklopljen u postupku sudskog ili javnobilježničkog osiguranja osnivanjem simultane hipoteke (dobrovoljno sudsko i javnobilježničko osiguranje simultanom hipotekom) (čl. 261.-268. OZ-a).

2.1. DOBROVOLJNO ZALOŽNO PRAVO

Dobrovoljno založno pravo na nekretnini je vrsta založnog prava koje se osniva na temelju pravnog posla. Cilj navedenog pravnog posla mora biti osnivanje založnog prava na nekretnini na način određen zakonom.

Josipović u svom radu Založno pravo na nekretnini navodi tri pretpostavke za osnivanje dobrovoljnog založnog prava na nekretnini:

- zalogodavčevo vlasništvo nekretnine,

¹⁸ Ernst, Hano, *op. cit.* (bilj. 16), str. 196.

¹⁹ Do isključenja iz prometa može doći ako se npr. radi o općem dobru koji je reguliran ZV-om i OZ-om.

- založni ugovor, odnosno ugovor o hipoteci
- upis u zemljišnu knjigu.

Založno pravo izvodi se iz vlasništva nekretnine i temeljem toga založno pravo ovlašten je osnovati samo vlasnik nekretnine.²⁰ ZV govori o iznimci kada je stvar koja se zalaže u vlasništvu više suvlasnika ili zajedničkih vlasnika tj. pripada nekolicini osoba. Temeljem toga samo sve one zajedno, suglasno mogu odrediti davanje u zalog tih stvari ili prava. U slučaju kad suvlasnik zalaže samo svoj suvlasnički dio nekretnine, suglasnost ostalih suvlasnika mu nije potrebna (čl. 306. st. 2.). Druga pretpostavka, odnosno založni ugovor je pravni temelj za osnivanje založnog prava na nekretnini. „To je ugovor kojim se dužnik ili netko treći (zalagodavac-vlasnik nekretnine) obvezuje da će radi osiguranja vjerovnikove tražbine dopustiti vjerovniku da upiše založno pravo u zemljišnu knjigu kao teret nekretnine, a vjerovnik se obvezuje da će, čim prestaje tražbina, učiniti sve što je s njegove strane potrebno da bi se ono izbrisalo iz zemljišne knjige“ - navodi Josipović. Založni ugovor je dvostrano obvezni, naplatni, kauzalni pravni posao koji može biti sklopljen kao samostalni pravni posao, a postoji mogućnost da odredbe toga ugovora budu sastavni dio ugovora iz kojeg proizlazi tražbina. Ovaj ugovor ujedno je i formalan pravni posao zato što se za njegovu valjanost zahtjeva pisani oblik.²¹ Bitan dio svakog ugovora o hipoteci je suglasno očitovanje volje dužnika-zalagodavca i vjerovnika (budućeg založnog vjerovnika), kojim se dužnik-zalagodavac obvezuje vjerovniku dopustiti mu da založno pravo kojim se osigurava određena tražbina, upiše u zemljišnu knjigu kao teret na zalagodavčevoj nekretnini.²² Gavella u svom radu *Stvarno pravo* navodi da se ugovor o hipoteci ispunjava upisom založnog prava u zemljišnu knjigu, a temelj odobravanja tog upisa može biti samo valjana knjižna isprava. Nije dovoljno da ugovor o hipoteci ima pisani oblik da bi imao ulogu isprave podobne za upis, nego je potrebno i da zadovoljava sve zahtjeve koje postavlja zemljišnoknjižno pravo da bi isprava u koju je oblikovana bila valjana knjižna isprava, sposobna da se temeljem nje dozvoli upis u zemljišnu knjigu.²³ Zadnja pretpostavka, upis u zemljišnu knjigu, predstavlja način odnosno modus stjecanja dobrovoljnog založnog prava. U ovom slučaju založno pravo smatra se stečenim tek kad se upiše u zemljišnu knjigu. Ovaj način stjecanja prava naziva se uknjižba ili predbilježba tog prava u zemljišnu knjigu kao tereta na opterećenoj nekretnini.²⁴ U slučaju kada nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu,

²⁰ Josipović, Tatjana: *Založno pravo na nekretnini, Zaštita vjerovnika: stvarnopravno, obveznopravno i ovršnopravno osiguranje tražbina*, Grubić, Vesna (ur.), Zagreb, Narodne novine, 2005., str. 158.

²¹ *Ibid.*, str. 159.

²² Gavella, Nikola et al., *op. cit.* (bilj. 6), str. 318.

²³ *Ibid.*, str. 319.

²⁴ Josipović, Tatjana, *op. cit.* (bilj. 20), str. 160.

dobrovoljno založno pravo osniva se polaganjem u sud ovjerovljene isprave kojom vlasnik nekretnine dopušta uknjižbu tog prava na njoj prema ZV-u (čl. 309. st. 3).

U predmetu koji se vodio pred Vrhovnim sudom Republike Hrvatske dana 28. studenog 2018., broj odluke: Rev 1578/2016-2, imamo primjer pokušaja namirenja potraživanja tužiteljice iz založne stvari. Ovdje se govori o reviziji tužiteljice koja se odbija kao neosnovana. Tužbeni zahtjev odbijen je presudom suda prvog stupnja kojim je tužiteljica tražila da se naloži javna prodaja nekretnine koja u naravi predstavlja 2,5 sobni stan koji je u vlasništvu tuženika. Jednako tako i zahtjev da je tuženik dužan trpjeti namirenje od strane potraživanja tužiteljice u iznosu od 50.000,00 EUR zajedno sa zateznim kamatama do isplate. Tuženik se može osloboditi potraživanja jedino ako preda istu nekretninu u vlasništvo tužiteljice. Isto tako odbijen je zahtjev za naknadu troškova postupka te temeljem toga tužiteljica je obvezna tužitelju nadoknaditi iste. Zbog nezadovoljstva presudom suda drugog stupnja, tužiteljica je podnijela reviziju ali na reviziju nije odgovoreno i ona nije osnovana. Nižestupanjski sudovi odbili su tužbeni zahtjev tužiteljice koja je tražila da se naloži javna prodaja nekretnine, odnosno stana u vlasništvu tuženika zajedno s pripadajućim zateznim kamatama na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine. Razlog odbijanja nalazimo u činjenici da tužiteljica nije stekla založno pravo jer na temelju spomenutog sporazuma nije ispunjen modus, upis u zemljišne knjige. Izostajanjem upisa u zemljišne knjige nije došlo niti do polaganja koje je navedeno u sporazumu, ako bi se radilo o nekretnini koja nije upisana u zemljišnu knjigu. Iz provedenog postupka jasno je vidljivo da tužiteljica nije provela ni uknjižbu niti predbilježbu založnog prava na temelju sporazuma koji je sklopljen sa tuženikom. Također vidimo da nije došlo do polaganja tog sporazuma u sudu iz čega slijedi zaključak nižestupanjskih sudova da tužiteljica nije stekla založno pravo. Na temelju toga ona ne može tražiti hipotekarnom tužbom javnu prodaju nekretnine na kojoj je trebalo osnovati založno pravo. Prema ZV-u (čl. 336.) pretpostavka za podnošenje hipotekarne tužbe je da je došlo do stjecanja založnog prava na nekretnini, te je jasno propisano da založni vjerovnik mora dokazati svoje pravo (čl. 340.).²⁵

2.2. DOBROVOLJNO SUDSKO ZALOŽNO PRAVO

Dobrovoljno sudsko založno pravo na nekretnini osniva se u postupku sudskog osiguranja novčane tražbine osnivanjem založnog prava na temelju sporazuma stranaka po pravilima OZ-a.²⁶ Založni ugovor sklopljen u obliku sudskog zapisnika o sporazumu stranaka

²⁵ Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1578/2016-2, 28. studenoga 2018, izvor: IUS INFO, <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2016RevB1578A2>, pristup: 18. svibnja 2023.

²⁶ Josipović, Tatjana, *op. cit.* (bilj. 20), str. 161.

da založnim pravom osiguraju određenu tražbinu predstavlja pravni temelj njegovog osnivanja. On se sklapa pred sudom u postupku osiguranja novčane tražbine (OZ čl. 303. st. 1.). Dobrovoljno sudsko založno pravo na nekretnini može se, kao i dobrovoljno založno pravo, osnivati na svim nekretninama prikladnim za unovčenje uključujući i nekretnine koje su radi zaštite ovršenika izuzete iz ovrhe ili na kojima je ovrha ograničena. Josipović navodi četiri pretpostavke za osnivanje dobrovoljnog sudskog založnog prava na nekretnini: zalogodavčevo vlasništvo nekretnine, sporazum o založnopravnom osiguranju, rješenje suda o određivanju mjere osiguranja i uknjižba sudskog dobrovoljnog založnog prava.²⁷ Zalogodavčevo vlasništvo nekretnine može se povezati sa prvom pretpostavkom dobrovoljnog založnog prava, no postoje i neke razlike. Vlasnik nekretnine ne može biti osobni dužnik vjerovnika, tj. protivnik osiguranja (čl. 262. st. 11. OZ-a), ali to može biti i svaka treća osoba koja zalaže svoju nekretninu radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja (čl. 268. st. 1. OZ-a). Izvatom iz zemljišne knjige odnosno činjenicom da je zalogodavac upisan kao vlasnik nekretnine u zemljišnoj knjizi dokazuje se vlasništvo nekretnine (čl. 77. st. 1. OZ). Druga pretpostavka, odnosno sporazum o založnopravnom osiguranju (založni ugovor) jest ugovor sklopljen pred sudom u obliku sudskog zapisnika. U tom sudskom zapisniku na sudskom ročištu sud utvrđuje sporazum stranaka o postojanju određene tražbine vjerovnika, iznosu tražbine odnosno najvišem iznosu tražbine, pravnom temelju tražbine i vremenu njezina dospijeca, te njihovu suglasnost da se ta tražbina osigura založnim pravom na nekretnini u korist predlagatelja osiguranja, govori OZ (čl. 301. st. 1.). Predlagatelj osiguranja i protivnik osiguranja (osobni dužnik) potpisuju sudski zapisnik. Ako se založno pravo osniva na nekretnini treće osobe različite od osobnog dužnika, zapisnik dodatno mora sadržavati i izjavu te osobe o njezinoj suglasnosti da se na njezinoj nekretnini osnuje založno pravo. Potpisani zapisnik ima snagu sudske nagodbe prema OZ-u (čl. 301. st. 2.). Treća pretpostavka, rješenje suda o određivanju mjere osiguranja, provodi se uknjižbom založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja, odnosno na nekretnini treće osobe kojeg donosi sud na temelju sporazuma o osiguranju (čl. 301. st. 1. OZ-a). To rješenje suda ima učinke rješenja o osiguranju (čl. 303. st. 2. OZ). Zadnja pretpostavka, uknjižba sudskog dobrovoljnog založnog prava provodi se upisom u zemljišne knjige na temelju rješenja suda o određivanju dobrovoljne sudske hipoteke.²⁸ Na temelju rješenja zemljišnoknjižnog suda donesenog na temelju rješenja o mjeri osiguranja provest će se upis.²⁹ Prvenstveni red dobrovoljnog sudskog založnog prava

²⁷ *Ibid.*, str. 161.

²⁸ Marić-Ivanović, Renata, *op. cit.* (bilj. 15), str. 47.

²⁹ Josipović, Tatjana, *op. cit.* (bilj. 20), str. 162.

odredit će se prema trenutku kada je zemljišnoknjižnom sudu stiglo rješenje o mjeri osiguranja zasnovanom založnog prava prema ZZK-u (čl. 50. st. 1.). Pljenidba će se provesti tako što će se obaviti pljenidbeni popis nekretnine na ročištu na kojem će se pozvati stranke, govori OZ (čl. 132. st. 3.).

2.3. DOBROVOLJNO JAVNOBILJEŽNIČKO ZALOŽNO PRAVO

Javnobilježničko dobrovoljno založno pravo kao vrsta založnog prava na nekretnini osniva se na temelju ugovora o zalogu (odnosno sporazuma o osiguranju). Navedeni ugovor sklapa se u obliku javnobilježničkog akta odnosno solemnizirane privatne isprave. Ono se jednako kao dobrovoljno i sudsko dobrovoljno založno pravo može osnovati na svim prikladnim nekretninama za unovčenje osim na nekretninama koje su isključene iz ovrhe.³⁰ Članak 300. OZ-a govori o osnivanju založnog prava na neupisanoj nekretnini. U tom smislu predlagatelj osiguranja i protivnik osiguranja mogu sporazumno tražiti od suda ili javnog bilježnika da odredi i provede u korist predlagatelja polaganje kod zemljišnoknjižnog suda sporazuma stranaka o zasnovanju založnog prava na nekretninama koje nisu upisane u zemljišnu knjigu.

3. FAZA OSIGURANJA

Založno se pravo (hipoteka) u pravilu afirmira kroz dvije faze: faza osiguranja i faza namirenja. Faza osiguranja započinje osnivanjem založnog prava i traje do dospelosti tražbine osigurane založnim pravom. Pod pojmom dospelost podrazumijeva se trenutak nastupanja roka za ispunjenje dužnikove obveze, tj. trenutak od kojeg je vjerovnik ovlašten od dužnika zahtijevati ispunjenje obveze. Postoji iznimka u kojoj založno pravo uopće ne mora doći u stadij namirenja, odnosno ne mora se aktivirati vjerovnikova ovlast na namirenje iz založenog predmeta osiguranja ako dužnik namiri založnu tražbinu po dospijeću, odnosno ako ju je na taj način spreman namiriti.³¹ Mihelčić navodi da u stadiju osiguranja založno pravo ne sprječava založnog dužnika da nekretninu opterećenu hipotekom otuđi i za valjanost otuđenja nije potreban pristanak založnog vjerovnika. Stjecatelj nekretninu stječe zajedno sa založnim pravom kojim je opterećena stoga promjena vlasnika nekretnine ne utječe na uknjižbu založnog prava.³²

³⁰ *Ibid.*, str. 163.

³¹ Mihelčić, Gabrijela: Hipoteka kao institut stvarnog, obveznog i ovršnog prava, XXX. SAVJETOVANJE AKTUALNOSTI HRVATSKOG ZAKONODAVSTVA I PRAVNE PRAKSE, Opatija, 2015., str. 842.

³² *Ibid.*, str. 843.

U fazi osiguranja bitne su odredbe ZV-a u kojima se navodi koje su ovlasti vjerovnika do namirenja. Vjerovnik tražbine koja je osigurana založnim pravom na nekretnini (hipotekarni vjerovnik) nema pravo na posjed nekretnine koja je založena, nema pravo prisvajati i ubirati njezine plodove i druge koristi od nje i na bilo koji drugi način upotrijebiti tu nekretninu (čl. 329. st. 1.). U slučaju da hipotekarni dužnik čini nešto što bi moglo dovesti u opasnost ili smanjiti vrijednost nekretnine koja je opterećena hipotekom, hipotekarni je vjerovnik ovlašten zahtijevati da hipotekarni dužnik propusti to učiniti, a ako to ne propusti, može i prije dospijeća zahtijevati prisilnu naplatu tražbine osigurane hipotekom (čl. 330. st. 1.). Nedopušteni postupci dužnika ne ovlašćuju založnog vjerovnika da zbog toga raskine obvezni odnos u kojem je njegova tražbina bila osigurana hipotekom, pa makar zbog tih postupaka zalog propadne (čl. 330. st. 2.). Založni vjerovnik ima pravo ubirati plodove kada mu je založeno samo pravo na plodove koje nekretnina daje putem posredovanja pravnog posla. Vrijednost plodova koje je založni vjerovnik ubrao, prebija se s njegovom tražbinom. Prvo se prebija s troškovima, zatim s kamatama i na kraju s glavnicom (čl. 331. st. 1. i 2.).

„Založni vjerovnik je ovlašten svakomu, pa i vlasniku založene nekretnine, postavljati sve zahtjeve potrebne radi zaštite svojeg založnog prava na nekretnini, a osobito ima pravo:

- zahtijevati zaštitu svojega povrijeđenoga založnoga prava sredstvima koja za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnih prava,
- zahtijevati da založni dužnik ili treći propušta činiti glede založene nekretnine ono što dovodi u opasnost ili smanjuje njezinu vrijednost
- zahtijevati da se njemu preda ono što daje založena stvar posredovanjem kakva pravnoga odnosa, ako je njemu založeno pravo na te plodove“ (čl. 332. st. 1.).

Kako bi se dodatno osigurala nekretnina, OZ navodi što sud može, radi sprječavanja oštećenja nekretnine, omogućavanja njezine procjene, razgledavanja, zaštite i sl., na prijedlog ovrhovoditelja učini.

Sud može:

1. „odrediti da se ovršenik i druge osobe privremeno ili trajno udalje s nekretnine,
2. povjeriti je na čuvanje ovrhovoditelju ili trećoj osobi,
3. odrediti druge mjere potrebne radi njezine zaštite, odnosno omogućavanja nesmetane provedbe ovrhe (čl. 90. st. 1.).“

Gavella navodi ovlasti hipotekarnog vjerovnika u stadiju osiguranja; one su usmjerene na očuvanje nekretnine i njezine vrijednosti, ima pravo na zaštitu svojeg prava i pravo na ustup prvenstva te druga prava raspolaganja s mjestom u prvenstvenom redu.³³

Golub navodi zaštitu upisanog založnog prava putem brisovne tužbe. Do brisovne tužbe dolazi onda kada je došlo do povrede upisa nekretnine u zemljišne knjige, odnosno ako netko povrijedi založno pravo nevaljalim upisom u zemljišnu knjigu, navodi ZV (čl. 342.). Ovaj načina namirenja moguće je ostvariti prema pravilima zemljišnoknjižnog prava temeljem ZZK-a (čl. 129.). Golub navodi tri bitne pretpostavke za zaštitu založnog prava na nekretninama. Prva pretpostavka je da je založno pravo na nekretnini bilo upisano (i to uknjižbom) u korist određenog založnog vjerovnika,³⁴ druga pretpostavka se odnosi na povrijeđeno založno pravo, odnosno izbrisano nevaljanim (neistinitim) upisom u zemljišnu knjigu i zadnja pretpostavka kojom nisu nastupile činjenice na temelju kojih bi povrijeđeno založno pravo ionako prestalo. Kod brisovne tužbe, tužbeni zahtjev usmjeren je na brisanje nevaljanog (neistinitog) upisa kojim je povrijeđeno založno pravo i uspostavu prijašnjeg knjižnog stanja, tj. kakvo je bilo prije spornog upisa. Kada govorimo o naravi brisovne tužbe, možemo reći da je stvarnopravna i kao takva ne zastarijeva.³⁵

4. FAZA NAMIRENJA

Druga faza založnog prava, faza namirenja tražbine, nastupa tek ako i kada tražbina dospije na izvršenje, a ne bude izvršena, odnosno nastupa dospijecom tražbine pod pretpostavkom da tražbina nije namirena niti da ju je dužnik spreman namiriti.³⁶

Gavella navodi da se pravni učinci hipoteke iz faze osiguranje ne gube nastupom faze namirivanja tražbine. Založni vjerovnik ima i u ovoj fazi, pored mogućnosti da se služi svojim pravom 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, drugim riječima rečeno – dokle god hipoteka ne bude izbrisana iz zemljišne knjige.³⁷

Hipotekarna tražbina može se namiriti jedino putem suda u sudskom postupku, a po pravilima koji su određeni u ZV-u i na način određen propisima o ovrsi novčanih tražbina (čl. 336. st. 2.) i to prodajom nekretnine i namirenjem založnog vjerovnika iz vrijednosti nekretnine.

³³ Gavella, Nikola et. al., *op. cit.* (bilj. 6), str. 325.

³⁴ Golub, Alen: Zaštita založnog prava na nekretninama, Hrvatska pravna revija, Zagreb, 2011., str. 16.

³⁵ *Ibid.* str. 17.

³⁶ Mihelčić, Gabrijela, *op.cit.* (bilj. 31), str.842.

³⁷ Gavella, Nikola, et. al., *op. cit.* (bilj. 6), str. 333.

U ZV-u se navodi da „založni dužnik ima pravo od svagdašnjeg vlasnika založene stvari, a i od svakoga trećega, zahtijevati da trpi namirenje zalogom osiguranje tražbine iz vrijednosti založene stvari, ako nije što drugo zakonom određeno“ (čl. 336. st. 3.). Isto tako „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“ (čl. 336. st. 4.).

Prema Golubu, do namirenja može doći prodajom nekretnine ili privremenom upravom koja u praksi nije česta i OZ ne uređuje njezin postupak namirenja. Kod namirenja prodajom nekretnine, da bi se proveo postupak namirenja, hipoteka mora biti valjano stečena, a to znači da mora biti uknjižena u zemljišnim knjigama, a ako nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu, založeno se pravo stječe polaganjem ovjerovljene isprave u sud, kojom vlasnik nekretnine dopušta uknjižbu hipoteke na određenoj nekretnini, a hipotekom osigurana tražbina mora biti dospjela u trenutku podnošenja prijedloga za ovrhu.³⁸ Josipović navodi da je vjerovniku potrebna ovršna isprava kako bi se provela ovrha prodajom nekretnine, a ako ju on nema, morat će protiv založnog dužnika (vlasnika nekretnine) podići hipotekarnu tužbu. Njome će zahtijevati od hipotekarnog dužnika (vlasnika nekretnine) da je dužan trpjeti namirenje osigurane tražbine iz vrijednosti nekretnine.³⁹ Kod hipotekarne tužbe osigurana tražbina mora biti određena i naznačena u samom tužbenom zahtjevu po svojoj vrsti i opsegu, kao i nekretnina koja je dana u zalog, svojim oznakama i podacima o katastarskom broju i površini te katastarskoj općini kako su ti podaci upisani u zemljišne knjige govori ZZK. (čl. 10. st. 2.) Golub navodi dva pojma: aktivno i pasivno legitimiranu osobu u parnicama za zaštitu odnosno namirenje založnog prava pokrenutim hipotekarnom tužbom. Aktivno legitimirana osoba je založni vjerovnik, osoba koja ima, odnosno u čiju korist je osnovano založno pravo na nekretnini, a pasivno legitimirana osoba je založni dužnik ili treća osoba koja onemogućava ili uznemirava založnog vjerovnika u ostvarenju njegova založnog prava.⁴⁰ „Da bi javnobilježnička isprava imala svojstvo ovršne isprave, u njoj mora biti sadržana izričita izjava dužnika da dopušta ovrhu radi namirenja tražbine vjerovnika nakon njezine dosjelogosti, neposredno na temelju takve isprave. Ako takve izjave dužnika nema u ispravi na temelju koje je zasnovano založno pravo, založni vjerovnik može pokrenuti ovrhu tek nakon što sud presudom naloži založnom dužniku da je dužan trpjeti namirenje tražbine vjerovnika iz

³⁸ Golub, Alen: Ovršni postupak, Namirenje tražbina osiguranih založnim pravom na nekretninama nakon novele Ovršnog zakona, Hrvatska pravna revija, Zagreb, 2015., str. 74.

³⁹ Josipović, Tatjana, *op. cit.* (bilj. 20), str. 181.

⁴⁰ Golub, Alen, *op. cit.* (bilj. 34), str.15.

vrijednosti zaloga“ tvrdi Golub.⁴¹ Temeljem čl. 3. st. 1. OZ-a „ovršni postupak pokreće se prijedlogom ovrhovoditelja, a postupak osiguranja prijedlogom predlagatelja osiguranja.“ Založni vjerovnik, podnositelj postupka sudske prodaje založene nekretnine radi namirenja osigurane tražbine, nakon podnošenja prijedloga prelazi u status ovrhovoditelja. Prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave podnosi se javnom bilježniku. Ako je ovršni prijedlog potpun i osnovan, odnosno sadrži ovršnu ili vjerodostojnu ispravu iz koje proizlazi ovršna tražbina i dokaz o vlasništvu nekretnine, sud odnosno javni bilježnik donijet će rješenje o ovrsi kojim će se odrediti provođenje ovršnih radnji u postupku ovrhe na nekretninama govori Golub.⁴² Prema OZ-u „ovrha na nekretnini provodi se zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom“ (čl. 80.). Golub navodi da pravo na namirenje koje ovrhovoditelj stječe zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi sadržajno nije isto kao pravo namirenja koje založni vjerovnik stječe osiguranjem založnim pravom. Dakle, „pravo namirenja iz založnog prava je građanskopravne prirode i proizlazi iz samog sadržaja založnog prava (bez obzira na to o kojoj se podvrsti založnog prava radilo), dok pravo namirenja koje ovrhovoditelj stječe zabilježbom ovrhe nije građanskopravne prirode, već javnopravne prirode koje proizlazi iz zabilježbe rješenja o ovrsi i učinaka ovršne (javne) ili vjerodostojne isprave u ovršnom postupku.“ Kako bi založni vjerovnik pokrenuo ovrhu i pribavio zabilježbu ovrhe na nekretnini, mora ishoditi ovršnu (vjerodostojnu) ispravu, osim ako ugovor o hipoteci nije sastavljen u konceptu javnobilježničkog akta ili isprave. Ovrha koja je određena na temelju vjerodostojne isprave provodi se nakon pravomoćnosti ovršnog rješenja, što bi značilo da se i ovršne radnje mogu provesti nakon pravomoćnosti ovršnog rješenja (čl. 44. st. 3. OZ-a). Nakon što je zabilježena ovrha u zemljišnoj knjizi i utvrđena vrijednost nekretnine, provodi se postupak sudske prodaje nekretnine.⁴³ Članak 84. OZ-a govori o zabilježbi ovrhe. Sud po službenoj dužnosti traži da se u zemljišnoj knjizi upiše zabilježba ovrhe čim donese rješenje o ovrsi. „Tom zabilježbom ovrhovoditelj stječe pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine (pravo na namirenje) i u slučaju da treća osoba kasnije stekne vlasništvo te nekretnine.“ Također, nije dopušten upis promjene prava vlasništva niti bilo kojeg drugog stvarnog prava nakon zabilježbe ovrhe. Ako dođe do promjene vlasnika nekretnine tijekom ovršnog postupka, to ne sprječava da se taj postupak nastavi protiv novog vlasnika kao ovršenika. Tada sud donosi rješenje, na prijedlog ovrhovoditelja, o nastavljanju ovršnog postupka protiv novog vlasnika kao ovršenika u tom

⁴¹ *Ibid.* str. 16

⁴² Golub, Alen, *op. cit.* (bilj. 38), str. 75

⁴³ *Ibid.*, str. 75

postupku, a novi vlasnik nema pravo na žalbu protiv tog rješenja. „Ovrhovoditelj koji je predložio ovrhu, a nije prije stekao založno pravo, stječe zabilježbom ovrhe pravo da se iz nekretnine namiri prije osobe koja na toj nekretnini kasnije stekne založno pravo ili pravo na namirenje.“

Kada se govori o dobrovoljnom založnom pravu, na temelju isprave koja nije ovršna isprava i prema kojoj ne bi mogao pokrenuti ovrhu protiv založnog dužnika, založni vjerovnik je ovlašten i dužan podići hipotekarnu tužbu kada je tražbina dospjela, a nije ispunjena. Kako bi javnobilježnička isprava imala svojstvo ovršne isprave, u njoj mora biti sadržana izričita izjava dužnika kojom dopušta ovrhu radi namirenja tražbine vjerovnika nakon njezine dospelosti. Ako isprava nije sadržana u izjavi dužnika, založni vjerovnik može pokrenuti ovrhu nakon što sud presudom naloži založnom dužniku da je dužan trpjeti namirenje tražbine vjerovnika iz vrijednosti zaloga. Isto tako, založni vjerovnik mora podići hipotekarnu tužbu kada je došlo do promjene vlasništva. Tada vlasnik nije založni dužnik već treća osoba, a u odnosu na nju založni vjerovnik nema ovršnu ispravu. No, sud može naložiti vlasniku založene nekretnine da je dužan trpjeti namirenje njegove tražbine iz vrijednosti založene nekretnine i to na zahtjev založnog vjerovnika putem hipotekarne tužbe prema ZV-u (čl. 336. st. 3.).

4.1. PRODAJA NEKRETNINE

OZ navodi da ako glavnica tražbine radi čijeg se namirenja ovrha traži ne prelazi iznos od 5300,00 eura sud će prijedlog za ovrhu na nekretnini odbiti, osim ako je prijedlog podnesen zbog prisilnog ostvarenja tražbine radi zakonskog uzdržavanja ili tražbine radi naknade štete uzrokovane kaznenim djelom. Ako glavnica prelazi iznos od 5300,00 eura, sud također može odbiti prijedlog za ovrhu na nekretnini ako ocijeni da bi prodaja nekretnine narušila pravičnu ravnotežu između interesa ovršenika i ovrhovoditelja. Prilikom ocijene je li narušena pravična ravnoteža, sud uzima u obzir određene okolnosti slučaja, a to su:

- „je li vrijednost tražbine koja se namiruje nerazmjerno manja od vrijednosti nekretnine na kojoj se predlaže provesti ovrhu,
- je li ovrhovoditelj učinio vjerojatnim da je ovrha na drugim predmetima ovrhe bila bezuspješna, odnosno da nema drugih prikladnih mogućnosti da se tražbina u cijelosti ili u pretežnom dijelu namiri,
- služi li nekretnina za stanovanje i zadovoljavanje osnovnih životnih potreba ovršenika te ima li ovršenik drugih nekretnina ili drugih mogućnosti da svoje potrebe zadovolji,

- ima li ovrhovoditelj osobito opravdan interes za hitnim namirenjem tražbine radi ostvarenja vlastitoga uzdržavanja ili drugih važnih razloga,
- je li se ovršenik izjavom sadržanom u javnoj ispravi ili ovjerovljenoj privatnoj ispravi izričito suglasio s time da ovrhovoditelj radi namirenja određene tražbine zatraži namirenje prodajom određene nekretnine. (čl. 80. b.).“

Vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po svojoj diskrecijskoj (slobodnoj) ocjeni temeljem obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja. Zaključak se izrađuje primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina. Sastavlja se na ročištu nakon što je omogućeno strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se izjasne o procjeni. Prilikom utvrđivanja vrijednosti nekretnine vodi se računa i o tome koliko ona manje vrijedi zbog određenih prava i tereta koja ostaju na njoj i nakon prodaje. Vrijednost nekretnine koja se uzima kao mjerodavna je i vrijednost utvrđena u sudskom ili izvansudskom sporazumu koje su sklopile stranke na temelju kojega je stečeno založno pravo na nekretnini radi osiguranja tražbine čije se namirenje traži. No, stranke se mogu i drukčije sporazumjeti i to u postupku pred sudom najkasnije do donošenja zaključka o prodaji, govori OZ (čl. 92.).

„Nakon provedbe postupka za utvrđivanje vrijednosti nekretnine sud donosi zaključak o prodaji nekretnine kojim se utvrđuje vrijednosti nekretnine i određuju način i uvjeti prodaje“ (čl. 95. OZ-a).

Prodaju nekretnine provodi Agencija kojoj zahtjev za prodaju šalje sud. Sud je također dužan dostaviti rješenje o ovrsi, izvadak iz zemljišne knjige i zaključak o prodaji. Agencija ima pravo tražiti predujam za pokriće troškova koje će imati u vezi prodaje nekretnine. Predujam plaća ovrhovoditelj u roku od osam dana od dana dostave poziva na uplatu. Ako ovrhovoditelj ne podmiri troškove, Agencija neće provesti prodaju nekretnine, već obavješćuje sud koji u tom slučaju obustavlja ovrhu, govori OZ (čl. 95. a.).

Prodaja nekretnine vrši se elektroničkom javnom dražbom koja počinje objavom poziva na sudjelovanje. Poziv sadrži način i uvjete prodaje, datum i vrijeme početka i završetka elektroničke javne dražbe, vrijeme kada osobe zainteresirane za kupnju nekretnine mogu razgledati nekretninu i druge bitne podatke. On se objavljuje na mrežnim stranicama Agencije, no može se i na prijedlog stranke objaviti i u sredstvima javnog priopćavanja ako stranka predujmi Agenciji za to potrebna sredstva. Od kad se objavi poziv na sudjelovanje u

elektroničkoj dražbi na mrežnim stranicama Agencije pa sve do početka prikupljanja ponuda mora proteći minimalno 60 dana. Ugovor o prodaji nekretnine neposrednom nagodbom sklapa se u pisanom obliku u kojem potpisi osoba koje ga sklapaju moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika (čl. 99. OZ-a).

OZ navodi koji su uvjeti prodaje (uz ostale bitne podatke):

1. pobliži opis nekretnine s pripadcima,
2. naznaku prava koja ne prestaju prodajom,
3. naznaku je li nekretnina slobodna od osoba i stvari, odnosno stanuje li ovršenik s članovima svoje obitelji u nekretnini ili je ona dana u najam ili zakup,
4. vrijednost nekretnine utvrđenu zaključkom o prodaji,
5. cijenu po kojoj se nekretnina može prodati i tko je dužan platiti poreze i pristojbe u svezi s prodajom,
6. rok u kojem je kupac dužan položiti kupovinu,
7. način prodaje
8. iznos osiguranja, rok u kojemu mora biti dano, kod koga i kako mora biti dano,
9. posebne uvjete koje kupac mora ispunjavati da bi mogao steći nekretninu.“ (čl. 98. st. 1.).

Rok u kojem je kupac dužan obaviti kupovinu ne može biti duži od tri mjeseca od dana prodaje, bez obzira na to isplaćuje li se cijena odjednom ili na rate govori OZ (čl. 98. st. 2.).

OZ navodi da ako osobe žele sudjelovati u elektroničkoj javnoj dražbi kao kupci, tada moraju prethodno uplatiti jamčevinu kao osiguranje. Prilikom prodaje neposrednom nagodbom kupac daje osiguranje u sudski odnosno javnobilježnički polog (čl. 99. st. 1. i 2.). Također, OZ navodi i tko ne može biti kupac; kupac ne može biti ovršenik, sudac ili druga osoba koja službeno prisustvuje u postupku prodaje (čl. 101.).

OZ regulira i prodajnu cijenu nekretnine i tako govori da se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina ne može prodati ispod četiri petine utvrđene vrijednosti nekretnine. Što se tiče druge elektroničke javne dražbe, tada se nekretnina ne može prodati ispod tri petine utvrđene vrijednosti nekretnine. Prikupljanje ponuda traje deset dana (radnih). U slučaju da se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi nijedna važeća ponuda, tada druga elektronička javna dražba počinje objavom poziva na sudjelovanje prvog dana nakon završetka prve elektroničke javne dražbe. Ako se desi da se ni na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi nijedna važeća ponuda, tada Agencija o tome obavješćuje sud koji obustavlja ovrhu. Tri dana

nakon završetka druge elektroničke javne dražbe ovrhovoditelj može predložiti sudu da se, ako se nekretnina ne proda, u njegovu korist osnuje založno pravo na nekretnini radi osiguranja tražbine radi čije je naplate ovrha određena (čl. 102.).

Elektronička javna dražba završava u trenutku koji je unaprijed određen u pozivu na sudjelovanje. Nakon što je elektronička javna dražba završila, Agencija je dužna bez odgode obavijestiti sud o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi, prikupljenim ponudama i drugim podacima. Tada sudac utvrđuje koji je kupac ponudio najveću cijenu i da su ispunjene sve pretpostavke da mu nekretninu dosudi. Temelj toga sud donosi pisano rješenje (rješenje o dosudi) koje se objavljuje na oglasnoj ploči suda i na mrežnim stranicama Agencije (čl. 103. OZ-a).

Temeljem čl. 108. st. 1. OZ-a „u rješenju o dosudi nekretnine sud će odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovinu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.“ Zemljišnoknjižni sud je ovlašten za upis temeljem pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovinu u skladu s tim rješenjem (st. 3.). Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i nakon što kupac položi kupovinu, sud donosi zaključak o predaji nekretnine kupcu (st. 4.).

Nakon što rješenje o dosudi nekretnine kupcu postane pravomoćno i nakon što kupac položi kupovinu, sud kreće s namirivanjem vjerovnika (čl. 111. OZ-a). Osobe koje se namiruju iz prodajne cijene su: ovrhovoditelj na čiji je prijedlog određena ovrha, založni vjerovnici (i kad nisu prijavili svoje tražbine), osobe koje imaju pravo na naknadu za osobne služnosti i druga prava koja prestaju prodajom, Republika Hrvatska i općine, gradovi i županije po osnovi poreza i drugih pristojbi (čl. 112. OZ-a).

„Iz iznosa dobivenog prodajom namiruju se prvenstveno, i to ovim redosljedom:

1. troškovi ovršnog 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.“ (čl. 113. st. 1. OZ-a).

U čl. 127. OZ-a navodi se da prodajom nekretnine ovršenik gubi pravo na posjed nekretnine i da ju je dužan odmah nakon dostave zaključka o prodaji nekretnine kupcu predati kupcu. Ovrhovoditelj može u prijedlogu za ovrhu prodajom nekretnine ili kasnije sve do predaje

nekretnine kupcu, tražiti i njezino pražnjenje te predaju kupcu temeljem zaključka o predaji nekretnine kupcu, govori OZ (čl. 128. st. 1.).

5. PRESTANAK ZALOŽNOG PRAVA

Do prestanka založnog prava dolazi na 4 načina. Slučaj kada prestaje založno pravo, ali ostaje tražbina je propast zaloga. ZV propast zaloga objašnjava kao propast zaloga na čije mjesto nije stupila druga stvar ili pravo (čl. 343.). Drugi način prestanka založnog prava je odreknuće od strane založnoga vjerovnika. ZV govori: „Uzima se da se založni vjerovnik odrekao svoga založnoga prava ako je bezuvjetno vratio posjed zaloga dužniku...“ kada se radi o založnom pravu koje je upisano u zemljišnoj knjizi, pravo prestaje tek onda kada ono zbog odreknuća bude izbrisano u zemljišnoj knjizi (čl. 344.). U slučaju kada je založno pravo ograničeno rokom ili raskidnim uvjetom ono prestaje zbog isteka toga roka ili ispunjenja uvjeta. U suprotnom, prema ZV-u založno pravo ne prestaje istekom roka ili ispunjenja raskidnoga uvjeta ako pripada založnom vjerovniku koji prilikom stjecanja tražbine osigurane založnim pravom nije znao niti je iz zemljišnih knjiga mogao znati za to ograničenje (čl. 345.). Posljednji način prestanka založnog prava jest prestankom tražbine. Kada govorimo o prestanku osigurane tražbine važno je napomenuti da založno pravo u ovom slučaju prestaje kada prestane cijela njime osigurana tražbina i sve sporedne tražbine kamata i troškova (čl. 346.). U slučaju hipoteke na nekretnini ZV jasno govori: „Da bi založno pravo na nekretnini prestalo, nije dovoljno da je prestala tražbina koju je osiguravala, već hipoteka prestaje brisanjem iz zemljišne knjige.“ (čl. 347.). Također, moguće je i ukinuće. Založno pravo na nekretninama prestaje ukinućem na temelju odluke zemljišnoknjižnoga suda. U ovom slučaju prestanak je moguć nakon provedbe postupka koji je za to predviđen te se dopusti amortizacija hipoteke (čl. 351.).

Analizirajući sudsku praksu dolazimo do odbijanja žalbe i potvrđivanja presude Općinskog suda u Puli. Odbija se zahtjev tužitelja T. J. koji traži brisovno očitovanje kojem se dozvoljava brisanje uknjiženog tereta-hipoteke na temelju sporazuma o osnivanju založnog prava na nekretninama. Druga strana je tuženica H. d. d. (banka), a hipoteka iznosi 2.800.000,00 kn. Tužitelj svojom tužbom pobija prijedlog tuženice kao ovrhovoditeljice za određivanje ovrhe. Tuženica ističe prigovor da upisom u hipoteke u korist tuženice nisu povrijeđena nikakva prava tužitelja jer u vrijeme upisa u hipoteke nije bio vlasnik nekretnine. Također ističe se prigovor zastare jer tužitelj nakon nekoliko godina od postanka vlasnikom traži nešto na traženje čega nije ovlašten. Prvostupanjski sud utvrđuje da su na teret nekretnine koja je u vlasništvu tužitelja u trenutku podnošenja žalbe bila upisana dva založna prava od kojih je jedno

u korist tuženice. Odbijen je prigovor zastare jer je tužitelj vlasnik zaloge koji je opterećen založnim pravom pa je stoga ovlašten tražiti izdavanje brisovnog očitovanja. Zastara nije nastupila jer pravo tužitelja proizlazi iz stvarnog prava. U primjeru je utvrđeno da je zalog nekretnina tužitelja, da založni vjerovnik (tuženica) postoji. Također da založno pravo nije brisano iz zemljišnih knjiga niti je ukinuto te da se tužiteljica kao založni vjerovnik nije odrekla istog. Na temelju propisanih načina prestanka založnog prava prema ZV-u u konkretnom slučaju založno pravo nije prestalo niti na jedan od propisanih načina. Tuženica u čiju korist je zasnovano založno pravo nije izgubila pravo naplatiti svoje potraživanje iz nekretnine osigurane zalogom bez obzira što se promijenio vlasnik nekretnine. Ukoliko tužiteljica visinu i dospjeće svoje tražbine dokaže na način kako je to predviđeno ovršnom ispravom, može ponovno pokrenuti ovršni postupak.⁴⁴

Kako govori Josipović, uknjižba brisanja založnog prava provodi se na zahtjev ovlaštene osobe na temelju isprave (brisovnog očitovanja) koja mora ispunjavati sve bitne pretpostavke za provedbu uknjižbe brisanja. Ovisno o razlogu zbog kojeg bi hipoteka trebala prestati brisanjem ovisi vrsta i sadržaj te isprave. Temeljem javne ili javnoovjerene isprave kojom se dokazuje da su nastupile činjenice za brisanje iz zemljišne knjige kojim bi založno pravo trebalo prestati provest će se brisanje.⁴⁵ Također, brisanje će se provesti temeljem isprave u kojoj je hipotekarni vjerovnik pristao na njezino brisanje (tzv. brisovno očitovanje). Tim brisovnim očitovanjem založni vjerovnik izvršava obvezu preuzetu založnim ugovorom da će učiniti sve što je potrebno da bi se založno pravo izbrisalo iz zemljišne knjige kada prestane tražbina prema ZV-u (čl. 307. st. 1.)

Kada Josipović govori o predbilježbi brisanja založnog prava, ono se provodi kada privatna isprava na temelju koje se zahtijeva brisanje ne ispunjava sve posebne pretpostavke za uknjižbu brisanja odnosno na temelju javnih isprava određenih u ZZK-u (čl. 59.). Posebno pravilo za predbilježbu brisanja založnog prava se odnosi kad je sudu položen iznos hipotekarnog duga koji se vjerovniku nije mogao odmah isplatiti. Ne može se provesti uknjižba brisanja sve dok vjerovnik ne pristane na brisanje. Tada se na temelju isprave kojom se dokazuje da je iznos položen sudu provesti predbilježba.⁴⁶ Javnom ili javnoovjerenom ispravom, koja

⁴⁴ Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Kopivnici, Gž Zk-572/2021-2, 21. listopada 2021., izvor: IUS INFO, <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2021VzGzZkB572A2>, pristup 18. svibnja 2023.

⁴⁵ Josipović, Tatjana, *op. cit.* (bilj. 20), str. 191.

⁴⁶ *Ibid.*, str. 192.

sadrži ili zamjenjuje brisovno očitovanje vjerovnika odnosno pravomoćnom presudom kojom je predbilježba opravdana, opravdava se predbilježba brisanja govori ZZK (čl. 61.).

6. ZAKLJUČAK

Založno pravo na nekretninama moguće je ostvariti samo u obliku hipoteke. Hipoteka je dobrovoljno založno pravo koja se na stvari osniva bez predaje stvari vjerovniku u posjed i koje ga ne ovlašćuje da drži zalog u posjedu. Prije svega, važno je napomenuti da postoji dobrovoljno založno pravo na nekretninama, dobrovoljno sudsko založno pravo i dobrovoljno javnobilježničko založno pravo na nekretninama. Dobrovoljno založno pravo osniva se dvostranim pravnim poslom, odnosno založnim ugovorom (ugovorom o hipoteci) i upisom u zemljišne knjige. Javnobilježničko dobrovoljno založno pravo kao i sudsko osniva se također založnim ugovorom kao i dobrovoljno založno pravo, međutim, ključna razlika je u tome da je založni ugovor sastavni dio sporazuma o osiguranju koji je sklopljen u obliku javnobilježničkog akta ili solemnizirane privatne isprave, odnosno sudskog zapisnika. Kada govorim o osnivanju založnog prava, preporučuje se osnivanje sudskog ili javnobilježničkog založnog prava zato što ugovor o osnivanju koji je sklopljen pred sudom ili u obliku javnobilježničkog akta predstavlja ovršnu ispravu na temelju koje se u fazi namirenja može provesti ovrha. S druge strane, hipotekarni ugovor kod običnog dobrovoljnog založnog prava ne predstavlja ovršnu ispravu, stoga je vjerovnik primoran, kako bi se namirio, pokrenuti sudski postupak radi dobivanja ovršne isprave. Na kraju je bitno spomenuti da do prestanka založnog prava na nekretninama može doći propašću zaloga, odreknućem od strane založnog vjerovnika, istekom roka ili ispunjavanja uvjeta i prestankom tražbine.

7. LITERATURA

1. Ernst, Hano: Simultana hipoteka, Zaštita vjerovnika: stvarnopravno, obveznopravno i ovršnopravno osiguranje tražbina, Josipović, Tatjana (ur.), Narodne novine, Zagreb, 2005.
2. Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan: Stvarno pravo, Narodne Novine, Zagreb, 2007.
3. Golub, Alen: Ovršni postupak, Namirenje tražbina osiguranih založnim pravom na nekretninama nakon izmjene Ovršnog zakona, Hrvatska pravna revija, Momčinović, Hrvoje (ur.) Zagreb, 2015.
4. Golub, Alen: Zaštita založnog prava na nekretninama, Hrvatska pravna revija, Zagreb, 2011.
5. Josipović, Tatjana: Založno pravo na nekretnini, Zaštita vjerovnika: stvarnopravno, obveznopravno i ovršnopravno osiguranje tražbina, Grubić, Vesna (ur.), Zagreb, Narodne novine, 2005.
6. Klarić, Petar; Vedriš, Martin: Građansko pravo, Narodne novine, 2014.
7. Marić-Ivanović, Renata: Upis hipoteke u zemljišnu knjigu, Hrvatska pravna revija, Momčinović, Hrvoje (ur.), br. 10., 2012.
8. Mihelčić, Gabrijele: Hipoteka kao institut stvarnog, obveznog i ovršnog prava, XXX. SAVJETOVANJE AKTUALNOSTI HRVATSKOG ZAKONODAVSTVA I PRAVNE PRAKSE, Opatija, 2015.

PRAVNI IZVORI:

1. Ovršni zakon, Narodne novine, 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22
2. Zakon o javnom bilježništvu, Narodne novine, 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22
3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17
4. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, 63/19, 128/22

MREŽNI IZVORI:

1. Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2021., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=66786>, pristup: 13. travnja 2023.

SUDSKA PRAKSA

1. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1578/2016-2, 28. studenoga 2018, izvor: IUS INFO, <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/VSRH2016RevB1578A2>, pristup: 18. svibnja 2023.
2. Županijski sud u Splitu, Gž-1831/2019-2, 15. listopada 2019., izvor: IUS INFO, <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2019StGzB1831A2>, pristup: 11. svibnja 2023.
3. Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, Gž Zk-572/2021-2, 21. listopada 2021., izvor: IUS INFO, <https://www.iusinfo.hr/sudska-praksa/ZSRH2021VzGzZkB572A2>, pristup 18. svibnja 2023.