

Оригинални научни рад
DOI: 10.5937/gakv95-40642
UDC 347.235
347.27

*Др Раденко Јоџановић**
Правни факултет Универзитета у Бањој Луци
ORCID: 0000-0002-4230-2053

*Босилјка Чубриловић Сџаменић***
Правни факултет Универзитета у Бањој Луци
ORCID: 0000-0001-6830-8990

НАЧЕЛО ЕКСТЕНЗИВНОСТИ ХИПОТЕКЕ КОД ЗГРАДЕ И ПОСЕБНИХ ДИЈЕЛОВА НЕПОКРЕТНОСТИ У ИЗГРАДЊИ***

САЖЕТАК: У складу са начелом правног јединства непокретности, непокретности су честице земљишне површине, заједно са свим оним што је са земљиштем трајно спојено на површини или испод ње. Реформом стварноправног уређења у Републици Српској успостављено је правно јединство непокретности између земљишта, зграде и посебних дијелова непокретности тако што власници посебних дијелова непокретности постају и (су)власници цијеле непокретности (земљишта и зграде). Непокретност, која се идентификује са земљиштем, објекат је права својине и објекат хипотеке. У складу са начелом екстензивности, хипотека постоји у погледу непокретности као цјелине што значи да хипотека конституисана на земљишту обухвата и зграду, као и посебни дио непокретности (стан, по-

* e-mail: radenko.jotanovic@pf.unibl.org, ванредни професор на Правном факултету Универзитета у Бањој Луци.

** bosiljka.cubrilovic-stamenic@pf.unibl.org, виши асистент на Правном факултету Универзитета у Бањој Луци.

*** Рад је примљен 13. 10. 2022, а прихваћен је за објављивање 30. 11. 2022. године.

словну просторију, гаражу и друго). Стицање права својине и стицање хипотеке на непокретности као цјелини могуће је на основу начела поуздања које има предност у односу на начело *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*. Код зграде и посебних дијелова непокретности у изградњи примјена начела екстензивности хипотеке или начела поуздања зависи од момента стицања права својине или хипотеке. Начело екстензивности хипотеке има приоритет уколико је власник земљишта изводио упис хипотеке прије продаје зграде, односно посебног дијела у изградњи и обрнуто, начело поуздања има предност уколико је савјесни купац стана у згради у изградњи изводио упис прије конституисања хипотеке на земљишту.

Кључне речи: непокретност, правно јединство непокретности, начело поуздања, хипотека, екстензивност хипотеке, етажна својина, зграда и посебни дио непокретности у изградњи

ПОЈАМ НЕПОКРЕТНОСТИ – ПРАВНО ЈЕДИНСТВО НЕПОКРЕТНОСТИ

Правно јединство непокретности проистиче из римског начела *superficies solo cedit* по којем је земљиште главна ствар (*res principale*), а све покретне ствари које се споје са земљиштем постају саставни дио земљишта, његов прираштај. Римско право није допуштало изузетке од овог начела јер се сматрало да изражава потпуни склад грађанског и природног права.¹

У праву бивше Југославије била је суспендована примјена начела правног јединства непокретности јер су зграде биле правно одвојене од земљишта у друштвеној својини. Земљиште се третирао као једна, а зграда као друга непокретност, па је у земљишној књижици, у једном земљишно-књижном улошку, било уписано земљиште без зграде, а у другом земљишно-књижном улошку уписана зграда без земљишта. Зграду је од земљишта раздвајало тзв. трајно право коришћења које траје све док зграда постоји.² Умјесто начела правног јединства непокретности, у социјалистичком периоду важило је начело правног дуалитета земљишта и онога што је са земљиштем било у чврстој вези, па су као непокретности

¹ *Proprietas et civili et naturali iure eius est cuius et solum* (D. 43, 18, 2) или по Улпијану: *Nature ius, quid superficies ad dominium soli pertinent*, односно *semper enim superficiem solo cedere* (D. 43, 17, 3, 7) и Паулу: *Sic et in tradendo si quis dixerit se solum sine superficie tradere, nihil proficit, quod minus et superficies transeat quae natura solo cohaeret* (D. 44, 7, m 44, 1).

² Види чл. 12. Закона о основним својинско-правним односима, *Службени лист СФРЈ*, бр. 60/80. и 36/90.

сматрани земљиште, зграде, станови и пословне зграде као самостални објекти права својине.³

Реформом стварноправног уређења у Републици Српској, извршеној доношењем Закона о стварним правима (ЗСП)⁴ дошло је до реафирмације начела правног јединства непокретности.

Према чл. 6, ст. 2. ЗСП:

„Непокретност су честице земљишне површине, заједно са свим оним што је са земљиштем трајно спојено на површини или испод ње, ако законом није другачије одређено.“⁵ Овдје је потребно ставити напомену да се овако одређен појам непокретности разликује од дефинисања појма непокретности у важећем Закону о премјеру и катастру Републике Српске (ЗПКРС).⁶ Наиме, у ЗПКРС под изразом непокретности подразумевају се земљиште, објекти, посебни дијелови објекта, други надземи објекти и подземни објекти,⁷ чиме се одступа од начела правног јединства непокретности и враћа на начело правног дуалитета земљишта и свега онога што је са земљиштем у чврстој вези.⁸ Уколико би се прихватио појам непокретности из ЗПКРС онда би се концепција стварног права, заснована на начелу правног јединства непокретности, потпуно дерогирала, те је потребно ову неусаглашеност закона отклонити законодавном интервенцијом.⁹

³ Чл. 1. Закона о промету непокретности, *Службени листи СРБиХ*, бр. 38/78, 4/89, 29/90. и 22/91. Изузетак у том смислу је постојао само уколико се радило о земљишту у приватној својини јер се начело правног јединства непокретности примјењивало само у том случају, али не и у случају земљишта у друштвеној својини, а друштвена својина је, ипак, била доминантан облик својине у социјалистичком праву.

⁴ Закон о стварним правима, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 124/2008, 3/2009. – исп., 58/2009, 95/2011, 60/2015, 18/2016. – Одлука УС, 107/2019, 1/2021. – Одлука УС и 119/2021. – Одлука УС.

⁵ Слично је и по чл. 14, ст. 1. ЗСП: „Непокретност је све што је на површини земљишта, изнад или испод њега изграђено, а намијењено је да тамо трајно остане, или је у непокретност уграђено, њој дограђено, на њој надограђено или било како другачије с њом трајно спојено и дио је те непокретности све док се од њега не одвоји.“

⁶ Закон о премјеру и катастру Републике Српске, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 6/2012, 110/2016, 22/2018. – Одлука УС, 62/2018. и 95/2019. – Одлука УС.

⁷ V: чл. 2, ст. 1, тач. н). Слично је и по чл. 2, ст. 1, тач. 2. Закона о земљишним књигама (ЗЗК), *Службени гласник Републике Српске*, бр. 74/2002, 67/2003, 46/2004, 109/2005. и 119/2008, који се на основу чл. 189. ЗПКРС и даље примјењује у Републици Српској.

⁸ У социјалистичком праву тражила се „трајна“ веза између земљишта и онога што је његова припадност, док је по одредбама ЗСП потребна „чврста“ веза са земљиштем.

⁹ Повлакић, М. (2020). Правно (не)јединство непокретности – поводом двије рецентне одлуке судова у Федерацији БиХ и Републици Српској. *ЗИПС*, vol. 1430, 48. Сарајево: Привредна штампа. Јотановић, Р. (2021). Етажна својина као предмет хипотеке. *Примена њрава и њравна сиђурносћ – Зборник радова 34. Сусретња Кођаоичке*

Дакле, према усвојеној концепцији појма непокретности у ЗСП, све што је са земљиштем изнад или испод површине трајно повезано представља његов прираштај, саставни дио земљишта и чини једну правно хомогену непокретност.¹⁰ Зграде и друге грађевине, као и све што је у непокретност уграђено, њој дограђено, надограђено или другачије с њом трајно спојено је дио те непокретности и заједно са њом самостална ствар у правном промету непокретности. *Argumentum a contrario* нису саставни дио земљишта зграде и друге грађевине које су привременог карактера као нпр. киоск, контејнер, барака и слично, јер задржавају своју правну аутономију у односу на земљиште. Такође, ни зграде које су трајног карактера, али изграђене без грађевинске дозволе, све док се не легализују не могу се сматрати саставним дијелом земљишта јер постоји могућност да буду срушене на основу одлуке надлежног органа.¹¹ Нису саставни дио земљишта ни трајне зграде и друге грађевине које су од земљишта правно¹² одвојене неким стварним или другим правом, најчешће правом грађења или концесијом.

Право грађења даје овлашћење свом носиоцу да на површини земљишта или испод ње има властиту зграду, па је зграда која је изграђена на земљишту које је оптерећено правом грађења припадност тог права као да је оно земљиште, а не припадност самог земљишта.¹³ Из дефиниције произилази да је право грађења по својој правној природи „вјештачка“ или „правна“ непокретност, за разлику од земљишта које је „природна“ непокретност, па ће право грађења преузети функцију земљишта и начело правног јединства непокретности сада важи између права грађења и зграде, а не више између земљишта и зграде. Концесионар на општем или јавном добру може имати самосталне непокретности (зграде, грађевине или направе) које су од њега правно одвојене концесијом, те су својина концесионара.¹⁴ Овдје се ради о одступању од начела

школе природног права „Слободан Перовић”, vol. 2, 300–301. Београд: Копаоничка школа природног права – „Слободан Перовић”.

¹⁰ Медић, М. (2020). Шта чини предмет хипотеке (поводом одлуке Окружног суда у Бањој Луци)? *Судска пракса*, vol. 85, 31. Сарајево: Привредна штампа.

¹¹ Симонети, П. (2006). Реинтеграција правног јединства некретности у Босни и Херцеговини. *Правна ријеч*, vol. 8, 56. Бања Лука: Удружење правника Републике Српске.

¹² Због силе земљине теже (гравитационе силе) по којој Земља привлачи сва тијела која се налазе на њој или у њеној близини, не постоји начин да се на физички (фактички, природни) начин одвоји зграда или друга грађевина од земљишта на којем се налази.

¹³ V.: чл. 286. ЗСП.

¹⁴ V.: чл. 7. ст. 4. ЗСП.

правног јединства непокретности јер се правно раздвајају земљиште и непокретности које су изграђене на земљишту.¹⁵

ПРАВНО ЈЕДИНСТВО НЕПОКРЕТНОСТИ КОД ЕТАЖНЕ СВОЈИНЕ

У социјалистичком праву постојао је правни дуалитет земљишта и зграда у етажној својини. Наиме, етажна својина раскидала је правно јединство земљишта и зграде, али и правно јединство саме зграде јер је на посебном дијелу непокретности постојало право својине, на заједничким дијеловима зграде је постојала заједничка (недељива) својина, а на земљишту на којем се зграда налазила и које је служило за редовну употребу зграде егзистирало је право сусвојине. Умјесто једне непокретности овдје су функционисале три правно одвојене и самосталне непокретности: посебни дио непокретности (стан, пословна просторија, гаража и др.), заједнички дијелови зграде (темељи, главни зидови, таван, степенице, ходници, лифтови, електрична, канализациона, водоводна и телефонска мрежа и др.) и земљиште.

Реформом стварноправног уређења у Републици Српској успостављено је правно јединство непокретности између земљишта, зграде и посебних дијелова непокретности тако што власници посебних дијелова непокретности постају (су)власници цијеле непокретности (земљишта и зграде).¹⁶ Према новом концепту, етажна својина је сложен, специфичан облик права својине, тј. правна конструкција¹⁷ која се састоји из два

¹⁵ Бабић, И., Јотановић, Р. (2020). *Грађанско право, Књига 2: Стварно право*. Бања Лука: Универзитет у Бањој Луци, Правни факултет, 179.

¹⁶ Овакво законско рјешење подвргнуто је критици јер је дошло до успостављања начела правног јединства непокретности инверзијом – власници зграде и посебних дијелова непокретности су постали власници земљишта, умјесто да су власници земљишта постали и власници зграде и посебног дијела непокретности како би то било досљедном примјеном начела правног јединства непокретности. Као алтернативно законско рјешење предлагано је да се, умјесто претварања трајног права кориштења земљишта у право својине, трајно право кориштења земљишта претвори у право грађења гдје би власници земљишта били градови и општине које би онда на таквом земљишту оснивали право грађења у корист власника зграда и посебног дијела непокретности. Овакво законско рјешење је прихваћено у Закону о власништву и другим стварним правима Брчко Дистрикта БиХ, *Службени гласник Брчко Дистрикта БиХ*, бр. 11/2001, 8/2003, 40/2004, 19/2007. и 26/2002. Детаљније: Симонети, П. (2006). Реинтеграција правног јединства некретнине у Босни и Херцеговини. *Правна ријеч*, vol. 8, 56. Бања Лука: Удружење правника Републике Српске, 84–85.

¹⁷ „Етажно је власништво у сваком правном поретку конструкција, те се оснива на једном специфичном објекту који је посљедица посебне правне конструкције

права – искључивог права својине на посебном дијелу непокретности и права сусвојине цијеле непокретности (земљишта и зграде).¹⁸ Ова два права су један правни монолит, јер се само заједно налазе у правном промету¹⁹ иако постоје специфична овлашћења власника етажне својине на сваком од ових елемената етажне својине.²⁰ Према томе, код етажне својине постоји право својине на посебном дијелу непокретности, а не на посебном дијелу зграде, јер земљиште и зграда чине једну правну цјелину. При томе, право својине на посебном дијелу непокретности (реални дио) је споредно право, а сусвојина непокретности у цјелини коју чине земљиште и зграде (идеални дио) је главно право.²¹ Земљиште са зградом и посебним дијеловима непокретности представља јединствен објекат етажне својине па се као такав уписује у исти, земљишно-књижни уложак земљишта.

Правно јединство непокретности код етажне својине важи и у случају да је на земљишту основано право грађења. Право грађења које одваја зграду од земљишта, ступа на мјесто земљишта па се начело правног јединства непокретности примјењује, *mutatis mutandis*, између права грађења и зграде. Сувласнички дио непокретности се, поред земљишта и зграде, може састојати и од права грађења и зграде.²²

Потребно је ставити напомену да је концепт етажне својине усвојен одредбама ЗСП, дерогиран одредбама ЗПКРС којима се етажна својина везује за заједничку својину, јер је регулисано да власник посебног дијела непокретности на заједничким дијеловима непокретности има право заједничке својине²³ умјесто права сусвојине, чиме се одступа од начела правног јединства код етажне својине. Упис заједничке својине

етажног власништва“, Повлакић, М. (2009). *Трансформација стварног права у Босни и Херцеговини*. Сарајево, 187.

¹⁸ Бабић, И., Јотановић, Р. (2020). *Грађанско право, Књига 2: Стварно право*. Бања Лука: Универзитет у Бањој Луци, Правни факултет, 242.

¹⁹ Према чл. 80, ст. 1. ЗСП: „Својина на посебном дијелу непокретности (етажна својина) произилази и остаје неодвојиво повезана с одговарајућим сувласничким дијелом (идеалним) дијелом непокретности на којем је успостављена, те се може само заједно са њим пренијети или оптеретити.“

²⁰ Власничка овлашћења код етажне својине су ипак концентрисана на посебни дио непокретности на којем их етажни власник врши самостално, в. Перкушић, А. (2019). Успостављање етажног власништва – отворена питања тумачења и примјене. *Зборник Правног факултета Свеучилишта у Ријеци*, 1 (40), 322.

²¹ Мелиха Повлакић, у: Бабић, И., Медић, Д., Хашић, Е., Повлакић, М., Велић, Л. (2011). *Коментар Закона о стварним правима Републике Српске*. Сарајево: Привредна штампа, 143.

²² V.: чл. 80, ст. 3. ЗСП.

²³ V.: чл. 106, ст. 5. ЗПКРС. У првобитном тексту ЗПКРС из 2012. године ова одредба није постојала, већ је додата измјенама и допунама овог закона из 2016. године.

на непокретности која се налази у етажној својини није компатибилан са концептом етажне својине коју је усвојио ЗСП и упис заједничке својине као такве не може се вршити у јавну евиденцију непокретности.²⁴

ПРИМЈЕНА НАЧЕЛА ПОУЗДАЊА (ПОВЈЕРЕЊА)

Начело поуздања (повјерења) је једно од општих начела катастра непокретности²⁵ које превазилази своју садржину јер се на овом начелу (заједно са начелом уписа) заснива суштина катастра непокретности као нове евиденције непокретности која треба да обезбиједи потпуне, тачне и вјеродостојне податке у погледу непокретности и права на непокретностима у Републици Српској.²⁶ Има своја два правна дејства (домета): 1. поуздање у истинитост које се заснива на необоривој претпоставци да је упис претходника у јавне евиденције непокретности истинит, тј. да је уписани претходник формално ималац књижног права²⁷ којим може несметано располагати у корист савјесног стицаоца који ће то право стећи без обзира да ли је уписани претходник и стварни ималац пренесеног права²⁸ и 2. поуздање у потпуност које ствара необориву претпоставку да су сви подаци који се тичу одређене непокретности уписани у јавне евиденције непокретности, а да они подаци о непокретности који формално нису уписани стварно и не постоје.²⁹

Начело поуздања, у погледу истинитости и у погледу потпуности, омогућује савјесном стицаоцу³⁰ да књижно право стекне путем правног

²⁴ Јотановић, Р. (2021). Етажна својина као предмет хипотеке. *Примена љрава и љравна сиљурности – Зборник радова 34. Сусрећја Кољаоничке школе љприроднољ љрава „Слободан Перовић“*, vol. 2, 302. Београд: Копаоничка школа природног права – „Слободан Перовић“.

²⁵ Чл. 53. ЗПКРС.

²⁶ Јотановић, Р. (2014). Начело повјерења у катастар непокретности у праву Републике Српске. *Правна ријеч*, vol. 40, 559 и даље. Бања Лука: Удружење правника Републике Српске.

²⁷ Књижно право је оно право које је у погледу одређене непокретности уписано у јавне евиденције непокретности.

²⁸ Чл. 56, ст. 1. ЗСП и чл. 56, ст. 1. ЗПКРС.

²⁹ Чл. 56, ст. 2. ЗСП и чл. 56, ст. 2. ЗПКРС.

³⁰ Савјесни стицалац је онај који није знао, нити је, с обзиром на околности, имао довољно разлога да сумња да земљишно-књижно стање није потпуно или истинито (в.: чл. 10, ст. 4. ЗСП). Савјесност стицаоца се претпоставља па је на ономе ко

посла³¹ од свог правног (уписаног) претходника без обзира да ли је тај претходников упис био каузалан (заснован на пуноважном (истинитом, тачном, ваљаном) правном основу). У суштини, ако постоји разлика између формално уписаног и стварног, фактичког стања у погледу имаоца права на непокретности, савјесни стицалац ће такво право стећи на основу начела поуздања, чиме се дерогира примјена начела *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* (нико не може на другог пренијети више права, него што сам има).³² Доминација начела поуздања долази до изражаја чак и у случају стицања на основу закона. Тако нпр. законска хипотека на имовини пореског обвезника у корист пореског органа настаје (начин стицања) уписом у јавне евиденције непокретности;³³ право својине стечено одржајем прије него што је уписано не може се супротставити праву хипотекарног повјериоца који је, ослањајући се на начело поуздања, прибавио себи то право прије него што је право својине одржајем било уписано³⁴ и слично. Апсолутно дејство имају само уписана права.³⁵

Својим правним дејством, начело поуздања омогућује праву заштиту савјесном стицаоцу књижног права тако што се већ уписано (постојеће) право сматра пуноважним независно од чињенице да ли такво право и одговара или не одговара чињеничном и правном стању непокретности и уписаном претходнику, па ће савјесни стицалац стећи право на уписаној непокретности и од уписаног претходника иако се разликује од

тврди супротно и терет доказивања, а савјесност мора постојати од тренутка закључења правног посла па до тренутка подношења захтјева за упис.

³¹ Начело поуздање се не примјењује у случају стицања књижних права ако правни основ није правни посао.

³² Стицање на основу начела поуздања је посебна врста стицања код којег привид права замјењује право, в.: Повлакић, М. (2014). Начело повјерења у земљишну књигу у најновијој пракси Врховног суда Федерације БиХ. *Нова правна ревија* 8, (1), 48–49. Код стицања права својине на основу начела поуздања не ради се о деривативном стицању, него о специфичном оригинарном стицању права својине. Абдић, А. (2017). Начело повјерења у земљишне књиге у Босни и Херцеговини. *Загребачка правна ревија*, 6 (1), 112.

³³ Чл. 58, ст. 2. Закона о пореском поступку Републике Српске, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 78/20. и 37/22. Детаљније: Јогановић, Р. (2019). Стицање законске хипотеке на основу начела поуздања у јавну евиденцију непокретности. *Правна ријеч*, vol. 59, 235 и даље. Бања Лука: Удружење правника Републике Српске.

³⁴ Пресуда Врховног суда Федерације БиХ, 23 0 П 015197 12 Рев., од 20. 12. 2012. године.

³⁵ Изузетак су права која имају апсолутно дејство и без уписа, види: Медић, Д. (2005). *Хиџишка и остала средсва обезбјеђења иштраживања – стање и правци развоја*. Бања Лука, 157.

ванкњижног стања.³⁶ Једини услов да би наступило правно дејство начела поуздања јесте да је од дана уписа права претходника протекло 3 године (рок у којем наступа тзв. фикција апсолутне тачности, односно рок за табуларни одржај), јер се у том року претходников упис може оспорити путем тзв. брисовне тужбе.³⁷ Дакле, правно дејство начела поуздања наступа по протеку рока за брисовну тужбу уколико тужба није поднесена, односно по одбијању тужбеног захтјева.³⁸

ДЕЈСТВО ЕКСТЕНЗИВНОСТИ ХИПОТЕКЕ

Заложно право је у социјалистичком периоду – заснованом на нетржишним условима привређивања, било у великој мјери маргинализовано. Повратком на тржишни начин привређивања хипотека добија на значају и постаје једно од најважнијих стварноправних средстава обезбјеђења потраживања, прије свега због вриједности непокретности као објекта хипотеке.³⁹

Објекат (предмет) хипотеке је непокретност, али из природе хипотекарног права произилази да то не могу бити све непокретности.⁴⁰ То могу бити само непокретности које се налазе у промету, што произилази из законске одредбе да се може оптеретити само она непокретност која се може уновчити,⁴¹ тј. непокретност која је у правном промету. *Argumentum a contrario* не могу се хипотековати непокретности које нису у правном промету јер се не могу уновчити (продати). Успостављање правног јединства непокретности и јавних евиденција непокретности заснованих на начелу уписа и начелу поуздања треба да допринесе што већем коришћењу непокретности као објекта хипотеке. Објекат хипотеке условљен

³⁶ Јосиповић, Т. (2001). *Земљишнокњижно право*. Загреб: Информатор, 134.

³⁷ Може се оспорити само непуноважан (неистинит, нетачан, неваљан) упис непосредног стицаоца, а ако је треће савјесно лице стекло право поуздајући се у право претходника, његов упис се не може поништити ако се утврди ништавост правног посла на основу којег је извршен упис права његовог уписаног претходника из чијег права он изводи своје право.

³⁸ Брисовна тужба одгађа примјену начела поуздања у погледу поуздања у истинитост, док правно дејство поуздања у потпуност наступа одмах по извршеном упису.

³⁹ Медић, Д. (2003). Некретнине као објект хипотеке у праву Републике Српске. *Зборник радова – Реформа и функционисање правног система Републике Српске*, vol. 1, 105 и даље. Бања Лука: Глосаријум.

⁴⁰ Симонети, П. (1994). Хипотекарно залагање некретнина и права грађења. *Заштита вјеровника – Зборник радова*, vol. 2, 1–16. Загреб: Информатор; Ријека: Правни факултет Свеучилишта у Ријеци.

⁴¹ Чл. 139, ст. 2. ЗСП.

је првенствено појмом непокретности одређен законском одредбом по којој је то само земљиште са свим оним што је са земљиштем изнад или испод површине повезано.⁴² Непокретност се, дакле, идентификује са земљиштем,⁴³ које се према правилима земљишно-књижног права везује за земљишно-књижно тијело уписано у један земљишно-књижни уложак. Земљишно-књижно тијело се састоји од једне или више катастарских парцела, које се налазе у истој катастарској општини и на којима постоје исти правни односи.⁴⁴

Из начела правног јединства непокретности проистиче да су са земљиштем трајно спојени, као његов прираштај, зграде и други грађевински објекти који немају своју аутономију у односу на земљиште, већ заједно са тим земљиштем чине правно хомогену непокретност.⁴⁵ Земљиште је главна ствар, а зграде и други грађевински објекти као прираштај главне ствари слиједе правну судбину земљишта, јер не могу бити самосталан објекат хипотеке и других стварних права. Земљиште „присваја“ све ствари које се са њим трајно споје.

Хипотека постоји у погледу непокретности као цјелине (земљишта и зграде или другог грађевинског објекта).⁴⁶ Из тога произлази да онај ко има право својине или неко друго стварно право на земљишту (нпр. право грађења) има то право и на свим његовим припадностима. Право хипотекарног повјериоца се проширује и на зграду као припадност земљишта и то није потребно посебно уговарати, јер то произлази из самог закона.⁴⁷ Постоји, дакле, правна претпоставка да су хипотеком оптерећене и све припадности земљишта на коме је конституисана хипотека, али ако се припадност земљишта и наведе у уговору о хипотеци од стране нотара, не штети а може отклонити посљедице погрешне примјене материјалног права.⁴⁸ Ако није нешто друго уговорено, за утврђивање

⁴² Чл. 6, ст. 2. и чл. 14, ст. 1. ЗСП.

⁴³ Медић, М. (2020). Шта чини предмет хипотеке (поводом одлуке Окружног суда у Бањој Луци)? *Судска пракса*, 85. Сарајево: Привредна штампа, vol. 85, 31.

⁴⁴ Чл. 16, ст. 3. ЗЗК.

⁴⁵ Медић, М. (2020). *Op. cit.*, 31.

⁴⁶ Закон о извршном поступку – ЗИП, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 59/2003, 85/2003, 64/2005, 118/2007, 29/2010, 57/2012, 67/2013, 98/2014, 5/2017. – одлука УС, 58/2018. – рјешење УС БиХ и 66/2018, у чл. 69, ст. 1. регулише да предмет извршења може бити само непокретност као цјелина уколико није другачије одређено.

⁴⁷ Према чл. 139, ст. 6. ЗСП: „Са залогом су уједно оптерећене и све његове припадности, ако законом није другачије одређено.“

⁴⁸ Повлакић, М. (2020). Правно (не)јединство непокретности – поводом двије рецентне одлуке судова у Федерацији БиХ и Републици Српској. *ЗИПС*. Сарајево: Привредна штампа, vol. 1430, 53.

које све припадности обухвата хипотека мјеродавно је стање непокретности и припадности у тренутку намирања хипотекарног повјериоца, а не у тренутку заснивања хипотеке.⁴⁹ Ово представља својеврсно одступање од начела специјалности (одређености) предмета заложног права, али је у складу са начелом недјелјивости јер цијела заложена ствар обезбјеђује потраживање у цјелини.

Зграда која се изгради на земљишту које је већ оптерећено хипотеком припадност је тог земљишта. Зграда не може бити одвојена од земљишта, нити земљиште може бити одвојено од зграде која је на њему изграђена, па се хипотека која оптерећује земљиште протеже и на зграду. Зграда и други грађевински објекти су побољшања непокретности на које се проширује хипотека по начелу екстензивности.⁵⁰ Ако послјије настанка залогне скочи вриједност предмета залогне, он остаје у цјелини обухваћен залогом.⁵¹

Побољшања непокретности настају након конституисања хипотеке тако што повећавају вриједност непокретности па ће оно што користи власнику непокретности,⁵² користити и хипотекарном повјериоцу. Проширењем хипотеке на припатке непокретности учвршћује се правна позиција хипотекарног повјериоца, јер се повећава вриједност предмета залогне чијим уновчењем повјерилац може сигурније намирити потраживање обезбијеђено хипотеком.

ЕКСТЕНЗИВНОСТ ХИПОТЕКЕ У ПОГЛЕДУ ЕТАЖНЕ СВОЈИНЕ

Успостављањем етажне својине (етажирањем) на згради врши се њен упис у јавне евиденције непокретности као права повезаног са одговарајућим сувласничким дијелом цијеле непокретности.⁵³ То је у складу са усвојеним концептом етажне својине у праву Републике Српске

⁴⁹ Медић, М. (2020). Шта чини предмет хипотеке (поводом одлуке Окружног суда у Бањој Луци)? *Судска пракса*, 85. Сарајево: Привредна штампа, vol. 85, 33.

⁵⁰ Поред екстензивности у погледу предмета хипотеке постоји и екстензивност у погледу потраживања јер се дејство хипотеке проширује и на повећање потраживања (камате, трошкови и друго), Лазић, М. (1994). *Садржина хипотеке*, магистарска теза. Ниш, 52 и даље.

⁵¹ Хибер, Д., Живковић, М. (2015). *Обезбеђење и учвршћење пошраживања*, Београд: Правни факултет Универзитета у Београду. 104–105.

⁵² Насупрот томе, власник не смије чинити ништа што смањује вриједност хипотековане непокретности, чл. 165. ЗСП.

⁵³ Чл. 84, ст. 2. и 4. и чл. 85. ЗСП.

по којем се она састоји из два права – искључивог права својине на посебном дијелу непокретности и права сусвојине цијеле непокретности (земљишта и зграде). Међутим, без обзира што су у питању два права са различитим режимима, у суштини се ради о јединственом објекту права својине – етажној својини. Иако су својинска овлашћења етажног власника у погледу посебног дијела непокретности (стан, пословна просторија, гаража и друго) доминантна, ипак је право сусвојине у погледу заједничких дијелова и земљишта главно право, а то проистиче из начела правног јединства непокретности.

Зграда се хипотекује заједно са земљиштем на којем је изграђена,⁵⁴ јер се ради о јединственој непокретности (земљиште и зграда) као објекту хипотеке. Објекат етажне својине је сложен, специфичан, али представља јединствену непокретност која се као цјелина налази у правном промету. Не може се вршити пренос својине на посебном дијелу непокретности без истовременог преноса права сусвојине на заједничким дијеловима зграде и земљишта на којем се зграда налази, јер право својине на посебном дијелу непокретности проистиче из одговарајућег сувласничког дијела цијеле непокретности. У том смислу, није могуће ни различито хипотекарно залагање посебног дијела непокретности и заједничких дијелова зграде и земљишта на којем се зграда налази. Примјеном начела екстензивности, хипотека конституисана на земљишту обухвата и зграду, као и посебни дио непокретности јер се ради о једном истом објекту – непокретности као цјелини састављеној од својине посебног дијела непокретности и сусвојине заједничких дијелова зграде и земљишта на којем се зграда налази.

Хипотека постоји у погледу непокретности као цјелине, јер и предмет извршења може бити само непокретност као цјелина уколико није другачије одређено.⁵⁵ Стога је излишно уговорати да ће хипотека обухватити земљиште, зграду и посебан дио непокретности, јер то проистиче из законских одредби да се ради о јединственој непокретности. Није могуће спровести ни извршење само на земљишту, а да се не обухвати и зграда, односно посебан дио непокретности. При томе, начело екстензивности хипотеке производи правно дејство без обзира да ли је припадак непокретности постојао у часу конституисања хипотеке или касније све до тренутка намирења хипотекарног повјериоца.

⁵⁴ „Кад се подигне зграда на земљишту хипотекованом она се сматра као акцесоријум, тако да ће се хипотека проширити и на зграду“, Марковић, Л. (1911). *Хипотекарно право*. Београд, 54.

⁵⁵ Чл. 69, ст. 1. ЗИП.

Међутим, у судској пракси је присутно и другачије поступање гдје је суд заузео став да ако је хипотека конституисана само на предметном земљишту, а није уговорено да ће хипотека укључивати и зграду као припадак земљишта која тек треба да буде изграђена на том земљишту, у таквој ситуацији зграда која је изграђена након закључења уговора о хипотеци није припадак земљишта.⁵⁶

ЕКСТЕНЗИВНОСТ ХИПОТЕКЕ КОД ЗГРАДЕ И ПОСЕБНИХ ДИЈЕЛОВА НЕПОКРЕТНОСТИ У ИЗГРАДЊИ

Располагање (продаја и заснивање хипотеке) на згради, односно посебним дијеловима непокретности у изградњи је у великој мјери заступљено на тржишту некретнина у Републици Српској без обзира што ЗСП не садржи одредбе о згради у изградњи⁵⁷ и будућим етажним власницима.⁵⁸ Право својине на непокретностима и друго стварно право на основу правног посла стиче се уписом у јавне евиденције непокретности.⁵⁹ Све док се не изврши упис на купца постоји само облигационоправни захтјев за пренос права својине између уписаног претходника и стицаоца (конститутивно дејство начела уписа),⁶⁰ а продавац (уписани претходник) и даље може своје право супротставити свим трећим лицима.

⁵⁶ Рјешење Окружног суда у Бањој Луци, бр. 710 П 255024 19 Мож. од 24. 9. 2019. године.

⁵⁷ „Објектом у изградњи сматра се и физички завршен објекат, односно његов засебни део, који није уписан у катастар непокретности...“, Лазаревић, Д. (2015). *Коментар Закона о хипотеци: Са судском праксом, регистрацијом и прилозима*. Београд: Пословни биро, 42.

⁵⁸ Насупрот томе, Закон о стварним правима, *Службене новине Федерације БиХ*, бр. 66/13, 100/13, 32/19. – одлука УС, у чл. 86. ст. 4–9. регулише да се може располагати етажном својином у току градње на начин да се упише предбиљежба будућег етажног власништва у теретном листу земљишнокњижног улошка непокретности на којој се зграда гради. И Закон о хипотеци, *Службени гласник Републике Србије*, бр. 115/05, 60/15, 63/15. – одлука УС и 83/15 у чл. 1, ст. 1, т. 6. регулише да предмет хипотеке може бити: „објекат у изградњи, као и посебан део објекта у изградњи (стан, пословне просторије, гаража, и др.) без обзира да ли је већ изграђен, под условом да је издато правноснажно одобрење за градњу у складу са законом којим се уређује изградња објеката.“

⁵⁹ Чл. 53, ст. 1. ЗСП.

⁶⁰ Јотановић, Р. (2021). Етажна својина као предмет хипотеке. *Примена права и правна сигурности. Зборник радова 34. сусретња Копаоничке школе природног права „Слободан Перовић“*. Београд: Копаоничка школа природног права – „Слободан Перовић“, vol. 2, 306.

Зграда, односно посебни дијелови непокретности у изградњи нису *ex lege* објекти права (етажна) својине и других стварних права (хипотеке). Непокретност коју чине земљиште и зграда, односно посебни дијелови непокретности, јединствен је објекат стварних права, па ће тако власнику земљишта припасти и зграда, односно посебни дијелови непокретности након што се оснује етажна својина уписом у јавну евиденцију непокретности.⁶¹ Све док се не оснује етажна својина *de iure* постоји само земљиште и власник земљишта који су као такви уписани у земљишно-књижни уложак земљишта. Било какво располагање правом у вези са земљиштем предузето од стране власника земљишта врши се уписом или предбиљежбом права у земљишно-књижном улошку земљишта.

У пракси се у форми нотарски обрађене исправе закључује уговор чији је предмет продаја посебног дијела непокретности у изградњи, којег закључују власник земљишта који је уједно и инвеститор и купац посебног дијела непокретности у изградњи, најчешће купац стана. С обзиром на то да стан у тренутку закључивања уговора није изграђен, па самим тим ни уписан као припадност предметног земљишта, у земљишно-књижном улошку земљишта се врши упис предбиљежбе стицања права својине на стану који ће се изградити на том земљишту.⁶² Обично након закључивања уговора о продаји стана слиједи и закључивање уговора о хипотеци са банком и предбиљежба хипотеке,⁶³ такође, у земљишно-књижном улошку земљишта.

Упис предбиљежбе стицања права својине на стану и упис предбиљежбе хипотеке омогућују примјену начела повјерења у корист купца стана и банке као трећих савјесних лица у случају вишеструког располагања непокретношћу од стране власника земљишта, као и у случају евентуалног извршења на непокретности.⁶⁴ Начело повјерења штити упи-

⁶¹ Чл. 84. и 87. ЗСП.

⁶² Често се умјесто предбиљежбе стицања права својине на стану врши упис забиљежбе стицања права својине на стану (понекад и забиљежбе постојања права из уговора о продаји) што је погрешно јер се забиљежбом право својине и друга стварна права не стичу, ни коначно, нити условно. Предбиљежба је упис „...којим се условно стичу, преносе, ограничавају или престају стварна права на непокретностима“ (чл. 95, ст. 1. ЗПКРС), док се забиљежбом „...уписују чињенице које су од значаја за заснивање, измјену, престанак или пренос стварних права на непокретностима, које се односе на личност имаоца права, на саму непокретност или на правне односе поводом непокретности“ (чл. 98, ст. 1. ЗПКРС).

⁶³ Најчешће се, у ствари, врши упис забиљежбе првенственог реда за упис хипотеке, што је погрешно, јер се само уписом или предбиљежбом стварна права стичу, преносе, ограничавају и престају, чл. 92. и чл. 95, ст. 1. ЗПКРС.

⁶⁴ Пошто на истој непокретности може постојати само једно право својине јер се ради о искључивом праву, онда начело повјерења дјелује у корист уписаног

саног имаоца права стеченог на основу правног посла⁶⁵ (купца стана и хипотекарног повјериоца) уколико је савјестан. Савјесност важи, како у погледу поуздања у истинитост (стицалац вјерује да непокретност стиче од лица које је било уписано као власник непокретности),⁶⁶ тако и у погледу поуздања у потпуност (стицалац је стекао непокретност као да на њој не постоје туђа права, терети ни ограничења која у тренутку његовог уписа нису била уписана, нити је било видљиво да је затражен њихов упис у јавне евиденције непокретности).⁶⁷

ЕКСТЕНЗИВНОСТ ХИПОТЕКЕ *VERSUS* НАЧЕЛО ПОУЗДАЊА КОД ЗГРАДЕ И ПОСЕБНИХ ДИЈЕЛОВА НЕПОКРЕТНОСТИ У ИЗГРАДЊИ

Власник земљишта може хипотекарно заложити земљиште прије него што је продао стан који се гради на том земљишту или након што прода тај стан купцу. Пуноважност располагања у једном или другом случају зависи од савјесности хипотекарног повјериоца, односно купца стана. У првом случају, кад је власник земљишта исходно упис хипотеке у земљишно-књижном улошку земљишта прије него што је продао стан у згради која се гради на том истом земљишту, купац стана ће у погледу уписане хипотеке бити несавјестан, јер је увидом у земљишно-књижни уложак земљишта могао утврдити постојање уписане хипотеке или му је нотар приликом сачињавања уговора о продаји стана морао на то указати. Изграђена зграда и предметни стан ће постати прираштај земљишта услед дејства начела правног јединства непокретности, а то значи да ће настати јединствен објекат права својине и хипотеке. Хипотека на земљишту по начелу екстензивности обухвата и све оно што је са земљиштем трајно спојено као његов саставни дио. У ствари, имајући у виду концепт етажне својине усвојен у праву Републике Српске, предмет хипотеке је

власника предметне непокретности, за разлику од хипотеке као неискључивог права код које је могуће истовремено постојање више таквих права на једној истој непокретности чији је ранг (првенство) одређен временом настанка сваког од тих права, Живковић, М. (2021). *Право регистра непокретности: Ојшњи део*. Београд; Правни факултет Универзитета у Београду, 134.

⁶⁵ Тај правни посао би требало да буде теретан, Живковић, М. (2021). *Ibid.*, 168.

⁶⁶ Чл. 56, ст. 1. ЗСП.

⁶⁷ Чл. 56, ст. 2. ЗСП. В. више Чубриловић, Б. (2021) Правни режим на објекту у изградњи у праву Републике Српске. *Зборник радова „Изазови правном систему“*, vol. 2, 392–407. Источно Сарајево: Правни факултет Универзитета Источно Сарајево.

непокретност у цјелини састављена од својине на стану и сусвојине на заједничким дијеловима зграде и земљишту на којем се зграда налази. Хипотекарни повјерилац је стекао хипотеку од уписаног власника земљишта, а несавјесни купац стиче стан оптерећен хипотеком, који досљедном примјеном начела екстензивности хипотеке постаје предмет хипотеке заједно са земљиштем. У случају извршења на предметној непокретности (земљиште са зградом, односно станом), извршни наслов представља нотарска извршна исправа на основу које је хипотека уписана у теретни лист земљишно-књижног улошка земљишта, а у смислу правног дејства начела поуздања одлучан је једино тренутак уписа хипотеке – купац стана је савјестан до тренутка уписа хипотеке, а послјије уписа хипотеке, тј. у тренутку подношења захтјева за упис предбиљежбе стицања права својине на стану, је несавјестан.

У другом случају, кад је власник хипотековао земљиште након што је продао стан у згради која се гради на том земљишту, купац стана ће бити савјестан јер у тренутку уписа предбиљежбе стицања права својине на стану из података уписаних у јавну евиденцију непокретности није било видљиво да је уписана хипотека. Овдје начело поуздања долази до изражаја па неће наступити правно дејство екстензивности хипотеке. Међутим, можемо разликовати двије врсте савјесних купаца, тј. купаца који су закључили уговор о куповини стана у изградњи прије заснивања хипотеке на земљишту.⁶⁸ Првој врсти припадају они савјесни купци који су након закљученог уговора исходили упис предбиљежбе права из уговора о куповини стана у изградњи у јавну евиденцију непокретности (имају и *iustus titulus* и *modus acquirendi*). Друга врста су они савјесни купци који након закљученог уговора нису исходили упис предбиљежбе права из уговора о куповини стана у изградњи у јавну евиденцију непокретности (имају *iustus titulus*, али не и *modus acquirendi*).

Право својине на непокретностима на основу правног посла стиче се уписом у јавну евиденцију непокретности (конститутивно дејство уписа).⁶⁹ То значи да предност има уписано стање у погледу непокретности и правно дејство начела поуздања у односу на ванкњижно стање непокретности. Управо од чињенице извршеног или неизвршеног уписа права својине у јавну евиденцију непокретности зависи да ли ће савјесни купац стана у изградњи стећи право својине или не. Ако је упис права својине извршен, неће наступити правно дејство начела екстензивности хипо-

⁶⁸ Јотановић, Р. (2021). Етажна својина као предмет хипотеке. *Примена права и правна сигурности. Зборник радова 34. сусретља Копаоничке школе природног права „Слободан Перовић”*. Београд: Копаоничка школа природног права – „Слободан Перовић”, vol. 2, 309.

⁶⁹ Чл. 53, ст. 1. ЗСП.

теке јер је хипотека настала након извршеног уписа права својине, па начело поуздања у корист претходно уписаног имаоца права својине има предност. Међутим, ако упис права својине није извршен, наступа правно дејство начела екстензивности хипотеке, па се хипотека на земљишту шири и на зграду и посебне дијелове непокретности у изградњи. Практично, у овом случају на сцени је идентична правна ситуација оној у којој се налази несавјесни купац стана у згради у изградњи, тј. купац који је исходио упис предбиљежбе стицања права из уговора о куповини стана у изградњи, али тек након што је продавац (власник земљишта) већ исходио упис хипотеке на земљишту, па ће правно дејство екстензивности хипотеке имати предност над начелом поуздања које важи само у корист савјесног купца (у овом случају купац је био несавјестан, знао је или је могао знати за постојање хипотеке на земљишту у тренутку уписа предбиљежбе права из уговора о куповини стана у изградњи).

Стога, становиште да је право својине на стану она граница којом се рјешава питање домета екстензивности хипотеке⁷⁰ има ограничену примјену, тј. важи само кад је купац право својине на стану стекао прије уписа хипотеке на земљишту, у којем случају не долази до правног дејства екстензивности хипотеке. Сасвим другачија правна ситуација ће наступити у случају кад је купац стана, истина, закључио уговор након уписа хипотеке на земљишту, али није исходио упис у јавну евиденцију непокретности, чиме није ни постао његов власник, јер би то било противно начелу конститутивности уписа, без обзира што се у судској пракси квалификује као право на имовину.⁷¹ У овом случају купац формалноправно није постао титулар права својине, јер није уписан у јавну евиденцију непокретности, а све и да је исходовао упис права својине у регистре непокретности, оно би било оптерећено хипотеком јер је иста била видљива из евиденција у моменту стицања права својине на стану.

⁷⁰ Благојевић, М. (2020). Граница екстензивности хипотеке. *Судска пракса*, vol. 86, 65. Сарајево: Привредна штампа.

⁷¹ Такво становиште је заузео Уставни суд БиХ, који у својим одлукама наводи да се уговор о продаји стана (облигационо право) и предаја стана у државину купца сматрају материјалним интересом, тј. правом на имовину у смислу чл. 1. Протокола 1 Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода, па се право својине на стану као имовинско право може стећи и прије уписа у јавну евиденцију непокретности, Одлука Уставног суда БиХ, бр. АР-648/19 од 24. 4. 2019. Доступно на: <https://www.ustavnisud.ba/dokumenti/AP-648-19-1183017.pdf>. и бр. АР-2326/18 од 17. 7. 2018. Доступно на: https://www.ustavnisud.ba/dokumenti/_bs/AP-2326-18-1141226.pdf. Сматрамо да је овакав став у супротности са основним постулатима земљишно-књижног права.

ЗАКЉУЧАК

Према концепцији непокретности усвојеној у ЗСП, непокретност чини земљиште са свим оним што је са земљиштем трајно спојено, у складу с начелом правног јединства непокретности. Објекат права својине и објекат хипотеке је непокретност у цјелини (правно хомогена цјелина) – земљиште као главна ствар и сви њени припади као споредна ствар. У складу са правном природом етажне својине усвојеној у праву Републике Српске, то је непокретност састављена из: 1. права својине на посебном дијелу непокретности и 2. сусвојине на заједничким дијеловима зграде и земљишту на којем се зграда налази и које служи за редовну употребу зграде. Објекат права својине и објекат хипотеке код етажне својине је непокретност у цјелини, гдје је сусвојина главно право, а својина на посебном дијелу непокретности је споредно право.

У складу са начелом правног јединства непокретности је и начело екстензивности хипотеке јер је објекат хипотеке непокретност у цјелини која се поистовјећује са земљиштем, а земљиште се везује за земљишно-књижно тијело које је уписано у земљишно-књижни уложак. Ова два начела се употпуњују са начелом повјерења (или поуздања) које је једно од основних начела на којем је заснована јавна евиденција непокретности као потпуна, поуздана и ажурна евиденција података о непокретности и имаоцу права на непокретности.

Зграда и посебни дијелови непокретности у изградњи нису *ex lege* објекти права својине и хипотеке, али се на њих у пракси примјењују сва ова начела стварног и земљишно-књижног права. На основу тога, право својине на стану у изградњи, односно право својине оптерећено хипотеком ће стећи онај купац, односно хипотекарни повјерилац који је савјестан. Савјестан је онај купац који у тренутку подношења захтјева за упис предбилежбе стицања права својине на стану у изградњи није знао, нити је из јавне евиденције непокретности било видљиво да је затражен упис хипотеке на земљишту на којем се гради зграда у којој се предметни стан налази. Савјестан је онај хипотекарни повјерилац који је исходовао упис хипотеке на земљишту прије него што је купац стана у изградњи исходно упис предбилежбе стицања права својине на стану. С обзиром на то да неће сви посебни дијелови објекта (станови/пословни простори/ гараже) бити продати истовремено, хипотекарни поверилац може бити савјестан у погледу оних будућих посебних дијелова објекта поводом којих у моменту уписа хипотеке на земљишту није евидентирана предбилежба стицања права својине на посебном дијелу објекта у изградњи. Што се тиче несавјесног купца (знао је или је могао знати за постојање хипотеке на земљишту у тренутку уписа предбилежбе права из уговора

о куповини стана у изградњи), он стиче стан оптерећен хипотеком, који досљедном примјеном начела екстензивности хипотеке постаје предмет хипотеке заједно са земљиштем.

ЛИТЕРАТУРА

Књиге и чланци

- Абдић, А. (2017). Начело повјерења у земљишне књиге у Босни и Херцеговини. *Зајребацка правна ревија*, 6 (1), 97–124.
- Бабић, И., Јотановић, Р. (2020). *Грађанско право, Књига 2 – Сиварно право*. Бања Лука: Универзитет у Бањој Луци, Правни факултет.
- Бабић, И., Медић, Д., Хашић, Е., Повлакић, М., Велић, Ј. (2011). *Коментар Закона о сиварним правима Републике Српске*. Сарајево: Привредна штампа.
- Благојевић, М. (2020). Граница екстензивности хипотеке. *Судска пракса*, бр. 86. Сарајево: Привредна штампа, 61–65.
- Живковић, М. (2021). *Право регистра нејокрејности: Ошћи део*. Београд: Правни факултет Универзитета у Београду.
- Јосиповић, Т. (2001). *Земљишнокњижно право*. Загреб.
- Јотановић, Р. (2021). Етажна својина као предмет хипотеке. Примена права и правна сигурност. *Зборник радова 34. сусрећа Копаоничке школе природног права „Слободан Перовић”*, vol. 2, 237–315. Београд: Копаоничка школа природног права – „Слободан Перовић”.
- Јотановић, Р. (2019). Стицање законске хипотеке на основу начела поуздања у јавну евиденцију непокретности. *Правна ријеч*, vol. 59, 235–252. Бања Лука: Удружење правника Републике Српске.
- Јотановић, Р. (2014). Начело повјерења у катастар непокретности у праву Републике Српске. *Правна ријеч*, vol. 40, 553–572. Бања Лука: Удружење правника Републике Српске.
- Лазић, М. (1994). *Садржина хипотеке*, магистарска теза. Ниш.
- Лазаревић, Д. (2015). *Коментар Закона о хипотеци: Са судском праксом, регистром појмова и прилозом*. Београд: Пословни биро.
- Марковић, Ј. (1911). *Хипотекарно право*. Београд.
- Медић, М. (2020). Шта чини предмет хипотеке (поводом одлуке Окружног суда у Бањој Луци)? *Судска пракса*, vol. 85, 29–36. Сарајево: Привредна штампа.
- Медић, Д. (2003). Некретнине као објект хипотеке у праву Републике Српске. *Зборник радова „Реформа и функционисање правног система Републике Српске“*, vol. 1. Бања Лука: Глосаријум.
- Медић, Д. (2005). Хипотека и остала средства обезбјеђења потраживања – стање и правци развоја. Бања Лука.
- Перкушић, А. (2019). Успостављање етажног власништва – отворена питања тумачења и примјене. *Зборник Правног факултета Свеучилишта у Ријеци*, 1 (40), 317–341.

- Повлакић, М. (2009). *Трансформација стварног права у Босни и Херцеговини*. Сарајево.
- Повлакић, М. (2014). Начело повјерења у земљишну књигу у најновијој пракси Врховног суда Федерације БиХ. *Нова правна ревија*, 8 (1), 41–49.
- Повлакић, М. (2020). Правно (не)јединство непокретности – поводом двије рецентне одлуке судова у Федерацији БиХ и Републици Српској. *ЗИПС*, vol. 1430, 39–53. Сарајево: Привредна штампа.
- Симонети, П. (1994). Хипотекарно залагање некретнина и права грађевња. *Заштитиша вјеровника – Зборник радова*, vol. 2, 1–16. Загреб: Информатор; Ријека: Правни факултет Свеучилишта у Ријечи.
- Чубриловић, Б. (2021). Правни режим на објекту у изградњи у праву Републике Српске. *Зборник радова „Изазови правном систему“*, vol. 2, 392–407. Источно Сарајево: Правни факултет Универзитета Источно Сарајево.
- Хибер, Д., Живковић, М. (2015). *Обезбјеђење и учвршћење поштраживања*, Београд: Правни факултет Универзитета у Београду.

Прописи

- Закон о извршном поступку – ЗИП, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 59/2003, 85/2003, 64/2005, 118/2007, 29/2010, 57/2012, 67/2013, 98/2014, 5/2017. – одлука УС, 58/2018. – рјешење УС БиХ и 66/2018.
- Закон о хипотеци, *Службени гласник Републике Србије*, бр. 115/05, 60/15, 63/15. – одлука УС и 83/15.
- Закон о стварним правима, *Службене новине Федерације БиХ*, бр. 66/13, 100/13, 32/2019. – одлука УС.
- Закон о стварним правима, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 124/2008, 3/2009. – исп., 58/2009, 95/2011, 60/2015, 18/2016. – Одлука УС, 107/2019, 1/2021. – Одлука УС и 119/2021. – Одлука УС.
- Закон о премјери и катастру Републике Српске, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 6/2012, 110/2016, 22/2018. – Одлука УС, 62/2018. и 95/2019. – Одлука УС.
- Закон о основним својинско-правним односима, *Службени лист СФРЈ*, бр. 60/80. и 36/90.
- Закон о промету непокретности, *Службени лист СРБиХ*, бр. 38/78, 4/89, 29/90. и 22/91.

Судска пракса

- Пресуда Врховног суда Федерације БиХ, 23 0 П 015197 12 Рев., од 20. 12. 2012. године, *Билићен судске праксе Врховног суда Федерације БиХ*, бр. 1–2/2013.
- Рјешење Округног суда у Бањој Луци, бр. 710 П 255024 19 Мож. од 24. 9. 2019. године, из архиве суда.
- Одлука Уставног суда БиХ, бр. АР-648/19 од 24. 4. 2019. Доступно на: <https://www.ustavnisud.ba/dokumenti/AP-648-19-1183017.pdf>.
- Одлука Уставног суда БиХ, бр. АР-2326/18 од 17. 7. 2018. Доступно на: https://www.ustavnisud.ba/dokumenti/_bs/AP-2326-18-1141226.pdf.