

HIPOTEKARNO PRAVNI ODNOS I PRAVA HIPOTEKARNOG POVERIOCA U SLUČAJU SMANJENJA VREDNOSTI ZALOŽENE NEKRETNINE***

Sažetak: *Pravo hipotekarnog poverioca i hipotekarnopravni odnos kao deo sadržaja hipoteke predstavlja veoma zanimljivu oblast za istraživanje i proučavanje. U okviru istraživanja i proučavanja iz ove oblasti, postoje brojni elementi koje treba analizirati i doneti odgovarajuće zaključke. Obuhvatili smo pojam hipoteke, hipotekarnopravni odnos, prava i obaveze hipotekarnog poverioca i dužnika, kao i pravo hipotekarnog poverioca u slučaju smanjenja vrednosti hipotekarne stvari od strane dužnika, njegovim činjenjem, da dovede u opasnost interese hipotekarnog poverioca.*

Ključne reči: *hipoteka, hipotekarnopravni odnos, pravo hipotekarnog poverioca, zaloga.*

** Student doktorskih studija, Pravni fakultet, Megatrend Univerzitet, Beograd, Srbija;
nmitic@megatrend.edu.rs

** Docent, Pravni fakultet, Megatrend Univerzitet, Beograd, Srbija;
anikmarkovic@gmail.com

*** Ovaj rad je rezultat projekta Pravnog fakulteta FPBPS Budućnost poslovanja u Srbiji

1. Uvod

Založno pravo na nepokretnosti nazivamo hipoteka, ona ovlašćuje poverioca da, u slučaju da dužnik ne isplati dug koji dolazi na naplatu, zahteva naplatu potraživanja koja je obezbeđena hipotekom iz vrednosti založene nepokretnosti. Hipoteka je jedini način da se založi nepokretna stvar, da dužnik može najjeftinije da dođe do nekog kredita, a da poverilac prilično siguran da će mu dug biti vraćen sa svim kamatama. Obično, vrednost založene nepokretnosti je višestruko veća od iznosa kredita.

„Hipoteka je založno pravo na nepokretnosti, koje ovlašćuje poverioca da, ako dužnik ne isplati dug o dospelosti zahteva naplatu potraživanja obezbeđenog hipotekom (u daljem tekstu: potraživanje) iz vrednosti nepokretnosti, pre običnih poverilaca i pre docnijih hipotekarnih poverilaca (u daljem tekstu: poverilac), bez obzira u čijoj svojini se nepokretnost nalazi.“ (Član 2).¹

Etimološko značenje reči hipoteka (hypotheca) je grčkog porekla, predstavlja sastavljena od reči „hypo“ – ispod, pod, i „tithemi“ – staviti, a zajednički smisao je „staviti stvar pod nečiju vlast“.

Termin hipoteka je danas opšte prihvaćen, a naš zakonodavac određuje hipoteku kao založno pravo na nepokretnosti. Založno pravo se konstituiše ili na pravu svojine - hipoteka, ili na pravu - založno pravo na pravima. Dok uporedno pravo prihvata, shvata da je predmet hipoteke pravo svojine, ali i shvata da je predmet hipoteke nepokretna stvar, što proizilazi iz posledice poistovećivanja svojine sa objektom, takozvana materijalizacija prava svojine.

U novijoj pravnoj teoriji hipoteka, koristi termin za bezdržavinsku zalogu, i na nepokretnim i pokretnim stvarima. Ona je stvarno pravo na tuđoj nepokretnosti stvari, nad kojom hipotekarni poverilac, radi naplate potraživanja, zahteva prodaju hipotekovane nepokretnosti, na način određen zakonom, bez obzira u čijoj se vlasničkoj svojini nalazi stvar u momentu prodaje, i iz dobijene vrednosti naplati svoje potraživanje pre drugih poverioca.

Hipoteka kao založno pravo temelji se na istim načelima kao i ručna zaloga (akcesornost, oficijelnost, specijalnost i nedeljivost).

„Hipoteka je stari institut građanskog prava koji predstavlja tekovinu civilizacije ljudskog društva, ona je, zahvaljujući stalnom prilagođavanju, postala jedan od zastupljenijih oblika založnog prava koji je do današnjih dana ne samo zadržao, nego i povećao svoj značaj. Svrha hipoteke je da osigura, ali i omogućiti izvršenje obaveze iz obligacionog odnosa koju dužnik nije dobrovoljno ispunio. Njeno postojanje vrši psihološki pritisak na dužnika, a ukoliko to ne bi imalo efekta, hipotekarni poverilac može se namiriti iz vrednosti založene nepokretnosti.“²

¹ Zakon o hipoteci (“Sl. glasnik RS”, br. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - odluka US i 83/2015).

² Medić, D., Hipotekarnopravni odnos kao aspekt sadržine hipoteke Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. maj 27, 2015 /II/11/17/ 1, (2006), str. 442

Hipotekarno pravo kako ga danas poznajemo, nastaje u 18. i 19. veku kao proizvod razvoja založnog prava u različitim sistemima prava, a ima za cilj da se stvori takav oblik koji će obezbediti - osigurati maksimalno pravni položaj poverioca, a olakšati položaj dužnika do momenta realizacije zaloge.

U ovom radu ćemo se baviti pravom hipotekarnog poverioca, pravom namirenja, kao bitnim sredstvom obezbeđenja, i pravom hipotekarnog poverioca u slučaju smanjenja vrijednosti hipotekovane stvari.

2. Prava hipotekarnog poverioca i pravo namirenja

„Ugovor o hipoteci je ugovor između vlasnika nepokretnosti i poverioca kojim se vlasnik nepokretnosti obavezuje da u korist poverioca zasnuje hipoteku radi namirenja obezbeđenog potraživanja, na način propisan zakonom. Dug dospeva u skladu sa ugovorom ili drugim pravnim osnovom iz koga proizilazi. Ugovor o hipoteci može da bude samostalan ili deo ugovora koji uređuje potraživanje (ugovora o zajmu, kreditu i dr.).“ (Član 9).³

Odnos između hipotekarnog poverioca i hipotekarnog dužnika je takav odnos, gde poverilac svoja potraživanja stiže da uslovno pravo raspolaže svojom vlasnika stvari, to jest objekta hipoteke.

„Hipotekarnopravni odnos je građanskopravni odnos između hipotekarnog poverioca i hipotekarnog dužnika, s jedne, i hipotekarnog poverioca i trećeg lica, s druge strane, povodom objekta hipoteke. Smatra se da prvi predstavlja unutrašnju stranu hipoteke, a da drugi izražava njeno spoljašnje dejstvo. Radi se o dva međusobno povezana i uslovljena dijela složenog hipotekarnog odnosa.“⁴

On je relativno samostalan, a sadržaj ovog odnosa razlikuje se od sadržine obligacionog odnosa čijem obezbeđenju služi, jer poverilac i dužnik po osnovu hipoteke imaju različita prava i obaveze.

Prava hipotekarnog poverioca treba razlikovati u pogledu nepokretnosti pre dospelosti potraživanja i posle dospelosti potraživanja obezbeđenog hipotekom. „Hipoteka, podstiče dužnika da ispuni svoju obavezu nastalu iz obligacionog odnosa. Raspolaganje predmetom hipoteke je samo»potencionalno«, a tek ukoliko ovaj psihološki pritisak ostane bez efekta, sledi realizacija hipoteke.“⁵

„Hipoteka deluje u sferi odgovornosti i prvobitno postoji na planu mogućnosti, a može se aktivirati tek ako za to budu ispunjeni određeni uslovi. Zbog toga

³ Zakon o hipoteci (“Sl. glasnik RS”, br. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - odluka US i 83/2015).

⁴ Medić, D., Hipotekarnopravni odnos kao aspekt sadržine hipoteke Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. maj 27, 2015 /Π/11/17/ 1, (2006), str. 444

⁵ Vicković, T., “Hipoteka kao vrsta založnog prava”, magistarska teza, Novi Sad, 2009. str. 151.

se u pravnoj teoriji ovlašćenja hipotekarnog poverioca razvrstavaju u »statičnu« i «dinamičnu» fazu.⁶

Osnovno pravo hipotekarnog poverioca je pravo namirenja potraživanja iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti, ako hipotekarni dužnik ne ispuni svoju obavezu o dospelosti. Reč je o ovlašćenju hipotekarnog poverioca da naplati svoje potraživanje, prodajom predmeta nepokretnosti. Isti, nema pravo da upotrebljava nepokretnost, niti da ubire plodove, niti da ima državinu na toj nepokretnosti.

Pravo namirenja je centralno ovlašćenje hipotekarnog poverioca i služi ostvarenju funkcije hipoteke, a založni pravo nije jedino pravo koje daje poveriocu mogućnost da se namiri iz hipotekarne stvari, ali je jedino pravo koje sadrži ovlašćenja namirenja. Funkcija ostalih prava je realizacija prava namirenja.

Hipotekarni poverilac treba da dobije izvršnu ispravu, ako je dužnik istovremeno i sopstvenik hipotekovane nepokretnosti, da podnese tužbu kojom će od dužnika zahtevati isplatu i da dobije pravosnažnu odluku suda, koja predstavlja ispravu na osnovu koje hipotekarni poverilac podnosi molbu sudu da se izvrši javna prodaja hipotekovane nepokretnosti.

Hipoteka proizvodi određena dejstva i opterećuje svojinu na predmetu hipoteke. Pravna nauka zalogu posmatra kroz dve faze, statičnu i dinamičnu. Statična faza zaloge ima funkciju da zaštiti vrednost založnih stvari od eventualnih opasnosti za buduće namirenje poverioca.

„Pravo namirenja predstavlja „kinetičku” snagu čija mogućnost aktiviranja zavisi od ispunjenja predviđenih uslova. U statičnoj fazi pravo namirenja vrši psihološki pritisak na hipotekarnog dužnika da dobrovoljno namiri potraživanje.“⁷

Dok dinamična faza se može sprovesti prinudnim putem u izvršnom postupku i vansudskim putem pod određenim uslovima.

Dakle, svrha hipoteke je obezbeđenje potraživanja. Zakon o hipoteci u članu 1. propisao da se njime uređuje hipoteka, „radi obezbeđenja i naplate potraživanja”.⁸ Prema članu 2. ovog zakona definiše, „založno pravo na nepokretnosti, koje ovlašćuje poverioca, da ako dužnik ne isplati dug o dospelosti zahteva naplatu potraživanja obezbeđenog hipotekom iz vrednosti nepokretnosti...“⁹

Članom 24. stav 1. je propisano da „hipotekarni poverilac može, ako dužnik ne isplati dug o dospelosti, namiri svoje potraživanje iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti, bez obzira u čijoj svojini ili državini se ona nalazi u tom trenutku.“¹⁰

⁶ Stojanović D.D., Pop Georgijev D., Komentar Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa, Beograd, 1989. str. 148

⁷ Lazić, M. Sadržina hipoteke. Niš, magistarska teza, 1994. str. 48

⁸ Zakon o hipoteci (“Sl. glasnik RS”, br. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - odluka US i 83/2015).

⁹ Zakon o hipoteci (“Sl. glasnik RS”, br. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - odluka US i 83/2015).

¹⁰ Zakon o hipoteci (“Sl. glasnik RS”, br. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - odluka US i 83/2015).

Da bi se aktiviralo pravo hipotekarnog poverilaca za namirenjem, potrebno je da se ispune tri uslova: da je potraživanje dospelo, docnja dužnika i izbor namirenja potraživanja putem realizacije hipoteke.

Potraživanje dospeva onog momenta kada je hipotekarni poverilac ovlašćen da traži namirenje svog potraživanja, pod pretpostavkom da je došlo do docnje dospelosti potraživanja. Tu razlikujemo dve situacije, kada je rok ispunjenja obaveze određen ugovorom i kada vreme ispunjenja obaveze nije odrađeno. U prvom slučaju namirenje nastupa kada dužnik ne ispoštuje rok ispunjenja obaveze, a u drugom, kada na poziv za ispunjenje obaveze, dužnik dođe u docnju. Član 324. Zakona o obligacionim odnosima u pogledu docnje dužnika propisuje: „Dužnik dolazi u docnju kad ne ispuni obavezu u roku određenom za ispunjenje“.¹¹

Zakon o hipoteci je u članu 25. u pogledu izbora namirenja predvideo da: „Hipotekarni poverilac može da zahteva da svoje dospelo potraživanje namiri, najpre iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti, a zatim iz ostale imovine dužnika; istovremeno iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti i iz dužnikove imovine, ili najpre iz dužnikove imovine, pa tek potom iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti.“¹²

Momentom izbora hipotekarnog poverioca dolazi do realizacije njegovog prava da svoje potražnje namiri iz hipotekovane nepokretnosti. Namirenje će se sprovesti u skladu sa pravilima Zakona o hipoteci.

Međutim, tokom trajanja obligacije može doći do izmene vrednosti potraživanja, njegovog povećanja ili smanjenja. Šta se dešava sa hipotekom u takvim slučajevima. Da li se hipotekom obezbeđuje potraživanje u celosti, uzeti garancije obezbeđenja koje bi povećalo glavno potraživanje, troškove prinudne naplate, dok na isti način ne bi trebalo tretirati i smanjenje potraživanja, jer bi princip nedeljivosti došao u pitanje.

Zato efikasnost pravnog poretka najviše zavisi od efikasnosti sudskog izvršnog prava.

2. Pravo hipotekarnog poverioca u slučaju smanjenja vrednosti hipotekovane stvari

Pored tog primarnog prava, hipotekarni poverilac ima i sekundarna prava koja ima koristi modalitete prava namirivanja koje služe za njegovu realizaciju.

U sekundarna prava između ostalih spadaju i prava hipotekarnih poverioca u slučaju smanjenja vrednosti predmeta hipoteke. Tu spadaju i pravo prvenstva, pravo sledovanja, pravo prenosa i dr.

¹¹ Zakon o obligacionim odnosima (“Sl. list SFRJ”, br. 29/78, 39/85, 45/89 - odluka USJ i 57/89, “Sl. list SRJ”, br. 31/93, “Sl. list SCG”, br. 1/2003 - Ustavna povelja i “Sl. glasnik RS”, br. 18/2020)

¹² Zakon o hipoteci (“Sl. glasnik RS”, br. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - odluka US i 83/2015).

Pravo hipotekarnog poverioca u slučaju smanjenja vrednosti predmeta hipoteke pre svega služi obezbeđenju i zaštiti interesa hipotekarnog poverioca, od trenutka konstituisanja hipoteke, pa do trenutka realizacije hipoteke.

Smanjenje vrednosti založne nekretnine ili pogoršanje njenog stanja od strane hipotekarnog dužnika, činjenjem svojim radnjama dovodi u opasnost interese hipotekarnog poverioca, koji ima pravo tražiti od suda da naloži hipotekarnom dužniku da se uzdrži od takvih radnji, a ako on to ne učini, može zahtevati pre dospelost - prisilnu naplatu osiguranog potraživanja.

Takođe i lica koja preuzimaju vlast založnog dužnika trebaju biti sprečena od njega da rade štetne radnje, koje bi pogoršale stanje založne stvari.

Zaštita hipotekarnog poverioca usmerena je na očuvanje vrednosti predmeta hipoteke. Ako se ne bi ispunili uslovi za realizaciju hipoteke i ne spreči se smanjenje vrednosti, postoji mogućnost korišćenja prava na prevremenu realizaciju namirenja potraživanja.

Član 2131. Francuskog građanskog zakonika predviđa, ako vlasnik založene stvari umanjnjem vrednosti založene stvari ugrožava interes poverioca. pravo hipotekarnog poverioca na dopunu hipoteke ili isplatu iz postojećeg predmeta obezbeđenja pre dospelosti potraživanja. U članu 809. Švajcarskog građanskog zakonika, propisano je da se može zahtevati od hipotekarnog poverilaca ponovno uspostavljanje ranijeg stanja, ako je već došlo do smanjenja vrednosti založene stvari. U slučaju pretnje ugrožavanja, poverilac može zahtevati mere obezbeđenja, koje, ako se ne ispoštuju, daju poveriocu pravo da zahteva dopunu zaloge ili otplatu duga u ratama.

Postoji statična faza hipoteke, od trenutka konstituisanja hipoteke do njene realizacije, gde pravo namirenja miruje i ne aktivira se.

Nekada, hipotekarni dužnik se ne ponaša domaćinski prema predmetu hipoteke, a njegovo ponašanje dovodi do smanjenja njene vrednosti. Zato, pravo na prevremenu realizaciju hipoteke predstavlja sankciju za štetno postupanje vlasnika prema založenoj stvari, i lišavanja istog pre dospeća njegove obaveze.

U slučaju smanjenja vrednosti predmeta hipoteke, hipotekarni poverilac ima pravo korišćenja stvari od trenutka zasnivanja hipoteke pa do momenta dospelosti potraživanja. Ne prepisuje se krivica vlasniku zbog smanjenja vrednosti stvari, već uzročna veza između njegove radnje i smanjenja vrednosti stvari. Interes hipotekarnog poverioca je ugrožen ako smanjenje vrednosti stvari koja je pod hipotekom tolika, da postoji stvarna i objektivna opasnost da prodajom iste neće moći da se u celosti namire potraživanja iz hipoteke.

„Ta facultas alternativa pripada samo hipotekarnom poveriocu koji je nosilac dobrovoljnog založnog prava na nekretnini. Ona ne pripada nosiocu prisilnog založnog prava, jer se ovo založno pravo na nekretnini ne može steći prije pravosnažnosti i izvršnosti presude kojom je naloženo dužniku da plati potraživanje koje se osigurava prisilnom hipotekom na dužnikovoj nekretnini. Prisilno založno pravo na nekretninama nastaje samo kao sredstvo osiguranja, koje odre-

đu je sud u postupku osiguranja, a po pravilima tog postupka sud može odrediti na prijedlog poverioca osnivanje založnog prava na nekretninama samo koji se bazira na izvršnoj ispravi koja glasi na novčano potraživanje.¹³

Kod hipoteke do privremene prodaje založene stvari dolazi zbog postupanja sa stvari od strane hipotekarnog dužnika protivno ugovoru i zakonu, dok kod ručne zaloge privremena prodaja može se tražiti kad se založena stvar kvari ili kad inače gubi vrednost, što je regulisano članom 982 Zakona o obligacionim odnosima.

„Član 982, (1) Kad se založena stvar kvari ili kad inače gubi vrednost te postoji opasnost da postane nedovoljna za obezbeđenje poveriočevog potraživanja, sud može na zahtev zalogoprimca ili zalogodavca, a po saslušanju druge strane, odlučiti da se stvar proda na javnoj prodaji, ili po berzanskoj ili tržišnoj ceni ako je ima, i da se cena ili dovoljan deo cene položi kod suda radi obezbeđenja zalogoprimčevog potraživanja.

(2) Sud će odbiti zahtev zalogoprimca, ako zalogodavac ponudi da zalogoprimcu preda umesto založene stvari neku drugu stvar iste vrednosti čije čuvanje ne zahteva veći trud i brigu od čuvanja prvobitno založene stvari.

(3) Sud će pod istim uslovima, dozvoliti zamenu založene stvari na zahtev zalogodavca i u slučaju kad zalogoprimac ne traži njenu prodaju.¹⁴

Ranije važećim Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, propisano je da «ako hipotekarni dužnik smanjuje vrednost nepokretnosti opterećene hipotekom ili na drugi način pogoršava njeno stanje, hipotekarni poverilac može tražiti da sud naloži hipotekarnom dužniku da se uzdrži od takvih radnji, a ako on to ne učini, može zahtevati prinudnu naplatu potraživanja obezbeđenog hipotekom pre njegove dospelosti».¹⁵

Zakon o hipoteci takođe u članu 17. „Vlasnik hipotekovane nepokretnosti ne sme fizički menjati predmet hipoteke (pregrađivanje, dogradnja, rušenje, spajanje, deoba, i dr.) bez pismene saglasnosti poverioca, koju poverilac neće odbiti da izda bez opravdanog razloga. Vlasnik je dužan da čuva i održava predmet hipoteke kao dobar domaćin, odnosno dobar privrednik, da ne bi svojim postupcima ili propustima umanjio vrednost nepokretnosti. Vlasnik će osigurati predmet hipoteke od svih uobičajenih rizika pre zaključenja ugovora o hipoteci. Poverilac ima pravo pristupa nepokretnosti, uključujući i ulazak u nepokretnost bez obzira ko se u njoj nalazi (vlasnik, zakupac i dr.), radi kontrole održavanja ili iz drugih opravdanih razloga, ako je hipoteka zasnovana u skladu sa odredbama

¹³ N. Gavella, Založno pravo, (1998), str. 192.

¹⁴ Zakon o obligacionim odnosima (“Sl. list SFRJ”, br. 29/78, 39/85, 45/89 - odluka USJ i 57/89, “Sl. list SRJ”, br. 31/93, “Sl. list SCG”, br. 1/2003 - Ustavna povelja i “Sl. glasnik RS”, br. 18/2020)

¹⁵ Zakon o osnovama svojinsko-pravnih odnosa, „Službeni list SFRJ“, 10/80, 36/90. i „Službeni list SRJ“, 29/96.

člana 15. ovog zakona ili ako je takvo pravo izričito utvrđeno u ugovoru o hipoteci, odnosno založnoj izjavi. Pravo pristupa nepokretnosti ne može biti korišćeno u periodu od 22:00 do 07:00 časova, kao ni u vreme državnih praznika, predviđenih zakonom. Vlasnik, zakupac i svaki drugi neposredni držalac nepokretnosti dužan je da saraduje sa poveriocem u postupku prodaje, a naročito da omogućiti pristup predmetu hipoteke (ulazak u stan i sl.), ako je hipoteka zasnovana u skladu sa odredbama člana 15. ovog zakona ili ako je takvo pravo izričito utvrđeno u ugovoru o hipoteci, odnosno založnoj izjavi.¹⁶

Dok članom 18. „Poverilac ima pravo da zahteva da mu dužnik pruži dodatno obezbeđenje sličnog stepena sigurnosti ako je zbog ponašanja, odnosno radnji vlasnika, odnosno neposrednog držaoca, vrednost predmeta hipoteke smanjena. U slučaju iz stava 1. ovog člana, ako dužnik ne pruži dodatno obezbeđenje, poverilac ima pravo da zahteva naplatu celog potraživanja iz vrednosti nepokretnosti bez odlaganja, u skladu sa ovim zakonom. Smanjenje vrednosti predmeta hipoteke utvrđuje sud u vanparničnom postupku, predviđenom za obezbeđenje dokaza, na zahtev poverioca.“¹⁷

Predmetnu hipoteku i njeno smanjenje utvrđuje sudski veštak na zahtev poverioca. Za razliku od ovog zakonskog rešenja, po članu 982. ZOO-a, prodaja pre dospelosti potraživanja služi samoobezbeđenju, a ne prevremenoj naplati jer se dobijeni novčani iznos deponuje kod suda do dospelosti potraživanja.

Takođe, Zakon o hipoteci je u članu 19. stav 1. „Poverilac ima pravo da zahteva da sud naredi vlasniku, odnosno neposrednom držaocu, da prestane sa određenim ponašanjem, ako:

1) je zbog takvog ponašanja vrednost predmeta hipoteke smanjena; ili predvideo sudsku zabranu oštećenja predmeta nepokretnosti.“¹⁸

Da poverilac izbegne smanjenje vrednosti hipotekarne nepokretnosti, potrebna je dozvola suda da preduzme određene mere, a ako okolnosti ne trpe odlaganja može preduzeti mere i bez odobrenja suda, ako je hipoteka zasnovana u skladu sa članom 15. Zakona o hipoteci (izvršna isprava) ili ako je to izričito predviđeno ugovorom o hipoteci, odnosno založnoj izjavi. Vlasnik je dužan da plati naknadu za učinjene sudske troškove.

4. Zaključak

Analizom pravo hipotekarnog poverioca nameće se niz pitanja o kojima treba diskutovati i u pogledu kojih je potrebno donijeti adekvatne zaključke, bilo da se radi o obezbeđenju povrata novčanih sredstava ili osiguranju drugih potraživanja, jer hipoteka postaje jedan od osnovnih instrumenata osiguranja potraživanja.

¹⁶ Zakon o hipoteci (“Sl. glasnik RS”, br. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - odluka US i 83/2015).

¹⁷ Zakon o hipoteci (“Sl. glasnik RS”, br. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - odluka US i 83/2015).

¹⁸ Zakon o hipoteci (“Sl. glasnik RS”, br. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - odluka US i 83/2015).

Hipoteka u ekonomskom smislu je posebno značajna u delu dobijanja kredita, što dovodi do prikupljanja jeftinijeg kapitala uz povoljne kamate, a samim tim i razvoj kreditnog tržišta.

Afirmacija hipoteke, i pored svih njenih nedostataka, ima zadatak da stvori takav ekonomski ambijent i stabilne tržišne uslove privređivanja da bi sistem kreditiranja, a sa njim i hipoteka kao najsigurnije sredstvo obezbeđenja, došli do punog izražaja.

Zaštita hipotekarnog poverioca u slučaju smanjenja vrednosti predmeta hipoteke, njegovo obezbeđenje i zaštite interesa, kao i zaštita od smanjenja vrednost založne nekretnine ili pogoršanje njenog stanja od strane hipotekarnog dužnika.

Literatura

- Gloginić , A., “Komentar Zakona o hipoteci”, Beograd, 2007.
- Havela,N. , “Položi zakon”,(1998), str. 192.
- Klepić , D., “*Hipoteka kao realno sredstvo obezbeđenja tražbine prema dužniku*”, Beograd, 2004.
- Kozar , V., “*Obezbeđenje potraživanja*”, Beograd, 2013.
- Lazić , M. „*Sadržina hipoteke*“. Niš , magistrarska teza, 1994. str. 48
- Lazić , M., ”*Pravni položaj poverioca po Zakonu o hipoteci*”, Pravni život, 10/2006
- Marković , L., “*Hipotekarno pravo*”, Beograd, 1911.
- Medić , D., „*Hipotekarnopravni odnos kao aspekt sadržine hipoteke*“ Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 27, br. 1 , (2006), str 441-464
- Medić , D., “*Založno pravo na nepokretnim stvarima - hipoteka (sticanje, predmet)*”, Pravni savjetnik, 5/2001
- Medić , D., „*Zabranjene odredbe u ugovoru o zalogu*”, Glasnik pravde, 7-8/2001.
- Rašović , Z., „*Komentar Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa*, Podgorica, 1999, str. 260-261 .
- Stojanović D.D., Pop Georgijev D., „*Komentar Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa*“, Beograd, 1989. str. 148
- Vicković , T., “*Hipoteka kao vrsta založnog prava*”, magistrarska teza, Novi Sad, 2009. str. 151 .
- *Zakon o obligacionim odnosima* (“Sl. list SFRJ”, br. 29/78 , 39/85, 45/89 - odluka USJ i 57/89, “Sl. list SRJ”, br. 31/93 , “Sl. list SCG”, br. 1/2003 - Ustavna povelja i “Sl. glasnik RS”, br. 18/2020)
- *Zakon o hipoteci* (“Sl. glasnik RS”, br. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - odluka US i 83/2015).
- *Zakon o osnovama svojinsko-pravnih odnosa*, „Službeni list SFRJ“, 10/80, 36/90. i „Službeni list SRJ“, 29/96.

MORTGAGE LEGAL RELATIONSHIP AND RIGHTS OF A MORTGAGE CREDITOR IN CASE OF DECREASE IN THE VALUE OF A PLEDGEED PROPERTY

Abstract: *The right of the mortgagee and the mortgage relationship as part of the content of the mortgage is a very interesting area for research and study. Within the research and studies in this area, there are a number of elements that need to be analyzed and appropriate conclusions drawn. We have covered the concept of mortgage, mortgage relationship, rights and obligations of the mortgagee and the debtor, as well as the right of the mortgagee in case of reduction of the value of the mortgage by the debtor, by his act, to jeopardize the interests of the mortgagee.*

Keywords: *mortgage, mortgage law relationship, mortgage creditor's right, pledge.*