

## UVOD

Reč hipoteka je grčkog porekla,nastala spajanjem dveju reči čija su značenja: pod (hipo) i staviti,podložiti (tithemi).Po tome,etimološko značenje ove reči je podstaviti ili opteretiti;što ukazuje na to da se time htelo reći da hipoteka predstavlja teret na stvari.Razvila se u Atini,gde se najčešće zalagala zemlja,koja je ostajala u državini dužnika,uz konstituisanje prava poverioca da može raspolagati zemljom,ako dužnik ne izmiri svoju obavezu u roku.Dužnik je zadržavao pravo ekonomskog iskorišćavanja nepokretnosti,ali je od Solonovog vremena lišen prava da je otuđi tećem licu.

I danas se reč hipoteka u prenesenom značenju koristi ne samo za teret na nepokretnosti,nego i šire-za svaki neprijatan teret koga bi smo se rado oslobodili.Onome ko ima hipoteku na kući,čini se da mu stalno visi pretnja da izgubi krov nad glavom.Zato je često loše mišljenje o hipoteci.Čak i sam izraz „osloboditi se hipoteke” ukazuje na olakšanje,na oslobađanje more koja je pritisla osobu koja je nepokretnost založila pod hipoteku.

## POJAM HIPOTEKE

U našoj pravnoj teoriji se za založno pravo na nepokretnostima upotrebljava naziv hipoteka.Hipoteka je založno pravo na nepokretnim stvarima kod koga se zalaganje postiže upisom poveriočevog prava u javne knjige (zemljišne,intabulacione) ,a opterećena nepokretnost ostaje i dalje u ržavini dužnika,pri čemu je hipotekarni poverilac ovlašćen da zahteva namirenje svog potraživanja pre ostalih,hirografernih (običnih) poverilaca,kao i pre ostalih hipotekarnih poverilaca koji su hipoteku na toj nepokretnosti stekli posle njega bez obzira na promenu vlasnika opterećene nepokretnosti.

Hipoteka je redovan način zalaganja nepokretnosti.I pokretne stvari se mogu hipotekovati.Za to je potrebno da se za pokretne stvari uvedu javni registri,nalik zemljišnim i drugim javnim knjigama u koje se upisuju nepokretnosti i stvarna prava na njima.U našem pravu se na ovaj način zalažu brodovi,avioni,helikopteri. Ova saobraćajna sredstva se na predaju založnom poveriocu (što je slučaj kod ručne zaloge),nego ih dužnik zadržava u svojoj državini,što mu omogućava da korišćenjem tih saobraćajnih sredstava i pribiranjem prihoda otplaćuje dug poveriocu.

U pravnom sistemu Srbije,hipoteka je bila uređena Zakonom o osnovama svojinsko-pravnih odnosa,ali je usvajanjem posebnog Zakona o hipoteci,koji je na snagu stupio u januaru 2006.godine,regulativa hipoteke izmenjena.

## PRIBAVLJANJE (KONSTITUISANJE) HIPOTEKE

Hipoteka može nastati na osnovu:ugovora,založne izjave,zakona i sudske odluke.

### a) Ugovorna hipoteka

Hipoteka se stiče upisom u zemljišne knjige na osnovu ugovora koji zaključuju hipotekarni poverilac i dužnik (ili treće lica koje zalaže nepokretnost za dužnika).Ugovor predstavlja iustus titulus (pravni osnov) za nastanak hipoteke,a za modus acquirendi (način sticanja) bitan je upis u teretni list zemljišnih knjiga.Hipoteka može nastati samo ako lice koje je u zemljišnoj knjizi upisano kao sopstvenik izrečno u pismenoj formi (clausula intabulandi) izjavi da pristaje da se nepokretnost optereti hipotekom.

**----- OSTATAK TEKSTA NIJE PRIKAZAN. CEO RAD MOŽETE  
PREUZETI NA SAJTU. -----**

[www.maturskiradovi.net](http://www.maturskiradovi.net)

MOŽETE NAS KONTAKTIRATI NA E-MAIL: [maturskiradovi.net@gmail.com](mailto:maturskiradovi.net@gmail.com)