

MAKSIMALNA (OKVIRNA) HIPOTEKA

Prof. dr. sc. Zoran P. Rašović *

UDK: 347.466

347.233:340.5

Izvorni znanstveni rad

Primljeno: listopad 2015.

U radu se izlažu generalne postavke maksimalne (okvirne) hipoteke te uređenje ovog oblika hipoteke općenito i u crnogorskom pravu prema Zakonu o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore. Posebno se analiziraju elementi prema kojima se maksimalna hipoteka razlikuje od fiksne hipoteke. Razrađuju su specifičnosti i podvrste maksimalne hipoteke te posebno kontinuirana hipoteka.

Ključne riječi: hipoteka, maksimalna hipoteka, stvarno pravo, Crna Gora

1. POJAM I SLUČAJEVI

Maksimalna (okvirna) hipoteka¹ je podvrsta hipoteke kojom se obezbjeđuje, do najvišeg iznosa, jedno ili više potraživanja čiji ukupan iznos u trenutku ugovora o hipoteci nije tačno određen, ali je odrediv. Ona se praktikuje onda

* Dr. sc. Zoran P. Rašović, profesor Pravnog fakulteta Univerziteta Crne Gore, 13. Jula 2, Podgorica, Crna Gora; član Crnogorske akademije nauka i umjetnosti.

¹ Softić, Darija, *Maksimalna hipoteka u pravu BIH de lege lata i de lege ferenda*, Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, Vol. 52, 2009., str. 369 – 397; Glintić, Mirjana, *Maksimalna hipoteka i njen odnos sa obezbeđujućim zemljišnim dugom u nemačkom pravu*, u: Vasiljević, Mirko; Čolović, Vladimir (ur.), *Uvod u pravo Nemačke*, Beograd, 2011., str. 410 – 426; Krajšek, Urška, *Pojem in praktični pomen maksimalne hipoteke*, Pravna praksa: časopis za pravna vprašanja, br. 5, 2008., str. 10 – 12; Verbovšek, Uroš, *Realizacija maksimalne hipoteke in zemljiškega dolga v izvršilnem postopku*, Bančni vestnik, Vol. 61, br. 4, 2012., str. 29 – 34; Keresteš, Tomaž, *Hipoteka in najvišja vpisana obrestna mera*, Pravna praksa: časopis za pravna vprašanja, br. 3, 2000., str. 9 – 10; Grubar, Katja, *Okvirna hipoteka*, Bančni vestnik, Vol. 49, br. 11, 2000., str. 34 – 37; Šlamberger, Miha, *Notarska maksimalna hipoteka*, Pravna praksa: časopis za pravna vprašanja, br. 23, 2006., str. 12 – 14; Galič, Aleš, *Hipoteka, pridobljena v izvršilnem postopku*, u: *Pravni letopis 2008*, Ljubljana, 2008., str. 41 – 58.

kada se obezbjeđuje potraživanje (potraživanja) čiji se iznos u zbiru ne može tačno znati u trenutku njenog ugovaranja, pa se zato određuje okvirni iznos. Pogodna je za obezbjeđenje dugoročnih kredita koji se otplaćuju u više rata (tzv. programsko finansiranje), za obezbjeđenje kredita koji se odobravaju u kontinuitetu do određenog roka (tzv. kontinuirana hipoteka), uslovnih (budućih) šteta (kauciona hipoteka), odobrenih a neisplaćenih kredita, potraživanja zbog preuzetog posloводства, jemčenja ili naknade štete (kreditna hipoteka). Maksimalnom hipotekom se obezbjeđuju potraživanja do najvišeg iznosa upisanog u katastar nepokretnosti, za razliku od fiksne hipoteke kojom se obezbjeđuju potraživanja u iznosu koji je upisan.

O maksimalnoj hipoteci može se govoriti kao: a) stvarnopravnom obezbjeđenju kojim se garantuju potraživanja do određenog iznosa, a ne u određenom iznosu; b) stvarnopravnom obezbjeđenju koje se realizuje radi namirenja potraživanja do upisanog iznosa, ali ne i preko tog iznosa (u hipotezi kada ukupan iznos potraživanja premaša upisani iznos); c) stvarnopravnom obezbjeđenju kojim se bitno odstupa od načela akcesornosti i načela specijalnosti.

Poznaju je prava Njemačke, Švajcarske, Austrije, Francuske, Poljske, Mađarske, Norveške, Kine, Hrvatske, Rusije, Gruzije, Slovenije, Bosne i Hercegovine i Crne Gore.

Za ustanovljenje maksimalne hipoteke Zakon o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore (u daljem tekstu: Zakon o svojinsko-pravnim odnosima)² "traži" da se "u trenutku zasnivanja hipoteke ne zna tačan iznos potraživanja". U stvari, preciznija formulacija bi bila da se u tom trenutku ne zna tačan iznos potraživanja koji se obezbjeđuje. To je zato što se može desiti da se obezbjeđuje dio potraživanja čiji iznos nije određen, a da je potraživanje u cjelini određeno. Tada se maksimalnom hipotekom obezbjeđuje, do upisanog iznosa, samo dio potraživanja, ali ne i potraživanje u cjelini. Ostatak potraživanja namiruje se kao svaki prosti dug iz ostale imovine dužnika koja služi kao opšta zaloga za sve obične povjerioce.

U ugovoru o maksimalnoj hipoteci, osim potraživanja, treba da bude označen maksimalan iznos potraživanja. Ako ugovornici to propuste onda se može dozvoliti predbilježba, koja se, u određenom roku, mora opravdati naknadnim dostavljanjem dokaza o tome (npr. izmjene i dopune ugovora o maksimalnoj hipoteci).

² Zakon o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore, Službeni list Crne Gore, br. 19/2009.

Termin "maksimalna hipoteka", iako najčešće u upotrebi, nije sasvim adekvatan. Njime se htjela napraviti kontrapozicija u odnosu na običnu (tzv. fiksnu) hipoteku. Međutim, i kod ove druge hipoteke imamo upisano obezbijedeno potraživanje u maksimalnom (najvišem) iznosu, s tom razlikom što je kod nje ovaj iznos određen (upisani iznos), dok je kod maksimalne hipoteke iznos potraživanja odrediv (do upisanog iznosa). Fiksnom hipotekom se, dakle, obezbjeđuju potraživanja u upisanom iznosu, a maksimalnom hipotekom potraživanja do upisanog iznosa. Kod fiksne hipoteke to je stvarni iznos potraživanja, a kod maksimalne hipoteke to je okvirni iznos. Kod fiksne hipoteke upisani iznos je pravno relevantan u fazi namirenja, dok je kod maksimalne hipoteke u toj fazi relevantan stvarni iznos potraživanja, a ne najviši iznos (u hipotezi kada je iznos potraživanja niži od upisanog). Maksimalna hipoteka se od hipoteke na tačno određeni iznos razlikuje i po tome što se u katastar nepokretnosti upisuje najviši (maksimalni), a ne stvarni iznos obezbijednog potraživanja. Maksimalni iznos potraživanja se, po pravilu, razlikuje (iznad ili ispod) od stvarnog iznosa potraživanja. Moguće da se njihova visina na kraju poklopi.

Neki pravni pisci smatraju da je za maksimalnu hipoteku adekvatniji izraz promjenljiva ili globalna hipoteka, imajući u vidu neodređenost konačnog iznosa.³

Maksimalna hipoteka se najčešće konstituše u vidu kaucione, kreditne ili u vidu jedne od dvije varijante kontinuirane hipoteke. Ona se može konstituisati i kao: hipoteka za svoj ili tuđi dug; amortizaciona (anuitetna) hipoteka; hipoteka na stvarima u državnoj svojini; zajednička hipoteka; hipoteka na plodovima; nahipoteka; notarska hipoteka (na osnovu sporazuma stranaka); notarska hipoteka na brodu ili na vazduhoplovu ili na jahti na osnovu sporazuma stranaka; hipoteka na osnovu neposredno izvršivog notarskog zapisa; hipoteka na objektu u izgradnji, itd.

U Zakonu o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore hipoteka do najvišeg iznosa je uređena na nekoliko mjesta. Najprije, kao "zamjena" za fiksnu hipoteku: "ako se u trenutku zasnivanja hipoteke ne zna tačan iznos potraživanja, u ugovoru o hipoteci mora se odrediti najveći iznos do koga nepokretnost opterećena hipotekom služi kao obezbjeđenje."⁴ Zatim, u odredbi koja uređuje

³ V. Wolfstein, Hans, *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*, Berlin, 2009., str. 709, cit. prema: Glintić, *op. cit.* u bilj. 1, str. 417.

⁴ Čl. 315. st. 3. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

kreditnu hipoteku: "Ako se hipotekom obezbjeđuju potraživanja koja bi mogla nastati iz odobrenog kredita, preuzetog posloводства, jemstva ili naknade štete ili drugih potraživanja nakon isteka određenog vremena ili ostvarenja određenog uslova, u ispravi na osnovu koje se dozvoljava upis treba navesti najviši iznos koji kredit ili odgovornost može dostići (kreditna hipoteka)."⁵ Najzad u odredbi o kontinuiranoj hipoteci: "Hipotekom može biti obezbijeđeno i potraživanje hipotekarnog povjerioca prema hipotekarnom dužniku iz ugovornog odnosa nastalog nakon nastanka hipoteke, a koji dospijeva za isplatu prije namirenja obaveze za čije je obezbjeđenje hipoteka nastala. Nastala hipoteka može obezbjeđivati potraživanje iz novog ugovornog odnosa nastalog nakon izmirenja obaveze za čije obezbjeđenje je hipoteka nastala do iznosa utvrđenog ugovorom o hipoteci (kontinuirana hipoteka)."⁶

Maksimalnu hipoteku uređuje i Zakon o državnom premjeru i katastru nepokretnosti Crne Gore: "Ako se hipotekom obezbjeđuju potraživanja koja bi mogla nastati iz odobrenog kredita preuzetog posloводства, jemstva, naknade štete ili drugog potraživanja koje će eventualno nastati, u ispravi na osnovu koje se dozvoljava upis dovoljno je odrediti najviši iznos glavnice koji može dostići kredit ili odgovornost (kreditna hipoteka)."⁷

2. ISTORIJAT

Malo je poznato ili se rijetko ističe da je maksimalna hipoteka u pravu Crne Gore najprije bila uređena Opštim imovinskom zakonikom za Knjaževinu Crnu Goru iz 1888. godine: "Kad se potpisuje kakvo dobro u zastavu za dug kome se količina u naprijed ne može čisto znati, na pr. kad se ko zastavom pothvati za kakve štete, koje bi neko tek mogao od nečijeg djela imati i t. d., tad će strane, u zastavnoj ispravi, odrediti najvišu količinu novca do koje će dobro jemčiti. Određenje te količine u pomenutome slučaju biva samo radi zastave, a ne mijenja ni u čem samoga duga ili kakva prilozja njegova."⁸

Termin "maksimalna hipoteka" je do skoro rijetko upotrebljavan u pravnoj teoriji, zakonodavstvu i praksi zemalja bivše Jugoslavije. Međutim, to ne znači da ovaj institut nije postojao, nego je egzistirao pod drugačijim nazivom i u

⁵ Čl. 316. st. 2. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

⁶ Čl. 317. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

⁷ Čl. 80. st. 7. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti Crne Gore, Službeni list Crne Gore, br. 29/2007 i 32/2011.

⁸ Čl. 201. Opšteg imovinskog zakonika za Knjaževinu Crnu Goru.

okviru drugih vrsta hipoteka, kao što su: kreditna hipoteka, kauciona hipoteka, hipoteka do "najviše količine novca" do koje će dobro jemčiti.

Ova vrsta hipoteke bila je uređena i pravnim pravilima paragrafa 14 Zakona o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije od 1930. godine: "Založno pravo može se upisati samo u pogledu novčane svote, brojno određene. Pri tražbini, na koju se imaju platiti kamate, upisaće se i visina kamata. Ako se založnim pravom imaju obezbediti tražbine, koje bi mogle postati usled dozvoljenoga kredita, usled preuzetoga poslodovdstva ili usled jemčenja ili naknade štete, onda treba u ispravi, na osnovu koje se ima vršiti upis, navesti najviši iznos, koji kredit ili odgovornost sme dostići. Ako ovaj iznos u ispravi nije naveden, mora da bude naznačen u molbi. Ako se u poslednjem slučaju onaj, protiv koga je upis izdejstvovan, žali zbog toga što je iznos, koji se ima upisati, suviše veliki, onda on može u roku, koji mu pristoji za rekurs, zahtevati, da se iznos smanji, o čemu će sud, koji je upis odobrio, odlučiti po saslušanju stranaka i ustanoviti iznos prema pravičnom rasuđenju."⁹

Sličnu formulaciju kod kreditne hipoteke propisuje i Zakon o hipoteci Crne Gore od 2004. godine¹⁰, čije će odredbe kasnije činiti sastavni dio Zakona o svojinsko-pravnim odnosima od 2009. godine.

3. POTRAŽIVANJA KOJA SE MOGU OBEZBJEDITI

Prema Zakonu o svojinsko-pravnim odnosima maksimalnom hipotekom se obezbeđuju potraživanja za koja se u trenutku "zasnivanja hipoteke ne zna tačan iznos". Zakonodavac, dakle, govori o trenutku zasnivanja hipoteke kao mjerodavnom trenutku za "znanje" ili "neznanje" tačnog iznosa potraživanja. U stvari, taj trenutak je, po pravilu, vezan za čas sačinjavanja ugovora o hipoteci (forma notarskog zapisa), jer se u tom pravnom osnovu mora označiti potraživanje koje se obezbeđuje bez obzira na to da li se tada zna ili ne zna tačan iznos. Uostalom, ugovor o hipoteci služi kao pravni osnov za uknjižbu ili predbilježbu hipoteke u katastar nepokretnosti i za upis potraživanja koje se obezbeđuje.

U momentu konstituisanja maksimalne hipoteke uspostavlja se labava veza između hipoteke i potraživanja (tačnije maksimalnog iznosa), ali se kasnije, određenjem potraživanja ta veza znatno pojačava.¹¹

⁹ Službene novine Kraljevine Jugoslavije, br. 146/1930 i 281/1931.

¹⁰ Zakon o hipoteci Crne Gore, Službeni list Crne Gore, br. 52/2004.

¹¹ "Već u prvoj godini od uvođenja ovog instituta u Nemački Gradanski zakonik,

Maksimalnom hipotekom se mogu obezbijediti jedno ili više potraživanja čiji iznos u zbiru nije tačno određen. Kada se njome obezbjeđuje jedno potraživanje onda je ono određivo, a ne određeno, u pogledu njegove visine. Kada se njome obezbjeđuje više potraživanja onda su mogući različiti modaliteti potraživanja. To mogu biti postojeća (aktuelna) potraživanja, od kojih su sva određiva ili od kojih su neka tačno određena u pogledu iznosa, a neka su određiva, što podrazumijeva da su u ukupnom zbiru određiva. To može biti i kombinacija postojećih (određenih i/ili odredivih) potraživanja sa budućim (određenim i/ili odredivim) potraživanjima čiji iznos u zbiru nije tačno određen. To može biti i kombinacija postojećih, uslovnih i budućih potraživanja sa određenim i odredivim iznosima, dakle, slučaj u kome se zbirni iznos svih potraživanja tačno ne zna.

Kod svih ovih slučajeva u ugovoru o hipoteci mora se odrediti najviši iznos do koga jedna ili više hipotekovanih nepokretnosti služi za obezjeđenje. Međutim, određivo (odrediva) potraživanje mora imati kvalitet "dovoljne određenosti" u pogledu ostalih elemenata (određenost povjerioca i dužnika i pravnog osnova). Istina, pravni osnov se ne može uvijek tačno odrediti navođenjem npr. tačnog ugovora koji će se zaključiti a iz koga će nastati potraživanje koje se obezbjeđuje. U tom slučaju dovoljno je navesti vrstu ugovora koji će se zaključiti do određenog roka ili drugi pravni osnov iz koga će nastati potraživanje (npr. jednostrana izjava, prozrokovanje štete, poslovodstvo bez naloga ili druga zakonom utvrđena činjenica).

Kod nekih vrsta maksimalne hipoteke pravni osnov nastanka potraživanja mora biti određen, dok je kod tzv. kontinuiranih maksimalnih hipoteka određen izvorni pravni osnov, a neodređeni (ali odredivi) budućí osnovi (novi ugovorni

BGB, počela se koristiti skrivena maksimalna hipoteka. To je vrsta hipoteke koja je upisana u zemljišne knjige kao fiksna hipoteka, a u stvari se poverilac i dužnik dogovore da upisani iznos bude maksimalni iznos, a ne stvarni iznos obezbeđene tražbine, tako da poverilac ne mora da dokazuje trenutni iznos obezbeđenog potraživanja. Ova mogućnost je sada dozvoljena u Nemačkoj. Spada u obezbeđujuće hipoteke i važi kao takva čak i kad se to ne unese u zemljišne knjige. U zemljišne knjige se moraju uneti imena stranaka i maksimalni iznos. Izdavanje hipotekarnog pisma je isključeno. Nije potrebna ni izričita oznaka da se radi o maksimalnoj hipoteci, kad iz podataka u zemljišnim knjigama proizilazi da zemljište služi za obezbeđenje maksimalnog iznosa i da je određenje potraživanja pridržano. Paragraf 1138 BGB-a se ne primenjuje na maksimalnu hipoteku i vlasnik zemljišta može poveriocu iz ugovora o kreditu i savesnom cesionaru hipoteke istaći sve prigovore iz osnovnog odnosa, iako to ne proizilazi iz zemljišnih knjiga.", v. Glintić, *op. cit.* u bilj. 1, str. 417.

odnosi nastali nakon ustanovljenja hipoteke koji traju do određenog roka). Ako dođe do namirenja nekog od više potraživanja, onda ne nastaje svojinska hipoteka, jer preostali iznos nastavlja da obezbeđuje druga potraživanja.

U slučaju maksimalne hipoteke potraživanje može, a ne mora nastupiti. To znači da nastupanje potraživanja može biti neizvjesno (npr. eventualna šteta), mada su u praksi češći slučajevi neizvjesnosti visine potraživanja (varijabilnost iznosa u okvirima upisanog najvišeg iznosa).

Kriterijumi za određivanje visine potraživanja mogu biti objektivno utvrđeni u glavnom ugovoru, kao osnovu nastanka potraživanja, ili u ugovoru o hipoteci, ili rezervisani za naknadni sporazum dweju ugovornih strana ili samo za povjerioca ili određenog trećeg lica. U slučaju sumnje, to pravo pripada povjeriocu. Određenjem potraživanja i upisom njegove visine u katastar nepokretnosti, maksimalna hipoteka se pretvara u fiksnu hipoteku. Međutim, ova hipoteka se kao i druge vrste, ne može samostalno prenositi (nije tzv. prometljiva hipoteka).¹²

Hipotekarni povjerilac najčešće ustanovljava maksimalnu hipoteku da njome obezbijedi više potraživanja da bi kasnije odabrao ono potraživanje ili ona potraživanja koja će namiriti iz vrijednosti hipotekovane nepokretnosti. Razumije se da to potraživanje mora biti određeno najkasnije do početka realizacije hipoteke. U tome je sličnost maksimalne hipoteke sa drugim vrstama.

Nije nedopušteno ustanoviti više maksimalnih hipoteka (i sa različitim vlasnicima) radi obezbeđenja jednog ili više potraživanja. Isto tako dozvoljena je i tzv. dodatna maksimalna hipoteka. Nema zapreke da se maksimalnom hipotekom obezbijedi više potraživanja koja pripadaju različitim povjeriocima, čak i ako nijesu u bilo kakvoj imovinskoj zajednici. Njena dejstva se mogu naknadno protegnuti i na kreditni odnos jednog dužnika.

Maksimalna hipoteka se može ustanoviti radi obezbeđenja i onih potraživanja kod kojih je određena glavnica, ali ne i kamate. Određenje njihove visine je pridržano.

¹² "Ako su učesnici svojom slobodnom voljom ustanovili uobičajenu obezbeđujuću hipoteku jer su bili mišljenja da je potraživanje toliko dovoljno određeno da se može obezbediti hipotekom, ali se ispostavi da je takvo rasuđivanje netačno, onda se nedozvoljena obezbeđujuća hipoteka može bez prisile pretvoriti u maksimalnu hipoteku. Obrnuto ne postoji nikakav razlog da se dozvoli da se lažno uneta kao maksimalna hipoteka ostavi da postoji kao takva, kad se ispostavi da je potraživanje dovoljno određeno.", v. Glantić, *op. cit.* u bilj. 1, str. 418.

Prema odredbi čl. 146. st. 3. Stvarnopravnog zakonika Slovenije iznos na osnovu kamate je dio najvišeg iznosa do koga se obezbjeđenje proteže.¹³ U pravu Crne Gore nema izričitog uređenja tog pitanja. Zato se postavlja pitanje kako postupiti za slučaj kada iznos kamata premaša najviši iznos upisan u katastru nepokretnosti. Prema Zakonu o državnom premjeru i katastru nepokretnosti Crne Gore hipoteka se može upisati samo u pogledu tačno određenog potraživanja izraženog u novcu. Novčani iznos potraživanja može biti određen i u skladu sa pravilima o valutnoj ili indeksnoj klauzuli.

Zakonodavac je propisao različita pravila za upis ugovorne i zakonske kamate, kao i kamate koja se odnosi na potraživanja za koje je ugovoreno plaćanje anuitetima. Kod ugovorne kamate pravilo je da se uz potraživanje (glavnicu) upisuje i kamatna stopa.¹⁴ Za slučaj ugovorne zakonske kamate, uz potraživanje (glavnicu) ne upisuje se kamatna stopa, već odrednica "zakonska kamata".¹⁵ Kad je ugovorena kamatna stopa za potraživanje za koje su ugovornici odlučili plaćanje anuitetima pravilo je da se upisuje anuitetna otplata, a ne visina kamatne stope.¹⁶ Pravila o načinu upisa kamata (kamatnih stopa) primjenjuju se na sve vrste hipoteka, uključujući i maksimalnu hipoteku.

Kada dugovana kamata (ugovorna ili zakonska) ne premašuje najviši iznos, onda ne bi trebalo da bude sumnje da se i ova potraživanja, isto kao i troškovi namirenja, namiruju iz dobijene cijene od prodane hipotekovane nepokretnosti. Uostalom, izričito je zakonsko određenje da opterećena nepokretnost obezbjeđuje ne samo glavnice nego i sporedna potraživanja i troškove namirenja. Ne vidimo razloga da kod maksimalne hipoteke bude drugačije u odnosu na fiksnu hipoteku. Zakon o svojinsko-pravnim odnosima u tom smislu nije derogirao princip ekstenzivnosti potraživanja (protezanja) ni u jednoj odredbi o maksimalnoj hipoteci. Hipotekarni povjerilac i hipotekarni dužnik ovo pitanje mogu detaljnije odrediti ugovorom o hipoteci, pri čemu savjetodavna preventivna uloga notara i oko toga pitanja ne bi trebala da izostane.

Kamate ulaze u upisani okvirni (najviši) iznos, pod uslovom da su upisane u katastar nepokretnosti i da iznos poreza na opterećenu nepokretnost, troškova prodaje (koji uključuju i naknadu ovlaštenom licu), kao i glavnice ne premaša maksimalni iznos potraživanja. Čak se može desiti da je visina upisanog iznosa "dovoljna" da obuhvati samo jedan dio na ime kamata (u hipotezi

¹³ Stvarnopravni zakonik, Uradni list RS, br. 87/2002 i 91/2013.

¹⁴ Čl. 80. st. 3. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti Crne Gore.

¹⁵ Čl. 80. st. 4. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti Crne Gore.

¹⁶ Čl. 80. st. 5. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti Crne Gore.

kada iznos ostalih potraživanja, koja imaju prednost, doseže skoro do najvišeg iznosa). U tom slučaju, ostatak potraživanja na ime kamata namiruje se iz ostale dužnikove imovine.

Imajući navedene odredbe u vidu dolazimo do zaključka po kome se u pravu Crne Gore može konstituisati maksimalna hipoteka radi obezbjeđenja sljedećih potraživanja:

- postojeća potraživanja za koja se u trenutku nastanka hipoteke ne zna tačan iznos;
- buduća i izvjesna potraživanja za koja se u trenutku nastanka hipoteke ne zna tačan iznos;
- buduća neizvjesna potraživanja (uslovna, koja uključuju i ona kod kaucione i kreditne hipoteke) za koja se u trenutku nastanka hipoteke ne zna tačan iznos;
- postojeća, uslovna i/ili buduća potraživanja za koja se u trenutku nastanka hipoteke ne zna tačan iznos;
- postojeća određena potraživanja iz ugovornog odnosa nastala nakon nastanka hipoteke, a koja dospijevaju za isplatu prije namirenja obaveze za čije je obezbjeđenje hipoteka nastala (tzv. kontinuirana maksimalna hipoteka – varijanta);
- postojeća, uslovna i buduća određena potraživanja i potraživanja iz ugovornog odnosa nastalog nakon nastanka hipoteke, a koja dospijevaju za isplatu prije namirenja obaveze za čije je obezbjeđenje hipoteka nastala. (kontinuirana hipoteka – varijanta I);
- postojeća određena potraživanja i potraživanja iz novog ugovornog odnosa nastalog nakon izmirenja obaveze za čije obezbjeđenje je hipoteka nastala do iznosa utvrđenog ugovorom o hipoteci (kontinuirana hipoteka - varijanta II);
- postojeća, uslovna i buduća određena potraživanja i potraživanja iz novog ugovornog odnosa nastalog nakon izmirenja obaveze za čije obezbjeđenje je hipoteka nastala do iznosa utvrđenog ugovorom o hipoteci (kontinuirana hipoteka - varijanta II).

4. NEKE OSOBENOSTI INSTITUTA

Osobnosti maksimalne hipoteke uglavnom se odnose na njenu (ne)povezanost sa potraživanjima. Njome se znatno derogiraju dva tradicionalna načela stvarnopravnih obezbjeđenja: akcesornost (obezbjeđuju se buduća izvjesna ili

neizvjesna potraživanja) i specijalnost (u momentu zasnivanja hipoteke potraživanje nije tačno određeno, ali je određivo). Naravno, ove osobenosti uzrokuju i neke razlike u odnosu na one koje se manifestuju zasnivanjem tzv. fiksne hipoteke. To se prije svega odnosi na fazu nastanka hipoteke kako u pogledu sadržine ugovora o hipoteci tako i u pogledu upisa u katastar nepokretnosti. Naime, u ugovoru o maksimalnoj hipoteci moraju se navesti sva potraživanja (aktuelna i buduća) sa označenjem najvišeg iznosa do kojeg obezbjeđenje služi. Kod tzv. fiksne hipoteke označava se potraživanje u tačnom iznosu, a ako je potraživanje nastalo na osnovu posebnog ugovora mora se navesti oznaka tog ugovora. U ugovoru o maksimalnoj hipoteci nije moguće uvijek tačno označiti neki ili sve ugovore i druge pravne osnove iz kojih potraživanje nastaje. Tako npr. nije moguće uvijek predvidjeti koje će se sve vrste ugovora zaključiti, nije npr. moguće predvidjeti sve štetne radnje iz kojih mogu nastati obezbijedena potraživanja, itd. U tim slučajevima jedino moguće rješenje je da notar, prilikom sačinjavanja notarskog zapisa, generalno označi vrstu ugovora (npr. svi ugovoru o kreditu do određenog roka ili svi ugovori koje do određenog roka zaključe ugovornici ili sve štete koje se dogode na stvarima povjerinim hipotekarnom dužniku, itd.).

Neodređenost i maksimalni iznos potraživanja koje se garantuje maksimalnom hipotekom je njegova bitna osobenost. Stanje neodređenosti iznosa može potrajati duže vrijeme, čak sve dok je hipoteka "pritajena", tj. sve dok traje tzv. predprocesualna faza. Ali, već od nastupanja procesualne faze neodređenosti iznosa potraživanja, koji se namiruje iz vrijednosti hipotekovane stvari, ne smije biti, barem u pogledu glavnice. Tačnije, u momentu slanja prvog obavještenja o dospelosti duga mora biti određen iznos potraživanja koje se garantuje. U tom obavještenju mora se, između ostalog, označiti ugovor iz kojeg je nastalo potraživanje obezbijedeno hipotekom prema kojem je dug dospio za naplatu, izjava da je dug dospio za namirenje sa podacima o dospelosti, način namirenja dospjelog duga i rok za namirenje, koji ne može biti kraći od 15 dana od upisa obavještenja o dospelosti duga.¹⁷ Ako upisani iznos potraživanja premaša upisani maksimalni iznos onda se hipoteka ne može protegnuti preko tog iznosa.

Osobena je i sadržina predmeta ugovora o maksimalnoj hipoteci kao i sadržina klauzule intabulandi. Upis potraživanja u katastar nepokretnosti obezbijedjenog maksimalnom hipotekom je takođe specifičan. To je zato što se upisuje najviši, a ne tačan iznos potraživanja. Naravno, ako je potraživanja

¹⁷ Čl. 333. st. 4. al. 1., 4. i 5. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

više, od kojih su neka buduća neizvjesna (čitaj: nepostojeća), onda problem može biti kako se takva upisuju. Na jedan opšti način može se reći da se moraju upisati sva obezbijedena potraživanja maksimalnom hipotekom, ako je takav upis moguć. Upis je moguć u svim slučajevima kada se obezbjeđuju postojeća određena ili određiva potraživanja, kao i buduća izvjesna potraživanja. Međutim, ponekad nije moguće upisati i neka nepostojeća (buduća i neizvjesna) potraživanja, npr. ona koja će eventualno nastati prouzrokovanjem štete. Zato se u tim slučajevima upisuju samo ona potraživanja kod kojih je upis moguće sprovesti, a da bi se obezbijedila i ova druga upisuje se “najviša količina novca” do koje će se maksimalna hipoteka protegnuti, pod uslovom da su se ugovornici o tome već sporazumjeli i da su takvu klauzulu unijeli u ugovor o maksimalnoj hipoteci.

Ugovor o maksimalnoj hipoteci može sadržavati karakteristične elemente za tu vrstu hipoteke (jedno ili više odredivih potraživanja), a može sadržavati i kombinaciju ovih elemenata sa elementima tzv. fiksne hipoteke (neka od obezbijedenih potraživanja su tačno određena). Kada ugovor o hipoteci sadrži elemente maksimalne i fiksne hipoteke, onda takav ugovor zadržava prirodu ugovora o maksimalnoj hipoteci čak i u slučaju kada broj ili iznos određenih potraživanja premaša broj ili iznos odredivih potraživanja obezbijedenih istom hipotekom. To, dakle, neće biti ugovor o fiksnoj, već ugovor o maksimalnoj hipoteci zbog toga što se ukupan iznos svih obezbijedenih potraživanja u trenutku nastanka ugovora o hipoteci tačno ne zna. U tom slučaju ne odlučuje kriterijum absorpcije već činjenica neznanja ukupnog iznosa potraživanja.

Izmjenama i dopunama ugovora o hipoteci moguće je “transformisati” maksimalnu hipoteku u hipoteku sa tačnim iznosom potraživanja (tzv. fiksna hipoteka). Takođe je moguće, između istih strana, postići naknadni sporazum o tome da se maksimalna hipoteka protegne na nova potraživanja. Ali, ako na hipotekovanoj stvari postoje već ustanovljene hipoteke, takav sporazum ne proizvodi pravna dejstva bez saglasnosti svih hipotekarnih povjerilaca na koje takav sporazum utiče.

Formulacija ugovorne odredbe o *predmetu ugovora* o maksimalnoj hipoteci, kojom će se obezbjeđivati postojeće potraživanje za koje se u trenutku nastanka hipoteke ne zna tačan iznos potraživanja obuhvaćala bi tek manju alteraciju sadržaja kojom bi bilo vidljivo da iznos još nije utvrđen.¹⁸ Slična je

¹⁸ Ovdje bi tekst *clausulae* mogao da glasi: “Ugovorom o maksimalnoj hipoteci obavezuje se hipotekarni dužnik, da će radi obezbjeđenja potraživanja (napomena: navesti potraživanje koje se obezbjeđuje i tačnu oznaku posebnog ugovara na osno-

formulacija i kod predmeta ugovora o maksimalnoj hipoteci koji se zaključuje radi obezbjeđenja uslovnog i/ili budućeg potraživanja za koje se u trenutku nastanka hipoteke ne zna tačan iznos potraživanja.¹⁹

Kod ugovora o maksimalnoj hipoteci, koji se zaključuje radi obezbjeđenja postojećeg potraživanja, za koje se u trenutku nastanka hipoteke ne zna tačan iznos potraživanja, *clausula intabulandi* bi trebala sadržavati navod postojećeg potraživanja sa kamatama i drugim sporednim potraživanjima, pravni osnov potraživanja i najviši iznos do kojeg se obezbjeđuje kontinuiranom hipotekom.²⁰

Slična sadržina *clausulae intabulandi* je i u slučaju kada se maksimalnom hipotekom obezbjeđuju buduća izvjesna ili buduća neizvjesna (uslovna) potraživanja za koja se u trenutku nastanka hipoteke ne zna tačan iznos potraživanja.

Kod ugovora o maksimalnoj hipoteci koji se zaključuje radi obezbjeđenja postojećeg, uslovnog i/ili budućeg potraživanja, za koja se u trenutku nastanka

vu kojeg je ono nastalo) do iznosa (napomena: navesti najviši (maksimalni) iznos do koga obezbjeđenje služi) dozvoliti da se na teret njegove nepokretnosti (napomena: navesti objekt hipoteke – potpuna individualizacija) izvrši uknjižba hipoteke, a hipotekarni povjerilac se obavezuje da će po prestanku potraživanja dužniku izdati potvrdu radi brisanja maksimalne hipoteke iz katastra nepokretnosti.”

¹⁹ Formulacija odredbe predmeta ugovora o maksimalnoj hipoteci koji se zaključuje radi obezbjeđenja postojećeg i uslovnog i/ili budućeg potraživanja za koje se u trenutku nastanka hipoteke ne zna tačan iznos potraživanja bi mogla da glasi: “Ugovorom o maksimalnoj hipoteci obavezuje se hipotekarni dužnik da će, radi obezbjeđenja potraživanja (napomena: navesti potraživanje koje se obezbjeđuje i tačnu oznaku posebnog ugovora na osnovu kojeg je ono nastalo) i budućih potraživanja (napomena: navesti uslovna i/ili buduća potraživanja koja se obezbjeđuju kao i tačnu oznaku ugovora na osnovu kojih će nastati ta potraživanja) do najvišeg iznosa (napomena: navesti najviši (maksimalni) iznos do koga obezbjeđenje služi) dozvoliti da se na teret njegove nepokretnosti (napomena: navesti objekt hipoteke – potpuna individualizacija) izvrši uknjižba hipoteke, a hipotekarni povjerilac se obavezuje da će po prestanku potraživanja dužniku izdati potvrdu radi brisanja maksimalne hipoteke iz katastra nepokretnosti.”

²⁰ *Clausula intabulandi* bi u ovom slučaju mogla da glasi: “Hipotekarni dužnik je saglasan da se radi obezbjeđenja potraživanja (napomena: navesti postojeće potraživanje sa kamatama i drugim sporednim potraživanjima, pravni osnov potraživanja) do iznosa (napomena: navesti najviši iznos do kojeg se obezbjeđuje kontinuiranom hipotekom) bezuslovno izvrši uknjižba maksimalne hipoteke na (napomena: navesti predmet hipoteke – potpuna individualizacija objekta) u korist hipotekarnog povjerioca odmah nakon sačinjavanja ovog notarskog zapisa (napomena: može se navesti neki drugi trenutak od kada djeluje *clausula intabulandi*).”

hipoteke ne zna tačan iznos potraživanja, *clausula intabulandi* bi umjesto navoda postojećeg potraživanja sa kamatama i drugim sporednim potraživanjima naznačila uslovna i/ili buduća potraživanja, eventualno sa kamatama i drugim sporednim potraživanjima.²¹

Osobnosti maksimalne hipoteke mogu doći i do izražaja i kod prenosa hipoteke. Naime, hipoteka se može prenijeti i na drugog samo zajedno sa prenosom potraživanja koje je tom hipotekom obezbijeđeno. Što ako je obezbijeđeno više potraživanja maksimalnom hipotekom, a prenese se samo jedno ili samo neka potraživanja? Da li se tom prilikom prenosi hipoteka u cjelini i kakav je status neprenosivih potraživanja? Da li se nekim potraživanjima daje prednost i u čemu se ona odnosi? Da li se možda u tom slučaju primjenjuje neki raniji ustanovljeni kriterijum?

Osobnosti maksimalne hipoteke mogu se ispoljiti i u fazi njene realizacije, u slučajevima namirenja više potraživanja od kojih su samo neka dospjela. One se mogu ispoljiti u slučajevima prestanka hipoteke, naročito onda kada su samo neka obezbijeđena potraživanja prestala.

5. NEKE PREDNOSTI I MANE INSTITUTA

Maksimalna i kontinuirana hipoteka su pogodna stvarnopravna obezbjeđenja novih potraživanja između istih strana, budućih promjenljivih potraživanja različitog iznosa, novih potraživanja, iako staro nije prestalo, i sl. Zato su njene prednosti u odnosu na fiksnu hipoteku očigledne. U praksi će najviši iznos najčešće premašivati stvarni iznos glavnice, kamata i troškova namirenja.

Maksimalna hipoteka je u pravu Crne Gore regulisana s ciljem da bude fleksibilnije sredstvo u odnosu na tradicionalnu, tzv. fiksnu, odnosno običnu hipoteku. Ova hipoteka nastaje u trenutku upisa u katastar nepokretnosti

²¹ Ovdje bi klauzula mogla da glasi: "Hipotekarni dužnik je saglasan da se, radi obezbjeđenja potraživanja (napomena: navesti postojeće potraživanje eventualno sa kamatama i drugim sporednim potraživanjima, pravni osnov potraživanja) i budućih potraživanja (napomena: navesti uslovna i/ili buduća potraživanja eventualno sa kamatama i drugim sporednim potraživanjima, pravni osnov potraživanja) do ukupnog iznosa (napomena: navesti najviši iznos svih potraživanja) (napomena: navesti najviši iznos do kojeg se obezbjeđuje kontinuiranom hipotekom) bezuslovno izvrši uknjižba maksimalne hipoteke na (napomena: navesti predmet hipoteke – potpuna individualizacija objekta) u korist hipotekarnog povjerioca odmah nakon sačinjanja ovog notarskog zapisa (napomena: može se navesti neki drugi trenutak od kada dejstvuje *clausula intabulandi*)."

radi obezbjeđenja postojećeg i budućih izvjesnih i neizvjesnih potraživanja do najvećeg iznosa. To znači da se obezbjeđenje maksimalnom hipotekom po sili zakona proteže i na novonastala potraživanja od momenta njihovog nastanka, a ne od momenta njihovog upisa. Iz toga proizilazi da upis ovih novonastalih a već obezbijeđenih potraživanja nije obavezan – konstitutivan (maksimalna hipoteka se već protegnula i na njih), ali je preporuka da se i ona upišu kako bi bila lakše dokaziva u postupku prodaje opterećene stvari. Upis ovih potraživanja se može izvršiti na zahtjev hipotekarnog povjerioca. Da bi se i ova potraživanja namirila iz vrijednosti opterećene stvari ona se moraju “kretati” u okvirima najvišeg iznosa i mora se dokazati njihovo postojanje, iznos i red prvenstva.

Maksimalna hipoteka doduše ima tu nezgodnu stranu što potraživanje njenog nastanka nije tačno određeno, ali su koristi od nje mnogo veće i višestruke. Njome se prije svega štite interesi hipotekarnog dužnika od povjeriočevih neumjerenih zahtjeva za protezanjem obezbjeđenja na sva potraživanja nastala između ugovornika. Upisanim maksimalnim iznosom potraživanja u katastar nepokretnosti kreira se publicitet protezanja obezbjeđenja do određene vrijednosti, koji tako djeluje ne samo među ugovornicima već i prema trećim licima, pošto se lako mogu obavijestiti o navedenoj činjenici. Upisivanjem maksimalnog iznosa treća lica – potencijalni sticaoci hipotekovane stvari – su u prilici da doznaju o okvirima “založnog jemstva” što im olakšava donošenje odluke o tome da li će i pod kojim uslovima stupiti u pravni odnos sa hipotekarnim dužnikom. Upis maksimalnog iznosa je u interesu i potencijalnih povjerilaca hipotekarnog dužnika jer imaju uvid u stvarni obim njegove imovine i njenih opterećenja. Kada se ne bi kreirao publicitet u navedenom smislu potencijalni povjerioci bi bili izloženi rizicima neodmjerenog kreditiranja prezaduženog dužnika. Upis je u interesu i samog hipotekarnog povjerioca, jer bi neodređenost potraživanja koja se obezbjeđuje mogla proizvesti nepotrebne sporove. Razumije se da je upisivanje maksimalnog iznosa u interesu univerzalnih i singularnih sukcesora ugovornika, jer su se o potraživanjima, odnosno dugovima i opterećenjima njihovih pravnih prethodnika mogli obavijestiti uvidom u katastar nepokretnosti. Ovaj upis može biti u interesu i drugih eventualnih hipotekarnih povjerilaca koji će hipoteku na istoj stvari steći kasnije, jer uvidom u katastar nepokretnosti mogu procjenjivati šanse za obezbjeđenje i namirenje svojih potraživanja iz vrijednosti objekta maksimalne hipoteke. Interes je nesumnjiv i na strani drugih imalaca prava (stvarnih ili obligacionih) na opterećenoj stvari. Naravno, upis maksimalnog iznosa nije sam po sebi

dovoljan, pa se čitava ta operacija mora posmatrati u tijesnoj vezi i sa drugim aktima koji su podobni da kreiraju publicitet zalaganja za odrediti, a ne za određeni iznos potraživanja.

Osnovna prednost maksimalne hipoteke je u obezbjeđenju ranga za buduća potraživanja. U poređenju sa tzv. fiksnom hipotekom, kod maksimalne hipoteke u trenutku njenog nastanka ne postoje sva potraživanja koja će se njome obezbijediti ili njihova visina u tom trenutku nije određena. Maksimalna hipoteka je nastala iako još nemamo sva potraživanja na čije će se obezbjeđenje protegnuti. To bi bio neki slučaj "izolovane maksimalne" ili "izolovane maksimalne kontinuirane hipoteke", analagno terminu "izolovani zemljišni dug" iz njemačke pravne teorije.²²

Maksimalna hipoteka je pogodno sredstvo za obezbjeđenje više potraživanja čija visina nije određena. Određivanje visine potraživanja je odloženo i podložno je izmjenama sve do gašenja maksimalne hipoteke.

Prednost maksimalne hipoteke kojom se obezbjeđuje više potraživanja sa različitim rokovima dospelosti je u očuvanju njenog ranga pri ostvarenju prava prvenstvene naplate svih obezbijedenih potraživanja, bez obzira na to da li će sve do njihovih namirenja izvorna maksimalna hipoteka egzistirati ili će se njen "život" u međuvremenu transformisati u *pignus irregulare* (zaloga na novcu).

Maksimalna hipoteka se, kao i druge vrste hipoteke, može prenijeti samo zajedno sa obezbijedenim potraživanjem. Ako je potraživanja više, onda se prenos hipoteke mora vezivati barem za jedno potraživanje. Moguće je ugovoriti da se potraživanje prenese kao neobezbijeđeno. U tom slučaju maksimalna hipoteka se briše. Takođe, moguće je maksimalnu hipoteku vezati samo za prenesena, ali ne i za neprenesena potraživanja, u kom slučaju ova posljednja nastavljaju da "žive" kao neobezbijeđena. Moguće je prenijeti samo dio hipoteke zajedno sa nekim potraživanjima. U tom slučaju maksimalna hipoteka obezbjeđuje prenesena i neprenesena potraživanja, koja je, inače, do tada obezbjeđivala.

Maksimalna hipoteka, koja je u početku obezbjeđivala jedno dovoljno određeno ali ne i tačno određeno potraživanje, može se protegnuti da obezbjeđuje i novi krug potraživanja do upisanog najvišeg iznosa. Maksimal-

²² Stöcker, Otmar M., *Die "Eurohypothek"*, Berlin, 1992., str. 31; Reinicke, Dietrich; Tiedtke, Klaus, *Kreditsicherungsrecht*, Neuwied, 1994., str. 333; Eickmann, Dieter, u: *Münchener Kommentar um Bürgerlichen Gesetzbuch*, München, 2013., § 1191, Rn 6., str. 286.

na hipoteka zadržava to svojstvo i ako naknadno dođe do promjene vlasnika opterećene nepokretnosti (dejstvo prava sljedovanja i ovdje je nesumnjivo). Ona obezbjeđuje sva potraživanja do najvišeg iznosa, bez obzira na činjenicu što se iz vrijednosti nepokretnosti u krajnosti naplaćuju stvarna i dokazana potraživanja dospjela do roka određenog u ugovoru o hipoteci.

Maksimalna hipoteka obezbjeđuje potraživanja iz snopa i nakon prestanka prvobitno obezbijedenog potraživanja. U tom slučaju nije potrebno vršiti ponovni upis u katastar nepokretnosti, jer je već upisan "najviši iznos" do koga se obezbjeđenje proteže.

U postupku vansudske ili sudske prodaje hipotekovane nepokretnosti, hipotekarni povjerilac može tražiti namirenje iz vrijednosti hipotekovane stvari ili samo nekog (nekih) obezbijedenih potraživanja. Ostatak se može namiriti iz ostale imovine dužnika, koja inače služi kao opšta zaloga za namirenje hipografnih (običnih) povjerilaca. U postupku vansudske ili sudske prodaje, hipotekarni povjerilac, koji ima maksimalnu hipoteku, može namiriti samo ono potraživanje koje može dokazati. On je, dakle, ograničen samo na naplatu stvarnog iznosa, ali ne i maksimalnog iznosa hipoteke, ako postoji razlika između ova dva iznosa.

Mane maksimalne hipoteke mogu doći do izražaja u slučaju zamjene obezbijedenog potraživanja novim. Ovo bi zahtijevalo, između ostalog, sačinjavanje izmjena i dopuna prvobitnog ugovora o maksimalnoj hipoteci, a to znači nov notarski zapis, snošenje dodatnih troškova i gubitak vremena. Kod zemljišnog duga njemačkog prava ovi problemi ne postoje, jer je vlasnik nepokretnosti podvrgnut izvršenju za unaprijed određenu i poznatu visinu, a ne samo za određivu visinu, kao kod maksimalne hipoteke.²³

"Život" maksimalne hipoteke traje sve dok se sva obezbijedena potraživanja u cjelini ne namire iz njene vrijednosti (kad je to moguće), osim ako nije drukčije ugovoreno. Obezbijedena potraživanja mogu dospijevati u isto vrijeme. Ako ona ne budu namirena u tom roku redovnim putem onda slijedi postupak namirenja vansudskom ili sudskom prodajom opterećene nepokretnosti. Hipotekarni povjerilac može tada da bira koja potraživanja i u kojoj visini imaju prioritet (u hipotezi kada nema dovoljno sredstava iz cijene dobijene prodajom opterećene stvari). Veći problem može nastati kada je maksimalnom hipotekom obezbijedno više potraživanja koja dospijevaju u različito vrijeme. U tom slučaju dužnost je hipotekarnog povjerioca da obavijesti u pisanoj for-

²³ Vidjeti bliže, Povlakić Meliha, *et al.*, *Komentar Zakona o stvarnim pravima FBiH*, Sarajevo, 2014., str. 584.

mi dužnika i hipotekarnog dužnika, kada to nije isto lice, i treće lice kod koga se nepokretnost nalazi da je istekao rok za izvršenje obaveze i da, ukoliko se obaveza ne izvrši u roku od 15 dana od dana upisa obavještenja, hipotekarni povjerilac ima namjeru da pokrene postupak namirenja u skladu sa ugovorom i zakonom.²⁴ Prihodi od prodaje dijele se po redosljedu utvrđenom u odredbama člana 347. stav 1. tačka 1.-4. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima. Što biva sa preostalim iznosom koji se dobije od prodaje (višak)? Bukvalnim tumačenjem odredbe člana 347. stava 1. točke 5. došli bi smo do zaključka da se ovaj višak vraća hipotekarnom dužniku u roku od osam dana od dana prodaje. Međutim, to bi bilo isuviše usko tumačenje samo jedne odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima. Zato, za relevantan zaključak moraju nam poslužiti i ostale odredbe Zakona koje se odnose na hipoteku. U prvom redu mislimo na odredbu člana 315. stav 1. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima po kojoj se hipotekom obezbjeđuje potraživanje (čitaj: sva potraživanja, ako ih je više) u cjelini, kamate i druga potraživanja i troškovi namirenja. To znači da su preostala nedospjela i nenamirena potraživanja obezbijedena sve dok ima "ostatka" vrijednosti dobijenog od prodaje hipotekovane stvari. Naravno, višak koji služi za obezbjeđenje i drugih nedospjelih potraživanja ne može da ostane kod hipotekarnog povjerioca, jer se on iz te vrijednosti ne može naplatiti prije vremena. Pošto je hipotekovana nepokretnost prodana, onda je ispravno rješenje da se dobijena cijena ili dovoljan dio cijene, koju će ovlašćeno lice za sprovođenje prodaje (kod vansudske prodaje) ili sud (kod sudske prodaje) odrediti i položiti u sud radi obezbjeđenja naplate preostalih povjeriočevih potraživanja.²⁵ U tom slučaju hipoteke više nema, ali ima tzv. nepravilne zaloge (na novcu), koja je "stupila" na mjesto pređašnjeg hipotekarnog prava. Iako je hipoteka realizovana namirenjem dospjelog potraživanja, nedospjela i nenamirena potraživanja, koja su izvorno njome obezbijedena, ne mogu transformacijom hipoteke u nepravilnu zalogu ostati neobezbijedena. Za ta potraživanja treba smatrati da je hipotekovana nepokretnost prodana prije vremena, pa ako ima ostatka vrijednosti onda se založno jemstvo i dalje zadržava i traje sve dok se ta potraživanja ne namire u cjelini, a ako nema dovoljno vrijednosti sve dok se založno jemstvo ne iscrpi. Ako bi se bukvalno primijenilo rješenje da se višak u svakom slučaju vraća hipotekarnom dužniku onda to ne bi bilo u duhu zakona.

²⁴ Čl. 333. st. 1. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

²⁵ Analogija na osnovu čl. 294 st. 2. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

6. KONTINUIRANA HIPOTEKA

Terminom “kontinuirana hipoteka”, crnogorski zakonodavac određuje dvije vrste ovog stvarnopravnog obezbjeđenja. U prvom slučaju kontinuiranom hipotekom “može biti obezbijeđeno i potraživanje hipotekarnog povjerioca prema hipotekarnom dužniku iz ugovornog odnosa nastalog nakon nastanka hipoteke, a koji dospijeva za isplatu prije namirenja obaveze za čije je obezbjeđenje hipoteka nastala.”²⁶ U drugom slučaju kontinuiranom hipotekom se može “obezbjeđivati potraživanje iz novog ugovornog odnosa nastalog nakon izmirenja obaveze za čije obezbjeđenje je hipoteka nastala do iznosa utvrđenog ugovorom o hipoteci (kontinuirana hipoteka).”²⁷ Iz ove dvije odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore izvlačimo zajedničku definiciju ovog stvarnopravnog obezbjeđenja potraživanja: kontinuirana hipoteka je vrsta hipoteke kojom se obezbjeđuju, do određenog roka i do iznosa utvrđenog ugovorom o hipoteci, dovoljno određena potraživanja (nastala ili uslovna ili buduća) i druga, uslovna i nedovoljno određena potraživanja iz eventualnih ugovornih odnosa hipotekarnog povjerica i hipotekarnog dužnika. Na jedan opšti način može se reći da je kontinuirana hipoteka složeni pravni institut koji sadrži elemente dvije vrste hipoteke: tzv. fiksna hipoteka (koja obezbjeđuje izvorno potraživanje sa tačno određenim iznosom) i maksimalna hipoteka (koja obezbjeđuje eventualna potraživanja do najvišeg iznosa).

Kontinuirana maksimalna hipoteka u pravu Crne Gore po svojim osobinama dijelom podsjeća na tzv. dopunjujuću hipoteku francuskog prava. Naime, dopunjujuća hipoteka nastaje ugovorom s klauzulom na docnije protezanje na nova neodređena potraživanja, različita od onih navedenih u konstitutivnom aktu. Rješenja o dopunjujućoj hipoteci francuskog prava i o kontinuiranoj hipoteci crnogorskog prava su primjeri odstupanja od načela akcesornosti i specijalnosti stvarnopravnih obezbjeđenja. Ipak, u jednom i u drugom slučaju ove posebnosti nijesu dovoljne da konstituišu apstraktan i autonoman pravni institut, nezavisan od hipoteke. Radi se o podvrstama hipoteke, kojima se dobrim dijelom derogiraju načela akcesornosti i specijalnosti.

Svrha ustanovljenja kontinuirane hipoteke je u tome da se jednom hipotekom obezbijedi brže, efikasnije i djelotvornije namirenje više potraživanja iz trajnijih ugovornih odnosa istih strana, da se što jednostavnije iskoristi ekonomska vrijednost hipotekovane stvari a time i kreditna sposobnost dužnika,

²⁶ Čl. 317. st. 1. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

²⁷ Čl. 317. St. 2. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

da se pojednostave procedure u nastanku i realizaciji hipoteke, da se obezbijedi prvenstvo u namirenju iz vrijednosti hipotekovane stvari.

Kontinuirana hipoteka je poželjno sredstvo za obezbjeđenje potraživanja iz većeg broja ugovora koji su zaključeni ili će biti zaključeni nakon prethodnog (generalnog) ugovaranja planiranog obima poslovanja (ugovora o trajnijoj poslovnoj saradnji, tzv. okvirnih ugovora o kreditu, tzv. revolving ugovora o kreditu). Takvim ugovorima se određuje visina i struktura finansijske podrške i obim poslovanja. Kao i svaka hipoteka, kontinuirana hipoteka je realni teret koji nema za neposrednu posljedicu gubitak prava svojine.

Osobenost kontinuirane hipoteke u odnosu na druge hipoteke je u tome što se ova hipoteka ustanovljava radi obezbjeđenja ne samo određenog, već i budućeg (budućih) potraživanja, koja će eventualno nastati na osnovu ugovora zaključenih između hipotekarnog dužnika i hipotekarnog povjerioca nakon upisa hipoteke u katastar nepokretnosti. Njome se, dakle, obezbjeđuju i druge, tek moguće tražbine. Za njih se naknadno određuje pravni osnov, tačan iznos i rok dospelosti. Ali se u ugovoru o kontinuiranoj hipoteci mora utvrditi okvirni (najviši) iznos do koga se obezbjeđenje proteže. Hipotekarni povjerilac i hipotekarni dužnik su ovlašćeni da naknadno odrede tačnu visinu tražbine nastale do tog okvirnog iznosa. Rok dospelosti se, takodje, naknadno određuje.

Primjena načela specijalnosti kod kontinuirane hipoteke je očuvana u dijelu koji se tiče određenosti objekta i određenosti izvornog (postojećeg ili uslovnog ili budućeg) potraživanja. Problem nastaje kod budućeg, nezvjesnog i nedovoljno određenog potraživanja. Radi potpunijeg objašnjenja ovog pitanja moramo se pozvati na odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore koje glase: "hipotekom se obezbjeđuje potraživanje u cjelini, kamate i druga sporedna potraživanja i troškovi prinudne naplate. Hipoteka se može uspostaviti radi obezbjeđenja uslovnog ili budućeg potraživanja. Ako se u trenutku zasnivanja hipoteke ne zna tačan iznos potraživanja, u ugovoru o hipoteci mora se odrediti najveći iznos do koga nepokretnost opterećena hipotekom služi kao obezbjeđenje. Hipotekom se obezbjeđuje namirenje iz vrijednosti opterećene nepokretnosti, određenog novčanog potraživanja ili potraživanja čija je vrijednost izražena u novcu. Potraživanje se smatra dovoljno određenim ako su određeni povjerilac i dužnik, pravni osnov i visina potraživanja, odnosno najviši iznos do kojeg se obezbjeđuje hipotekom."²⁸

Uzimajući ove odredbe kao relevantne za tumačenje i upoređujući ih sa odredbama istog Zakona koje se odnose na kontinuiranu hipoteku dolazimo

²⁸ Čl. 315. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

do nekoliko zaključaka. Prvo, kao i svaka hipoteka tako se i kontinuirana hipoteka može ustanoviti radi obezbjeđenja uslovnog ili budućeg potraživanja. Drugo, zakonodavac za hipoteku izričito propisuje pravilo po kome se u ugovoru o hipoteci mora odrediti najviši iznos do koga opterećena nepokretnost služi kao obezbjeđenje, ako su u trenutku zasnivanja hipoteke ne zna tačan iznos potraživanja. Slično se propisuje i u odredbi stava 2. člana 317. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore, koja se odnosi na drugu vrstu kontinuirane hipoteke: "nastala hipoteka može obezbjeđivati potraživanje iz novog ugovornog odnosa nastalog nakon izmirenja obaveze za čije obezbjeđenje je hipoteka nastala do iznosa utvrđenog ugovorom o hipoteci." Međutim, ovo pravilo važi i za prvu vrstu kontinuirane hipoteke bez obzira na to što je u Zakonu o svojinsko-pravnim odnosima izostalo izričito "izjašnjenje" o tome. Navođenje najvišeg iznosa je obavezno za sve vrste hipoteka konstituisanih radi obezbjeđenja eventualnih potraživanja. Uostalom, prema Zakonu o državnom premjeru i katastru nepokretnosti Crne Gore²⁹ "ako se hipotekom obezbjeđuju potraživanja koja bi mogla nastati iz odobrenog kredita preuzetog posloводства, jemstva, naknade štete ili drugog potraživanja koje će eventualno nastati, u ispravi na osnovu koje se dozvoljava upis dovoljno je odrediti najviši iznos glavnice koji može dostići kredit ili odgovornost." Treće, hipotekom se obezbjeđuje namirenje određenog novčanog potraživanja ili potraživanja čija je vrijednost izražena u novcu. Ovo pravilo važi i za kontinuiranu hipoteku. Četvrto, zakonodavac propisuje da se potraživanje smatra dovoljno određenim ako su određeni povjerilac i dužnik kao i pravni osnov i visina potraživanja. Kod kontinuirane hipoteke određeni su povjerilac i dužnik, ali ne i svaki pravni osnov i tačan iznos svih potraživanja. Međutim, u istoj odredbi se propisuje da neodređenost visine potraživanja može da se zamijeni navođenjem najvišeg iznosa do kojeg obezbjeđenje služi, što je slučaj kod kontinuirane hipoteke. Činjenica je da se u ugovoru o kontinuiranoj hipoteci ne mogu tačno navesti svi pravni osnovi budućih potraživanja, osim što se za njih zna da su u pitanju ugovorni odnosi. Ali, jedan ili više osnova je već određen: onaj (oni) radi čijeg je obezbjeđenja kontinuirana hipoteka izvorno konstitutisana. Prema tome, dejstva principa specijalnosti ima i kod kontinuirane hipoteke, istina sa izvjesnim odstupanjima, koja, takođe, ne dovode u pitanje kvalitetet kontinuirane hipoteke kao hipoteke.

Primjena načela nedjeljivosti kod kontinuirane hipoteke je, sa određenim odstupanjima, u mnogome slična njegovoj primjeni kod drugih vrsta i podvrsta

²⁹ Čl. 80. st. 7. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti Crne Gore.

hipoteka. Specifičnost je u obezbjeđenju ne samo jednog, izvornog, postojećeg i određenog potraživanja, već i drugih, budućih potraživanja koja mogu a ne moraju nastati i kod kojih se u trenutku zaključenja ugovora o kontinuiranoj hipoteci ne znaju rokovi dospelosti. Ipak, u ugovor o kontinuiranoj hipoteci se mora unijeti krajnji rok trajanja ugovornih odnosa (kod druge vrste kontinuirane hipoteke) kao i maksimalni iznos do koga obezbjeđenje služi (kod obje vrste kontinuirane hipoteke).

Načelo oficijelnosti kod kontinuirane hipoteke se, sa odgovarajućim odstupanjima, primjenjuje i kod kontinuirane hipoteke. Hipotekarni povjerilac ima pravo da traži namirenje svog potraživanja iz vrijednosti nepokretnosti opterećene kontinuiranom hipotekom, bez obzira na to da li se ona i dalje nalazi u svojini hipotekarnog dužnika ili je prešla u svojinu trećeg lica.³⁰ Ako obaveza iz ugovora koja je obezbijedena kontinuiranom hipotekom nije izvršena u roku od 15 dana od dana dostave obavještenja o početku namirenja hipotekarnom dužniku, hipotekarni povjerilac se može namiriti na jedan od sljedećih načina utvrđenih ugovorom: vansudskom prodajom, u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima; sudskom prodajom nepokretnosti opterećene hipotekom, u skladu sa Zakonom o izvršenju i obezbjeđenju.³¹

Kontinuirana hipoteka najčešće nastaje na osnovu ugovora o kontinuiranoj hipoteci sačinjenog u formi notarskog zapisa, mada je moguće zasnovati i založnom izjavom, u kom slučaju se pravila o ugovornoj hipoteci odgovarajuće primjenjuju na jednostranu hipoteku.

Kod kontinuirane hipoteke važno pitanje je kako treba da glasi tekst sadržine *clausulae intabulandi*, koja se inače može dati u ugovoru o kontinuiranoj hipoteci ili u posebnoj ispravi.

Za prvu vrstu kontinuirane hipoteke (čl. 317. st. 1. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima) *clausula intabulandi* bi sadržavala sljedeće elemente: navod izvornog potraživanja sa kamatama i drugim sporednim potraživanjima $\frac{3}{4}$ tačan iznos potraživanja i pravni osnov potraživanja, najviši iznos do kojeg se obezbjeđuje kontinuiranom hipotekom i predmet hipoteke.³²

³⁰ Analogija na osnovu čl. 332. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

³¹ Analogija na osnovu čl. 335. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

³² *Clausula intabulandi* bi mogla da glasi: "Hipotekarni dužnik je saglasan da se, radi obezbjeđenja potraživanja (napomena: navesti izvorno potraživanje sa kamatama i drugim sporednim potraživanjima – tačan iznos potraživanja i pravni osnov potraživanja) i ostalih potraživanja iz ugovornih odnosa hipotekarnog povjerioca i hipotekarnog dužnika, koja dospijevaju za namirenje prije namirenja navedenog potraživanja do iznosa (napomena: navesti najviši iznos do kojeg se obezbjeđuje

Za drugu vrstu kontinuirane hipoteke (čl. 317. st. 2. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore) *clausula intabulandi* bi bila nešto izmijenjena, u smislu da bi uz izvorno potraživanje sa kamatama i drugim sporednim potraživanjima trebalo navesti da služi osiguranju i ostalih potraživanja iz ugovornih odnosa između hipotekarnog dužnika i hipotekarnog povjerioca koja bi zajedno bila određena krajnjim rokom nastanka i najvišim iznosom.³³ Tekst o *predmetu* ugovora o kontinuiranoj hipoteci bio bi sačinjen u formi koja bi odgovarala sadržaju prvonavedene³⁴, odnosno drugonavedene³⁵ klauzule *intabulandi*.

kontinuiranom hipotekom), bezuslovno izvrši uknjižba kontinuirane hipoteke na (napomena: navesti predmet hipoteke – potpuna individualizacija objekta) u korist hipotekarnog povjerioca odmah nakon sačinjavanja ovog notarskog zapisa (napomena: može se navesti neki drugi trenutak od kada djestvuje *clausula intabulandi*.)”

³³ Ona bi tako ovdje mogla da glasi: “Hipotekarni dužnik je saglasan da se, radi obezbjeđenja potraživanja (napomena: navesti izvorno potraživanje sa kamatama i drugim sporednim potraživanjima – tačan iznos potraživanja i pravni osnov potraživanja) i ostalih potraživanja iz ugovornih odnosa između hipotekarnog dužnika i hipotekarnog povjerioca do (napomena: navesti krajnji rok trajanja ugovornih odnosa), koja nastanu nakon namirenja navedenog potraživanja do iznosa (napomena: navesti najviši iznos dok kojeg se obezbjeđuje kontinuiranom hipotekom), bezuslovno izvrši uknjižba kontinuirane hipoteke na (napomena: navesti predmet hipoteke – tačna individualizacija objekta) u korist hipotekarnog povjerioca odmah nakon sačinjavanja ovog notarskog zapisa (može se navesti neki drugi trenutak od kada djestvuje *clausula intabulandi*.)”

³⁴ Tekst ugovora bi mogao da glasi: “Ugovorom o kontinuiranoj hipoteci (varijanta I – čl. 317. st. 1. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore) obavezuje se hipotekarni dužnik da će, radi obezbjeđenja potraživanja (napomena: navesti izvorno potraživanje koje se obezbjeđuje i tačnu oznaku posebnog ugovora na osnovu kojeg je nastalo) kao i drugih potraživanja hipotekarnog povjerioca prema hipotekarnom dužniku iz njihovih ugovornih odnosa nastalih nakon ustanovljenja hipoteke do ukupnog iznosa (napomena: navesti najviši iznos do koga se obezbjeđenje proteže), a koja dospijevaju za naplatu prije namirenja navedenog potraživanja, dozvoliti da se, na teret njegove nepokretnosti (napomena: navesti objekt hipoteke uz potpunu individualizaciju), izvrši uknjižba hipoteke, a hipotekarni povjerilac se obavezuje da će po prestanku svih obezbijeđenih potraživanja hipotekarnom dužniku izdati potvrdu radi brisanja kontinuirane hipoteke iz katastra nepokretnosti.”

³⁵ Formula: “Ugovorom o kontinuiranoj hipoteci (varijanta II – čl. 317. st. 2. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore) obavezuje se hipotekarni dužnik da će, radi obezbjeđenja potraživanja (napomena: navesti izvorno potraživanje koje se obezbjeđuje i tačnu oznaku posebnog ugovora na osnovu kojeg je nastalo) kao i drugih potraživanja hipotekarnog povjerioca prema hipotekarnom dužniku iz njihovih ugovornih odnosa nastalih nakon namirenja navedenog potraživanja, a koja traju do (napomena: navesti krajnji rok trajanja ugovornih odnosa) do ukupnog iznosa (napomena: navesti najviši iznos do koga se obezbjeđenje proteže) dozvoliti da se, na teret njegove nepokretnosti (napomena: navesti objekt hipoteke

Uknjižba kontinuirane hipoteke je posljedica zaključenog (jednog) ugovora upravljenog na njeno konstituisanje. Kontinuirana hipoteka je mogućnost za obje ugovorne strane, a ne posljedica protezanja obezbjeđenja po sili zakona na druge obaveze dužnika. Imaocu omogućava prvenstvo ne samo pri namirenju izvorno obezbijedjenog potraživanja, već i onih drugih, neizvjesnih potraživanja. Kontinuirana hipoteka je "vezana" za sva ta potraživanja, sa očuvanim rangom. Ona se ustanovljava i prije nego što nastanu sva potraživanja koja se njome obezbjeđuju.

Osobnost namirenja u odnosu na druge vrste hipoteke je posljedica činjenice da kontinuirana hipoteka obezbjeđuje više potraživanja sa različitim rokovima dospelosti. Kada potraživanje obezbijedeno kontinuiranom hipotekom prestane, to za posljedicu nema prestanak hipoteke. Hipotekarni dužnik ne može da zahtijeva brisanje hipoteke iz katastra nepokretnosti, jer kontinuirana hipoteka ostaje da obezbjeđuje druga potraživanja (vezana je za njihovu sudbinu).

Na jedan opšti način može se reći da se kontinuiranom hipotekom u pravu Crne Gore osavremenjuje sistem stvarnopavnih obezbjeđenja potraživanja.

7. ZAKLJUČAK

Maksimalna ili okvirna hipoteka je podvrsta hipoteke kao oblika stvarnog obezbjeđenja potraživanja. Njome se obezbjeđuje, do najvišeg iznosa, jedno ili više potraživanja čiji je ukupan iznos u trenutku sklapanja ugovora o hipoteci tek odrediv, ali nije točno određen, tj. iznos potraživanja u zbiru se ne može tačno znati u trenutku njenog ugovaranja, pa se zato određuje okvirni iznos.

Osobnosti maksimalne hipoteke uglavnom se odnose na njenu povezanost sa odredivim potraživanjem. Njome se znatno derogiraju dva tradicionalna načela stvarnopavnih obezbjeđenja: akcesornost (obezbjeđuju se buduća izvjesna ili neizvjesna potraživanja) i specijalnost (u momentu zasnivanja hipoteke potraživanje nije tačno određeno, ali je odredivo). Naravno, ove osobnosti uzrokuju i neke razlike u odnosu na one koje se manifestuju zasnivanjem tzv. fiksne hipoteke. To se prije svega odnosi na fazu nastanka hipoteke kako u

uz potpunu individualizaciju izvrši uknjižba hipoteke, a hipotekarni povjerilac se obavezuje da će po prestanku svih obezbijedenih potraživanja hipotekarnom dužniku izdati potvrdu radi brisanja hipoteke iz katastra nepokretnosti."

pogledu sadržine ugovora o hipoteci tako i u pogledu upisa u katastar nepokretnosti.

Neodređenost i maksimalni iznos potraživanja koje se garantuje maksimalnom hipotekom je njegova bitna osobenost. Stanje neodređenosti iznosa može potrajati duže vrijeme, čak sve dok je hipoteka "pritajena", tj. sve dok traje tzv. predprocesualna faza. Ali, već od nastupanja procesualne faze neodređenosti iznosa potraživanja, koja se namiruje iz vrijednosti hipotekiovane stvari, ne smije biti, barem u pogledu glavnice.

Maksimalna hipoteka se najčeće konstituiše u vidu kaucione, kreditne ili u vidu jedne od dvije varijante kontinuirane hipoteke. Ona se može konstituisati i kao: hipoteka za svoj ili tuđi dug; amortizaciona (anuitetna) hipoteka; hipoteka na stvarima u državnoj svojini; zajednička hipoteka; hipoteka na plodovima; nahipoteka; notarska hipoteka (na osnovu sporazuma stranaka); notarska hipoteka na brodu ili na vazduhoplovu ili na jahti na osnovu sporazuma stranaka; hipoteka na osnovu neposredno izvršivog notarskog zapisa; hipoteka na objektu u izgradnji, itd. U radu je posebno izdvojena i obrađena kontinuirana hipoteka kao iznimno bitna podvrsta maksimalne hipoteke u pravnom poredku Crne Gore.

Summary

Zoran P. Rašović *

MAXIMUM AMOUNT MORTGAGE

Maximum amount mortgage is a subtype of mortgage for the securing, to the maximum amount, of one or more claims whose total amount is not specified at the moment of concluding a mortgage loan contract, but can be specified. It is used for securing claim(s) whose total amount cannot be known at the moment of entering into contract so an approximate amount is stipulated instead.

Maximum amount mortgages are mostly characterised by their connection to a specifiable claim. This way they derogate to a substantial degree two traditional principles of security interests on real property: accessoriness (by securing future planned and possible claims) and speciality (at the moment of placing a mortgage lien the claim is not specified, but is specifiable). Certainly, these special characteristics entail differences in relation to the so-called fixed-rate mortgage. This primarily pertains to the stage in which the mortgage is created both in terms of the contents of the mortgage contract and entry into the cadastral register.

Unspecifiedness and the maximum possible amount of claim guaranteed by a maximum mortgage are its main peculiarities. The amount of claim can remain unspecified for a longer period, even for as long as the mortgage is “concealed”, i.e. during the pre-settlement phase. However, in the settlement phase the amount of claim, paid from the value of the mortgaged property, can no longer remain unspecified, at least in terms of the principal.

Maximum mortgage is usually constituted as a guarantee mortgage, a credit mortgage, or as one of the two variants of the continuous-repayment mortgage. It can also be constituted as one of the following: a mortgage for own or another’s debt; annuity mortgage; mortgage on state-owned property; joint mortgage; mortgage on civil fruits; submortgage; public notary mortgage (on the basis of an agreement between parties); public notary mortgage on a vessel or an aeroplane or a yacht on the basis of an agreement between parties; mortgage on the basis of a directly enforceable public notary act; mortgage on a property under construction, etc.

Keywords: mortgage, maximum amount mortgage, real property law, Montenegro

* Zoran P. Rašović, Ph. D., Professor, Faculty of Law, University of Montenegro, 13. Jula 2, Podgorica, Montenegro; member of the Montenegro Academy of Sciences and Arts.

