

Ne može se ugovoriti da hipoteka prijeđe u vlasništvo

Prema stavu Vrhovnog suda RH u odluci br. Rev-1227/2007 , odredba predmetnog ugovora o prijenosu založnog stana u vlasništvo prednika tužiteljice je ništav u smislu navedene zakonske odredbe – što znači da ne proizvodi pravne učinke. Također, treba dodati da se prema odredbama Zakona o vlasništvu (čl. 115. u vezi s čl. 120.) vlasništvo nekretnine na temelju valjanog pravnog posla stječe tek upisom u zemljišne knjige, pa pravni posao (ugovor) predstavlja samo jedan od konstitutivnih elemenata za stjecanje vlasništva (titulus). No, taj pravni posao mora biti valjan, a ako je ništav, tada ne proizvodi pravne učinke i ne može predstavljati podlogu za stjecanje prava vlasništva. Dakle, odgovor na postavljeno pravno pitanje je da založni vjerovnik ne može steći pravo vlasništva na temelju odredbe ugovora o založnom pravu na nekretnini (hipoteka) kojom je ugovoreno da založni vjerovnik stječe vlasništvo založene nekretnine u slučaju da dužnik ne isplati dug do određenog vremena. U konkretnom slučaju to znači da je ugovorna odredba o prijenosu vlasništva predmetnog stana na prednika tužiteljice ništava – bez pravnog učinka, pa se, s obzirom na sve navedeno, niti tužiteljica ne može osnovano pozivati na tu ugovornu odredbu.