

BOSNA I HERCEGOVINA
APELACIONI SUD BRČKO DISTRIKTA
BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 97 o Dn 002319 20 GŽ
Brčko, 24.07.2020. godine

Apelacioni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, u vijeću sastavljenom od sudija Kovačević Maide, kao predsjednika vijeća, Lucić Josipe i Nedić Srđana, kao članova vijeća, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagača M.D. iz B., radi uknjižbe založnog prava, odlučujući o žalbi založnog povjerioca S.B.d.d.BiH, S., izjavljenoj protiv rješenja Registra zemljišta Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 096-o-DN-19-005057 (4945/19) od 11.10.2019. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 24.07.2020. godine, donio je slijedeće

R J E Š E N J E

Žalba založnog povjerioca S.B.d.d.BiH, S., se ODBIJA kao neosnovana i rješenje Registra zemljišta Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 096-o-DN-19-005057 (4945/19) od 11.10.2019. godine POTVRĐUJE u pobijanom dijelu u stavu II izreke (tačka 1., tačka 2., tačka 3., tačka 4. i tačka 5.)

Obrazloženje

Registar zemljišta Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine (dalje prvostepeni sud) rješenjem broj 096-o-DN-19-005057 (4945/19) od 11.10.2019. godine (dalje prvostepeno rješenje), odlučio je kako slijedi:

„I DOZVOLJAVA SE:

1. Uknjižba založnog prava u zk.ul. br. ... k.o. B. 2, na 23/1000 dijela prava građenja na nekretninama M.D. iz B., radi obezbjeđenja novčanog potraživanja u iznosu od 50.000,00 KM (pedesethiljadakonvertibilnihmaraka), po osnovu Ugovora o kreditu, dugoročni nenamjenski kredit sa hipotekom broj: 781312/1 od 03.10.2019. godine, sa rokom otplate kredita od 120 mjeseci, uz redovnu godišnju kamatnu stopu od 3,84% fiksno, kao i ostalim uslovima navedenim u Ugovoru, u korist:

S.B.d.d.S.

2. Uknjižba založnog prava u podulošku br. ... k.o. B.2, na nekretninama upisanim u A listu, vlasništvo M.D. iz B., radi obezbjeđenja novčanog potraživanja u iznosu od 50.000,00 KM (pedesethiljadakonvertibilnihmaraka), po osnovu Ugovora o kreditu - dugoročni nenamjenski kredit sa hipotekom broj: 781312/1 od 03.10.2019. godine, sa rokom otplate kredita od 120 mjeseci, uz redovnu godišnju kamatnu stopu od 3,84% fiksno, kao i ostalim uslovima navedenim u Ugovoru, u korist:

S.B.d.d.S.

II ODBIJA SE prijedlog u dijelu koji se odnosi na:

1. Zabilježbu zabrane otuđenja i daljnjeg opterećenja nekretnina, bez saglasnosti založnog povjerioca u zk.ul.br. ..., poduložak br. ... k.o. B. 2.
2. Zabilježbu zabrane upisa stvarnih i ličnih služnosti bez saglasnosti založnog povjerioca u zk.ul.br. ..., poduložak br. ... k.o. B. 2.
3. Zabilježbu odricanja od raspolaganja neizbrisanom hipotekom u zk.ul.br. ..., poduložak br. ... k.o. B. 2.
4. Zabilježbu odricanja od prava zadržavanja prvenstvenog reda u zk.ul.br. ..., poduložak br. ... k.o. B. 2.
5. Zabilježbu saglasnosti založnog dužnika na neposredno prinudno izvršenje u zk.ul.br. ..., poduložak br. ... k.o. B. 2.

Protiv dijela prvostepenog rješenja sadržanog u stavu II izreke, žalbu je blagovremeno izjavio založni povjerilac S.B.d.d.BiH, S.o (dalje založni povjerilac), nije označio žalbene razloge, a ovom sudu je predložio da žalbu uvaži i prvostepeno rješenje „poništi, te naloži da se donese novo rješenje kojim se određuje upis zabilježbi... a sve u skladu sa Zakonom o registru zemljišta i prava na zemljištu Brčko distrikta BiH, te dostavljenim prijedlogom, odnosno zahtjevom notara D.Lj.“

Predlagač (založni dužnik) M.D. iz B. (dalje založni dužnik) nije odgovorio na žalbu.

Nakon što je ispitao prvostepeno rješenje u smislu odredbe člana 341. Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, broj 28/18, dalje Zakon o parničnom postupku), ovaj sud je ocijenio da žalba nije osnovana i odlučio je kao u izreci ovog rješenja iz razloga koji slijede.

Iz podataka spisa predmeta dostavljenog ovom sudu na odlučivanje po žalbi založnog povjerioca, razvidno je:

da je Ugovor o zasnivanju hipoteke na nekretninama založnog dužnika M.D. radi osiguranja potraživanja založnog povjerioca u iznosu od 50.000,00 KM sastavila i ovjerala notar D.Lj. 10.10.2019. godine,

da je založni dužnik M.D. (putem notara) podnio 10.10.2019. godine prijedlog za uknjižbu založnog prava i pratećih zabilježbi,

da je prvostepeni sud rješenjem broj 096-0-DN-19-005057 (4945/19) od 11.10.2019. godine (prvostepeno rješenje) u stavu I izreke dozvolio uknjižbu založnog prava na nekretninama založnog dužnika M.D. upisanim u zk.ul. broj ... k.o. B. 2, odnosno poduloška broj ... k.o. B. 2, radi obezbjeđenja novčanog potraživanja založnog povjerioca u iznosu 50.000,00 KM, a kako se prvostepeno rješenje u tom dijelu ne pobija žalbom, nije predmet razmatranja žalbenog vijeća,

a, obzirom da je odredbom člana 127. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, broj 11/01, 8/03, 40/04 i 19/07, dalje Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima) „propisano da radi obezbjeđenja određenog potraživanja nekretnina može biti opterećena pravom zaloge u korist povjerioca (hipoteka) koji je ovlašten da na način određen zakonom zahtijeva namirenje svog potraživanja iz vrijednosti te nekretnine prije povjerilaca koji na njoj nemaju hipoteku kao i prije povjerilaca koji su hipoteku na njoj stekli poslije njega bez obzira na promjenu vlasnika opterećene nekretnine“, a da promjena vlasnika nekretnine ne utiče na pravo založnog povjerioca koji može ostvariti potpuno namirenje svog potraživanja iz vrijednosti nekretnine i od novog vlasnika, jer hipoteka „prati“ nekretninu, a ne vlasnika, i da zabilježbe zabrane otuđenja i daljeg opterećenja, zabilježba zabrane upisa stvarnih i ličnih služnosti bez saglasnosti založnog povjerioca, kao i zabilježba odricanja od raspolaganja neizbrisanom hipotekom, te zabilježba odricanja od prava zadržavanja prvenstvenog reda ne predstavljaju pravo i kao takve nisu propisane Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te da nisu propisane ni Zakonom o registru zemljišta i prava na zemljištima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“ broj 11/01, 1/03, 19/07 i 2/08, dalje Zakon o registru zemljišta i prava na zemljištima), prvostepeni sud je zaključio da su pomenute zabilježbe „u suprotnosti sa gore navedenim zakonskim odredbama“ i odbio je provesti upis tih zabilježbi na nekretninama založnog dužnika,

i, obzirom da odredba člana 64. Zakona o notarima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“,

broj 9/03 i 17/06, dalje Zakon o notarima) propisuje da su notarski obrađene isprave sačinjene u propisanoj formi i kojima se odobrava određeno potraživanje izvršne isprave ukoliko je „dužnik u ispravi pristao na izvršenje bez odlaganja“ i kako „za izvršnost“ tih „isprava nije potrebna nikakva dalja aktivnost izvršnog suda“, i da odredba člana 68. Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištima „propisuje da se zabilježbe mogu odrediti kada je to propisano ovim ili drugim zakonom“, a kako zabilježba podvrgavanja založnog dužnika neposrednom prinudnom izvršenju nije propisana Zakonom o registru zemljišta, prvostepeni sud je odbio provesti i upis zabilježbe saglasnosti založnog dužnika na neposredno prinudno izvršenje.

Ovo su u bitnom razlozi prvostepenog suda zbog kojih je odbio provesti pomenute zabilježbe.

U žalbi izjavljenoj protiv dijela prvostepenog rješenja sadržanog u stavu II izreke kojim je odbijen upis gore pomenutih zabilježbi, založni povjerilac prvo govori o pojmu i smislu zemljišne knjige, zatim pojmu i smislu zabilježbe, kao i o pretpostavkama za sticanje, promjene, ograničenja i prestanak prava na zemljištima, a potom u bitnom tvrdi da nije bilo zakonskog osnova odbiti upis tih zabilježbi, jer odbijanje upisa gore pomenutih zabilježbi „može imati dalekosežne posljedice u postupku daljih zaključivanja ugovora o zasnivanju založnih prava hipoteka kao i upitnost izvršnosti zaključenih ugovora o zasnivanju založnih prava hipoteka.“

Takve, međutim, tvrdnje založnog povjerioca ovaj sud nije našao osnovanim, jer je protivno njegovim žalbenim navodima ocijenio da je pravilna odluka prvostepenog suda da odbije upis kako zabilježbe zabrane otuđenja i daljnjeg opterećenja nekretnina bez saglasnosti založnog povjerioca, tako i zabilježbu zabrane upisa stvarnih i ličnih služnosti bez saglasnosti založnog povjerioca, zabilježbu odricanja od raspolaganja neizbrisanom hipotekom, te zabilježbu odricanja od prava zadržavanja prvenstvenog reda, kao i zabilježbu saglasnosti založnog dužnika na neposredno prinudno izvršenje.

Naime, prema odredbi člana 30. stav 4. Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištima, „zabilježba je upis kojim se čine vidljivim relevantne okolnosti za koje je zakonom određeno da se mogu zabilježiti u zemljišnim knjigama“ ili se „mogu ostvariti određene pravne posljedice kada je to predviđeno zakonom“. S tim u vezi je i odredba člana 68. istog Zakona koja propisuje opće pravilo da se zabilježbe „mogu odrediti kada je to predviđeno ovim ili drugim zakonom“.

To znači da zemljišnoknjižni sud (Registar zemljišta Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine) ne može odrediti upis ni jedne zabilježbe ako nije određena (propisana) Zakonom o registru zemljišta i prava na zemljištima ili drugim zakonom.

A, Zakonom o registru zemljišta i prava na zemljištima nije određeno (propisano) da se u zemljišnoj knjizi može zabilježiti zabrana otuđenja i daljeg opterećenja nekretnina bez saglasnosti založnog povjerioca, kao i zabilježba zabrane upisa stvarnih i ličnih služnosti bez saglasnosti založnog povjerioca, zabilježba odricanja od raspolaganja neizbrisanom hipotekom, te zabilježba odricanja od prava zadržavanja prvenstvenog reda, niti ove zabilježbe sadrži (propisuje) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Istina je da Zakon o izvršnom postupku poznaje zabilježbu zabrane otuđenja i daljnjeg opterećenja založenih nekretnina bez saglasnosti založnog povjerioca, ali samo kao vrstu privremene mjere radi obezbjeđenja novčanih i nenovčanih potraživanja.

Isto tako, kada je u pitanju zabilježba podvrgavanja založnog dužnika na neposredno prinudno izvršenje, također valja poći od odredbe člana 68. Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištima, odnosno od propisanog pravila da se zabilježba može odrediti samo kada je to propisano tim ili drugim zakonom. Međutim, mogućnost upisa ove zabilježbe nije propisana ni Zakonom o registru zemljišta i prava na zemljištima, ni Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a niti Zakonom o izvršnom postupku. Ali, to ne čini založnog povjerioca nezaštićenog ukoliko su ispunjeni uvjeti propisani odredbom člana 64. Zakona o notarima kada stiče pravo na pokretanje prinudnog izvršenja radi namirenja svoje tražbine osigurane založnim pravom. Ti uvjeti su: da založni dužnik u notarskoj ispravi pristane na izvršenje bez odlaganja (na podvrgavanje prinudnom izvršenju) i da se na osnovu te isprave na založenim nekretninama upiše hipoteka u zemljišnim knjigama.

Dakle, time što je na osnovu notarske isprave upisana hipoteka (založno pravo) na založenim nekretninama založnog dužnika i što je on izričito pristao na izvršenje bez odlaganja, založni povjerilac je stekao pravo na pokretanje izvršnog postupka, ali isto tako je stekao prvenstveni red i pravo namirenja svog potraživanja i kada se promijeni nositelj stvarnog prava na založenoj nekretnini.

Prema tome, samo se one zabilježbe, koje su propisane Zakonom o registru zemljišta i prava na zemljištima, ili Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odnosno Zakonom o izvršnom postupku (kada je u pitanju zabilježba saglasnosti založnog dužnika na neposredno prinudno izvršenje), upisuju u zemljišne knjige. A, kako pomenuti propisi ne sadrže odredbe za upis spornih zabilježbi, Registar zemljišta Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine nije imao zakonsko uporište za njihov upis bez obzira na volju ugovornih strana izraženu u Ugovoru o zasnivanju hipoteke, pošto volja ne može nadomjestiti (propisati) ono što zakonom nije propisano.

Stoga, kada za provedbu (upis) spomenutih spornih zabilježbi nema zakonskog uporišta u odredbama gore spomenutih zakona, time ni založni povjerilac nema osnova pozivati se na odredbe Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištima, odnosno odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Konačno, ovaj sud nalazi za potrebno ukazati da za razliku od zakonodavstva Distrikta, Zakoni o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine i Republike Srpske su propisali mogućnost da vlasnik pravnim poslom odredi zabranu otuđenja ili opterećenja nekretnina, koja djeluje prema trećim osobama ako je upisana u zemljišnu knjigu, kao i Zakon o vlasništvu Republike Hrvatske koji je propisao da vlasnik može pravnim poslom odrediti zabranu otuđenja ili opterećenja svoje stvari i pod kojim uvjetima ta zabrana djeluje prema trećim osobama. Međutim, kao što je rečeno, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta ne sadrži takve odredbe, a to što je Registar zemljišta ranije upisivao tu zabilježbu ne utiče na pravilnost i zakonitost pobijanog dijela prvostepenog rješenja.

Kako kod izloženog, nisu osnovani žalbeni razlozi i navodi zbog kojih založni povjerilac pobija prvostepeno rješenje u stavu II izreke, pošto je prvostepeno rješenje i u tom dijelu pravilno i zakonito sa aspekta odredbi gore pomenutih zakona, radi čega je valjalo žalbu založnog povjerioca odbiti kao neosnovanu i prvostepeno rješenje u pobijanom dijelu (u stavu II izreke) potvrditi na osnovu odredbe člana 357. stav 1. tačka b) Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

Prvostepeno rješenje u stavu I izreke ostalo je neizmijenjeno jer se žalbom nije pobijalo.

Na osnovu svega izloženog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Maida Kovačević