

MARIJAN JURIĆ, dipl.iur.
Javnobilježnički ured
Zagreb

JAVNOBILJEŽNIČKO OSIGURANJE ZASNIVANJEM HIPOTEKE I PRIJENOSOM VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA

UVOD

Člankom 2. st. 1. Zakona o javnom bilježništvu određeno je od čega se sastoji javnobilježnička služba, te je rečeno da se sastoji od:

- službenog sastavljanja javnih isprava o pravnim poslovima, izjavama i činjenicama na kojima se utemeljuju prava,
- službenog ovjeravanja privatnih isprava,
- primanja na čuvanje isprava, zatim novca i predmeta od vrijednosti radi njihove predaje drugim osobama ili nadležnim tijelima,
- obavljanja po nalogu sudova i drugih javnih tijela, postupaka određenih Zakonom.

Sve pobrojane radnje javni bilježnici obavljaju u vezi s njihovom osnovnom funkcijom nepristranih povjerenika stranaka, time da obavljaju i neke sporedne poslove, pa tako mogu zastupati stranke u nespornim stvarima pred sudovima i drugim javnim tijelima, ako su te nesporne stvari u neposrednoj vezi s kojom njihovom ispravom.

Opća službena dužnost javnih bilježnika uvjetovana je njihovim statusom kao osoba javnog povjerenja, koji svoju djelatnost obavljaju slobodno i nezavisno u odnosu i prema državi i prema strankama. To je razlog da oni ne smiju nastupati kao odvjetnici, već su samo nepristrani povjerenici stranaka.

Osnov djelovanja javnih bilježnika se sastoji u službenom sastavljanju javnobilježničkih isprava. To su isprave o pravnim poslovima i izjavama koje su sastavili javni bilježnici (javnobilježnički akt) zapisnici o pravnim radnjama koje su obavili ili kojima su bili nazočni (javnobilježnički zapisnici), i potvrde o činjenicama koje su posvjedočili (javnobilježničke potvrde).

Svakako da su javnobilježnički akti najvažnija javnobilježnička isprava. To su isprave o pravnim poslovima i izjavama (čl.3. st. 1. Zakona o javnom bilježništvu). Forma takvog akta je za određene vrste pravnih poslova propisana Zakonom.

Ostali se pravni poslovi i izjave mogu sklapati, odnosno davati u formi javnobilježničkog akta, zahvaljujući čemu dobivaju snagu javnih, a uz ispunjenje posebnih pretpostavki i ovršnih isprava.

Zakonom o javnom bilježništvu je propisano za koje je pravne poslove potreban javnobilježnički akt. To su pravni poslovi iz čl. 53. tog Zakona, time da je čl. 259. st. 3. Obiteljskog zakona derogirana odredba čl. 53. st. 1. prema kojoj je javnobilježnički akt bio potreban i za pravnu valjanost o uređenju imovinskih odnosa medju supružnicima, te medju osobama koje žive u izvanbračnoj zajednici.

Tom derogiranom odredbom takvi ugovori mogu biti sastavljeni u formi javnobilježničkog akta, ali ga stranke mogu i same sastaviti u obliku privatne isprave, koja se može i solemnizirati ukoliko su ispunjene potrebne pretpostavke.

Ugovor u kojem bi vlasnik nekretnine izjavio da je suglasan s osnivanjem hipoteke trebao bi sadržavati i suglasnost dužnika da se na temelju te isprave može tražiti i ovrha radi naplate osigurane tražbine nakon njezine dospelosti (klauzula exequendi). Takav javnobilježnički akt je i ovršna isprava, dakle i osnova za neposredno izvršenje, ako je u njemu utvrđena određena obveza na činidbu o kojoj se stranke mogu nagoditi i ako sadrži izjavu dužnika da se na temelju tog akta može radi ostvarenja dužne činidbe nakon dospelosti obveze neposredno provesti prisilno izvršenje. Isti učinak kao ovršni javnobilježnički akt ima i privatna isprava takvog sadržaja na kojoj je javni bilježnik ovjerio potpis dužnika, kako je to propisano čl. 54. st. 6. Zakona o javnom bilježništvu.

Takodjer se temeljem javnobilježničkog akta koji sadrži obvezu da se osnuje, prenese, ograniči ili ukine koje zemljišno knjižno pravo, može se neposredno provesti upis u zemljišne knjige, ako je dužnik izričito na to pristao u tom aktu, dakle ako akt sadrži klauzulu intabulandi (čl. 54. st. 2. Zakona o javnom bilježništvu).

JAVNOBILJEŽNIČKO OSIGURANJE ZASNIVANJEM HIPOTEKE NA NEKRETNINAMA

Ovršnim zakonom koji je objavljen u Narodnim novinama broj 57/96 i 29/99 (u daljnjem tekstu: OZ) uređen je postupak po kojem sudovi provode prisilno ostvarenje tražbina na temelju ovršnih i vjerodostojnih isprava (ovršni postupak) te osiguranja tražbine (postupak osiguranja), ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

U glavi 27. OZ počam od čl. 261. do zaključno s čl. 272. propisano je sudsko i javnobilježničko osiguranje novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na temelju sporazuma stranaka.

U postupku koji se provodi kod dobrovoljnog sudskog založno pravnog osiguranja sudjeluju kao i u svakom sličnom dvije stranke; predlagatelj osiguranja tj. osoba koja pokreće postupak radi osiguranja svoje tražbine i protivnik osiguranja, znači osoba protiv koje se tražbina osigurava. Moguće je da se pojavi i treća osoba koja bi bila suglasna da se na njezinoj stvari ili pravu zasnuje založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja. Takovoj osobi treba priznati status stranke i sudionika u postupku, jer se u tom postupku odlučuje o nekom njezinom pravu ili pravnom interesu.

U postupku pred sudom, ali i pred javnim bilježnikom osiguravaju se tražbine predlagatelja osiguranja. Te tražbine moraju biti egzistentne, što znači da se ne bi mogle osigurati buduće ili tek moguće tražbine. U sporazumu koji je sklopljen i pred bilježnikom takodjer se mora utvrditi postojanje tražbine kao i njezine dospelosti. Novelom od 18. ožujka 1999. god. zakon je ojačao i proširio postojeća sredstva osiguranja tražbine.

Tako je člankom 263a. rečeno da tražbina iz čl. 263. st. 1. treba biti određena ili određiva, te da je u sporazumu stranaka moguće naknadno definirati opseg i vrijeme dospjeća.

Tražbina je određiva, ako je u sporazumu stranaka naznačen okvirni iznos buduće tražbine koja se osigurava s obzirom na određeni pravni odnos stranaka, te ako su vjerovnik ili treća osoba ovlašteni naknadno odrediti visinu tražbine nastale do toga okvirnog iznosa i vrijeme njezine dospelosti.

Navedenom odredbom bili bi pokriveni slučajevi tzv. okvirnih ugovora o kreditu i tzv. revolving ugovora o kreditu ili akreditivu. Time vjerovnik i treća osoba ne bi naknadno određivali samo opseg i dospelost tražbine već i njezin naknadni nastanak, pa bi se tako mogle osiguratai i buduće tražbine.

Kad je predmet osiguranja nekretnina koja je upisana u zemljišnu knjigu, sud će rješenjem odrediti osiguranje na toj nekretnini uknjižbom založnog prava i dostaviti ga nadležnom zemljišno knjižnom odjelu na provedbu. Založno pravo se stječe na tim nekretninama isključivo uknjižbom.

Postavljajući osnove ovrhe na nekretninama OZ polazi načela jedinstva nekretnine.

Predmetom ovrhe može biti samo nekretnina kao cjelina određena pravilima koja uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i zemljišne knjige (čl. 76. st. 1. OZ).

To načelo je uspostavljeno donošenjem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, u daljnjem tekstu ZV) i Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, u daljnjem tekstu ZZK).

Po OZ pojam nekretnine ne smije se drugčije definirati nego što je propisano gore naznačenim zakonima, te je razumljiv zaključak da je inzistiranje na jedinstvu nekretnine i u OZ sasvim razumljiv.

Tako prema čl. 2. st. 3. ZV nekretnine su čestice zemljišne površine zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugčije određeno.

Prema čl. 2. st. 1. ZZK zemljište je dio zemljišne površine koji je u katastru zemljišta označen posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži ta katastarska čestica.

Sve što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje u pravnom smislu je sastavni dio zemljišta, i ako zakonom nije drugčije određeno, dijeli njegovu pravnu sudbinu.

Čl. 9. istog Zakona određeno je da pojedinačno nekretninu čini zemljišno knjižna čestica uključujući sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njenoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišno knjižnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišno knjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišno knjižno tijelo) koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja radja na svojoj površini, dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje. Takodjer što je na površini zemlje ili ispod nje izgradjeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugradjeno, njoj dogradjeno, na njoj nadogradjeno ili bilo kako drugčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine, sve dok se od nje ne odvoji.

Nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njime spojeno samo radi neke prolazne namjene (npr. građevinske barake).

Nisu dijelovi zemljišta ni one zgrade i druge građevine koje su trajno povezane s tim zemljištem, ako ih od njega pravno odvaja stvarno pravo koje svojeg nositelja ovlašćuje da na tom tuđem zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svom vlasništvu.

Isto vrijedi i za zgrade i druge građevine koje od zemljišta ili od općeg dobra pravno odvaja na zakonu osnovana koncesija, koja nositelja koncesije ovlašćuje da na tom zemljištu ili ima zgradu, ili drugu građevinu u svom vlasništvu.

Ovdje moram reći da se opća pravila ZV o stvarima i njihovoj pripadnosti po dijelovima stvari i pripatku stvari primjenjuju na nekretnine koje su predmet ovrhe.

Imajući u vidu sve naprijed iznijeto zaključak je da je objekt ovrhe na nekretnini u pravilu zemljišno knjižno tijelo kao cjelina, bez obzira što bi sve ono uključivalo, tj. koliko zemljišnih čestica, koliko zgrada sagradjenih na tim česticama itd.

Javnobilježničkim osiguranjem novčane tražbine vjerovnika odnosno predlagatelja osiguranja zasnivanjem založnog prava na nekretnini dužnika odnosno protivnika osiguranja uz odgovarajuću primjenu odredbi o sudskom dobrovoljnom osiguranju je svakako bitna novina koja je OZ uvedena u hrvatsko ovršno pravo.

Tim je javnim bilježnicima potvrđena njihova funkcija specifičnih tijela javne zaštite. Na javne bilježnike ne prenose se nikakvi atributi državne vlasti, oni samo ostaju u granicama svoje normativne funkcije.

Javni bilježnik koji provodi postupak osiguranja to obavlja kao samostalni i nepristrani povjerenik stranaka na svom službenom području.

Naprijed je rečeno tko su stranke koje se pojavljuju u postupku osiguranja, tj. u pravilu vjerovnik i dužnik, ali i treće osobe koje založe svoju nekretninu, te njihov položaj odgovara pravnom položaju te osobe u postupku sudskog osiguranja.

Postupak javnobilježničkog osiguranja provodi se u dvije faze.

U prvoj fazi postupka stranke sklapaju sporazum u obliku javnobilježničkog akta ili solemnizirane privatne isprave, koji moraju po svom sadržaju odgovarati sudskom sporazumu.

Tu treba naglasiti da u taj sporazum koji stranke zaključuju pred javnim bilježnikom, ili ga javni bilježnik samo solemnizira, treba biti unešena izjava dužnika da je suglasan da se radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika na njegovoj nekretnini ili pak drugom predmetu, može zasnovati založno pravo radnjom kojom se to pravo zasniva u postupku sudskog osiguranja, a koju će umjesto suda poduzeti javni bilježnik.

Takav sporazum je po svom učinku izjednačen sa zapisnikom koji je postignut u postupku sudskog osiguranja.

Dakle, takav sporazum zaključen pred javnim bilježnikom u obliku javnobilježničkog akta ili solemnizirane privatne isprave ima učinak sudske nagodbe.

Tu treba naglasiti da radnje javnog bilježnika poduzete bez suglasnosti stranaka, u slučajevima u kojima je za njihovo poduzimanje potrebna suradnja stranaka (npr. pljenidbeni popisu), nemaju pravni učinak. Zapisnik potpisuju obje stranke, također sporazum pred javnim bilježnikom potpisuju obje stranke, odnosno svi sudionici, a ako ga ne potpišu smatrat će se da se nisu suglasile s poduzetom radnjom.

I ovom prilikom se mora ukazati na problem koji je nažalost, još uvijek prisutan, kad je u pitanju solemnizacija privatnih isprava, a odnosi se na nazočnost obje stranaka, tj. vjerovnika i dužnika pred javnim bilježnikom. Nesporno je da dilemu proizvodi odredba čl. 59. st. 1. Zakona o javnom bilježništvu (u daljnjem tekstu ZJB), o kojoj svi ili neki sudionici u pravnom poslu mogu potvrditi ispravu o pravnom poslu kod javnog bilježnika.

Ali, moramo se odmah nadovezati na odredbu čl. 59. st. 3. ZJB po kojima javni bilježnik mora ispitati postoje li razlozi za uskratu službene radnje, zatim jesu li stranke sposobne i ovlaštene za sklapanje tog posla, zatim posavjetovati i upozoriti stranke na posljedice tog pravnog posla, pročitati im ispravu, utvrditi istovjetnost stranaka, a što sve nije moguće bez nazočnosti svih sudionika pravnog posla.

Samo se tako privatna isprava koja je na opisan način potvrđena može izjednačiti s javnobilježničkim aktom. Nažalost, kao što je rečeno, praksa pokazuje da još i danas u velikom broju kod solemnizacije privatnih isprava pred javnim bilježnikom je nazočan samo dužnik, ali ne i vjerovnik.

Budući da je pred sudom u postupku sklapanja sporazuma potrebno da obje stranke potpišu zapisnik koji sadrži taj sporazum, treba se svakako i radi jednoobraznosti postupanja javnih bilježnika prikloniti i prihvatiti da i kod solemnizacije privatnih isprava trebaju biti nazočne obje stranke, tj. vjerovnik i dužnik, a ako je osoba dužnika druga od založnog dužnika onda i ona.

U drugoj fazi postupka pred javnim bilježnikom na temelju gore zaključenog sporazuma ili potvrđene privatne isprave, javni bilježnik poduzima radnju kojom se zasniva založno pravo na način koji poduzima i sud, ali samo uz suglasnost stranaka.

Javni bilježnik je dužan o svakom provedenom osiguranju dostaviti sudu otpravak javnobilježničkog akta ili solemnizirane privatne isprave sa svim ovjerovljenim prilogima iz svog spisa. Sukladno čl. 54. st. 7. ZJB javni bilježnik na sporazum koji je sastavio ili solemnizirao stavlja i potvrdu ovršnosti na zahtjev u pravilu vjerovnika, kada se ostvare određene i zakonom propisane pretpostavke.

Javnobilježničko osiguranje na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama provodi se po pravilima Zakona o javnom bilježništvu. To osiguranje se postiže uknjižbom založnog prava neposredno na temelju javnobilježničke isprave koja sadrži izričitu izjavu dužnika da na to pristaje. U pravilu sve te isprave imaju i značenje ovršne isprave, jer sadrže izjavu dužnika da pristaje da se protiv njega na njegovoj nekretnini može neposredno tražiti ovrha radi naplate osigurane tražbine nakon njezine dospelosti.

Što je s nekretninama koje nisu upisane u zemljišne knjige.

Tu treba odmah reći da je takvih nekretnina kod nas vrlo malo. I danas u Narodnim novinama možemo naći oglase u kojima se objavljuju pljenidbeni popisi, koje su sastavili javni bilježnici, a kojima su predmet pljenidbenog popisa primjerice stanovi, koji su sagrađeni u zgradama koje su izgrađene na zemljišno knjižnim česticama koje su upisane u zemljišne knjige.

Imajući u vidu načelo uspostave jedinstvenosti nekretnine uspostavljenog ZV, svi pravni poslovi koji su suprotni tom načelu jedinstvenosti nekretnine ne proizvode pravne učinke. Tako ni pljenidbeni popis poduzet po javnom bilježniku koji je sastavio u nazočnosti vjerovnika i dužnika, nakon sklopljenog sporazuma koji ima svu podudarnost sa sudskim sporazumom, ne može imati za posljedicu u konkretnom slučaju, zasnivanje založnog prava na dužnikovoj nekretnini - stanu, jer se založno pravo zasniva samo uknjižbom.

Pljenidbeni popis bi imao učinak tamo gdje su zemljišne knjige uništene, ili nisu osnovane, nestale u ratu i u elementarnim nepogodama.

U svim će slučajevima kad je u zemljišnoj knjizi upisano zemljište tj. katastarska čestica, se smatrati da se radi o upisanoj nekretnini.

Sličan je slučaj i zasnivanje založnog prava na pokretninama radi osiguravanja vjerovnikova potraživanja, a koje se pokretnine nalaze na nekretninama dužnika. Tu se radi o pripadcima (pertinenciji) dakle, stvari koja po namjeni vlasnika kao sporedna služi svrsi glavne, a stoji u takvom prostornom odnosu prema glavnoj stvari koji odgovara toj namjeni.

I iz ovoga slijedi zaključak da se pljenidbenim popisom na takvoj pokretnoj stvari koja se zbog svoje namjene mora tretirati kao pripadak nekretnine, ne može zasnovati založno pravo, pa je i takav pravni posao ništav.

SUDSKO JAVNOBILJEŽNIČKO OSIGURANJE PRIJENOSOM VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA

U čl. 297. st. 2. ZV se diskretno propisuje da ono što je određeno za založno pravo primjenjivat će se na odgovarajući način i na prijenos vlasništva radi osiguranja, kao i na svako drugo osiguravanje namirenja tražbine stvarima ili pravima dužnika ili treće osobe, ako Zakonom nije što drugo određeno. Tom odredbom taj Zakon priznaje postojanje fiducijarnog vlasništva, kao instituta posebnog zakona, no ne svrstava ga formalno u stvarna prava.

Odredbe članaka 274. do 278. OZ na odgovarajući način se primjenjuju i na javnobilježničko osiguranje tražbine prijenosom vlasništva na nekretnini dužnika odnosno fiducijarnog dužnika.

Pred javnim bilježnikom se kao i kod založno pravnog osiguranja, zaključuje sporazum po svim istim pravilima o načinu sklapanja sporazuma, provedbi osiguranja i njegovim drugim učincima.

Takav javnobilježnički akt ili solemnizirana privatna isprava odgovarajućeg sadržaja zamjenjuje sporazum koji su stranke zaključile pred sudom.

Javni bilježnik će poduzimati samo one radnje kojima se prenosi vlasništvo nekretnine na koje stranke pristanu.

Stranke, odnosno sudionici u postupku fiducijarnog osiguranja su identične i za njih vrijedi sve što je rečeno za založno pravno osiguranje.

Mogu se osigurati tražbine predlagatelja osiguranja - vjerovnika koje su novčane, ali i nenovčane sa novčanom protuvrijednosti. U taj sporazum svakako treba unijeti odredbu o tome kada će osigurana tražbina dospjeti i kako će se njezino dospijeće odrediti.

Već spomenuta Novela kod osiguranja zasnivanjem založnog prava na nekretninama, ista je i glede tražbina koje se fiducijarno osiguravaju, donijela više jasnoće. Tako se sukladno čl. 274a. OZ propisuje da tražbina koja se fiducijarno osigurava treba biti određena ili određiva. Tražbina će se smatrati odredivom ako je u sporazumu koji je sklopljen pred sudom ili javnim bilježnikom naznačen okvirni iznos buduće tražbine koja se osigurava s obzirom na određeni pravni odnos, ili više pravnih odnosa stranaka, te ako su vjerovnik ili treća osoba ovlašteni naknadno odrediti visinu tražbine nastale to tog okvirnog iznosa u vrijeme njezine dospelosti.

Stranke su ovlaštene u svom sporazumu utvrditi i drugi način naknadnog određivanja visine tražbine i njezine dospelosti. To samo potvrđuje da bi se fiducijarno mogle osiguravati i buduće tražbine temeljem okvirnih ugovora o kreditu, te ugovora o revolving ugovora o kreditu ili akreditivu.

Samo za razliku od založno-pravnog osiguranja u vezi s kojim je radi realizacije osigurane tražbine potrebno odrediti i provesti ovrhu, kod fiducijarnog osiguranja stranke se mogu slobodno sporazumijeti i o kojem drugom načinu naknadnoga određivanja visine tražbine i njezine dospelosti.

Javnobilježnički akt ili solemnizirana privatna isprava koji po svom sadržaju odgovaraju sudskom zapisniku, također imaju učinak sudske nagodbe.

Ako se prenosi vlasništvo nekretnine koja je upisana u zemljišnoj knjizi radi osiguranja potraživanja, takav javnobilježnički akt ili solemnizirana privatna isprava moraju sadržavati izjavu dužnika odnosno protivnika osiguranja o tome da je suglasan da se neposredno na temelju tog akta može u zemljišnoj knjizi obaviti taj prijenos (klauzula intabulandi).

U akt se može unijeti i izjava protivnika osiguranja - dužnika da predlagatelj osiguranja - vjerovnik može neposredno na temelju tog akta protiv njega zatražiti ovrhu radi predaje nekretnine u posjed nakon dospijeća osigurane tražbine (klauzula exeguenti). Takav javnobilježnički akt ili solemnizirana privatna isprava ima svojstvo ovršne isprave.

Treba svako reći da protivnik osiguranja - dužnik koji je prenio vlasništvo nekretnine je ovlašten i dalje tu nekretninu koristiti, a predlagatelj osiguranja - vjerovnik, nije ovlašten tu nekretninu prodati ili opteretiti. Ako je pak proda ili optereti, takvi pravni poslovi su valjani, ali odgovara za štetu protivniku osiguranja koju mu je time prouzročio.

Na koji se način provodi osiguranje prijenosom vlasništva, ovisi da li je nekretnina upisana u zemljišne knjige ili nije upisana u zemljišne knjige.

Za one koje su upisane u zemljišne knjige, uz uvjet da javnobilježnički akt ili solemnizirana privatna isprava sadrže klauzulu intabulandi, stranke mogu izvršiti prijenos prava vlasništva na toj nekretnini kod suda uz zabilježbu da je prijenos obavljen radi osiguranja.

Vlasništvo na nekretninama koje nisu upisane u zemljišne knjige prenosi se potpisivanjem javnobilježničkog akta ili solemnizirane privatne isprave u koje je unesen sporazum o osiguranju. Tim bi potpisivanjem osiguranje bilo provedeno.

O svemu tome sud, ali i javni bilježnik su dužni objaviti oglas u Narodnim novinama u kojem se treba naznačiti javni bilježnik koji objavljuje oglas, broj predmeta, stranke, tražbina koja se osigurava, nekretnine na kojima je preneseno pravo vlasništva, te obavijest da je prijenos obavljen radi osiguranja.

Nekretnine moraju biti tako označene da se bez poteškoća može utvrditi njihova istovjetnost.

Ovdje se također moramo prisjetiti naprijed iznijetog stava o pravnom jedinstvu nekretnine. Tj. neupisanim zemljištem će se smatrati samo one nekretnine koje nisu upisane u nijednoj zemljišnoj knjizi, tamo gdje zemljišne knjige nisu osnovane ili su uništene ili nestale u ratu ili u elementarnim nepogodama. Samo na takvim nekretninama ima smisla sastavljati pljenidbene popise i onda ih objavljivati u Narodnim novinama. Na sve to nas posebno upozoravaju i odredbe iz čl. 119. i 120 ZV.

Tim odredbama je decidirano rečeno da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, ili polaganjem u sud ovjerovljene isprave sposobne za uknjižbu prava u zemljišnu knjigu kojom dotadašnji vlasnik dopušta uknjižbu tuđeg vlasništva, na što se na odgovarajući način primjenjuju pravila o stjecanju uknjižbom.

Sve što bi bilo s tim u suprotnosti, ne dovodi do prijenosa vlasništva, čak ni privremeno, radi osiguranja potraživanja predlagatelja osiguranja.

Potpuno isto vrijedi i za pokretnine koje su po svojoj pravnoj naravi pripadak (pertinencija) nekretnine, tj. predstavljaju dio te nekretnine i slijede pravnu sudbinu te nekretnine. Kada se takve pokretnine kao pertinencija nekretnine nadju u Narodnim novinama, pljenidbeni popisi koje su učinili javni bilježnici ne proizvode nikakve pravne učinke za stranke u tom postupku.

Za neupisane nekretnine Zemljišno-knjižni poslovnik u čl. od 115. do 127. utvrđuje postupak polaganja isprava.

Različito se u literaturi odgovara na sporno pitanje tj. da li se pravilo o polaganju isprava u sud kao način stjecanja stvarnih prava na neupisanim nekretninama primjenjuje i u postupku osiguravanja prema OZ na neupisanim nekretninama.

U praksi je potvrđeno da je došlo do opredjeljenja za polaganje isprava u sud, čime je omogućeno svakom uvid u Zbirku položenih isprava. Na to upućuju spomenute odredbe ZV i ZZK.

Iako OZ predviđa pljenidbeni popis kao zamjenu za upis samo za stjecanje sudskog i javnobilježničkog prava na neupisanim nekretninama, priklanam se mišljenju brojnih za primjenu pologa ugovora u zemljišnoj knjizi.

Na kraju, kada protivnik osiguranja odnosno dužnik podmiri u roku tražbinu predlagatelja osiguranja na vraćanje vlasništva se ne primjenjuju propisi o porezu na promet nekretnina.

Predlagatelj osiguranja je dužan u takvoj situaciji bez odlaganja vratiti vlasništvo nekretnine protivniku osiguranja.

Ukoliko predlagatelj osiguranja dodje u stečaj ili se protiv njega provodi ovrha na nekretnini koju je protivnik osiguranja prenio na njega, on ima izlučno pravo na toj nekretnini, osim ako se ovrha ne provodi radi ostvarenja tražbine treće osobe prema predlagatelju osiguranja koje je predlagatelj osiguranja osigurao osnivanjem založnog prava na prenesenoj nekretnini.

U čl. 277. OZ je uređeno što se dešava kada protivnik osiguranja zakasni s ispunjenjem osigurane tražbine. Iz samih odredbi tog članka vidljiv je značaj i uloga javnog bilježnika u predvidjenoj proceduri.

Naime, predlagatelj osiguranja je ovlašten zatražiti preko javnog bilježnika da ga u roku od 15 (petnaest) dana obavijesti, isto preko javnog bilježnika, zahtijeva li da se nekretnina na kojoj je vlasništvo preneseno proda. U toj obavijesti protivnik osiguranja je dužan odrediti najnižu cijenu po kojoj se nekretnina može prodati, imenovati javnog bilježnika koji će nekretninu prodati, te priložiti njegovu izjavu da je voljan obaviti prodaju i da su mu predujmljeni troškovi prodaje, te da će iz iznosa dobivenog prodajom prethodno podmiriti tražbinu predlagatelja s kamatama i troškovima poreza na promet.

Najniža cijena ne smije biti niža od osigurane tražbine uvećane za kamate i troškove predlagatelja osiguranja koji će predvidivo dospjeti do isteka roka do kojeg javni bilježnik mora prodati nekretninu, uključujući i predvidivi porez na promet.

Kada primi takovu obavijest od protivnika osiguranja, predlagatelj osiguranja je dužan u roku od 15 dana ovlastiti imenovanog javnog bilježnika kojeg je odredio protivnik osiguranja da proda nekretninu uz uvjete koje je odredio protivnik osiguranja.

Ako javni bilježnik ne uspije prodati nekretninu u roku od 3 (tri) mjeseca od dana kad ga je predlagatelj osiguranja na to ovlastio, smatrat će se da se protivnik osiguranja odrekao prava, tražiti prodaju nekretnike.

Ako protivnik osiguranja ne obavijesti predlagatelja osiguranja o zahtjevu za prodaju nekretnine, ili ako javni bilježnik ne uspije prodati nekretninu, smatrat će se da je predlagatelj osiguranja postao punopravni vlasnik nekretnine koja je na njega prenešena za cijenu koja odgovara iznosu osigurane tražbine s kamatama i troškovima, te poreza na promet, osim ako predlagatelj osiguranja u roku od 15 dana po isteku roka iz stavka 1. tog članka ne obavijesti protivnika osiguranja putem javnog bilježnika da neželi zadržati prenesenu nekretninu umjesto isplate osigurane tražbine.

Ako predlagatelj osiguranja postane punopravni vlasnik nekretnine, osigurana se tražbina smatra izmirenom.

Ako predlagatelj osiguranja izvršiti protivnika osiguranja da ne želi zadržati nekretninu umjesto isplate osigurane tražbine ovlašten je svoju tražbinu ostvarivati protiv protivnika osiguranja unovčenjem nekretnine ili na koji drugi način. Tako je ovlašten nekretninu prodati sam i to preko javnog bilježnika, ili osoba ovlaštenih za prodaju. Tada je dužan postupati pažnjom dobrog gospodara i o tome položiti račun protivniku osiguranja. Ako takvom prodajom nekretnine predlagatelj osiguranja ne uspije u cjelosti namiriti svoju tražbinu, on je ovlašten tražiti protiv protivnika osiguranja ovrhu na temelju sporazuma o osiguranju radi namirenja preostalog dijela tražbine.

Ako pak, predlagatelj osiguranja svoju tražbinu namiri na drugi način, dužan je protivniku osiguranja vratiti nekretninu bez odgode.

Na kraju mislim da nije potrebno isticati kakvu ulogu imaju javni bilježnici kod osiguranja tražbina vjerovnika zasnivanjem založnog prava ili prijenosom vlasništva na nekretninama dužnika. Bitno je spomenuti da javni bilježnici moraju na nesumnjiv i pravno moguć i dokazan način upozoriti i pismeno sve stranke odnosno sudionike u postupku, što je posljedica potpisivanja javnobilježničkog akta ili solemnizirane privatne isprave koja sadrži sporazum o osiguranju zasnivanjem založnog prava ili prijenosom vlasništva na nekretninama dužnika.

Time bi se izbjegla većina nesporazuma i mučnih situacija koje su sve češće u postupku provedbe ovrhe i nastojanja dužnika da se ovrha odgodi. To je bitno učiniti i radi neupitne pozicije javnih bilježnika u preostalim parničnim postupcima koji jedino preostaju dužnicima u kojima oni pokušavaju na sve moguće načine poništiti zaključene sporazume ili potvrđene privatne isprave pred javnim bilježnikom.

Na kraju se svakako slažem sa već izrečenim mišljenjima kolega koji su do sada o ovoj temi izrazili mišljenje, da bi zakonodavac trebao uvesti registar založnih prava i fiducijarnih osiguranja na predmetima osiguranja koji nisu nekretnine upisane u zemljišne knjige. Time bi se ipak postigla potrebna razina pravne sigurnosti u korištenju tih instituta. Također i nesredjenost zemljišnih knjiga i njihova neusklađenost sa stvarnim stanjem ne ide u prilog ovim institutima osiguranja.

LITERATURA:

1. Ovršni zakon (NN 57/96 i NN 29/99)
2. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96)
3. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96)
4. Pravilnik o unutarnjem ustroju, vodjenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišno-knjižnim odjelima sudova (Zemljišno-knjižni poslovnik) (NN 81/97)
5. Ovrha u gospodarskoj i sudskoj praksi, Inženjerski biro d.d., lipanj 1998. god.
6. Zbornik radova XXXVII SUSRET PRAVNIKA U GOSPODARSTVU, svibanj 1998. god.
7. Nekretnine u pravnom prometu - pravni i porezni aspekti - Inženjerski biro, d.d., prosinac 1998. god.

