

BOSNA I HERCEGOVINA
APELACIONI SUD BRČKO DISTRIKTA
BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 97 o Dn 002288 20 Gž
Brčko, 11.03.2020. godine

Apelacioni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, u vijeću sastavljenom od sudija Lucić Josipe, kao predsjednika vijeća, Tešić Dragane i Kadrić Zijada, kao članova vijeća, u zemljišno knjižnom predmetu predlagača založnog dužnika M.d.o.o.B., radi uknjižbe založnog prava, zabilježbe podvrgavanja založnog dužnika neposrednom prinudnom izvršenju, zabilježbe zabrane otuđenja bez saglasnosti založnog povjerioca i zabilježbe zabrane upisa prava služnosti na nekretnini bez saglasnosti založnog povjerioca, odlučujući o žalbi založnog povjerioca S.B.d.d.BiH izjavljenoj protiv rješenja Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine – Registra zemljišta broj 096-0-DN-19-006141 (6045/19) od 09.12.2019. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 11.03.2020. godine donio je slijedeće

R J E Š E N J E

Žalba založnog povjerioca S.B.d.d.BiH SE ODBIJA i rješenje Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine – Registra zemljišta broj 096-0-DN-19-006141 (6045/19) od 09.12.2019. godine POTVRĐUJE u II stavu izreke (tačka 1., tačka 2. i tačka 3.).

Obrazloženje

Rješenjem Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine – Registra zemljišta broj 096-0-DN-19-006141 (6045/19) od 09.12.2019. godine odlučeno je na slijedeći način:

„I. DOZVOLJAVA SE:

1. Uknjižba založnog prava I reda u z.k.ul.br. ... k.o. B. 1 na 48/1000 dijela nekretnina M.d.o.o.B., radi obezbjeđenja novčanog potraživanja u iznosu od 45.600,00 KM (četrdesetpethiljada šestotinakonvertibilnihmaraka), na rok otplate od 299 (dvijestotine devedesetdevet) mjeseci od dana stavljanja kredita u otplati, uz redovnu godišnju nominalnu kamatnu stopu od 3,89 % koja je promjenljiva u

skladu sa Ugovorom o kreditu, a visinu nominalne kamatne stope čini zbir dvanaestomjesečnog EURIBOR-a čija visina je utvrđena u skladu sa odredbama člana 4. Ugovora o kreditu i na dan zaključenja istog iznosi-0.213% i fiksne marže u iznosu od 4.103 % a sve u skladu sa Ugovorom o kreditu dugoročni stambeni kredit sa hipotekom br. 784176/1 od 03.12.2019. godine, kao i ostalim uslovima navedenim u Ugovoru, u korist:

S.B.d.d.BiH

2. Učiniti vidljivim upis založnog prava u zk.ul.br. ... k.o. B. 1.
3. Uknjižba založnog prava I reda u podulošku broj: ... k.o. B. 1, vlasništvo M.d.o.o.B. sa 1/1, radi obezbjeđenja novčanog potraživanja u iznosu od 45.600,00 KM (četrdesetpethiljadašeststotina konvertibilnihmaraka), na rok otplate od 299 (dvijestotinedevadeset devet) mjeseci od dana stavljanja kredita u otplati, uz redovnu godišnju nominalnu kamatnu stopu od 3,89 % koja je promjenljiva u skladu sa Ugovorom o kreditu, a visinu nominalne kamatne stope čini zbir dvanaestomjesečnog EURIBOR-a čija visina je utvrđena u skladu sa odredbama člana 4. Ugovora o kreditu i na dan zaključenja istog iznosi-0.213 % i fiksne marže u iznosu od 4.103 % a sve u skladu sa Ugovorom o kreditu dugoročni stambeni kredit sa hipotekom br. 784176/1 od 03.12.2019. godine, kao i ostalim uslovima navedenim u Ugovoru, u korist:

S.B.d.d.BiH

II. ODBIJA SE prijedlog u dijelu koji se odnosi na:

1. Zabilježbu zabrane otuđenja nekretnina u zk.ul.br. ... (...) u podulošku broj: ... k.o. B. 1.
2. Zabilježbu zabrane upisa prava služnosti na nekretnini bez saglasnosti založnog povjerioca u zk.ul.br. ... (...) u podulošku broj: ... k.o. B. 1.
3. Zabilježbu izjave založnog dužnika o podvrgavanju neposrednom prinudnom izvršenju u zk.ul.br. ... (...) u podulošku broj: ... k.o. B. 1.“

Navedeno rješenje, odluku sadržanu u II stavu izreke, kojom je odbijen upis traženih zabilježbi, žalbom pobija založni povjerilac S.B.d.d.BiH zbog (kako to proizilazi iz navoda žalbe) pogrešne primjene odredaba Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine i odredaba Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, na koje se pozvao prvostepeni sud (Registar zemljišta) kada je odbio prijedlog založnog

dužnika u dijelu koji se odnosi na upis zabilježbe zabrane otuđenja nekretnina upisanih u z.k. ul. br. ... (...) u podulošku broj ... k.o. B. 1 bez saglasnosti založnog povjerioca, na upis zabilježbe podvrgavanja neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja i na upis zabilježbe zabrane upisa prava služnosti bez saglasnosti založnog povjerioca i „kako je vidljivo da prvostepeno rješenje, u pobijanom dijelu, zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i povreda odredaba postupka, nije temeljeno na zakonu“, te kod toga da je pobijanom odlukom prvostepenog suda (Registra zemljišta) došlo do povrede prava S.B.d.d.BiH (kao založnog povjerioca) i kod toga da takva odluka „može imati dalekosežne posljedice u postupku daljih zaključivanja ugovora o zasnivanju založnih prava, kao i da dovodi do upitnosti izvršnosti takvih zaključenih ugovora“ predlaže da Apelacioni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine žalbu usvoji i poništi II stav prvostepenog rješenja te naloži da se donese novo rješenje, kojim se određuje upis traženih zabilježbi, a na osnovu notarski obrađenog Ugovora o zasnivanju hipoteke.

Nakon što je prvostepeno rješenje ispitao u smislu odredbe člana 341 Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“ broj 28/18) ovaj sud je odlučio kao u izreci, iz slijedećih razloga.

Prema podacima spisa, u ovom zemljišno knjižnom predmetu, založni dužnik M.d.o.o.B. podnio je „prijedlog za uknjižbu založnog prava i pratećih zabilježbi“, odnosno prijedlog i za upis zabilježbe zabrane otuđenja bez saglasnosti založnog povjerioca, upis zabilježbe podvrgavanja založnog dužnika neposrednom prinudnom izvršenju i za upis zabilježbe zabrane upisa prava služnosti bez saglasnosti založnog povjerioca, a na osnovu Ugovora o zasnivanju hipoteke broj OPU-2541/19 od 06.12.2019. godine koji je zaključen između S.B.d.d.BiH kao založnog povjerioca i M.d.o.o.B. kao založnog dužnika odnosno M.A. kao dužnika (korisnika kredita), a radi obezbjeđenja Ugovora o dugoročnom stambenom kreditu, koji je zaključen dana 03.12.2019. godine pod brojem 784176/1, i kojim je S.B.d.d.BiH korisniku kredita M.A. odobrila namjenski kredit za kupovinu stambenog prostora, koji prostor je predmet Ugovora o kupoprodaji broj OPU-2393/19 od 15.11.2019. godine.

Osnovni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine Registar zemljišta, odlučujući o prijedlogu (zahtjevu), donio je rješenje broj 096-O-DN-19-006141 (6045/19) od 19.12.2019. godine kojim je, I stavom izreke, tačkom 1 dozvolio uknjižbu založnog prava u z.k. ul. br. ... k.o. B. 1 na 48/1000 dijela nekretnina M.d.o.o.B. (sve u skladu sa Ugovorom o kreditu broj 784176/1 od 03.12.2019. godine i uslovima navedenim u ugovoru) u korist S.B.d.d.BiH radi obezbjeđenja novčanog potraživanja u iznosu od 45.600,00 KM, a 2 tačkom odredio je da se ima učiniti vidljivom upis

založnog prava u z.k. ul. br. ... k.o. B., odnosno tačkom 3 (stava I) dozvolio je uknjižbu založnog prava I reda u podulošku broj ... k.o. B. 1, vlasništvo M.d.o.o.B. sa 1/1, radi obezbjeđenja novčanog potraživanja u iznosu od 45.600,00 KM.

Drugim (II) stavom izreke ovog rješenja prijedlog (zahtjev) založnog dužnika za upis traženih zabilježbi prvostepeni sud – Registar zemljišta, je odbio.

Kako proizilazi iz obrazloženja prvostepenog rješenja Registar zemljišta je upis zabilježbe zabrane otuđenja i daljeg opterećenja založenih nekretnina bez saglasnosti založnog povjerioca odbio s obzirom da zabilježba ove zabrane ne predstavlja pravo propisano Zakonom 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) i Zakonom o registru zemljišta Brčko distrikta Bosne i Hercegovine a da prema članu 127 Zakona o vlasništvu Brčko distrikta Bosne i Hercegovine (određenju sadržanom u konkretnom propisu) promjena vlasnika nekretnina ne utiče na pravo založnog povjerioca da ostvari potpuno namirenje svog potraživanja iz vrijednosti konkretne nekretnine prije povjerilaca koji na njoj nemaju hipoteku, kao i prije povjerilaca koji su hipoteku stekli poslije njega bez obzira na promjenu vlasnika opterećene nepokretnosti (jer hipoteka „prati“ nekretninu). Prvostepeni sud, Registar zemljišta je našao da ovu zabranu valja odbiti i jer je prema članu 39 Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine ova zabilježba jedna od mogućih, ali s tim „da ona mora biti konkretno propisano zakonom“ pa kod navedenog pomenuta zabilježba je, kao i zabilježba zabrane upisa prava služnosti na nekretnini bez saglasnosti založnog povjerioca, u suprotnosti sa navedenim zakonskim odredbama i odbio je provesti njihov upis na nekretninama založnog dužnika (tačkama 1. i 2. II stava izreke rješenja), „u skladu sa članom 91 i 108 Zakona o registru“.

Zabilježbu izjave založnog dužnika o podvrgavanju neposrednom prinudnom izvršenju prvostepeni sud je, prema obrazloženju pobijanog rješenja, odbio jer se, prema članu 64 Zakona o notarima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, izvršenje na nekretnini može zahtijevati na osnovu isprave notara, ako je izvršenik u ispravi pristao na izvršenje bez odlaganja i ako je u zemljišnim knjigama upisana hipoteka na nekretnini, i „da za izvršnost notarske isprave nije potrebna nikakva daljnja aktivnost izvršnog suda“ pa kada je dužnik u notarskoj ispravi pristao na izvršenje bez odlaganja onda, na osnovu isprave notara na osnovu koje je u zemljišnoj knjizi upisana hipoteka nad određenom nekretninom založni povjerilac, S.B.d.d.BiH, može neposredno nakon dospelosti, (u svrhu plaćanja osiguranog potraživanja), zahtijevati izvršenje na toj nekretnini (kako je to i navedeno u Ugovoru o zasnivanju hipoteke OPU broj 2541/19 u članu 4.),

dakle, založni povjerilac je upisom hipoteke potpuno zaštitio svoje potraživanje s obzirom da je zauzeo prvenstveni red u odnosu na povjerioca koji nemaju hipoteku na toj nekretnini i založne povjerioce koji su hipoteku stekli poslije njega, kao i na sve druge povjerioce koji se po redu prvenstva namiruju poslije založnog povjerioca, „pa shodno navedenom kao i činjenici da ova zabilježba nije propisana u Zakonu o registru zemljišta, u skladu sa članom 91 i 108 istog Zakona, tačkom 3. stava II izreke rješenja odbio je prvostepeni sud provesti upis i ove zabilježbe, na založenim nekretninama.

U žalbi izjavljenoj protiv dijela prvostepenog rješenja, odluke sadržane u II stavu izreke založni povjerilac, koji u uvodu žalbe nije naznačio žalbene razloge zbog kojih pobija prvostepeno rješenje, niti je obrazloženo žalbe razdvojio u pogledu žalbenih razloga kojima prvostepeno rješenje osporava, u suštini ukazuje odnosno tvrdi da Osnovni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine – Registar zemljišta nije donio pravilnu i zakonitu odluku kada je upis traženih zabilježbi odbio jer je upis tražen na osnovu notarski obrađenog Ugovora o hipoteci broj OPU-2541/19 od 06.12.2019. godine u kome su se založni povjerilac i založni dužnik saglasili, da se radi obezbjeđenja naplate potraživanja (dugoročnog stambenog kredita odobrenog M.A. Ugovorom o kreditu broj 784176/1 na iznos od 45.600,00 KM), u korist založnog povjerioca izvrše i zabilježba podvrgavanja založnog dužnika neposrednom prinudnom izvršenju, zabilježba zabrane otuđenja nekretnina bez saglasnosti založnog povjerioca i zabilježba zabrane upisa prava služnosti bez saglasnosti založnog povjerioca u z.k. ul. br. ... k.o. B. 1 i podulošku broj ... k.o. B. 1 pa je registar zemljišta, kod takvog stanja stvari, odbijanjem upisa zabilježbi pogrešno primijenio članove 5, 25 stav 1 i 3, 30 stav 1 i 4, 31, 39 i 124 Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine i „založni povjerilac je na ovaj način oštećen u smislu člana 4 istog zakona“ koji član propisuje da se u zemljišnu knjigu upisuju stvarna prava na zemljištima.

Založni povjerilac u žalbi posebno ukazuje da je bitna činjenica da su zabilježbe sadržane u Ugovoru o zasnivanju hipoteke (kao saglasna volja ugovarača) i nadalje tvrdi i da član 39 Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine (kako je koncipiran) ostavlja prostora za različite vrste zabilježbi („da se samim zakonom ne ograničava volja vlasnika nekretnina u upravljanju svojim pravima“) pa se ne radi o pravilnoj odluci kada je sud upis zabilježbi odbio, imajući u vidu i da je prijedlog za upis podnesen u skladu sa Ugovorom o zasnivanju hipoteke. Nalazi da je prvostepeno rješenje doneseno pogrešnom primjenom materijalnog prava (odredaba na koje žalbom ukazuje), „i zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i povreda odredbi postupka, što sve može imati dalekosežne posljedice u postupku daljih

zaključivanja ugovora o zasnivanju hipoteke, kao i može dovesti do upitnosti izvršnosti zaključenih ugovora“.

Po ocjeni ovog suda žalitelj (založni povjerilac) navodima žalbe nije doveo u pitanje pravilnost i zakonitost odluke prvostepenog suda – Registra zemljišta, sadržane u II stavu izreke pobijanog rješenja.

Naime, 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 zakonom previđeno jer tako propisuje član 30 stav 4 Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištima u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine. Odredba člana 68 istog zakona, koju valja dovesti u vezu sa članom 30 stav 4, propisuje opšte pravilo da se zabilježbe mogu odrediti kada je to predviđeno ovim ili drugim zakonom i da Osnovni sud zabilježbu određuje rješenjem na prijedlog ovlaštene osobe ili nadležnog organa, ako nije drugačije određeno.

Dakle, prema ovim odredbama pretpostavka da zemljišnoknjižni sud odredi upis zabilježbe je da je ona određena (propisana) Zakonom o registru zemljišta Brčko distrikta Bosne i Hercegovine ili drugim zakonom.

Zabilježba zabrane otuđenja i daljeg opterećenja založenih nekretnina bez saglasnosti založnog povjerioca, nije određena odnosno nije propisana Zakonom o registru zemljišta Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, niti je propisuje Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, kako je to osnovano zaključio prvostepeni sud. Zakon o izvršnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, istina, ovu zabilježbu poznaje ali samo kao vrstu privremene mjere, radi obezbjeđenja novčanih i nenovčanih potraživanja.

U pogledu zahtjeva za upis zabilježbe podvrgavanja založnog dužnika neposrednom prinudnom izvršenju valja reći da ni ova zabilježba, kako je to pravilno našao i prvostepeni sud, nije propisana ni Zakonom o registru zemljišta Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, a ni Zakonom o izvršnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine. Odredbom člana 64 Zakona o notarima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine propisano je pokretanje od založnog povjerioca prinudnog izvršenja, radi namirenja njegove tražbine, ispunjenjem uslova iz ove odredbe „da je založni dužnik u notarskoj ispravi pristao na izvršenje bez odlaganja i da se na osnovu te isprave na založenim nekretninama upiše hipoteka u zemljišnim knjigama“, pa založni povjerilac na osnovu notarski obrađene isprave, dakle, na osnovu Ugovora o zasnivanju hipoteke stiče pravo na pokretanje izvršnog postupka i stiče prvenstveni red, odnosno pravo namirenja svog potraživanja i kada se promijeni nosilac stvarnog prava, na založenoj

nekretnini. Naime ova odredba štiti založnog povjerioca, ukoliko su ispunjeni uslovi njom propisani, kada stiče pravo na pokretanje prinudnog izvršenja radi namirenja svoje tražbine, osigurane založnim pravom.

I za zabilježbu zabrane upisa prava služnosti na nekretnini bez saglasnosti založnog povjerioca (na nekretninama upisanim u z.k. ul. br. ... k.o. B. 1, i poduložak br. ... k.o. B. 1), koja zabilježba je takođe tražena (zahtjevom založnog dužnika podnesenim Registru zemljišta Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine), valja reći da i u pogledu osnovanosti zahtjeva za njen upis treba imati u vidu odredbu člana 68 Zakona o registru zemljišta i prava na zemljištima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, i da kada nije propisana ni tim zakonom, ni Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, da prvostepeni sud – Registar zemljišta nije imao osnov ni za njen upis.

Dakle, kako se samo one zabilježbe koje su propisane Zakonom o registru zemljišta i prava na zemljištima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine odnosno Zakonom o izvršnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, upisuju u zemljišne knjige, a kod toga da sporne zabilježbe (zabilježbe čiji je upis zahtjevom tražen) nisu navedenim zakonima propisane, onda je prvostepeni sud donio pravilnu odluku kada je zahtjev za njihov upis odbio jer nije imao zakonski osnov za upis, a nepostojanje zakonskog uporišta nije se moglo nadomjestiti saglasnom voljom ugovornih strana (na čemu založni povjerilac posebno istrajava u žalbi), jer je volja ugovornih strana ograničena prinudnim propisima.

Zbog svega naprijed navedenog ne može biti riječi ni o povredi člana 4 i člana 5 Zakona o registru zemljišta Brčko distrikta Bosne i Hercegovine (radi se o opštim odredbama koje određuju upis u zemljišnu knjigu stvarnih prava na zemljištima i drugih prava, za koja je to zakonom određeno, odnosno upis u zemljišnu knjigu činjenica koje su važne za pravni promet, za koje je to zakonom određeno i da je upis u zemljišnu knjigu, odnosno knjigu položenih ugovora pretpostavka sticanja, promjene, ograničenja i prestanka prava na zemljištima), na koju povredu založni povjerilac žalbom takođe ukazuje.

Sa navedenog, kako nisu osnovani žalbeni navodi kojima založni povjerilac pobija prvostepeno rješenje u II stavu izreke, valjalo je žalbu založnog povjerioca odbiti i prvostepeno rješenje u pobijanom dijelu potvrditi, na osnovu odredbe člana 357 Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Josipa Lucić