

PITANJA STVARNOPRAVNOG OSIGURANJA KREDITA

Pregledni članak

Adis Mehić, email: adismehic76@gmail.com
Dr. Jasmina Tahirović, email: jaciminat@gmail.com
Općinski sud u Travniku

Sažetak: Polazeći od definicije kredita u teoriji, postavljaju se i određena pitanja. Prije svega, pored ostalih prava i obaveza koje proizilaze u jednog takvom pravnom odnosu, postavlja se i pitanje osiguranja povrata kreditnih sredstava. U tom kontekstu se postavlja i pitanje: “Koje sredstvo obezbjeđenja kredita odabrati”, odnosno koje sredstvo osiguranja kredita ugovorne strane smatraju kao adekvatno osiguranje u tom određenom pravnom odnosu. U predmetnom kontekstu, autori će se osvrnuti na, osim ugovora o kreditu, i na ugovor o zajmu, a istraživanje se bazira na založnom pravu na nekretnini, kao sredstvu obezbjeđenja povrata kreditnih sredstava. Osim toga, u pravnom odnosu ostvarivanja prava iz ugovora o kreditu, ovaj rad dijelom istražuje i postupak prinudne naplate u smislu važećeg zakona o izvršnom postupku.
Ključne riječi: kredit, zajam, osiguranje, založno pravo, izvršni postupak.

ISSUES OF REAL LEGAL INSURANCE OF LOANS

Abstract: Starting from the definition of credit in theory, certain questions are raised. First of all, in addition to other rights and obligations arising in such a legal relationship, there is also the issue of ensuring the repayment of credit funds. In this context, the question arises: "Which means of loan security to choose", ie which means of loan security are considered by the contracting parties as adequate insurance in that particular legal relationship. In the present context, the authors will refer to, in addition to the credit agreement, also to the loan agreement, and the research is based on the lien on real estate, as a means of securing the return of credit funds. In addition, in the legal relationship of exercising the rights from the loan agreement, this paper partly explores the procedure of forced collection in terms of the applicable law on enforcement proceedings.

Keywords: credit, loan, insurance, lien, enforcement proceedings.

1. UVOD

Pitanje stvarnog pravnog osiguranja kredita, prije svega, može se podvesti pod egzistiranje pravnog odnosa najmanje dviju strana. U kontekstu osiguranja, kao sredstvo osiguranja od rizika nerealiziranja povrata novčanih sredstava, osiguranje kredita predstavlja sredstvo garancije povrata novčanih sredstava preuzetih od banke. Osim toga, bitno je spomenuti i cilj podizanja kredita, odnosno razlog njegova korištenja.

Naime, kredit služi ako mjesečna primanja ne mogu zadovoljiti određene potrebne kupovine. U tom slučaju se poseže za kreditiranjem, odnosno podizanjem određenih novčanih iznosa od banaka na određeno vrijeme. (<https://poslovi.infostud.com/saveti/Kreditiranje-pojam-i-uslovi-korisćenja/302>)

U tekstu koji slijedi definiraju se pojmovi: ugovorni odnos, ugovor o zajmu i ugovor o kreditu, kako bismo definicijom spomenutih ugovora prezentirali uvod u postupak u slučaju da zbog nekog razloga korisnik novčanih sredstava ne ispoštuje ugovor. Ugovor o zajmu se spominje iz razloga što „Najpoznatija vrsta zajma je ona koja se temelji na ugovoru o kreditu.“ (A. Bikić, 2005, str. 98, fn.146)

U ovom istraživanju riječ je o založnom pravu na nekretnini. Naime, u smislu stava (2) člana 1. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 66/13 i 100/13; u daljnjem tekstu: ZSP), pored ostalih stvarnih prava, kao pravo u tom smislu podrazumijeva se i založno pravo.

U predmetnom istraživanju, u postupku provođenja izvršenja na nekretnini, dat će se i kratki osvrt na Zakon o izvršnom postupku („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 32/03, 52/03, 33/06, 39/06, 39/09 i 35/12; u daljnjem tekstu: ZIP).

2. UGOVORNI ODNOS IZMEĐU DAVAOCA I PRIMAOCA KREDITNIH SREDSTAVA

Polazeći od pojma obavezni odnosi, prema Zakonu o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78 i 57/89; „Službeni list SR BiH“, broj: 2/92, 13/93 i 13/94; „Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 29/03 i 42/11; u daljnjem tekstu: ZOO), neophodno je definirati prava i obaveze sudionika u određenom ugovornom odnosu. Naime, odredbom člana 17. ZOO-a, propisano je sljedeće:

„(1) Učesnici u obligacionom odnosu dužni su da izvrše svoju obavezu i odgovorni su za njeno ispunjenje.

(2) Obaveza se može ugasiti samo saglasnošću volja učesnika u obligacionom odnosu ili na osnovu zakona.“

U predmetnom kontekstu, kada se nekretnina određuje kao sredstvo osiguranja kredita, u toj formi se evidentira kao zalog na nekretnini u smislu Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 58/02, 19/03 i 54/04; u daljnjem tekstu: ZZK). Naime, članom 20. ZZK propisuje se upis tereta i ograničenja u treći odjeljak (C) teretni list. Dakle, u smislu odredbe stava 4. člana 20. ZZK, založno pravo na nekretnini (hipoteka) upisuje se u zemljišne knjige u evidenciju „C“ lista. Prilikom zasnivanja založnoga prava, učesnici u tom ugovornom odnosu definiraju i sredstvo kojim se osigurava povrat plasiranih sredstava. Naime, davalac novčanih sredstava od primaoca tih sredstava zahtijeva davanje garancije, koja se, u predmetnom kontekstu, manifestira upisom i u zemljišne knjige. Na taj način se publicira teret na određenoj nekretnini u smislu ZZK, dakle, informira se javnost o datoj situaciji, odnosno o egzistiranju određenoga pravnog odnosa. U prilog navedenom, neophodno je napomenuti da je zemljišna knjiga javna knjiga, u smislu odredbe člana 2. ZZK.

3. ZAJAM

„Zajam se od svog postanka do danas pojavljivao u različitim oblicima, manje ili više udaljenim ili mimikrijski sakrivenim od svog osnovnog oblika, ali je uvijek bio važan kako pravni tako i ekonomski element u razvoju svakog društva [...]“ (A. Bikić, 2005, str. 98)

Prema odredbi člana 680. ZOO-a, propisano je sljedeće:

„Ugovorom o zajmu se zajmodavac obavezuje zajmoprimcu staviti na raspolaganje ugovoreni novčani iznos ili predati ugovorenu količinu drugih zamjenjivih stvari, a zajmoprimac je obavezan plaćati ugovorenu kamatu ili naknadu, ako je ugovorena, i po isteku ugovora otplatiti novčani iznos koji je stavljen na raspolaganje ili vratiti stvari iste vrste, kvaliteta i količine.“

Dakle, navedeno predstavlja ugovorni odnos koji je definiran sadržajem te vrste ugovora.

„Ugovor o zajmu je **konsenzualan** ugovor, što znači da je za njegov nastanak dovoljna saglasnost ugovarača o bitnim sastojcima. Prije donošenja Zakona o obligacionim odnosima ugovor o zajmu, u našem pravu, bio je realan ugovor i smatrao se zaključenim tek kad zajmodavac preda zajmoprimcu stvari koje su predmet zajma.“ (A. Bikić, 2005, str. 95)

Dakle, pravno egzistiranje ugovora o zajmu bio je moment predaje predmeta zajma. Naime, u ovom kontekstu može se zaključiti da je na ovaj način privilegiran, prije svega, zajmoprimac, jer moment zaključenja ugovora smatrao se moment predaje predmeta zajma. Prema tome, predaja predmeta ugovora predstavlja inicijalni cilj sklapanja takve vrste ugovora.

4. UGOVOR O KREDITU

„Ugovorom o kreditu banka se obavezuje da korisniku kredita stavi na raspolaganje određeni iznos novčanih sredstava, na određeno ili neodređeno vrijeme, za neku namjenu ili bez utvrđene namjene, a korisnik se obavezuje da banci plaća ugovorenu kamatu i dobijeni iznos novca vrati i na način kako je utvrđeno ugovorom.“ (član 1065. ZOO-a)

Dakle, u predmetnom ugovornom odnosu definirana su prava i obaveze: banka kao davalac novčanih sredstava, a korisnik kredita kao primalac tih sredstava. Međutim, pitanje koje se postavlja u predmetnom kontekstu jeste način ispunjenja obaveze korisnika kredita, dakle vraćanje primljenoga novčanog iznosa. Naime, iako je banka dala novčana sredstva koja su predmet ugovora, ta sredstva su povratnog karaktera, a ta obaveza je proistekla iz ugovora o kreditu. U kontekstu stvarnopravnog osiguranja kredita, odnosno osiguranja povrata novčanih sredstava, definira se i predmet osiguranja kredita. Kao predmet osiguranja kredita, u ovome radu definirana je hipoteka koja, u smislu ZSP-a, predstavlja stvarno pravo (ograničeno). Dakle, na taj način se definira osiguranje kojim korisnik kredita, u tom smislu, garantira povrat uzetih novčanih sredstava ako, slijedom određenih okolnosti, korisnik kredita nije u mogućnosti vratiti uzeto.

U tekstu koji slijedi definira se založno pravo u smislu ZSP-a.

5. ZALOŽNO PRAVO KAO OGRANIČENO STVARNO PRAVO

Odredbom stava (1) člana 139. ZSP-a propisano je sljedeće:

„(1) Založno pravo je ograničeno stvarno pravo na određenoj stvari ili pravu (zalogu) koje daje ovlaštenje svom nosiocu (založnom vjerovniku) da određenu tražbinu, ukoliko mu ne bude ispunjena nakon dospijeca, namiri iz vrijednosti te stvari, a njen svagdašnji vlasnik (založni dužnik) dužan je to trpjeti.“

Naime, stvarno pravo, u kontekstu obezbjeđenja ugovora, predstavlja se zalogom na nekretnini kao založnim pravom koje, u smislu odredbe člana 1. ZSP-a, predstavlja stvarno pravo (ograničeno). Založno pravo na nekretnini (hipoteka) upisuje se u (C) teretnom listu zemljišnoknjižnog uloška, u smislu člana 20. ZZK. Odnosno, prava na toj nekretnini upisana su na ime korisnika kredita. Dakle, u ovom kontekstu, vlasnik nekretnine hipotekom je opteretio nekretninu u svome vlasništvu i na taj način se podvrgao ograničenjima koja proizlaze iz toga pravnog odnosa. [Hipoteka se u smislu člana 20. ZZK upisuje u treći odjeljak (C) zemljišnoknjižnog uloška zemljišne knjige.]

S druge strane, davalac kredita ima dispoziciju upotrebe toga sredstva osiguranja u situaciji ako korisnik kredita iz nekog razloga ne ispoštuje obaveze iz ugovora, odnosno ako ne vrati preuzeta novčana sredstva.

„Hipotekarnom povjerioci pripada pravo da zahtijeva namirenje svog potraživanja iz vrijednosti založene nekretnine, ako hipotekarni dužnik ne ispuni svoju dospjelu obavezu [...]“ (D. Medić, 2002, str. 122, fn. 597)

6. ZALOŽNO PRAVO KAO SADRŽAJ IZVRŠNE ISPRAVE U SMISLU ZAKONA O IZVRŠNOM POSTUPKU

Federalni Zakon o izvršnom postupku u članu 23. propisuje vrste izvršnih isprava na osnovu kojih se može podnijeti prijedlog za izvršenje. U tom kontekstu, kao izvršna isprava definira se i notarska isprava, što je propisano Zakonom o notarima. Naime, odredbom člana 90. Zakona o notarima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj 45/02) propisano je sljedeće:

„Isprave notara su izvršne isprave ukoliko su sačinjene u propisanoj formi i ako su sastavljene o nekom pravu potraživanja, koje ima za predmet plaćanje neke određene sume novca ili davanje određene količine drugih zamjenjivih stvari ili vrijednosnih papira, a dužnik je u ispravi pristao na izvršenje bez odlaganja.

Na osnovu notarske isprave na osnovu koje je u zemljišnim knjigama upisana hipoteka ili zemljišni dug na određenoj nekretnini, može se u svrhu plaćanja obezbijeđenog potraživanja neposredno nakon dospelosti zahtijevati izvršenje na toj nekretnini, ako je dužnik u izvorniku na ovo izričito pristao.

Za izvršnost isprava iz st. 1. i 2. ovog člana nije potrebna nikakva dalja aktivnost izvršnog suda.“

S obzirom na navedeno, založno pravo u ovom kontekstu, sa svojim sadržajem, javlja se kao instrument realiziranja kredita, odnosno korištenja prava određenih sadržajem te isprave. Naime, u trenutku kada obaveze iz toga ugovora pređu u stanje pasivnosti, imalac prava iz toga ugovora, odnosno davalac novčanih sredstava može pokrenuti izvršni postupak s ciljem realiziranja ugovora. U tom momentu se može aktivirati sredstvo obezbjeđenja ugovora, odnosno može se pokrenuti postupak realiziranja notarske isprave kojom je određen sadržaj sredstva osiguranja ugovora o kreditu.

„Prevashodna uloga zaloga je da omogućí stvarno osiguranje potraživanja i namirenje povjerioca iz vrijednosti zaloga ako osigurano potraživanje ne bude namireno do dospelosti.“ (D. Medić, član 139., Komentar Zakona o stvarnim pravima, str. 480)

Pokretanje izvršnoga postupka je definirano odredbama članova 23., 36. i 39. ZIP-a, te članova 70.–72. ZIP-a u kontekstu izvršenja na nekretninama. U daljnjem tekstu analizira se pravni položaj ugovornih strana definiranih ugovorom o zasnivanju založnoga prava, kao i uloga založnoga prava u jednom takvom ugovornom odnosu.

7. PRAVNE POSLJEDICE NEISPUNJENJA OBAVEZA KOJE SU DEFINIRANE UGOVOROM O ZASNIVANJU ZALOŽNOGA PRAVA

Ugovor o zasnivanju založnoga prava ugovorni je odnos u smislu ZOO-a, što podrazumijeva definiranje prava i obaveza. Naime, davalac kredita plasira određeni novčani iznos primaocu kredita, ali određuje i način osiguranja povratka tih novčanih sredstava.

„Založno pravni odnos se uspostavlja između založnog povjerioca i založnog dužnika radi osiguranja realizacije potraživanja koja proizilaze iz obligaciono-pravnog odnosa. Za nastanak i postojanje založnog prava neophodna je pretpostavka prethodno postojanje obligacionopravnog odnosa iz koga izvire potraživanje koje se osigurava [...].“ (D. Medić, 2002, str. 43)

Kao sredstvo obezbjeđenja kredita, u predmetnom kontekstu, određena je nekretnina. U momentu pokretanja izvršnoga postupka, ugovorne strane dobivaju položaj stranaka, što je definirano u članu 2. ZIP-a, i to davalac kredita se sada javlja u ulozi tražioca izvršenja, a primalac kredita u ulozi izvršenika. Dake, tražilac izvršenja pokreće izvršni postupak protiv izvršenika, odnosno i založnoga dužnika kako bi, aktiviranjem sredstva osiguranja kredita, vratio novčana sredstva koja su data, odnosno kako bi namirio svoje potraživanje u izvršnom postupku. U tom kontekstu potrebno je spomenuti da, prema odredbama ZIP-a koje se odnose na postupak prodaje, tražilac izvršenja može namiriti svoje potraživanje (u cjelini ili djelimično) prodajom nekretnine u izvršnom postupku.⁹²

„Djestvo upisa založnog prava na nepokretnosti je da se povjerilac može namiriti prinudnom prodajom nepokretnosti. Izvršenje na nepokretnosti na kojoj je zasnovano založno pravo može se sprovesti i prema trećim licima koja su nepokretnosti stekla kasnije, uz uslov da je provedena uknjižba založnog prava i zabilježba izvršnosti potraživanja.“ (E. Zečević, 1997, str. 353)

Navedeno je posljedica neispunjenja obaveza iz ugovora, a sadržajem je u osnovi odredbe člana 17. ZOO-a. Dakle, sada dolazi do realizacije predmeta osiguranja i njegove upotrebe u svrhu koja je kao takva definirana ugovorom o zasnivanju založnoga prava.

8. NAMIRENJE

Kada ugovorne strane odrede i sredstvo osiguranja kredita, u tom trenutku ugovor je snabdjeven i elementom ugovora koji predstavlja garanciju i davaocu kredita a i primaocu. Za davaoca

⁹² Detaljnije vidjeti odredbe članova 90. i 110. ZIP-a.

kredita to znači da, ako iz nekog razloga primalac kredita nije u mogućnosti izvršiti povrat kreditnih sredstava, a što bi se moglo definirati kao „ugovorna kriza“ izazvana položajem korisnika kredita, davalac kredita može posegnuti za sredstvom osiguranja kredita. S druge strane, za primaoca kredita to znači da sada garant osiguranja snosi „teret“ neizvršavanja obaveza korisnika kreditnih sredstava.

U toj situaciji, dakle, u trenutku kada nastupi okolnost „ugovorne krize“ za obje strane, sredstvo obezbjeđenja kredita sada treba preuzeti svoju ulogu u kontekstu prevazilaženja situacije. U predmetnom kontekstu treba spomenuti odredbe ZIP-a. Naime, odredbama članova 82.–110. propisan je postupak izvršenja na nekretnini (od prodaje do namirenja). Dakle, to je postupak u okviru kojega sada davalac kredita, a u smislu odredbe člana 2. ZIP-a, ima status tražioca izvršenja te, primjenom propisa o izvršnom postupku, ostvari namirenje. Odnosno, sada davalac kredita koristi notarski obrađenu ispravu sa sadržajem založnoga prava, tj. koristi navedenu izvršnu ispravu kao pravni instrument osiguranja kredita. Predmetna situacija sada predstavlja početak aktivnosti koje su usmjerene na namirenje onoga što je dato, a nije vraćeno, i to upotrebom sredstva osiguranja kredita.

9. ZAKLJUČAK

Ono što slijedi kao zaključak jeste upravo činjenica da materijalna nesposobnost za određene aktivnosti, koje zahtijevaju određena materijalna sredstva, dovode do budućih korisnika kredita, odnosno do potrebe za kreditnim sredstvima. U predmetnom kontekstu, to znači posezanje za kreditnim sredstvima od banaka. Dakle, određene obaveze nije moguće ispuniti bez upotrebe kreditnih sredstava. Prije svega, budući korisnici stupaju u ugovorne odnose koji se definiraju u zavisnosti od njihova sadržaja i budućeg cilja. Pri tome su spomenuti ugovor o kreditu i ugovor o zajmu. Nadalje, prilikom davanja određenih novčanih sredstava budućem korisniku kredita, ipak treba i određeno osiguranje povrata tih novčanih sredstava. Dakle, neophodno je da budući korisnik kredita ima sredstvo kojim će garantirati da će vratiti kredit, odnosno da će banka namiriti svoje potraživanje iz tog sredstva ako iz nekih razloga korisnik kredita ne bi bio u mogućnosti vratiti preuzeti novčan iznos.

U ovome radu, u kontekstu obezbjeđenja kredita definirana je hipoteka i mogućnost upotrebe Zakona o izvršnom postupku, gdje, sistemom izvršenja, banka može pokrenuti izvršni postupak te namiriti se prodajom založene stvari (nekretnine). Upravo upotreba izvršne isprave koja je notarski obrađena, što je spomenuto u radu, predstavlja instrument za pokretanje povrata datih novčanih sredstava, i to upotrebom izvršnoga postupka. Sve navedeno upućuje na zaključak da je stvarnopravno osiguranje kredita jedan početak u tom ugovornom odnosu, koji se, zapravo, može koristiti kao „instrument“ obezbjeđenja kredita kako bi se vratilo ono što je posuđeno (novčana sredstva).

LITERATURA

- [1] Medić, D. (2014.) „Komentar uz član 139. Zakona o stvarnim pravima, Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine, broj: 66/13 i 100/13“, *Komentar Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine*, str. 480., Sarajevo, Privredna štampa, d. o. o., Babić, I. et al.
- [2] Bikić, A., *Obligaciono pravo – posebni dio*, Sarajevo 2005., Pravni fakultet Univerziteta u Sarajevu.

- [3] Medić, D., *Založno pravo*, prevod na engleski jezik prof. D. Medić, Banja Luka, 2002., Udruženje sudija i tužilaca Republike Srpske
- [4] Zečević, E., *Građansko-pravni i porodično-pravni odnosi, sa dodatkom: Europsko pravo profesora Christopa Schalasta, njemačkog odvjetnika*, Sarajevo, 1997., Federalno ministarstvo pravde
- [5] *Zakon o obligacionim odnosima*, „Službeni list SFRJ“, broj: 29/78 i 57/89; „Službeni list SR BiH“, broj: 2/92, 13/93 i 13/94; „Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 29/03 i 42/11
- [6] *Zakon o notarima*, „Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj 45/02
- [7] *Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine*, Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 58/02, 19/03 i 54/04
- [8] *Zakon o izvršnom postupku*, „Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 32/03, 52/03, 33/06, 39/06, 39/09 i 35/12
- [9] *Zakon o stvarnim pravima*, „Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 63/13 i 100/13
- [10] <https://poslovi.infostud.com/saveti/Kreditiranje-pojam-i-uslovi-koriscenja/302> (pristupljeno 2. 10. 2021. godine)

