

JAVNOBILJEŽNIČKE (NOTARSKE) USLUGE KOJE KORISTE BANKE U OSIGURANJU I NAPLATI SVOJIH POTRAŽIVANJA

Javnim bilježnicima (notarima) se banke javljaju kao veoma značajne stranke i možda najveći korisnici njihovih usluga, tako da su svakodnevno upućeni jedni na druge. U ime banaka s notarskim uredima surađuju njihove pravne službe. Banke zahtijevaju od notara niz usluga koje im ovi mogu pružiti, a sve u cilju bržeg, efikasnije i sigurnijeg plasmana novca ili brže i efikasnije naplate. U svom izlaganju navest ću nekoliko primjera u kojima banke koriste notarske usluge i gdje je uloga notara postala neizostavna.

1. Osiguranje tražbina na temelju sporazuma stranaka

Stupanjem na snagu Zakona o javnom bilježništvu 1995. godine i Ovršnog zakona 1996. godine, te početkom rada prvih javnih bilježnika (notara) u Republici Hrvatskoj, na području pravne sigurnosti novčanih tražbina dogodio se ogroman pozitivan iskorak. Naime tim zakonima je uvedena mogućnost ugovaranja klauzule exequendi - ovršne (izvršne) klauzule tako da vjerovnici mogu svoje tražbine osigurati sa pravnim učinkom neposredne ovrhe na imovini dužnika odmah po dospijeću i neplaćanju tražbine. Time se u potpunosti promijenilo dotadašnje stanje koje je omogućavalo dužniku opstruiranje naplate dospjelih tražbina, vođenjem višegodišnjih parnica u kojima su vjerovnici morali ishodovati pravomoćnu presudu koja bi imala učinak ovršne isprave. Tim zakonima je omogućeno da se Sporazum o osiguranju tražbine, pored suda, može zaključiti i pred notarom, što će biti moguće i u RBiH s danom početka rada prvih notara. Po prvi puta u našoj pravnoj praksi pored hipoteke Ovršnim zakonom uveden je i institut fiducijarnog prava vlasništva kao načina osiguranja tražbine, što u Bosni i Hercegovini nije slučaj.

U početku je bilo dosta nepovjerenja i skepticizma prema tim novim rješenjima koja su ponudili Zakon o javnom bilježništvu i Ovršni zakon. Posebno se to odnosilo na položaj i ovlasti notara, te snagu njihovih isprava, tako da su jedan period nakon stupanja tih zakona na snagu banke i dalje insistirale na zaključenju sporazuma na sudu ne uvidjevši sve prednosti notarijata i notarskog akta. Tako su, na žalost, prvi klijenti koji su koristili usluge notara i nove zakonske mogućnosti bile razne male štedionice i tvrtke koje se bave tzv. financijskim inženjeringom, te pojedinci -građani koji su davali zajam. Međutim, vrlo brzo su i banke prepoznale nove mogućnosti za sigurniji plasman novca. U praksi se pokazalo da su notari daleko efikasniji, brži i jeftiniji od sudova, da imaju stručnost i znanje koje im omogućava da takve pravne poslove obave na zadovoljstvo obje strane i banke kao vjerovnika i građana i privrednih subjekata kao dužnika. Tako su sada notari u cijelosti zamijenili sudove u tim postupcima što je uveliko doprinjelo i rasterećenju sudova. Time su se stekli uvjeti za veći plasman novca kojeg je tržište gladno, uz manji rizik prilikom naplate, pa je to dovelo i do smanjenja kamatnih stopa, što opet sve skupa omogućava brži razvoj poduzetništva posebno malog i srednjeg, te razvijanje tržišta nekretnina, rješavanje stambenog pitanja mladih obitelji putem kredita itd.

Sada banke sve svoje tražbine osiguravaju putem sporazuma zaključenog kod notara i mislim da praktično više nema slučajeva da se takav sporazum zaključuje pred sudom iako zakon dozvoljava i tu mogućnost.

Sporazum o osiguranju tražbine može biti poseban pravni akt, a može biti i sastavni dio Ugovora o kreditu. Praksa je u tom pogledu raznolika i nema pravila. Mislim da je jednostavnije i vašem zakonodavstvu primjerenije rješenje da se radi odva akta. Jedno bi bio Ugovor o kreditu za čiji sastav trebaju posebna znanja kojim raspolažu pravni stručnjaci u bankama, a drugi akt bi bio Sporazum o osiguranju tražbine ili Ugovor o zasnivanju hipoteke. Ugovor o kreditu bi sastavljale banke, a Sporazum o osiguranju notari.

U postupku pripreme Sporazuma notar i banka su u stalnom kontaktu jer su banke kao kreditori i vjerovnici ti koji utvrđuju osnovne elemente Ugovora o kreditu i Sporazuma o osiguranju. Kako su banke u odnosu na svoje klijente uglavnom u povlaštenom položaju, jer imaju novce koje dužniku trebaju, upravo je uloga notara da dužnika zaštiti i upozori na sve moguće posljedice koje mogu nastupiti u slučaju ovrhe nad njegovom imovinom.

Cjelokupan postupak osiguranja počinje zaključenjem Sporazuma o osiguranju tražbine. Sporazum se zaključuje temeljem Zakona o javnom bilježništvu u pogledu forme i temeljem Ovršnog zakona u pogledu sadržaja-materijalnog prava.

Osnovni elementi sporazuma su:

1. utvrđenje obveze koju dužnik ima prema vjerovniku; označava se glavnica, kamate i rok vraćanja tražbine - prilog Ugovor o kreditu

2. utvrđuje se predmet osiguranja, sa opisom nekretnine z.k. uložka., k.o. i k.č.. ZK izvadak mora imati notar prilikom zaključenja sporazuma. U praksi izvadak pribavlja dužnik jer je on potreban i za procjenu vrijednosti nekretnine, a notaru ga dostavlja banka, zajedno s ostalim prilogima.. Mi u RH imamo sreću da je sada omogućen elektronski uvid u zemljišne knjige u realnom vremenu pa provjeru z.k. stanja vršimo neposredno prije potpisivanja sporazuma.

3. utvrđenje da dužnik predmetnu nekretninu ne može opteretiti hipotekom u korist trećega za vrijeme dok je sporazum na snazi- (nije obvezno ali u praksi uobičajeno)

4. utvrđenje da je dužnik suglasan da se na temelju sporazuma o osiguranju može provesti prisilna ovrha na cjelokupnoj njegovoj pokretnoj i nepokretnoj imovini, uključujući i nekretninu opterećenu hipotekom, bez bilo kakvog sudskog postupka - klauzula exequendi

5. utvrđenje na koju adresu i na koji način će se dužniku izvršiti dostava Izjave o dospijeću tražbine i Izjava o raskidu Ugovora o kreditu, jer od tog dana se smatra da je tražbina dospjela i može se ići u prinudnu naplatu.

Nakon što stranke potpišu tako zaključen sporazum notar vrši njegovu provedbu u zemljišnim knjigama. i po dobivanju rješenja o uknjižbi hipoteke banka je spremna za isplatu kredita. Postupak upisa u zemljišnim knjigama je, po dogovoru banaka, notara i sudova, hitan pa se provedba vrši u roku od 2-3 dana , a u nekim sudovima i isti dan kada je sud zaprimio prijedlog.

Time je završena faza osiguranja tražbine i ostaje samo dužniku da uredno ispunjava svoje obveze.

U dosadašnjem izlaganju uglavnom smo se bazirali na osiguranju tražbina zasnivanjem hipoteke , međutim u praksi najveći broj Ugovora o kreditu i Sporazuma o osiguranju , odnosi se na financiranje kupovine motornih vozila- automobila, pa i nekih drugih pokretnih stvari , kao što su radni strojevi, bageri, strojevi za tiskanje-grafički strojevi, pa i namještaj , kada se radi o hotelima, restoranima i dr. Tada se Sporazumom zasniva zalog na pokretnim stvarima i to pljenidbenim popisom koji vrši notar, a to pravo upisuje se u Upisnik sudskih i notarskih osigaranja tražbina na pokretnim stvarima i pravima. Pljenidbeni popis se provodi po pravilima koja važe za pljenidbu pokretnih stvari u ovršnom postupku, na način da notar popisuje stvari i na svaku od njih stavlja naljepnicu s naznakom da je ta stvar založena, da se ne smije otuđiti, ponovo zalagati itd. , sve po sporazumu stranaka. Sve te radnje notar smije poduzimati samo uz suglasnost obje strane i na njegovom zapisniku se moraju potpisati obje strane i banka i dužnik.

2. Izdavanje potvrde ovršnosti Ugovora o kreditu i Sporazuma o osiguranju

Izdavanje potvrde ovršnosti Ugovora o kreditu i Sporazuma o osiguranju je druga faza sudjelovanja notara u osiguranju tražbine Na zahtjev vjerovnika, uz koji je priložen izvod iz njegovih poslovnih knjiga iz kojeg je vidljivo da je tražbina dospjela, notar izdaje potvrdu ovršnosti. Sa takvom ispravom vjerovnik- banka može pokrenuti u ovršni postupak.

3. Provedba ovrhe temeljem Ovršnog zakona

U Republici Hrvatskoj javni bilježnici imaju i posebnu ulogu u provedbi ovrhe nakon dospijeća tražbine , u slučaju da je Sporazumom o osiguranju umjestu hipoteke kao sredstvo osiguranja korišten institut fiducijarnog prijenosa prava vlasništva. To je poseban vid osiguranja koji u Republici Bosni i Hercegovini nije predviđen zakonom, pa ću tome posvetiti samo nekoliko rečenica radi mogućnosti uporedbe. Temeljna razlika u slučaju fiducijarnog prijenosa vlasništva u odnosu na hipoteku je ta što nakon dospijeća tražbine cjelokupan ovršni postupak provodi notar , a ne sud, i što vjerovnik u tom postupku može postati punopravni vlasnik nekretnine. Naime, ukoliko javni bilježnik u roku od tri mjeseca , ne uspije prodati predmetnu nekretninu za cijenu i pod uvjetima koje je odredio dužnik, vjerovnik može postati punopravni vlasnik nekretnine ili odlučiti da sam ili putem notara vrši prodaju iste sve do namirenja. Cjelokupan ovaj postupak vodi notar pa je njegova uloga velika i odgovorna. Sam postupak namirenja putem fiducijarnog prijenosa vlasništva može biti zasebna tema, jer se radi o specifičnom i kompleksnom postupku.

4. Deponiranje isprava i novca.

Najčešće se ova usluga koristi radi deponiranja brisovnog očitovanja kojim se briše založno pravo upisano na nekretnini dužnika. Ovakva situacija se događa onda kada dužnik odluči podići novi kredit, kojim se vraća ostatak duga koji ima prema banci u kojoj je ranije uzeo kredit i kojoj je već dao nekretninu u zalog. Banka u kojoj uzima novi kredit ne želi mu isplatiti novce i zaključiti Sporazum o osiguranju sve dok je upisana hipoteka na nekretnini u korist drugoga, a raniji vjerovnik ne želi mu izdati brisovno očitovanje dok ne vrati cjelokupan dug. Jedina osoba od povjerenja za sve učesnike u tom pravnom poslu je notar kod kojeg stari vjerovnik deponira brisovno očitovanje pod uvjetom da ga notar može izdati ili provesti u zemljišnim knjigama tek kada dobije potvrdu da je dug u cijelosti isplaćen. Novi vjerovnik upisuje svoje založno pravo prvobitno u drugom redu, ali je siguran da će se po ispunjenju uvjeta, prvobitno založno pravo brisati jer je takva isprava deponirana kod notara. Nakon što se novi vjerovnik upiše kao drugi u redu hipoteka vrši se isplata kredita na način da se prvobitnom vjerovniku isplaćuje ostatak duga a dužniku preostali iznos kredita, nakon čega notar briše prvu hipoteku u zemljišnim knjigama i novi vjerovnik ostaje jedini založni vjerovnik upisan u zemljišnim knjigama.

Također ima slučajeva kada se cjelokupan iznos kredita deponira na računu notara za druge osobe (povjerenički račun) uz uvjet da ta sredstva notar može isplatiti određenoj osobi pod određenim uvjetima.

5. Priopćenje izjava

Stranka je ovlaštena tražiti od notara da za nju učini opomenu, otkaz, ponudu ili drugu izjavu koju želi dati na znanje drugoj strani, da bi time postigla neki pravni učinak. Notar o zahtjevu stranke sastavlja zapisnik u kojem doslovno navodi izjavu koju treba priopćiti. Zatim notar odlazi na naznačeno mjesto protivnoj strani, priopćava joj izjavu ili uručuje pismeno i to konstatira na svom zapisniku. Zapisnik suprotna strana nije dužna potpisati i to nije uvjet za pravnu valjanost ovako učinjene radnje. Nakon što izvrši dostavu notar sačinjava potvrdu o učinjenoj radnji i dostavlja je onome tko je radnju tražio. Takva potvrda ima snagu javne isprave i stranka je kao takvu može koristiti u ostvarenje nekih svojih daljnjih prava.

Ovakvu vrstu usluge banke koriste radi dostave Otkaza ugovora o kreditu. Naime dužnici nakon što prestanu redovito plaćati kredit izbjegavaju prijem pismena koja im dostavljaju banke, čime opstruiraju uopće mogućnost pokretanja ovršnog postupka. Zbog toga se i u Sporazumu o osiguranju točno utvrđuje način na koji banka putem notara dostavlja dužniku opomene ili otkaz ugovora. Može se ugovoriti da se pismeno smatra uručenim, ili danom kada ga je notar poslao poštom na adresu koja je u sporazumu naznačena kao adresa prijema pismena ili danom kada je notar neposredno uručio pismeno drugoj strani. U oba slučaja notar izdaje potvrdu o poduzetoj radnji.

6. Vođenje zapisnika na Skupštini dioničkog društva i potvrđivanje zaključaka i Statuta društva

U Republici Hrvatskoj obvezno je prisustvo javnog bilježnika na Skupštini dioničkih društva kojom prilikom javni bilježnik vodi zapisnik sa sjednice Skupštine. U Bosni i Hercegovini notar je obvezan na Skupštini samo ukoliko se mijenja Statut društva. Međutim, preporuka je da se prilikom svih skupština koriste usluge notara kao osoba od javnog povjerenja i specijalista za trgovačko-privredno pravo, kako bi se Skupština što bolje pripremila i održala u skladu sa Zakonom čime se izbjegava mogućnost poništenja odluka skupština.

Pravna služba dioničkog društva dostavlja notaruru prijedlog Dnevnog reda s prijedlozima Odluka, prije nego se iste objave u Narodnim novinama. Nakon što notar prouči cjelokupnu dokumentaciju i nakon što se ista usaglasi objavljuje se oglas o sazivanju Skupštine u Narodnim novinama.

Na samoj skupštini notar ima ulogu zapisničara.

To bi bili najčešći i najzanačajniji poslovi koje notari obavljaju za banke.

Pored ovih javlja se i niz drugih manjih poslova u kojima notari npr. ovjeravaju potpise na izjavama stranaka o zapljeni plaće ili nekim drugim izjavama i ugovorima, ovjeravaju fotokopije dokumenata i sl.

Uloga notara je postala neizostavna u pravnom prometu i vrlo brzo će se osjetiti prednosti svih gore navedenih instituta, jer je zajednički interes (pa i ekonomski) taj koji rukovodi i banke i notara i dužnika da se ovi poslovi zaključuju i realiziraju što brže i efikasnije.

Javni bilježnik iz Umaga
Željko Krajina