

*Др Стојана Пејровић**
Правни факултет Универзитета у Бањој Луци
ORCID: 0000-0002-9507-8585

ИЗВРШЕЊЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИ КОЈА НИЈЕ УПИСАНА ЈЕР ЈЕ ЕВИДЕНЦИЈА УНИШТЕНА ИЛИ ОШТЕЋЕНА**

САЖЕТАК: У оба посматрана ентитета Босне и Херцеговине – Републици Српској и Федерацији Босне и Херцеговине постоје подручја на којима је постојећа евиденција непокретности уништена или је оштећена, а извијесно је да ће бити спроведен поступак њеног обнављања. Будући да је процес устројавања евиденције непокретности дуготрајан, законодавци предвиђају посебна процесна правила када се таква непокретност предложи као предмет принудног извршења. Законодавци на тај начин покушавају да тражиоцима извршења надомјесте још увијек присутно неуредно вођење јавних регистара, односно њихово непостојање на појединим подручјима и да им омогуће спровођење принудног судског намирења и на оваквим непокретностима. Ово, нарочито у ситуацији када извршеник нема други предмет извршења који би тражилац извршења могао предложити.

Циљ истраживања је нормативно-догматска анализа домаћег законодавног модела извршења на непокретности која није уписана у јавни регистар, јер је он уништен, или оштећен. Из анализе домаће и упоредне процесне доктрине и доступне актуелне домаће судске праксе произлази да посебна правила

* e-mail: stojana.petrovic@pf.unibl.org, ванредни професор.

** Рад је примљен 9. 8. 2024, а прихваћен је за објављивање 19. 2. 2026. године.

поступка која се у овој ситуацији примјењују у оба ентитета Босне и Херцеговине не кореспондирају интересу тражиоца извршења за ефикасно намирење на оваквим непокретностима. Услед уоченог ослабљеног општег начела судског управљања поступком, назире се и закључак о претјераном оптерећењу тражиоца извршења, те о неоправдано и претјерано условљеном, те услед тога и ријетком судском спровођењу пљенидбеног пописа овакве непокретности.

Кључне речи: извршни поступак, непокретност, упис права на непокретности, катастар, земљишна књига

УВОД И ИДЕНТИФИКАЦИЈА ПРОБЛЕМА ЗА ПОСМАТРАЊЕ

Уредан регистар непокретности¹ циљ је сваке модерне државе. Та намјера, међутим, позната је одавно, само су се мотиви мијењали. Некада је уредна јавна евиденција непокретности служила да би држава могла евидентирати пореске обвезнике.² Данас, међутим, осим те сврхе, циљ је правна сигурност и правна извијесност, не само њихових титулара, већ и њихових каснијих стицалаца, нарочито у ситуацији правног промета. Тиме се спречавају спорови око непокретности. Начело конститутивности уписа права на непокретности стеченог правним послом, те начело

¹ У Републици Српској, још од 2012. године, односно од ступања на снагу одредаба Закона о премјеру и катастру, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 6/12, 110/16, 22/18, 62/18, 95/19, 90/23, даље у тексту: ЗПК РС, уведен је катастар као јединствена евиденција о непокретностима и стварним правима на њима (v.: чл. 4, ст. 1. ЗПК РС). Упркос томе, законодавац у Републици Српској није прилагодио терминологију правила извршног процесног права терминологији важећег материјалноправног прописа. У Федерацији Босне и Херцеговине још увијек је у употреби систем двојне евиденције – земљишних књига и катастра. (V.: одредбу чл. 1. и чл. 2, ст. 1, т. 1. Закона о земљишним књигама, *Службене новине Федерације Босне и Херцеговине*, бр. 58/02, 19/03, 54/04, 32/19, 61/22, даље у тексту: ЗЗК ФБиХ).

У овом раду ће се користити уопштени термини као што су јавна евиденција непокретности, регистар непокретности, када се говори уопштено. Приликом реферисања на конкретно право сваког од ентитета, поред општих термина користиће се законска терминологија из важећег материјалноправног прописа.

² Сич, М. (2013). Катастри, земљишни регистри и исправе о купопродаји у старом Риму – елементи модерних земљишних књига. *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 47(2), 298.

Упоредноправно посматрано, иста је сврха била циљ формирања првог потпуног катастра средином 19. вијека и у Аустрији. (Николић, С. (2011). Евиденција непокретности у Аустрији (правно наслеђе, актуелни концепт и трендови). *Гласник Адвокатске коморе Војводине*, 83(10), 504).

поуздања свих трећих лица у потпуност података у јавном регистру кореспондирају с овим циљевима, потенцирајући значај јавне евиденције.³

Опредјељени за потпуну и тачну евиденцију непокретности као крајњи циљ и ентитети Босне и Херцеговине радили су на изналажењу оптималне форме њене организације. Нарочито је у Републици Српској спроведен процес реформисања. Систем двојне евиденције – катастар, као регистар непокретности и њихових корисника, и земљишна књига као регистар титулара и права на непокретностима, од 2012. године замијењен је катастром непокретности као јединственом евиденцијом не само непокретности већ и права на њима.⁴ Федерација Босне и Херцеговине остала је опредјељена за систем двојне евиденције.

На територији оба посматрана босанскохерцеговачка ентитета постоје подручја захваћена последњим ратним догађањима, на којима је раније постојала евиденција непокретности, а која је уништена, или је оштећена. На таквим подручјима још увијек је у току поступак успоставе катастра непокретности, односно регистра непокретности. Послови премјера и оснивања катастра непокретности на територији Републике Српске у свакој појединој катастарској општини врше се на основу планских докумената – средњорочних програма и годишњег плана рада. Поред ових, постоје и подручја на којима никада нису постојале јавне евиденције, нити је извијесно када ће оне бити успостављене.⁵

Како би тражиоцима извршења омогућили принудно намирење и на непокретностима које се налазе на подручју на којем је јавни регистар уништен или оштећен и поступак његове успоставе није још увијек окончан, као и на подручју гдје регистар никада није ни постојао, законодавци у ентитетима Босне и Херцеговине предвиђају посебна правила извршног поступка, прилагођена управо овим ситуацијама. Одредба ст. 1, чл. 113. Закона о извршном поступку⁶ у оба ентитета прописује да се *lex generalis* одредбе Закона којима је уређен поступак извршења на непокретностима

³ Ernst, H. (2022). Publicijansko vlasništvo nekretnina. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, 43(3), 739. Такође упор.: Petrović, S. (2023). Suvlasništvo trećeg lica na predmetu izvršenja kao pravo koje (ne) sprečava izvršenje. *Pravni vjesnik*, 39(3–4), 220.

⁴ Детаљније о процесу реформе упор.: Кобања, С. (2012). О реформи земљишно-књижне евиденције у Републици Српској. *Правни савјешник*, 5, 66.

⁵ Нису јавно доступни подаци о томе који је број катастарских општина које још увијек немају формиран катастар непокретности, односно гдје још увијек ти подаци нису потпуни. Тренутно најмање 15 катастарских општина на територији Републике Српске нема катастар непокретности. Доступно на <https://www.rgurs.org/stranica/getp>, приступљено 27. 7. 2024. За претпоставити је да је број таквих катастарских општина и већи.

⁶ *Службени гласник Републике Српске*, бр. 59/03, 85/03, 64/05, 118/07, 29/10, 57/12, 67/13, 98/14, 5/17, 58/18, 66/18, даље: ЗИП РС и *Службене новине Федерације*

примјењују и у поступку извршења на *непокретностима које нису уписане* у земљишне књиге. Предност у примјени имају одредбе чл. 113. ЗИП РС / ЗИП ФБиХ, као правила *lex specialis* која се односе управо на извршење на непокретности која није уписана у регистар.

Код извршења на непокретностима на подручју на којем је раније постојећи регистар уништен, нестао, или је оштећен, али је извијесно његово поновно успостављање, домаћи законодавци постојањем јавног регистра, нити уписом извршеника као титулара дакле не условљавају прву фазу, односно фазу одређивања извршења. Нормативноправно је омогућено спровођење и друге фазе извршног поступка, односно прва извршна радња – јавна објава рјешења о извршењу са дејством његове забиљежбе. И поред тога, тражилац извршења може имати проблем при спровођењу извршења на таквој непокретности, јер је управо на њега пребачен терет прибављања извршениковог титулуса. Чак и по оснивању регистра на датом подручју, тражилац извршења који не посједује и не може прибавити извршеников основ за стицање такве непокретности, није адекватно правно заштићен.

Рад се бави нормативно-догматском и теоријско-доктринарном процјеном квалитета процесних правила која се односе на извршење на непокретности која се налази на подручју на којем је постојећи регистар уништен или оштећен, али гдје је извијесно да ће он бити поново успостављен, односно обновљен. Ово, с аспекта заштите интереса тражиоца извршења на ефикасно спровођење поступка извршења на таквој непокретности. Предмет посматрања неће бити извршење на непокретности са подручја гдје евиденције никада није било, нити је извијесно да ли ће је и бити.

Иако је похвално то што домаћи законодавци омогућавају да се као предмет извршења предложи и одреди непокретност која није уписана у регистар искључиво због тога што је исти уништен, односно оштећен, у раду се проблематизују поједина домаћа позитивноправна рјешења која регулишу ову ситуацију. Полази се првенствено од тога да уочене контрадикторности међу одредбама треба у судској пракси тумачити *in favorem* интереса тражиоца извршења да се принудно намири. Ова генерална поставка конкретизује се кроз идеју, односно приједлоге да се ојача улога суда при спровођењу извршења на оваквим непокретностима, умјесто да се иницијатива за спровођење судских службених радњи пребацује на тражиоца извршења. И правну синтагму *уколико упис није у сујројносџи са законом*, а која је постављена као услов за посезање суда за пљенидбеним пописом, у домаћој судској пракси такође треба

Босне и Херцеговине, бр. 32/03, 52/03, 33/06, 39/06, 39/09, 35/12, 46/16, 42/18, даље: ЗИП ФБиХ.

тумачити као примјенљиву и у ситуацији уништених, односно оштећених регистара, а не уријетко, како је то сада ситуација у домаћој судској пракси, само гдје евиденција непокретности никада није постојала, нити је извијесно њено успостављање.

ДОМАЋИ ЗАКОНОДАВНИ МОДЕЛ ИЗВРШЕЊА – АНАЛИЗА МОДЕЛА И КРИТИЧКЕ ПРИМЈЕДБЕ

Одредбе ставова од 1. до 5, чл. 113. ЗИП РС/ЗИП ФБиХ односе се на правила извршења на непокретности која није уписана у регистар јер је исти уништен или оштећен, а који је планиран да буде обновљен. Начин њиховог формулисања оставља простор за различита тумачења приликом примјене.

Да би извршни суд могао одредити извршење на непокретности која се налази на подручју гдје је раније постојала јавна евиденција, али је у вријеме подношења приједлога за извршење она уништена или је оштећена, а извијесно је да ће бити обновљена, или је поступак њене обнове у току, тражилац извршења мора приједлогом за извршење пред судом доказати својину извршеника. Уколико он такав доказ не посједује, он ће од суда моћи тражити спровођење поступка утврђивања извршеникове имовине, према чл. 37. ЗИП РС / ЗИП ФБиХ, ради његовог прибављања.⁷

Уколико је извршеник стекао непокретност предмет извршења правним послом, тражилац извршења који се определијели да као предмет извршења предложи овакву непокретност наћи ће се у компликованој правној ситуацији. Наиме, најчешће је то ситуација да јавног регистра нема, да је он постојао некада раније и да је у плану његово поновно успостављање, односно обнова, али није извијесно када ће то бити. Иако тражилац извршења има сазнање да је извршеник био евидентиран као титулар такве непокретности, док је постојао регистар, он не посједује доказ о томе у виду извода из регистра док је он постојао, нити га сада у вријеме подизања приједлога за извршење може лако прибавити јер је регистар уништен, односно оштећен. Поступак утврђивања извршеникове имовине, а на којег законодавци упућују тражиоца извршења као на рјешење проблема прибављања доказа о својини извршеника одавно је у пракси показао своје мањкавости.⁸ Иако извршеник има едициону

⁷ Чл. 113, ст. 2. ЗИП РС / ЗИП ФБиХ.

⁸ Рачић, Р. (2021). *Извршно процесно право*. Бања Лука: Правни факултет Универзитета у Бањој Луци, 172.

дужност у погледу доказа о свом праву на непокретности предмету извршења,⁹ он ову дужност може занемарити одбијањем да преда исправу као доказ његове својине, чак и по цијену плаћања новчаних казни. Домаћи законодавци не нуде излаз из *circulus vitiosus*-а у којем се тада налази тражилац извршења, осим уколико он не предложи неки нови предмет извршења, ако га извршеник има. Слична ситуација је и уколико извршеник није био уписан у раније постојећу евиденцију као власник непокретности предмета извршења искључиво због свог немара. Тражилац извршења имаће једнак, или и већи проблем да прибави извршеников *titulus* и да, тек по успостављању, односно по обнови регистра издејствује упис права извршеника на тој непокретности, те да рјешење о упису извршеника, или извод из регистра приложи приједлогу за извршење.

Тражилац извршења се налази у нешто повољнијем процесном положају уколико је извршеник непокретност коју он предлаже као предмет извршења стекао на основу закона, судске одлуке или наслеђивањем. Упис извршениковог права тада има тек декларативни значај,¹⁰ да би се трећа лица обавијестила о тој чињеници. Уколико располаже извршениковим *titulus*-ом као доказом о својини извршеника тражилац извршења може и у ситуацији непостојања евиденције непокретности поступити по одредби ст. 2, чл. 113. Закона и уз приједлог за извршење приложити доказ о својини извршеника. Ако он нема такав доказ о својини, наћи ће се у једнако тешкој позицији као и тражилац извршења чији је извршеник непокретност предмет извршења стекао правним послом.

Уколико тражилац извршења не приложи приједлогу за извршење доказ да је извршеник власник непокретности која се предлаже као предмет извршења, или се тај доказ не успије прибавити у поступку утврђивања извршеникове имовине, извршни суд ће одбацити његов приједлог.¹¹

Из ових разматрања може се закључити да домаћи законодавци фазу одређивања извршења на непокретности која није уписана у јавни регистар, јер је он уништен, или оштећен, али је извијесно његово успостављање, не условљавају успостављањем регистра. Суд доноси рјешење о извршењу и на оваквој непокретности, примјењујући одредбе *lex generalis* о извршењу на непокретности. Ипак, условљавање одређивања

⁹ Кеча, Р., Кнежевић, М. (2021). *Грађанско процесно право*. Београд: Службени гласник, 619.

¹⁰ Чл. 23. Закона о стварним правима, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16, 107/19, 1/21, 119/21, даље у тексту: ЗСП РС. Исту одредбу садржи и Закон о стварним правима, *Службене новине Федерације Босне и Херцеговине*, бр. 66/13, 100/13, 32/19, даље у тексту: ЗСП ФБиХ.

¹¹ Triva, S., Belajec, V., Dika, M. (1980). *Sudsko izvršno право, opći dio*. Zagreb: Informator, 184.

извршења доказивањем својине извршеника, а нарочито пребацивање на тражиоца извршења терета прибављања тог доказа својине, њега ставља у неповољан процесни положај, из којег важећа правила процесног права не нуде излаз.

Будући да јавни регистар не постоји, или је он оштећен, тражилац извршења је у приједлогу за извршење дужан идентификовати непокретност, односно назначити гдје се она налази, њен назив, границе и површину.¹²

Ако суд нађе основаним приједлог за извршење и одреди извршење на оваквој непокретности, закон предвиђа и то да се може предузети прва извршна радња. Како нема регистра на том подручју, немогуће је забиљежбу извршити у регистру. Правила о извршењу на непокретности која се налази на подручју гдје не постоји регистар, односно гдје је он уништен или оштећен, али је извијесно да ће опет бити успостављен, разликују се од општих правила извршног поступка на непокретности, не само по форми ове прве извршне радње, већ и по иницијативи за њено предузимање. Наиме, опште је правило садржано у одредби чл. 72, ст. 1. ЗИП РС / ЗИП ФБиХ да ће суд одмах по доношењу рјешења о извршењу по службеној дужности одредити да се у регистар непокретности упише забиљежба извршења.¹³ *Lex specialis* правило за овакве непокретности не предвиђа такво поступање суда. Умјесто тога, регулисано је да ће суд по захтјеву и о трошку тражиоца извршења објавити рјешење о извршењу у службеном гласилу ентитета и у најмање два дневна листа која се дистрибуишу на територији ентитета.¹⁴ Остваривање процесноправних и материјалноправних дејстава овако спроведене забиљежбе извршења и након оснивања регистра непокретности гарантује *ex tunc* дејство објаве, од момента када је рјешење објављено у службеном гласилу и у дневним листовима.

Код извршења према општим правилима доминира начело официјелности у предузимању прве извршне радње – забиљежбе извршења. Код извршења према посебним правилима за непокретности које нису уписане у регистар, службена радња суда објава рјешења о извршењу са дејством забиљежбе условљена је диспозицијом тражиоца извршења и стављена је на његов трошак. Овдје, дакле, не вриједи опште начело о

¹² Чл. 113, ст. 2. ЗИП РС / ЗИП ФБиХ. Законодавац у Републици Српској није до сада ажурирао и са одредбама ЗПК РС ускладио ову одредбу Закона којом прописује да је тражилац извршења дужан означити непокретност према подацима из катастра (односи се на податке о непокретности а који су раније у систему одвојених евиденција били садржани у катастру).

¹³ Законодавац у Републици Српској непримјерено користи термин *земљишна књиџа*, иако је систем земљишнокњиџне евиденције напуштен још 2012. године.

¹⁴ Чл. 72, ст. 4. ЗИП РС/ЗИП ФБиХ.

судском кретању поступка. Као резултат таквог регулисања, тражиоци извршења, вјероватно из недовољног знања о својим правима, у пракси врло ријетко користе ово своје овлашћење.

Поред овог одступања на терет тражиоца извршења *lex specialis* правила која се односе на извршење на непокретности са подручја гдје је регистар уништен, односно оштећен, од општих правила за извршење на непокретностима које су уписане у јавну евиденцију, примјетно је да су ова посебна правила и контрадикторна међусобно. Наиме, одредба која прописује поступак јавне објаве рјешења о извршењу, са дејством забиљежбе рјешења о извршењу по захтјеву тражиоца извршења, садржана у чл. 72, ст. 4. ЗИП РС / ЗИП ФБиХ контрадикторна је одредби чл. 113, ст. 3. и 4. ЗИП РС / ЗИП ФБиХ, а према којој ће извршни суд *по доношењу рјешења о извршењу* (нагласио аутор текста) застати са поступком извршења до окончања поступка успоставе јавне евиденције и уписа права извршеника на непокретности предмету извршења. Првом одредбом се предвиђа започињање друге фазе поступка извршења и предузимање прве извршне радње, док друга наведена одредба прописује застајање са поступком извршења прије отпочињања друге фазе, односно прије спровођења извршења.

Овдје се зауставља поступање суда и тражиоца извршења, све док се не оконча управни поступак, прије свега формирања регистра непокретности, а онда и поступак уписа права извршеника.¹⁵

Ни одредба ст. 5, чл. 113. ЗИП РС, није комплементарна са одредбом ст. 4, чл. 113. ЗИП РС. Иако се упис права извршеника на непокретности предмету извршења, као и терет прибављања титулуса за тај упис пребацује на тражиоца извршења, стиче се утисак да одредба ст. 5, чл. 113. ЗИП РС / ЗИП ФБиХ није примјенљива у овој ситуацији – када је јавна евиденција непокретности раније постојала, али је она уништена или оштећена и извијесно је да ће поново бити успостављена. Наиме ова одредба регулише поступање тражиоца извршења у правцу захтијевања уписа права извршеника на непокретности предмету извршења. Тражилац извршења дужан је у законском року од 15 дана од дана доношења рјешења о извршењу да захтијева упис у јавни регистар, те да о томе у одређеном судском року обавијести извршни суд. Иако законодавац примјену ове одредбе и изричито усмјерава на ситуацију када јавни регистар непокретности не постоји, односно уништен је или оштећен и извијесно је да ће поново бити успостављен, али се са сигурношћу не зна када ће то бити, стиче се утисак да тражилац извршења нема сврхе да у року

¹⁵ Чл. 113, ст. 3. и 4. ЗИП РС/ЗИП ФБиХ. Тако и: Рачић, Р. (2021). *Извршно процесно право*. Бања Лука: Правни факултет Универзитета у Бањој Луци, 173.

од 15 дана од дана доношења рјешења о извршењу захтијева упис непокретности која се налази на том подручју, из најмање два разлога. Први је што регистра нема, односно што је он оштећен, а други је што се не зна поуздано када ће он бити обновљен и ако је то планирано од стране надлежног тијела.

У праву Републике Српске, прије измјене одредбе ЗПК из 2018. године¹⁶ била је предвиђена могућност формирања катастра непокретности за једну парцелу у поступку појединачног излагања.¹⁷ Након брисања одредбе ст. 3, чл. 71. ЗПК РС то више није могуће, већ се катастар непокретности оснива за цијелу катастарску општину.¹⁸ Усљед немогућности да издејствује успоставу катастра за једну парцелу на подручју гдје он није основан, правна позиција тражиоца извршења знатно је отежана у погледу уписа непокретности извршеника, у поређењу са временом прије ове законске измјене.¹⁹ Одредба ст. 5, чл. 113. ЗИП РС имала је смисла у овој ситуацији али прије наведене измјене одредбе ЗПК. Тражилац

¹⁶ Закон о измјенама и допунама Закона о премјеру и катастру, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 62/18, а који је ступио на снагу 18. 7. 2018.

¹⁷ Не само што је брисана одредба ст. 3, чл. 71. ЗПК, већ је овом законодавном измјеном, чл. 21. Закона о измјенама и допунама Закона о премјеру и катастру предвиђено било и то да ће се поступак оснивања катастра непокретности, а који је започет прије ступања на снагу овог закона, окончати у складу са тим законом. Дакле, предвиђена је била његова ретроактивна примјена и на поступке који су започели прије његовог ступања на снагу. Ова одредба је одлуком Уставног суда Републике Српске, бр. У-74/18, од 30. 10. 2019. утврђена као несагласна са Уставом Републике Српске, јер посљедице примјене одредбе чл. 21. Закона о измјенама и допунама Закона о премјеру и катастру на поступке појединачних оснивања катастара за једну парцелу, нису примјерене легитимним очекивањима странака.

¹⁸ Чл. 71. ЗПК РС.

¹⁹ О томе и код: Мајкић, М. (2020). Осврт на примјену појединих одредаба Закона о извршном поступку Републике Српске – нека спорна питања у судској пракси. *Годишњак Правног факултета Универзитета у Бањој Луци*, 1(42), 136.

Уставност одредаба чл. 71, 79. и 198. ЗПК РС и ст. 4. и 5, чл. 113. ЗИП РС биле су предмет разматрања пред Уставним судом Републике Српске. Одлуком овог Суда број У-14/20, од 24. 2. 2021. године одлучено је о неприхватању иницијативе за оцјењивање уставности наведених чланова ЗПК РС и ЗИП РС. Давалац иницијативе, између осталог, указао је на то да наведене одредбе онемогућавају ново успостављање катастра за једну непокретност, за које до сада није успостављена евиденција, те да оне тиме вријеђају имовинска права тражилаца извршења који спроводе правноснажну и извршну судску одлуку, гдје је као предмет извршења означена некретнина која није уписана у јавни регистар. У тој ситуацији пресуда је непроводива а извршеник се истовремено ставља у повољнији положај јер постоји велика могућност да он избјегне спровођење извршења на штету тражиоца извршења. Уставни суд Републике Српске у овом предмету није разматрао наводе даваоца иницијативе да је оспореним одредбама ЗПК РС и ЗИП РС повријеђен Устав Републике Српске, из разлога што у иницијативи нису наведени разлози и објашњења у чему би се састојала повреда одредаба Устава.

извршења могао је да у року од 15 дана од дана доношења рјешења о извршењу захтијева да се непокретност упише, односно да захтијева да се формира катастар непокретности само за ту парцелу у поступку појединачног излагања. Сада, када та могућност по закону више не постоји, бесмислено је поступати по одредби ст. 5, чл. 113. ЗИП РС.²⁰ Овакво резонување води закључку да је ова одредба остала као реликт ранијег другачијег материјалноправног регулисања питања поступка уписа непокретности у јавни регистар и да је неопходно ускладити је са важећим правилима.

Могуће је, међутим, размишљати и другачије, односно могло би се узети да би се одредба ст. 5, чл. 113. ЗИП РС могла примјенити у ситуацији када се ради о непокретности која је на подручју гдје је јавни регистар постојао, али је он уништен, односно оштећен и извијесно је његово поновно успостављање. Уколико би, у таквим околностима, тражилац извршења који располаже извршениковим титулусом поднио захтјев за упис извршениковог права на непокретности, надлежна подручна канцеларија би његов захтјев одбила.²¹ Таква одлука о одбијању захтјева за укњижбу извршениковог права може тражиоцу извршења послужити као доказ да упис у катастар није могуће спровести у складу са Законом. Обавјештавањем извршног суда о томе да је његов захтјев за упис права извршеника на непокретности одбијен тражилац извршења постићи ће двоструки циљ – спријечиће обуставу извршења, а уједно ће остварити услов за заказивање рочишта за пљенидбени попис предмета извршења, у складу са ст. 6, чл. 113. ЗИП РС.

У праву Федерације Босне и Херцеговине, према ЗЗК ФБиХ главна земљишна књига се води за једну катастарску општину.²² Могуће је формирати и нови земљишно-књижни уложак за једну некретнину, било по службеној дужности, било по захтјеву.²³ Дакле, и тражилац извршења могао би, уколико посједује *titulus* за упис права власништва извршеника на некретнини, захтијевати успоставу новог земљишно-књижног улошка. Сматра се да суд не би могао у овој ситуацији одбити такав

²⁰ Таква колизија одредбе чл. 113, ст. 5. ЗИП РС и одредбе чл. 71. ЗПК РС препозната је и у домаћој правној теорији, а и у судској пракси, в.: одлуку Основног суда у Приједору, у предмету 77 0 И 015887 18 И 2, наведено према Мајкић, М. (2020). Осврт на примјену појединих одредаба Закона о извршном поступку Републике Српске – нека спорна питања у судској пракси. *Годишњак Правног факултета Универзитета у Бањој Луци*, 1(42), 136.

²¹ Тако произлази из образложења Пресуде Врховног суда Републике Српске, у предмету 12 0 У 005812 18 Увп, од 21. 8. 2019. доступно на <https://sudskapraksa.pravosudje.ba/>, посјећено 20. 7. 2024.

²² Чл. 15, ст. 2. ЗЗК ФБиХ.

²³ Чл. 66. и 67. ЗЗК ФБиХ.

захтјев тражиоца извршења.²⁴ У оваквом материјалноправном оквиру, а какав постоји у праву Федерације Босне и Херцеговине, одредба ст. 5, чл. 113. ЗИП ФБиХ може бити примијењена. Тражилац извршења би могао тражити забиљежбу извршења, а уколико он то не би учинио и обавијестио суд о томе у предвиђеном року, суд би обуставио извршење.²⁵

Након успостављања катастра непокретности (према праву Републике Српске), односно након формирања новог земљишно-књижног улошка (према праву Федерације Босне и Херцеговине) примјењују се опште одредбе ставова 1. до 3, чл. 72. ЗИП РС / ЗИП ФБиХ. То и изричито произлази из одредбе ст. 5, чл. 72. ЗИП РС / ЗИП ФБиХ. Ствар је само у томе да се дејство забиљежбе извршења, уколико је она извршена јавном објавом по приједлогу тражиоца извршења, протеже у прошлост, због њеног *ex tunc* дејства и дјелује, не од тренутка стварног уписа забиљежбе извршења у новоформирани, односно обновљени регистар, већ од момента кад је рјешење о извршењу први пут објављено у средствима јавног информисања.²⁶

ПРОЦЕСНА ДОКТРИНА О ИЗВРШЕЊУ НА НЕПОКРЕТНОСТИ С ПОДРУЧЈА ГДЈЕ ЈЕ ПОСТОЈЕЋИ ЈАВНИ РЕГИСТАР УНИШТЕН ИЛИ ОШТЕЋЕН

Проблематика извршења на непокретности која се налази на подручју на којем је јавна евиденција постојала раније и која је уништена, односно оштећена, те чије је оснивање у току, или се оно основано може очекивати, иако актуелно у пракси сваког оног суда који се налази на подручју гдје таква евиденција не постоји, није до сада побудила нарочито интересовање процесне теорије. Примијетно је да је то донекле условљено постојањем, односно непостојањем законске регулативе овог питања и стањем регистра у конкретној држави.

У ранијој домаћој процесној доктрини, Трива, Белајец и Дика,²⁷ те и Познић²⁸ (само) уопштено констатују да правило које тражиоцу извршења намеће дужност прилагања приједлогу за извршење доказа

²⁴ Рачић, Р. (2021). *Извршно процесно право*. Бања Лука: Правни факултет Универзитета у Бањој Луци, 173.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ За другачије схватање упор.: Рачић, Р. (2021). *Op. cit.*, 173.

²⁷ Triva, S., Belajec, V., Dika, M. (1980). *Sudsko izvršno pravo, opći dio*. Zagreb: Informator, 162.

²⁸ Poznić, B. (1987). *Građansko procesno pravo*. Beograd: Savremena administracija, 458.

о својини извршеника на предмету извршења, на одговарајући начин вриједи и за извршење на непокретностима на подручју гдје не постоје регистри. Аутори се детаљније не баве разматрањима о томе како ће тражилац извршења приложити доказ о својини извршеника ако регистар не постоји, ни којом исправом ће он моћи доказати својину извршеника. Не проблематизује се то како ће он прибавити тај доказ, јер му га извршеник сигурно неће добровољно уступити.

У новијој српској процесној теорији, у вријеме када је на подручју Републике Србије постојао проблем непотпуних регистара непокретности, односно проблем његовог непостојања на појединим подручјима, Кеча и Старовић примјеђују да тражилац извршења²⁹ може као доказ права својине извршеника приложити или извод из евиденције непокретности, ако она постоји, или основ за упис извршеника као власника, ако он није уписан као такав. У погледу извршења на непокретностима с подручја гдје не постоји регистар упућује се на одредбе тада важећих процесних и материјалноправних правила.³⁰

Познић и Ракић Водинелић, у дијелу у којем се баве извршењем на непокретности, произлази да разликују ситуацију када се извршење спроводи на непокретности која се налази на подручју на којем се не воде евиденције, од ситуације са непокретношћу као предметом извршења, а која није уписана из другог разлога. Детаљније се не разматрају проблемска питања везана за ово, већ се само упућује на законску одредбу.³¹

Неки од представника савремене српске процесне доктрине – Бодирога,³² те Кеча и Кнежевић,³³ упућују на позитивноправно регулисање по форми сличног, али суштински сасвим другог питања – извршења на непокретности које нису уписане и на којима се не може извршити упис, јер се ради о ванкњижној својини. Слично томе се и Станковић, Палачковић и Трешњев³⁴ баве проблематиком извршења на непокретности које

²⁹ Законодавци у посматраним државама окружења не користе уједначене техничке термине за странке извршног поступка. Будући да су у средишту истраживања права посматраних ентитета Босне и Херцеговине, то ће се у раду користити терминологија својствена законодавцима у ентитетима Босне и Херцеговине.

³⁰ Кеча, Р., Старовић, Б. (2004). *Грађанско процесно право*. Нови Сад: Правни факултет Универзитета у Новом Саду, 628.

³¹ Poznić, V., Rakić Vodinelić, V. (2010). *Грађанско процесно право*. Београд: Савремена администрација, 520.

³² Бодирога, Н. (2012). *Теорија извршног процесног права*. Београд: Правни факултет Универзитета у Београду, 324.

³³ Кеча, Р., Кнежевић, М. (2021). *Грађанско процесно право*. Београд: Службени гласник, 619.

³⁴ Станковић, Г., Палачковић, Д., Трешњев, А. (2018). *Коментар Закона о извршењу и обезбеђењу*. Београд: Службени гласник, 707.

нису уписане у катастар као евиденцију непокретности јер не постоје услови за њихов упис, а налазе се у ванкњижној својини извршеника. Општепозната је чињеница да таквих непокретности на територији Републике Србије има много.

Могло би се закључити да је разлог слабог интересовања савремене процесне теорије у Републици Србији за питање извршења на непокретности која се налази на подручју гдје не постоји регистар, или је он оштећен, у чињеници да је ова држава достигла похвални циљ уредне и потпуне евиденције непокретности, односно да не постоји простор на којем није формиран катастар непокретности, или гдје је он непотпун.³⁵ Стога ово питање нема своје процесно позитивноправно уобличење. Право Републике Србије бори се с извршењем на непокретности у ванкњижној својини извршеника, као са питањем које је стање у пракси наметнуло као актуелно. Ради се о непокретности на којој у постојећем регистру не може да се упише извршениково право јер он не посједује или употребну, или грађевинску дозволу, односно ради се о нелегално изграђеном објекту.

Будући да на подручју Црне Горе постоје подручја без уредне и потпуне евиденције непокретности, процесуалисти су се донекле бавили овим питањем с аспекта црногорског процесног законодавства. Код извршења на непокретностима које су на подручју на којем није успостављен катастар непокретности, процесуалисти упућују на законску одредбу према којој се сходно примјењују правила која важе о исправама а које се уз приједлог за извршење подносе као доказ о својини извршеника на том подручју. Уколико на подручју непокретности предмета извршења нема формираног регистра, Станковић и Рачић упућују тражиоца извршења да приложи тапију као доказно средство.³⁶ Ако тражилац извршења није у могућности прибавити доказ о својини извршеника на предметној непокретности, он ће у приједлогу за извршење назначити њене карактеристике.³⁷ Законодавац Црне Горе у овој ситуацији предвиђа попис непокретности, а на који се позивају странке извршног поступка, те лица која су власници граничних непокретности. Записник о попису непокретности према њеним физичким карактеристикама се објављује са дејством забиљежбе извршења, те он може бити основ за регистровање непокретности.³⁸

³⁵ Тако и: Доловић Бојић, К. (2019). Одржај као начин стицања права својине на непокретности. *Анали Правног факултета у Београду*, 67(1), 175.

³⁶ Станковић, Г., Рачић, Р. (2019). *Ванкњижно процесно право и право извршења и обезбјеђења*. Подгорица: Универзитет Медитеран Правни факултет, 356.

³⁷ V.: чл. 199. Закона о извршењу и обезбјеђењу, *Службени лист Црне Горе*, бр. 36/11, 28/14, 20/15, 22/17, 76/17, 25/19, даље у тексту: ЗИО ЦГ.

³⁸ Станковић, Г., Рачић, Р. (2019). *Op. cit.*, 357. Такође упор.: чл. 199. ст. 3–5. ЗИО ЦГ.

У хрватској процесној теорији, ослањајући се на позитивно право, тврди се да се и на непокретностима које нису уписане може одредити извршење. Ауторке Шаго и Милановић идентификују све три могуће ситуације – да се као предмет извршења може предложити непокретност која се налази на подручју гдје су земљишне књиге постојале али су уништене, потом гдје оне никада нису постојале, те и ситуација када непокретност није уписана, немаром извршеника, иако постоји јавна евиденција. Оне се посебно не баве проблемским питањима када се извршење спроводи на непокретности која није уписана јер је евиденција уништена односно оштећена, а постојала је раније, те је за очекивати њено поновно успостављање, односно обнову.³⁹ Констатују се законске одредбе о пљенидбеном попису у овој ситуацији, а који се спроводи у присуству странака извршног поступка и власника граничних непокретности.⁴⁰ Ауторке, на основу анализе актуелне судске праксе тврде да се тражиоци извршења ријетко опредељују да као предмет извршења предложе непокретност која, из било којег разлога, није уписана у јавну евиденцију.⁴¹ Овакав закључак вриједи за хрватско право, уколико извршеник има и неки други предмет извршења на којем би се тражилац извршења могао намирити. Ово, услед законске заштите једине непокретности извршеника од принудног извршења, која је уједно његов дом⁴² – ако је то непокретност која није уписана као својина извршеника.

Географски нешто даље, у новијој процесној теорији Немачке, указује се на значај постојања јавне евиденције непокретности за спровођење извршног поступка. Брокс (Brox) и Вокер (Walker) тврде да се као један од услова одређивања извршења утврђује и то да ли је тражилац извршења као предмет извршења предложио непокретност на којој је у земљишној евиденцији извршеник уписан или као власник, или као наследник уписаног власника.⁴³ Као доказ извршениковог права на непокретности служи извод из земљишнокњижне канцеларије. Ако извршни

³⁹ Šago, D., Milanović, R. (2022). Ovrha na nekretninama u hrvatskom zakonodavstvu. *Zbornik radova Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse*, 19, 248.

⁴⁰ *Ibid.*, 248.

⁴¹ *Ibid.*, 249.

⁴² Чл. 75, ст. 5. Овршног закона, *Народне новине*, бр. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22.

⁴³ Para. 17 Abs. 1. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung – ZVG, BGBl. I S. 2606, последња измјена 19. 12. 2022. V.: Brox, H., Walker, W. D. (2021). *Zwangsvollstreckungsrecht*. München: C. H. Beck, 463.

Musielak и Voit се не баве овим питањима. (v.: Musielak, H. J., Voit, W. (2022). *Grundkurs ZPO, Erkenntnis – und Zwangsvollstreckungsverfahren*, München: C. H. Beck Verlag, 450–451).

суд и земљишнокњижна канцеларија припадају истом суду као мјесно надлежном, довољан је позив на земљишну књигу умјесто извода.⁴⁴ Извршење се, према овим ауторима, може одредити и на непокретности на којој извршеник није уписан као власник. Услови које треба да испуни тражилац извршења да би његов приједлог за извршење био усвојен зависе од тога да ли је он своје потраживање према извршенику уписао у јавну евиденцију непокретности на предмету извршења (њем. dinglichen Gläubiger – стварни повјерилац), или није (њем. persönlicher Gläubiger – лични повјерилац).⁴⁵ Ова разматрања полазе од тога да регистар непокретности постоји, а да извршеник није уписан као власник на предмету извршења. Слично се и у аустријској процесној теорији аутори баве тиме да је непокретност уписана као својина извршеника у цјелини или у одређеном дијелу, као условом за одређивање извршења.⁴⁶ Значај постојања регистра непокретности уочава се с аспекта остваривања циљева извршног поступка.⁴⁷ Осим тога, у регистар непокретности уписују се и принудна управа и принудна лицитација као фазе извршног поступка, а из чега произлази право тражиоца извршења на намирење.⁴⁸ Из овога би се могло закључити да се ни аустријски законодавац, а ни процесна теорија не баве проблемом извршења на непокретностима које нису уписане у јавну евиденцију јер она не постоји. Насупрот томе, полази се од стварне ситуације која постоји у пракси – уредан јавни регистар, који у поступку извршења на непокретности има своју улогу у виду уписа сваке фазе извршног поступка као чињенице значајне, не само за трећа лица, већ првенствено за тражиоца извршења, јер он тиме остварује бенефите процесноправних и материјалноправних посљедица њиховог уписа.

Због постојећег стања са регистром непокретности у босанскохерцеговачким ентитетима, те због проблема које такво стање ствара у судској пракси, ова тема је изазвала нешто значајније интересовање у домаћој процесној теорији. Полазећи од позитивноправног регулисања питања које се у овом раду посматра, Рачић⁴⁹ разматра обје ситуације и када се

⁴⁴ Para. 17 Abs. 2. ZVG. V.: Brox, H., Walker, W. D. (2021). *Zwangsvollstreckungsrecht*. München: C. H. Beck, 463.

⁴⁵ Brox, H., Walker, W. D. (2021). *Op. cit.*, 463.

⁴⁶ Para. 88 Gesetz über das Exekutions – und Sicherungsverfahren (Exekutionsordnung – EO), RGBI. Nr 79/1896, последња измјена BGBl. Nr 136/2023. Тако и: Rechberger, W., Oberhammer, P. (2009). *Exekutionsrecht*. Wien: Facultas Verlags – und Buchhandels AG, 119.

⁴⁷ Rechberger, W., Oberhammer, P. (2009). *Op. cit.*, 121.

⁴⁸ *Ibid.*, 121.

⁴⁹ Рачић, Р. (2021). *Извршно процесно право*. Бања Лука: Правни факултет Универзитета у Бањој Луци, 174.

ради о непокретности са подручја гдје су постојећи регистри уништени или оштећени, те са подручја гдје ти регистри никада нису основани нити је извијесно да ли ће их икада бити. Ауторка примјећује да важећи процесни закон истовремено регулише и да ће извршни суд, по доношењу рјешења о извршењу застати са поступком спровођења извршења све док се на том подручју не успостави поново, односно не обнови евиденција,⁵⁰ те и да ће суд, на захтјев и о трошку тражиоца извршења јавно објавити рјешење о извршењу, а како то закон предвиђа, са дејством забиљежбе извршења.⁵¹ Иако законодавци у оба ентитета овако регулишу поступање суда по доношењу рјешења о извршењу, ауторка неспретно редиговане одредбе тумачи вјероватно тако да ће извршни суд у оваквој ситуацији спровести само прву фазу извршног поступка – фазу дозволе извршења, након чега слиједи застајање са поступком извршења. Уколико тражилац извршења предложи да се рјешење о извршењу јавно објави, извршни поступак прелази у другу фазу – фазу спровођења извршења.

АКТУЕЛНА ДОМАЋА СУДСКА ПРАКСА О ИЗВРШЕЊУ НА НЕПОКРЕТНОСТИ С ПОДРУЧЈА ГДЈЕ ЈЕ ПОСТОЈЕЋИ ЈАВНИ РЕГИСТАР УНИШТЕН ИЛИ ОШТЕЋЕН

На подручју оба ентитета Босне и Херцеговине велики је број катастарских општина у којима је раније постојао регистар непокретности, а који је уништен, односно оштећен. На подручју Републике Српске катастар непокретности још увијек није основан у многим катастарским општинама, већ је у употреби пописни катастар, катастар земљишта успостављен по основу премјера у полиедарској пројекцији, те катастар земљишта и катастар непокретности са утврђеним корисником успостављени на основу премјера у Гаус-Кригеровој пројекцији и земљишна књига.⁵² Такве су, примјера ради катастарске општине на подручју Градишке, Лакташа, Мркоњић Града, Шипова, те и поједине општине са подручја Херцеговине. Стога се фактичко овлашћење извршеника при разматрању основаности приједлога за извршење у судској пракси изједначава са његовим правом својине на непокретности.⁵³ У фази спровођења

⁵⁰ Чл. 113, ст. 3. и 4. ЗИП РС/ЗИП ФБиХ.

⁵¹ Чл. 72, ст. 4. и 5. ЗИП РС/ЗИП ФБиХ.

⁵² V.: чл. 71, ст. 1. ЗПК РС.

⁵³ Тако произлази из одлука Окружног суда у Бањој Луци. В. образложења Рјешења Окружног суда у Бањој Луци, у предмету бр. 72 0 П 024800 19 Гжи,

извршења примјењују се правила садржана у одредби чл. 113. ЗИП РС. Да би суд правилно примијенио и процесно и материјално право, неопходно је, дакле, примарно да утврди да ли је на подручју гдје се налази непокретност која је предложена као предмет извршења устројен катастар непокретности.

Поводом у овом раду отворене проблематике односа одредбе чл. 72, ст. 4. ЗИП РС / ЗИП ФБиХ која прописује јавну објаву рјешења о извршењу на непокретности која се налази на подручју гдје је регистар уништен, односно оштећен, са одредбама ст. 3. и 4, чл. 113. ЗИП РС / ЗИП ФБиХ а које предвиђају застајање са поступком извршења до оснивања катастра непокретности и уписа права извршеника на предмету извршења, судска пракса у Републици Српској зависи од држања тражиоца извршења. Наиме, судови примјењују одредбу чл. 113, ст. 4. ЗИП РС / ЗИП ФБиХ и застају са спровођењем извршних радњи до оснивања катастра непокретности.⁵⁴ Ово, иако се не зна када ће то тачно бити. Има и ситуација гдје извршни суд по захтјеву тражиоца извршења објављују рјешење о извршењу по његовом доношењу на подручју гдје не постоји регистар непокретности, а раније је постојао и очекује се његово поновно успостављање, односно обнова, примјеном одредбе чл. 72, ст. 4. и 5. ЗИП РС, са дејством забиљежбе донесеног рјешења о извршењу.⁵⁵ У неким предметима судови чак прибјегавају и обустави извршења и укидању свих спроведених радњи, након доношења рјешења о извршењу, са образложењем да се не може извршити забиљежба рјешења о извршењу, због непостојања евиденције.⁵⁶

Нити у једној од доступних анализираних одлука суда поводом извршења на оваквој непокретности, није утврђено да је суд спровео

од 16. 1. 2020 за подручје Градишке, те из образложења Рјешења истог суда у предмету бр. 75 0 И 006049 19 Гж 2, од 8. 2. 2019. за подручје Шипова. Слично и у образложењу Рјешења Округног суда у Бањој Луци у предметима бр. 75 0 И 027023 15 Гж, од 14. 11. 2015. и 77 0 И 015887 18 И 2, од 8. 2. 2019. а којим је потврђено рјешење Основног суда у Мркоњић Граду, од 26. 11. 2018. за подручје Мркоњић Града. Тако и из образложења Рјешења Основног суда у Требињу, у предмету бр. 95 0И 002889 09 И, од 25. 6. 2010. за подручје општине Љубиње.

⁵⁴ V.: образложење Рјешења Округног суда у Бањој Луци, у предмету бр. 72 0 П 024800 19 Гжи, од 16. 1. 2020 и Рјешења истог суда, у предмету бр. 75 0 И 006049 19 Гж 2, од 8. 2. 2019.

⁵⁵ Тако произлази из поступања Основног суда у Требињу, у предмету бр. 95 0И 002889 09 И, од 25. 6. 2010, наведено према Одлуци Уставног суда Босне и Херцеговине, у предмету бр. АП-649/21, од 16. 3. 2021.

⁵⁶ Тако је поступио Опћински суд у Босанској Крупи у предмету бр. 18 0 И 019408 09 И Рјешењем о обустављању извршног поступка од 20. 9. 2016, наведено према Одлуци Уставног суда Босне и Херцеговине, у предмету бр. АП-1601/15, од 23. 11. 2016.

пљенидбени попис. Претјерано би било тврдити на основу тога да судови не примјењују одредбу о пљенидбеном попису непокретности у овој ситуацији, али би се дало закључити да се то, без јасног оправдања, чини врло ријетко и под тежим условима по тражиоца извршења, него што је то ситуација упоредноправно посматрано.

ЗАКЉУЧАК

У раду је истражен квалитет позитивноправних рјешења питања извршења на непокретности која није уписана јер је постојећи регистар уништен, односно оштећен, али се очекује његова обнова, а с аспекта права тражиоца извршења на ефикасно намирење свог извршног потраживања. Ситуацији је у стварности таква да постоје многе катастарске општине на територији оба посматрана босанскохерцеговачка ентитета гдје је регистар непокретности уништен, односно оштећен, а постојао је прије последњих ратних догађања. Уколико извршеник нема другог предмета на којем би се тражилац извршења могао намирити, неопходно је да садржина законских одредаба не оставља простор различитим тумачењима, те да се искључи могућност да тражилац извршења остане ненамирен.

Спроведена анализа домаћег законодавног модела извршења на оваквој непокретности, преклопљена са посматраном домаћом и упоредном процесном доктрином и доступном судском праксом, указала је на неколико слабости које су се поткрале домаћим законодавцима, а због којих у пракси трпе тражиоци извршења.

Наиме, тема посебног истраживања могло би бити питање да ли су домаћи законодавци изложили претјераном терету сваког оног тражиоца извршења који се определијели, или који је принуђен, да као предмет извршења предложи овакву непокретност, прописујући да је тражилац извршења дужан доказати својину извршеника, а при томе не нудећи му алтернативни излаз из ситуације ако он то (а најчешће није) у могућности доказати. Чињенице да у вријеме подношења приједлога за извршење регистра непокретности нема, а чак и да је његова обнова у плану, не зна се када ће тај поступак обнове бити окончан, а нарочито уколико тражилац извршења не посједује ни извршеников *titulus*, те и околност да тражилац извршења у Републици Српској више нема могућност да иницира да се катастар оснује за једну катастарску парцелу, већ он мора да чека поступак јавног излагања за цијелу катастарску општину, указују на то да намирење на оваквој непокретности неће бити успјешно.

Ни уколико поступак пређе у другу фазу – фазу спровођења извршења, тражилац извршења нема основа за безбрижност. Законодавци су, без логичног објашњења, начело судског кретања поступка код извршења на оваквој непокретности замијенили условљавањем предузимања прве извршне радње – јавне објаве рјешења о извршењу, са дејством забиљежбе, диспозицијом тражиоца извршења. Тиме је на тражиоца извршења такође пребачен терет иницијативе за предузимање службене радње суда, а што у пракси резултира њеним неспровођењем, вјероватно и захваљујући правном незнању тражилаца извршења.

Законодавно упућивање тражиоца извршења да у прописаном року иницира упис такве непокретности у регистар који не постоји, односно за који се не зна ни када ће бити обновљен, дјелује у најмању руку апсурдно. Он стога има избор, или да апсурд доведе до краја, па да му одлука канцеларије регистра непокретности по окончању управног поступка служи пред извршним судом као доказ да је упис права извршеника у супротности са законом, или да извршни суд обустави одобрено извршење, јер тражилац извршења није иницирао тај упис.

И закључак о ријетком посезању суда за пљенидбеним пописом непокретности у оваквој ситуацији, а који се намеће из доступне анализираних судске праксе, указује на врло тежак правни положај тражиоца извршења који као предмет извршења предложи непокретност на подручју гдје, без кривице тражиоца извршења, не постоји регистар.

Остале одредбе, неспретно редиговане, требало би у судској пракси тумачити у корист тражиоца извршења да се принудно намири на ефикасан начин на оваквим непокретностима. Конкретно, коришћену синтагму *ако би упис у регистар био у сувојиности са законом*, а која је законски постављена као услов за спровођење пљенидбеног пописа, требало би тумачити шире – не само да је испуњен на простору гдје евиденције непокретности никада није било нити је извијесно њено успостављање, већ и тамо гдје је њена успостава у плану, али гдје ипак није извијесно када ће то бити. Тражилац извршења се, неоправдано, само у домаћем позитивноправном моделу, усмјерава да овај услов докаже захтијевањем уписа извршениковог права, а за који се и унапријед може поуздано знати да ће бити одбијен од стране надлежне подручне канцеларије, јер катастра непокретности нема. Упоредноправна анализа показала је да у државама окружења које такође имају проблем постојања подручја на којима не постоји уредна евиденција, тражилац извршења може рачунати на пљенидбени попис такве непокретности и без да губи вријеме на чекање да управни орган претходно одбије његов захтјев за упис права извршеника.

Из свега наведеног, као допринос ставу о потреби боље заштите интереса тражиоца извршења да принудно намири своје извршно

потраживање, а што се може сматрати и јавним интересом државе, сматрамо оправданим препоручити да би законодавац у неким будућим интервенцијама на законском тексту требало да поради на јачању улоге суда у предузимању службених процесних радњи, умјесто пребацивања иницијативе за њихово судско предузимање на тражиоца извршења. Неоправдано је такво додатно оптерећивање тражиоца извршења, који се определијели да предложи такву непокретност, или којем не преостаје никакав други предмет извршења за предлагање.

ЛИТЕРАТУРА

- Бодироба, Н. (2012). *Теорија извршног процесног права*. Београд: Правни факултет Универзитета у Београду.
- Брох, Н., Walker, W. D. (2021). *Zwangsvollstreckungsrecht*. München: C. H. Beck.
- Доловић Бојић, К. (2019). Одржај као начин стицања права својине на непокретности. *Анали Правног факултета у Београду*, 67(1), 159–181.
- Ernst, H. (2022). Publicijansko vlasništvo nekretnina. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, 43(3), 737–769.
- Кеча, Р., Кнежевић, М. (2021). *Грађанско процесно право*. Београд: Службени гласник.
- Кеча, Р., Старовић, Б. (2004). *Грађанско процесно право*. Нови Сад: Правни факултет Универзитета у Новом Саду.
- Копана, С. (2012). О реформи земљишно-књижне евидениције у Републици Српској. *Правни савјетник*, 5, 65–70.
- Мајкић, М. (2020). Осврт на примјену појединих одредаба Закона о извршном поступку Републике Српске – нека спорна питања у судској пракси. *Годишњак Правног факултета Универзитета у Бањој Луци*, 1(42), 131–150.
- Musielak, H. J., Voit, W. (2022), *Grundkurs ZPO, Erkenntnis – und Zwangsvollstreckungsverfahren*, München: C. H. Beck Verlag.
- Николић, С. (2011). Евиденција непокретности у Аустрији (правно наслеђе, актуелни концепт и трендови). *Гласник Адвокатске коморе Војводине*, 83(10), 503–520.
- Petrović, S. (2023). Suvlasništvo trećeg lica na predmetu izvršenja kao pravo koje (ne) sprečava izvršenje. *Pravni vjesnik*, 39(3–4), 219–241.
- Poznić, В. (1987) *Грађанско процесно право*. Београд: Савремена администрација.
- Poznić, В., Rakić Vodinelić, V. (2010). *Грађанско процесно право*. Београд: Савремена администрација.
- Рачић, Р. (2021). *Извршно процесно право*. Бања Лука: Правни факултет Универзитета у Бањој Луци.
- Rechberger, W., Oberhammer, P. (2009). *Exekutionsrecht*. Wien: Facultas Verlags – und Buchhadels AG

- Сич, М. (2013). Катастри, земљишни регистри и исправе о купопродаји у старом Риму – елементи модерних земљишних књига. *Зборник радова Правној факултету у Новом Саду*, 47(2), 279–302.
- Станковић, Г., Палачковић, Д., Трешњев, А. (2018). *Коментар Закона о извршењу и обезбјеђењу*. Београд: Службени гласник.
- Станковић, Г., Рачић, Р. (2019). *Ванјарнично процесно право и право извршења и обезбјеђења*. Подгорица: Универзитет Медитеран Правни факултет
- Triva, S., Belajec, V., Dika, M. (1980). *Sudsko izvršno pravo, opći dio*. Zagreb: Informator.
- Šago, D., Milanović, R. (2022). Ovrha na nekretninama u hrvatskom zakonodavstvu. *Zbornik radova Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse*, 19, 228–251.

Правни извори

- Gesetz über das Exekutions – und Sicherungsverfahren (Exekutionsordnung – EO), RGBI. Nr 79/1896, последња измјена BGBl. Nr 136/2023.
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung – ZVG, BGBl. I S. 2606, последња измјена 19. 12. 2022.
- Закон о извршењу и обезбјеђењу, *Службени лист Црне Горе*, бр. 36/11, 28/14, 20/15, 22/17, 76/17, 25/19.
- Закон о извршном поступку, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 59/03, 85/03, 64/05, 118/07, 29/10, 57/12, 67/13, 98/14, 5/17, 58/18, 66/18.
- Закон о извршном поступку, *Службене новине Федерације Босне и Херцеговине*, бр. 32/03, 52/03, 33/06, 39/06, 39/09, 35/12, 46/16, 42/18.
- Закон о измјенама и допунама Закона о премјеру и катастру, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 62/18.
- Закон о земљишним књигама, *Службене новине Федерације Босне и Херцеговине*, бр. 58/02, 19/03, 54/04, 32/19, 61/22.
- Закон о премјеру и катастру, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 6/12, 110/16, 22/18, 62/18, 95/19, 90/23.
- Овршни закон, *Народне новине*, бр. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22.

Судска пракса

- Одлука Уставног суда Републике Српске, бр. У-74/18, од 30. 10. 2019.
- Одлука Уставног суда Републике Српске, број У-14/20, од 24. 2. 2021.
- Пресуда Врховног суда Републике Српске, у предмету 12 0 У 005812 18 Увп, од 21. 8. 2019. доступно на <https://sudskapraksa.pravosudje.ba/>, приступљено 20. 7. 2024.
- Рјешење Округног суда у Бањој Луци, у предмету 72 0 П 024800 19 Гжи, од 16. 1. 2020 .
- Рјешење Округног суда у Бањој Луци, у предмету 75 0 И 006049 19 Гж 2, од 8. 2. 2019.

- Рјешење Окружног суда у Бањој Луци у предмету 75 0 И 027023 15 Гж, од 14. 11. 2015. и Рјешење Окружног суда у Бањој Луци у предмету 77 0 И 015887 18 И 2, од 8. 2. 2019. а којим је потврђено Рјешење Основног суда у Мркоњић Граду, од 26. 11. 2018.
- Рјешење Основног суда у Требињу, у предмету број 95 0И 002889 09 И, од 25. 6. 2010.
- Рјешење Окружног суда у Бањој Луци, у предмету 72 0 П 024800 19 Гжи, од 16. 1. 2020
- Рјешење Окружног суда у Бањој Луци, у предмету 75 0 И 006049 19 Гж 2, од 8. 2. 2019.
- Рјешење Основног суда у Требињу, у предмету број 95 0И 002889 09 И, од 25. 6. 2010, наведено према Одлуци Уставног суда Босне и Херцеговине, у предмету број АП-649/21, од 16. 3. 2021.
- Одлука Основног суда у Приједору, у предмету 77 0 И 015887 18 И 2, наведено према Мајкић, М. (2020). Осврт на примјену појединих одредаба Закона о извршном поступку Републике Српске – нека спорна питања у судској пракси. Годишњак Правног факултета Универзитета у Бањој Луци, 1(42), 131–150.
- Рјешење Опћинског суда у Босанској Крупи о обустављању извршног поступка у предмету 18 0 И 019408 09 И од 20. 9. 2016, наведено према Одлуци Уставног суда Босне и Херцеговине, у предмету број АП-1601/15, од 23. 11. 2016.

Интернет странице

<https://www.rgurs.org/stranica/terp>, приступљено 27. 7. 2024.

<https://sudskapraksa.pravosudje.ba/>, приступљено 20. 7. 2024.